As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a esse respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da

ALSC3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

ALIANSCE SHOPPING CENTERS

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.
Companhia Aberta de Capital Autorizado
CNPJ/MF nº 06.082.980/0001-03 - NIRE 33.3.0028176-2
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

65.000.000 Ações Ordinárias
Valor Total da Oferta: R$747.500.000,00
Código ISIN: BRALSCACNOR0

Código de Negociação na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros: "ALSC3"

No contexto desta Oferta, conforme definida abaixo, estima-se que o Preço por Ação, conforme definido abaixo, estará situado entre R$10,00 e R$13,00, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado fora desta faixa indicativa.

A Aliansce Shopping Centers S.A. ("Companhia"), GBP I Fundo de Investimento em Participações ("GBPFIP") e a pessoa física identificada neste Prospecto como Acionista Vendedor (em conjunto com GBPFIP, "Acionistas Vendedores"), o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual" ou "Coordenador Líder"), o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), o Banco J.P. Morgan S.A. ("J.P. Morgan") e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" e, em conjunto com o Coodernador Líder, o Itaú BBA e o J.P. Morgan, "Coordenadores") estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de 50.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Oferta Primária") e secundária de 15.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores ("Oferta Secundária"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser relizada no âmbito da Oferta (conforme abaixo definida).

A Oferta compreenderá a distribuição pública de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), sob a coordenação dos Coordenadores e com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição ("Coordenadores Contratados") e instituições intermediárias da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("Corretoras" e "BM&FBOVESPA", respectivamente, sendo que se definem as Corretoras em conjunto com os Coordenadores e os Coordenadores Contratados como "Instituições Participantes da Oferta") por eles convidadas, com esforços de colocação no exterior a serem realizados pelo BTG Capital Corp e UBS Securities, LLC, pelo Itau USA Securities, Inc., pelo J.P. Morgan Securities, Inc. e pelo Bradesco *Securities, Inc.* ("Agentes de Colocação Internacional") e por determinadas instituições financeiras contratadas, exclusivamente junto aos investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act of 1933* dos Estados Unidos da América ("Regra 144A" e "*Securities Act*", respectivamente), em operações isentas de registro previstas no *Securities Act*, e aos investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S do *Securities Act* ("Regulamento S"), observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor e, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira aplicável ("Oferta").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida em até 15%, ou seja, em até 9.750.000 Ações, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo GBPFIP ao Itaú BBA, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Lote Suplementar"). O Itaú BBA terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia ("Contrato de Distribuição") e por um período de até 30 (trinta) dias contados, inclusive, da data de início da negociação das Ações na BM&FBOVESPA, de exercer a Opção de Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação ao Coordenador Líder , ao J.P. Morgan e ao Bradesco BBI, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo entre os Coordenadores. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) poderá, a critério da Companhia, ser acrescida em até 11.582.485 Ações, ou, a critério do GBPFIP, ser acrescida em até 1.417.515 Ações, sendo em ambos os casos em comum acordo com os Coordenadores, totalizando um acréscimo de até 20% das Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 13.000.000 de Ações Adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais").

O preço de distribuição das Ações ("Preço por Ação") será fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*"), a ser conduzido pelos Coordenadores junto aos Investidores Institucionais, em conformidade com os artigos 23, parágrafo 1°, e 44 da Instrução CVM 400 e de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Nos termos do inciso III do parágrafo primeiro do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação encontra-se justificado pelo fato de que o Preço por Ação não promove a diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações será determinado de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de investimento no contexto da Oferta.

	Preço em R$[(1)]	Comissões em R$	Recursos Líquidos em R$[(1)(2)(3)]
Por Ação Ordinária	**11,50**	**0,43**	**11,07**
Oferta Primária	**575.000.000**	**21.562.500,00**	**553.437.500,00**
Oferta Secundária	**172.500.000**	**6.468.750,00**	**166.031.250,00**
Total	**747.500.000,00**	**28.031.250,00**	**719.468.750,00**

(1) Considerando-se o Preço por Ação como o ponto médio da faixa de preços constante da capa deste Prospecto.
(2) Sem dedução das despesas da Oferta.
(3) Sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar e Ações Adicionais.

A realização da Oferta Primária foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 13 de janeiro de 2010, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico" em 14 de janeiro de 2010. O efetivo aumento do capital da Companhia, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas na subscrição de Ações objeto da Oferta, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e o Preço por Ação serão autorizados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a precificação da Oferta e antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico" na data de publicação do Anúncio de Início.

A realização da Oferta Secundária foi autorizada nos termos dos atos constitutivos do Acionista Vendedor, pessoa jurídica.

Registro da Oferta na CVM: CVM/SRE/REM/2010/[●] e CVM/SRE/SEC/2010/[●], obtidos em [●] de [●] de 2010.

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre as Ações a serem distribuídas."

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Ações. Antes de investir nas Ações, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da Companhia, de seus negócios e suas atividades, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", constante das páginas 87 a 95 deste Prospecto para ciência de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à subscrição das Ações.

ANBID

"A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBID, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBID, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

Coordenadores e *Joint Bookrunners*

Itaú BBA — *Agente Estabilizador*

BTG PACTUAL — ***Coordenador Líder***

J.P.Morgan

BBI

Coordenadores Contratados

Safra Banco de Investimento

BB Investimentos

A data deste Prospecto Preliminar é 14 de janeiro de 2010.

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES 19

SUMÁRIO DA COMPANHIA 33

VISÃO GERAL 33

NOSSAS VANTAGENS COMPETITIVAS 36

NOSSAS ESTRATÉGIAS 37

PRINCIPAIS ACIONISTAS 38

EVENTOS RECENTES 38

Reestruturação societária 38

Venda de 16,0% do Via Parque Shopping 38

Torre Comercial do Via Parque 38

Reestruturação do Grupo Rique 38

Aquisição de 30% do Shopping Bangu 39

Financiamento Aliansce - BSC 39

Quitação dos empréstimos com o Banco do Brasil 39

Financiamento Naciguat 39

Cisão Shopping Leblon 40

Incorporação da GGP Brasil 40

Financiamento Bradesco 40

Cessão de Créditos da Nibal para Aliansce 40

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA 41

SUMÁRIO DA OFERTA 42

RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 49

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA 53

COMPOSIÇÃO ATUAL DO NOSSO CAPITAL SOCIAL 53

ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA 54

DESCRIÇÃO DA OFERTA 54

PREÇO POR AÇÃO 55

QUANTIDADE, VALOR E RECURSOS LÍQUIDOS 56

CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO 56

APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS 56

PÚBLICO ALVO DA OFERTA 57

INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS AÇÕES 57

CRONOGRAMA DA OFERTA 57

PROCEDIMENTOS DA OFERTA 57

OFERTA DE VAREJO 58

Procedimento da Oferta de Varejo 58

OFERTA INSTITUCIONAL **59**
VIOLAÇÕES DE NORMAS **60**
PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO E DATA DE LIQUIDAÇÃO **60**
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO **61**
GARANTIA FIRME DE LIQUIDAÇÃO **61**
RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO DE AÇÕES (*LOCK-UP*) **62**
ESTABILIZAÇÃO DO PREÇO DAS AÇÕES **63**
DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS AÇÕES **63**
ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA **63**
SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA **64**
EVENTOS RECENTES **64**
RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES **64**
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder ***64***
Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA ***65***
Cédula de Crédito Bancário *65*
Repasse BNDES *65*
CRI *65*
Outras Aplicações Financeiras *66*
Cash Management *66*
Seguros *66*
Inexistência de Operações Vinculadas à Operação *66*
Relacionamento entre a Companhia e o J.P. Morgan ***66***
Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI ***67***
CRI *67*
Financiamento Bradesco *67*
Serviço de Cobrança *67*
Relacionamento entre a Companhia e o BB BI ***68***
Relacionamento entre a Companhia e o Safra ***68***
RELACIONAMENTO ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES **69**
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder ***69***
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA ***69***
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o J.P. Morgan ***69***
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI ***70***
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o BB BI ***70***
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Safra ***71***
INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS AÇÕES **71**
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES **71**
INFORMAÇÕES CADASTRAIS SOBRE A COMPANHIA **72**

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, ADMINISTRADORES, COORDENADORES, CONSULTORES E AUDITORES **74**

COMPANHIA **74**

COORDENADORES **74**

Coordenador Líder ***74***

Coordenadores ***74***

COORDENADORES CONTRATADOS **75**

CONSULTORES LEGAIS LOCAIS DA COMPANHIA **75**

CONSULTORES LEGAIS EXTERNOS DA COMPANHIA **75**

CONSULTORES LEGAIS LOCAIS DOS COORDENADORES **75**

CONSULTORES LEGAIS EXTERNOS DOS COORDENADORES **76**

AUDITORES **76**

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS **77**

BTG PACTUAL **77**

ITAÚ BBA **78**

Atividade de Investment Banking do Itaú BBA ***78***

J.P. MORGAN **79**

BRADESCO BBI **80**

BB BI **80**

SAFRA **81**

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA **83**

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES **84**

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS **84**

OUTRAS INFORMAÇÕES **85**

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DE EVENTOS FUTUROS **86**

FATORES DE RISCO **87**

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SHOPPING CENTERS **87**

Condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, conseqüentemente, nos causar um efeito adverso. ***87***

Os nossos resultados operacionais dependem dos negócios dos Shopping Centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas. ***87***

Os Shopping Centers poderão enfrentar forte concorrência. ***88***

A ocorrência de acidentes nos Shopping Centers pode acarretar danos materiais a nossa imagem, nos causando efeito adverso. ***88***

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas e nos causar efeito adverso relevante. ***88***

Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos, o que poderá nos causar efeitos adversos. ***88***

A renovação compulsória dos contratos de locação dos Shopping Centers pode afetar a condução dos negócios e serviços de administração e nos causar efeito adverso. ***89***

RISCOS RELACIONADOS À COMPANHIA 89

Nós podemos não conseguir executar integralmente nossa estratégia de crescimento, inclusive de aquisições de participações adicionais em nossos Shopping Centers, com a regularidade, dimensão, ou mesmo a preços e em condições esperadas, o que pode nos causar um efeito adverso relevante. 89

Os interesses de alguns de nossos administradores podem ficar excessivamente vinculados à cotação das Ações de nossa emissão, uma vez que sua remuneração baseia-se também em Plano de Opção de Compra. 89

Os demais investidores dos Shopping Centers podem ter interesses divergentes dos nossos. 90

Em alguns de nossos Shopping Centers somos condôminos em condomínios edilícios. Caso surjam contingências nesses Shopping Centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos poderemos ser, na qualidade de condôminos, obrigados a arcar com estas despesas. 90

Riscos relacionados à terceirização de parte substancial de nossas atividades podem nos afetar adversamente. 90

Desdobramentos decorrentes da proteção solicitada pela GGP no Capítulo 11 da Lei de Falências dos Estados Unidos, incluindo medidas tomadas pela GGP ou pela corte de falência americana neste processo, podem afetar adversamente o preço de nossas ações. 90

RISCOS RELACIONADOS AO BRASIL 90

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Esta influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente nossas atividades e o valor de mercado de nossas Ações. 90

A inflação e os esforços do Governo Federal para combater a inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar nossas atividades e o preço de mercado de nossas Ações. 91

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como nossos negócios e o preço de mercado de nossas Ações. 91

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos e em países de economia emergente, podem afetar adversamente a economia brasileira, nossos negócios e o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as nossas Ações, além de poder limitar nosso acesso aos mercados internacionais. 92

As nossas condições financeiras e resultados reportados podem ser afetados adversamente pelas mudanças nos práticas contábeis adotadas no Brasil. 92

RISCOS RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES 92

Uma vez que não há qualquer mercado público para as nossas Ações, o preço de mercado e o valor de negociação das ações podem ser voláteis, e o investidor poderá não ser capaz de revender suas ações por preço igual ou superior àquele pago pelas Ações na Oferta. 92

Vendas ou emissões significativas de Ações depois da Oferta poderão causar uma redução no preço de mercado das Ações e diluir a participação dos nossos acionistas. 93

Nós continuaremos a ser controlados pelos Acionistas Controladores, cujos interesses podem diferir dos interesses dos demais acionistas. 93

Os investidores desta Oferta provavelmente sofrerão diluição imediata de seus investimentos na aquisição de nossas Ações. 94

Estamos realizando uma oferta pública de distribuição de Ações no Brasil e no exterior, o que poderá nos deixar expostos a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil. 94

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas Ações. 94

Um mercado ativo e líquido para nossas Ações poderá não se desenvolver e resultar na má formação do Preço por Ação. *94*

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações no mercado secundário. *95*

O Estatuto Social da Companhia não estabelece restrições à retirada dos mecanismos de proteção à dispersão acionária e tentativas de aquisição hostil da Companhia por terceiros. *95*

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS **96**

CAPITALIZAÇÃO **99**

DILUIÇÃO **100**

PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES **101**

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS **103**

ALOCAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS **103**

DIVIDENDOS **103**

JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO **104**

RESERVAS **104**

Histórico de pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital próprio *105*

INFORMAÇÕES SOBRE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS **106**

GERAL **106**

REGULAÇÃO DO MERCADO BRASILEIRO DE VALORES MOBILIÁRIOS **106**

NEGOCIAÇÃO NA BM&FBOVESPA **107**

NOVO MERCADO **107**

Introdução *107*

Autorização para Negociação no Novo Mercado *107*

Conselho de Administração *108*

Outras características do Novo Mercado *108*

Cláusula Compromissória *108*

RESTRIÇÕES A INVESTIMENTO ESTRANGEIRO **109**

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS **110**

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO OPERACIONAL **115**

VISÃO GERAL **115**

CONJUNTURA ECONÔMICA BRASILEIRA **116**

ANÁLISE SETORIAL **116**

FATORES DA INDÚSTRIA E OPERACIONAIS QUE AFETAM OS NOSSOS RESULTADOS **117**

Participação da indústria de Shopping Centers nas vendas do varejo *117*

SAZONALIDADE **118**

APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS **118**

POLÍTICAS CONTÁBEIS CRÍTICAS **118**

APURAÇÃO DO RESULTADO **118**

INSTRUMENTOS FINANCEIROS 118
PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS 119
PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS 119
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDOS) 120
ATIVOS IMOBILIZADO, INTANGÍVEL E DIFERIDO 120
CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO 120
Principais procedimentos de consolidação *121*
PRINCIPAIS LINHAS DO RESULTADO 122
Receita de aluguéis e prestação de serviços *122*
Deduções *122*
Custo de aluguéis e serviços *123*
Despesas e Receitas Operacionais *123*
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido *124*
Participação dos Minoritários *124*
Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício *124*
EBITDA Ajustado *124*
COMPARAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS HISTÓRICOS ENTRE OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2009 E EM 30 DE SETEMBRO DE 2008 125
RECEITA OPERACIONAL BRUTA 125
DEDUÇÕES 126
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA 126
CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS 126
OUTRAS (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS 127
RESULTADO FINANCEIRO 127
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO 128
EBITDA AJUSTADO 128
COMPARAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS HISTÓRICOS ENTRE OS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 128
RECEITA OPERACIONAL BRUTA 128
DEDUÇÕES 129
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA 129
CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS 129
OUTRAS (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS 130
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO 131
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO 131
EBITDA AJUSTADO 131
COMPARAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS HISTÓRICOS ENTRE OS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 131
RECEITA OPERACIONAL BRUTA 131
DEDUÇÕES 132

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA **132**
CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS **132**
OUTRAS (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS **132**
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO **132**
LUCRO OPERACIONAL **132**
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL **132**
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO **132**
EBITDA AJUSTADO **133**
ANÁLISE DAS NOSSAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS **134**
ATIVO CIRCULANTE **135**
Títulos e valores mobiliários ***135***
Contas a receber ***135***
ATIVO NÃO CIRCULANTE **136**
Partes relacionadas ***136***
PERMANENTE **136**
Investimentos **136**
Imobilizado **136**
PASSIVO CIRCULANTE **137**
Obrigações por compra de ativos ***137***
PASSIVO NÃO CIRCULANTE - EXIGÍVEL A LONGO PRAZO **138**
Cédula de crédito imobiliário ***138***
Obrigações por compra de ativos ***138***
PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS **138**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO **139**
CAPITAL SOCIAL **139**
LUCROS (PREJUÍZOS) ACUMULADOS **139**
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL **139**
LIQUIDEZ E RECURSOS DE CAPITAL **139**
USOS DE RECURSOS E PERSPECTIVAS FUTURAS DE INVESTIMENTO **142**
ENDIVIDAMENTO **144**
CONTRATOS FINANCEIROS RELEVANTES **145**
CRI Nibal ***145***
CRI Belém ***146***
Unibanco – Aliansce ***146***
CRI Bangu ***146***
Financiamento Naciguat ***147***
Bradesco – Barpa e Supra ***147***
SCGR – Itaú/BNDES ***148***
BNB – Nibal ***148***

OBRIGAÇÕES NÃO REFLETIDAS NO BALANÇO PATRIMONIAL 148
EVENTOS OCORRIDOS APÓS 30 DE SETEMBRO DE 2009 149
Reestruturação societária *149*
Venda de 16,0% do Via Parque Shopping *149*
Torre Comercial do Via Parque *149*
Reestruturação do Grupo Rique *149*
Aquisição de 30% do Shopping Bangu *149*
Quitação dos empréstimos com o Banco do Brasil *150*
Financiamento Naciguat *150*
Financiamento Bradesco *150*
Cisão Shopping Leblon *150*
Incorporação da GGP Brasil *150*
Cessão de Créditos da Nibal para Aliansce *151*
Informações Qualitativas e Quantitativas sobre Riscos de Mercado *151*
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PRO-FORMA E OUTRAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS RELEVANTES 152
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS HISTÓRICAS E PRO-FORMA 155
ANÁLISE DOS RESULTADOS DO VIA PARQUE SHOPPING – HISTÓRICO E PRO-FORMA 156
Receita Operacional Bruta/Líquida *157*
Custos de aluguéis e serviços *158*
Outras receitas/despesas operacionais *158*
LUCRO OPERACIONAL 158
VISÃO GERAL DO SETOR 161
Lojas Âncoras *162*
Lojas Satélites *162*
CLASSIFICAÇÃO DOS SHOPPING CENTERS 162
CONCORRÊNCIA 163
FUNCIONAMENTO 163
FONTES DE RECURSOS 164
REGULAMENTAÇÃO DO SETOR 165
REGULAMENTAÇÃO RELATIVA A SHOPPING CENTERS 165
GERAL 165
CONDOMÍNIO PRO-INDIVISO 165
SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE) 165
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 165
NORMAS GERAIS 166
CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS 167
CESSÃO DE DIREITO DE USO DE INFRA-ESTRUTURA TÉCNICA 168
ASSOCIAÇÃO DE LOJISTAS 168

FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA 168
REGIMENTO INTERNO 168
CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO 168
Condomínio Edilício *169*
REGULAMENTAÇÃO RELATIVA À ATIVIDADE IMOBILIÁRIA 169
INCORPORAÇÃO 169
REGULAMENTAÇÃO RELATIVA À POLÍTICA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 170
ASPECTOS AMBIENTAIS 170
Licenças e Autorizações Ambientais *170*
Responsabilização Ambiental *171*
Responsabilidade Administrativa *171*
Responsabilidade Civil *171*
Responsabilidade Criminal *172*
Recursos Hídricos *172*
Gerenciamento de Resíduos Sólidos *172*
DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS 173
VISÃO GERAL 173
NOSSAS VANTAGENS COMPETITIVAS 176
NOSSAS ESTRATÉGIAS 177
PRINCIPAIS ACIONISTAS 178
EVENTOS RECENTES 178
Reestruturação societária *178*
Venda de 16,0% do Via Parque Shopping *178*
Torre Comercial do Via Parque *178*
Reestruturação do Grupo Rique *178*
Aquisição de 30% do Shopping Bangu *179*
Quitação dos empréstimos com o Banco do Brasil *179*
Financiamento Naciguat *179*
Cisão Shopping Leblon *180*
Incorporação da GGP Brasil *180*
Financiamento Bradesco *180*
Cessão de Créditos da Nibal para Aliansce *180*
INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA 181
HISTÓRICO 181
ESTRUTURA SOCIETÁRIA 182
NOSSOS NEGÓCIOS 183
PARTICIPAÇÃO EM SHOPPING CENTERS 183
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 184
Administração de Shopping Centers *184*

Comercialização de Espaços de Shopping Centers *185*
Comercialização de Lojas de Shopping Centers *185*
Atividades de Merchandising e Comercialização de Espaços de Malls *185*
Desenvolvimento de Projetos *185*
NOSSOS SHOPPING CENTERS 186
Shopping Iguatemi Salvador *186*
Via Parque Shopping *187*
Shopping Grande Rio *188*
Shopping Taboão *189*
Boulevard Shopping Campina Grande *189*
Carioca Shopping *190*
Supershopping Osasco *191*
Bangu Shopping *191*
Santana Parque Shopping *192*
Shopping Santa Úrsula *192*
Caxias Shopping *193*
Boulevard Shopping Brasília *193*
Boulevard Shopping Belém *193*
ESPAÇOS LOCADOS PARA AS LOJAS C&A 194
GOVERNANÇA CORPORATIVA DOS SHOPPING CENTERS EM QUE PARTICIPAMOS 194
PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO 194
Boulevard Shopping Belo Horizonte *194*
Shopping Maceió *194*
POLÍTICA COMERCIAL 195
POLÍTICA DE CRÉDITO, INADIMPLÊNCIA E COBRANÇA 195
POLÍTICAS DE RELACIONAMENTO COM LOJISTAS E PARCEIROS 195
CANAIS DE VENDA 196
MARKETING 196
SAZONALIDADE 196
CONCORRÊNCIA 197
RECURSOS HUMANOS 197
Folha de Pagamento e Benefícios *198*
Sindicatos *198*
PROPRIEDADE INTELECTUAL 198
Marcas *198*
Domínios *199*
Softwares *199*
ATIVO IMOBILIZADO 199
SEGUROS 200

RESPONSABILIDADE SÓCIO-AMBIENTAL....201
Padrões Internacionais de Proteção Ambiental....202
Aspectos Ambientais de Nossas Atividades....202
CONTRATOS RELEVANTES....203
CONTRATOS FINANCEIROS RELEVANTES....203
ACORDOS DE ACIONISTAS....203
OUTROS CONTRATOS RELEVANTES....203
Acordo de Condôminos referente ao Santana Parque Shopping....203
Contrato de Associação e Outras Avenças firmado com a NRG Empreendimentos e a NFM, em relação ao Boulevard Shopping Belo Horizonte....203
Acordo de Associação com a Status Construções (Construção do Boulevard Shopping Belém)....204
Instrumento Particular de Cessão de Quotas da Ricshopping....204
CONTRATOS OPERACIONAIS PADRÃO....204
Contratos de Locação....204
Contrato de Promessa de Cessão Parcial de Direitos de Uso de Infra-Estrutura Técnica....205
Instrumento Particular de Transferência de Direitos Locatícios de Espaços Comerciais....205
Contrato de Prestação de Serviços de Administração....205
Contrato de Prestação de Serviços de Comercialização....205
PROCEDIMENTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS....205
AÇÕES CÍVEIS....206
Carioca Shopping....206
Shopping Santa Úrsula....206
AÇÕES FISCAIS....206
Via Parque Shopping....206
Carioca Shopping....207
Bangu Shopping....207
Ações Trabalhistas....208
Arbitragem....208
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL....210
SOCIEDADES CONTROLADAS....210
2008 Empreendimentos....210
AAC....210
Acapurana....210
Administradora Carioca....210
ALBARPA....210
Aliansce Estacionamentos....211
Aliansce Services....211
BSC....211
Boulevard....211

Boulevard Shopping Belém S.A. *211*
Colina *211*
FIIVPS *211*
Haleiwa *211*
Manati *211*
NIAD *211*
Nibal *212*
RRSPE *212*
SDT3 ..... *212*
SCGR *212*
Yangon *212*
REESTRUTURAÇÕES SOCIETÁRIAS RECENTES 212
ADMINISTRAÇÃO **213**
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 213
DIRETORIA 214
CONSELHO FISCAL 216
TITULARIDADE DE AÇÕES 216
REMUNERAÇÃO 217
RELAÇÃO FAMILIAR ENTRE OS NOSSOS ADMINISTRADORES, BEM COMO ENTRE OS NOSSOS ADMINISTRADORES E OS NOSSOS PRINCIPAIS ACIONISTAS 217
PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES 218
PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTAS VENDEDORES **220**
PRINCIPAIS ACIONISTAS 220
BREVE DESCRIÇÃO DE NOSSOS PRINCIPAIS ACIONISTAS 220
Rique Empreendimentos *220*
GGP Brazil I *220*
GBPFIP *221*
ACIONISTAS VENDEDORES 223
ACORDO DE ACIONISTAS 223
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS **225**
ACORDO DE INDENIZAÇÃO 227
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL **228**
GERAL 228
CAPITAL SOCIAL 228
AÇÕES EMPENHADAS 228
HISTÓRICO DO CAPITAL SOCIAL 229
ENTRADA DE NOVO SÓCIO 229
OBJETO SOCIAL 229
DIREITOS DAS AÇÕES 229

AÇÕES EM TESOURARIA 230
REGISTRO DE NOSSAS AÇÕES 230
DIREITO DE PREFERÊNCIA 230
GOVERNANÇA CORPORATIVA 231
NOSSAS PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA E O IBGC 231
ASSEMBLEIAS GERAIS 232
Quorum *233*
Convocação *234*
Local da Realização de Assembleia Geral *234*
Competência para Convocar Assembleias Gerais *234*
Legitimação e Representação *234*
DIREITO DE RECESSO E RESGATE 235
Direito de Recesso *235*
Resgate *236*
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 236
Eleição dos Membros do Conselho de Administração *236*
Operações de Interesse para os Conselheiros *237*
CONSELHO FISCAL 237
RESTRIÇÕES À REALIZAÇÃO DE DETERMINADAS OPERAÇÕES POR ACIONISTAS CONTROLADORES, CONSELHEIROS E DIRETORES 238
ARBITRAGEM 238
CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA 238
SAÍDA DO NOVO MERCADO 239
MECANISMOS DE PROTEÇÃO À DISPERSÃO ACIONÁRIA 240
ALIENAÇÃO DE CONTROLE 241
OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE AÇÕES 241
REALIZAÇÃO, PELA NOSSA COMPANHIA, DE OPERAÇÕES DE COMPRA DE AÇÕES DE EMISSÃO PRÓPRIA 242
REQUISITOS PARA DIVULGAÇÃO 242
Informações Exigidas Pela CVM *242*
Informações Exigidas pela BM&FBOVESPA das Companhias Listadas no Novo Mercado *243*
DIVULGAÇÃO DE ATO OU FATO RELEVANTE 245
REUNIÃO PÚBLICA COM ANALISTAS 245
CALENDÁRIO ANUAL 245
CONTRATOS COM O MESMO GRUPO 246

3. ANEXOS

Estatuto Social 249

Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de janeiro de 2010, autorizando a realização da Oferta.....269

Minuta da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia que irá aprovar o aumento de capital da Companhia e o Preço por Ação.....275

Declarações de Veracidade das Informações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....279

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações Financeiras da Companhia e demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas Controladas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 e respectivo parecer dos auditores independentes.....293

Informações Financeiras da Companhia e Informações Financeiras Consolidadas relativas aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2008 e 2009 e respectivo relatório de revisão limitada dos auditores 443

1. Introdução

- Definições
- Sumário da Companhia
- Sumário da Oferta
- Resumo das Demonstrações Financeiras
- Informações sobre a Oferta
- Informações Cadastrais sobre a Companhia
- Informações sobre a Companhia, Administradores, Coordenadores, Consultores e Auditores
- Operações Vinculadas à Oferta
- Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações
- Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca de Eventos Futuros
- Fatores de Risco
- Destinação dos Recursos

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

DEFINIÇÕES

Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta Seção, para fins do presente Prospecto.

2008 Empreendimentos	2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
AAC	Aliansce Assessoria Comercial Ltda.
ABC	Área Bruta Comercial, correspondendo ao somatório de todas as áreas comerciais dos Shopping Centers, ou seja, a ABL somada às áreas vendidas.
ABEP	Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa.
ABL	Área Bruta Locável, correspondente à somatória de todas as áreas disponíveis para a locação em Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas vendidas.
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers.
ACAPURANA	ACAPURANA Participações Ltda.
Acionistas Controladores	GGP Brazil I, Rique Empreendimentos e GBPFIP, conjuntamente.
Acionistas Vendedores	Renato Rique e GBPFIP.
Ação ou Ações	Ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Aliansce, objeto da presente Oferta.
Ações Adicionais	Lote adicional de até 13.000.000 Ações, equivalentes a até 20% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), com as mesmas características e mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, que, a critério da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores, poderá ser acrescida à Oferta. Salvo se disposto de maneira diversa, as referências às Ações serão também referência às Ações Adicionais.
Ações do Lote Suplementar	Lote suplementar de até 9.750.000 Ações, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), com as mesmas características das Ações inicialmente ofertadas conforme opção outorgada pela Companhia e/ou pelos Acionistas Vendedores ao Itaú BBA, a ser por este exercida, parcial ou integralmente, em uma ou mais vezes, após notificação ao Coordenador Líder, ao J.P. Morgan e ao Bradesco BBI, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por um período de até 30 (trinta) dias contados, inclusive, da data de início da negociação das Ações na BM&FBOVESPA, nas mesmas condições e mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo se disposto de maneira diversa, as referências às Ações serão também referência às Ações do Lote Suplementar.
Acordo de Acionistas	Acordo de acionistas da Companhia celebrado pelos Acionistas Controladores em 18 de junho de 2007.

Administração	Nosso Conselho de Administração e Diretoria, conjuntamente.
Administradora Carioca	Administradora Carioca de Shopping Center Ltda.
Administradores	Os membros do nosso Conselho de Administração e da Diretoria, conjuntamente.
Agentes de Colocação Internacional	BTG Capital Corp e UBS Securities LLC, Itau USA Securities Inc., J.P. Morgan Securities, Inc e Bradesco Securities Inc.
ALBARPA	ALBARPA Participações Ltda.
Aliansce, nós ou Companhia	Aliansce Shopping Centers S.A.
Aliansce Estacionamentos	Aliansce Estacionamentos Ltda.
Aliasce Services	Aliansce Services – Serviços Administrativos em Geral Ltda.
ALPAR	ALPAR Investimentos Participações S.A.
ALSHOP	Associação dos Lojistas de Shopping Centers.
ALSUPRA	ALSUPRA Participações Ltda.
Análise Horizontal ou AH	Variação anual, indicada em porcentagem, de determinada linha do resultado ou do balanço patrimonial.
Análise Vertical ou AV	Quando relativa à conta de resultado, consiste em percentual sobre o total da receita líquida de serviços e vendas; quando relativa a conta do ativo no balanço patrimonial, consiste em percentual sobre o total do ativo; e quando relativa à conta do passivo no balanço patrimonial, consiste em percentual sobre o total do passivo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de emissão da Aliansce Shopping Centers S.A., nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de Início da Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de emissão da Aliansce Shopping Centers S.A., nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400.
Associação de Lojistas	Associações constituídas pelos lojistas dos Shopping Centers de acordo com os artigos 53 e seguintes do Código Civil, que objetivam a satisfação do interesse comum dos lojistas.
Aviso ao Mercado	Aviso ao Mercado de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, publicado na forma do artigo 53 da Instrução CVM 400.
Arusha	Arusha Empreendimentos e Participações Ltda.
Baixada Fluminense	Parcela da região metropolitana do Rio de Janeiro, que inclui os municípios de Nova Iguaçu, Nilópolis, Belford Roxo, Duque de Caxias e São João de Meriti.

Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
Banco do Brasil	Banco do Brasil S.A.
Bangu Shopping	Shopping Center localizado na Rua Fonseca, 240, bairro Bangu, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
BARPA	Barpa Empreendimentos e Participações S.A.
BB	Banco do Brasil S.A.
BB BI	BB Banco de Investimento S.A.
BESSERAT	Besserat Participações S.A.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social.
Boulevard	Boulevard Shopping S.A. – Sociedade de Capital Autorizado.
Boulevard Shopping Belém	Shopping Center localizado na Avenida Visconde de Souza Franco, nº 776, na cidade de Belém, estado do Pará.
Boulevard Shopping Belo Horizonte	Shopping Center localizado na Avenida dos Andradas, 3.000, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais.
Boulevard Shopping Brasília	Shopping Center localizado na STN – Setor Terminal Norte – lote J, na cidade de Brasília, no Distrito Federal.
Bradesco	Banco Bradesco S.A.
BR Malls	BR Malls Participações S.A.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
BSC	BSC Shopping Center S.A.
BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A.
CAGR	Taxa composta de crescimento anual.
Carioca Shopping	Shopping Center localizado na Avenida Vicente de Carvalho, 909, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
Caxias Shopping	Shopping Center localizado na Rodovia Washington Luiz, 2.154, na cidade de Duque de Caxias, estado do Rio de Janeiro.
CCB	Cédula de Crédito Bancário.
CDI	Certificado de Depósito Interfinanceiro.
CDU	Cessão de Direito de Uso de Infra-Estrutura técnica.
CENCOM	CENCOM S.A.
Cetelem	Cetelem Brasil S.A. – Crédito, Financiamento e Investimento, empresa do Grupo BNP Paribas.

CETIP	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
Cláusula Compromissória	Consiste na cláusula de Arbitragem, mediante a qual a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal e a BM&FBOVESPA 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, validade, eficácia, interpretação e 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 Regulamento de Arbitragem e do Contrato de Participação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Número atribuído aos contribuintes pessoas jurídicas no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas, que os identifica perante a Receita Federal.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
COLINA	Colina Shopping Centers Ltda.
Conselheiro(s) Independente(s)	Membro(s) do Conselho de Administração que, de acordo com o Regulamento do Novo Mercado, atenda(m) aos seguintes requisitos: (i) não ter qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não ser acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não ser ou não ter sido, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (à exceção de pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não ter sido, nos últimos três anos, empregado ou diretor da companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela companhia; (iv) não ser fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à companhia; (vi) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da companhia; e (vii) não receber outra remuneração da companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição).
Constituição Federal	Constituição Federal da República Federativa do Brasil.

Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Aliansce Shopping Centers S.A., a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores e, como interveniente-anuente, a BM&FBOVESPA, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
Contrato de Estabilização	Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Aliansce Shopping Centers S.A., a ser celebrado entre a Companhia, o Itaú BBA e a Itaú Corretora de Valores S.A. relativo às atividades de estabilização de preço das ações de emissão da Companhia.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato celebrado em 23 de novembro de 2009, entre a BM&FBOVESPA, nós, nossos Administradores, Acionistas Controladores, por meio do qual a Companhia concordou em cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado, a fim de se qualificar para listagem no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.
Contribuição Social	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Controladas	Conjuntamente, as seguintes sociedades por nós controladas: 2008 Empreendimentos, NIBAL, YANGON, FRASCATTI, ACAPURANA, SDT3, SCGR, CENCOM, BSC, ALBARPA, ALSUPRA, Boulevard, RRSPE, AAC, SPE Belém e Prestadoras de Serviços de Administração, e suas respectivas controladas.
Coordenador Líder	BTG Pactual.
Coordenadores	BTG Pactual, Itaú BBA, J.P. Morgan e Bradesco BBI.
Coordenadores Contratados	BB BI e Safra.
Corretoras	Instituições intermediárias contratadas para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente perante Investidores Não-Institucionais.
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
DAEE	Departamento de Águas e Energia Elétrica.
Data de Liquidação	Terceiro dia útil após a publicação do Anúncio de Início.
Delcio Mendes	Delcio Lage Mendes, um dos nossos acionistas.
Dólar ou US$	Dólar dos Estados Unidos da América.
Domus	Domus Cia de Crédito Imobiliário.

EBITDA Ajustado	Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido das participações de minoritários, do imposto de renda e da contribuição social, do resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), da depreciação, da amortização, do resultado não-operacional e de despesas/receitas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável ao EBITDA Ajustado utilizado por outras companhias.
Empregados	Os empregados da Companhia e de suas Controladas registrados de acordo com a CLT e que integrem suas respectivas folhas de pagamento na data da efetivação dos respectivos Pedidos de Reserva, para os quais será realizada a Oferta aos Empregados.
Endowment	Tipo societário do direito norte-americano, que consiste em uma sociedade sem fins lucrativos mantenedora de hospitais, universidades, dentre outros.
EUA ou Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Ewerton Visco	Ewerton Espínola Visco, um dos nossos acionistas.
Expoente 1000	Expoente 1000 Empreendimentos e Participações S.A.
Fast Food	Segmento no setor de alimentação que se constitui pela produção mecanizada de um determinado número de itens padronizados, os quais são sempre idênticos em peso, aparência e sabor. Em geral, as redes de *Fast Food* oferecem variedade limitada de produtos no cardápio, garantia da procedência de sua matéria-prima e preços compatíveis com o tipo de alimentos comercializados.
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.
FGV	Fundação Getulio Vargas.
FII	Fundos de Investimento Imobiliário.
FII Páteo Moinhos de Vento	Fundo de Investimento Imobiliário Páteo Moinhos de Vento.
FIIVPS	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.
Floripa Shopping	Shopping Center localizado na Rodovia SC 401, 3116, bairro do Saco Grande, cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina.
FMI	Fundo Monetário Internacional.
FRASCATTI	FRASCATTI Investimentos Imobiliários Ltda.

Gavea Investment Fund	Gavea Investment Master Fund Ltd.
GBPFIP	GBP I Fundo de Investimento em Participações, cujo gestor é a GIF Gestão.
GGP ou General Growth Properties	General Growth Properties, Inc.
GGP Brasil	GGP Brasil Participações S.A., empresa não operacional, por meio da qual a GGP participava em Aliansce e que foi incorporada pela Companhia.
GGP Brazil I	GGP Brazil I L.L.C., empresa não operacional, por meio da qual a GGP participa na Aliansce.
GGP Brazil II	GGP Brazil II L.L.C.
GGP Partnership	GGP Limited Partnership.
Gismarket	Instituto Gismarket Estudo de Projetos.
GIF Gestão	GIF Gestão de Investimentos e Participações Ltda.
Governo Federal	Governo da República Federativa do Brasil.
Haleiwa	Haleiwa Empreendimentos Imobiliários S.A.
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.
IBGC	Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBOPE	Instituto Brasileiro de Opinião Pública e Estatística.
IBRACON	Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
ICSC	International Council of Shopping Centers.
IFRS	*International Financial Reporting Standards.*
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela FGV.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV.
Iguatemi	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Imposto de Renda	Imposto incidente sobre a renda.
Índice BOVESPA	Um dos indicadores de desempenho do mercado de ações no Brasil. O índice é o valor atual de uma carteira teórica de ações negociadas na BM&FBOVESPA constituída a partir de uma aplicação hipotética, que reflete não apenas as variações dos preços das ações, mas também o impacto da distribuição dos proventos, sendo considerado um indicador que avalia o retorno total das ações que o compõe.
Início de Negociação	O dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.

INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.
INPI	Instituto Nacional de Propriedade Industrial.
Instrução CVM 282	Instrução CVM nº 282, de 26 de junho de 1998, conforme alterada.
Instrução CVM 325	Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Instrução CVM 358	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Instrução CVM 391	Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores, os Coordenadores Contratados, as Corretoras, considerados conjuntamente.
Investidores Institucionais	Investidores pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento, cujos valores de investimento excedam o limite de R$300.000,00 estabelecido para a Oferta de Varejo, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteiras de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização de pessoas jurídicas não financeiras com patrimônio líquido superior a R$5.000.000,00 e determinados investidores estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com as normas de investimento externo de *portfólio* nos termos da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325, ou, ainda, nos termos das normas de investimento externo direto da Lei 4.131.
Investidores Não-Institucionais	Investidores residentes e domiciliadas no Brasil que realizarem Pedidos de Reserva, observado o valor mínimo de investimento de R$3.000,00 e o valor máximo de investimento de R$300.000,00 por Investidor Não-Institucional.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor.
IPDM	Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento de Mercado.
Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
João Fortes	João Fortes Engenharia S.A.
JUCERJ	Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.
J.P. Morgan	Banco J.P. Morgan S.A.
KPMG	KPMG Auditores Independentes.

Lei 4.131	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, e alterações posteriores.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.
Lei de Condomínio e Incorporação	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.
Lei de Locação	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores, inclusive aquelas recentemente introduzidas pela Lei nº 12.112/2009.
Lei do Mercado de Capitais	Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.
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 dos Shopping Centers.
Lojas C&A	Espaços em que possuímos participação e que se encontram locados para a C&A em três Shopping Centers: (i) Shopping Iguatemi Salvador, com uma área total de 11.941,67 m^2 (44,58% de participação) e uma ABL de 5.246,24 m², (ii) Shopping Grande Rio, com uma área total de 2.142,76 m^2 e uma ABL de 2.108,00 m² e (iii) Boulevard Shopping Feira de Santana, com uma área total de 2.186,50 m^2 e uma ABL de 2.108,10 m².
Lojas Satélites	Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.
Luanda Empreendimentos	Luanda Empreendimentos e Participações S.A.
Malls	Galerias, espaços e corredores dos Shopping Centers, para circulação do público.
Manati	Manati Empreendimentos e Participações.
Manet	Manet Participações S.A. (sociedade incorporada pela Rique Empreendimentos e Participações Ltda.)
MASU6	MASU6 Participações S.A.
Matisse	Matisse Participações S.A.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
***Mix ou Mix* de Lojas**	Plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas pelo Shopping Center, de modo a gerar conveniência lucrativa para os lojistas e para os empreendedores dos Shopping Centers. Tradicionalmente, os Shopping Centers dividem suas categorias de lojas, que compõem o *Mix* de Lojas, em alimentação, artigos domésticos, vestuário, lazer, conveniência, serviços e miscelânea.

Moinhos Shopping	Shopping Center localizado na Rua Olavo Barreto Viana, 36, bairro Moinhos de Vento, cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul.
Multiplan	Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.
Nacional Iguatemi	Grupo de sociedades fundado por Newton Rique em 1974, e que, a partir de 1986, passou a ser administrado por Renato Rique.
Naciguat	Um dos dois condomínios proprietários do Shopping Iguatemi Salvador. O Naciguat é um condomínio *pro-indiviso*.
NFLD	Notificação Fiscal de Lançamento de Débito.
NFM	NFM Participações S.A.
NIAD	NIAD Administração Ltda.
NIBAL	Nibal Participações Ltda.
NOI ou Resultado Líquido Operacional (*Net Operating Income – NOI*)	Medição não contábil por nós elaborada, que consiste na receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos menos os custos de aluguéis e serviços acrescida dos custos de comercialização, planejamento, depreciação e amortização.
Novo Mercado	Segmento especial de negociação de valores mobiliários da BM&FBOVESPA com regras diferenciadas de governança corporativa determinadas pelo Regulamento do Novo Mercado.
NRG Empreendimentos	NRG Empreendimentos Ltda.
N/A	Não aplicável.
Oferta	Oferta pública de distribuição primária de inicialmente 50.000.000 de Ações de emissão da Companhia e secundária de 15.000.000 Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado,nos termos da Instrução CVM 400 sob a Coordenação dos Coordenadores e com a participação dos Coordenadores Contratados e das Corretoras, e, ainda, com esforços de colocação das Ações no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e por determinadas instituições financeiroas contratadas, nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Rule 144A editada pela SEC, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act* e nos demais países, exceto no Brasil e nos EUA, em conformidade com o *Regulation S* editado pela SEC e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor e, em ambos os casos, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileiro.
Oferta de Varejo	Oferta de Ações realizada junto a Investidores Não-Institucionais.
Oferta Institucional	Oferta de Ações realizada junto a Investidores Institucionais.

Off Price	Oferta de produtos com descontos, obtidos geralmente por meio da redução dos custos operacionais.
OPA	Oferta Pública de Aquisição de Ações.
Opção de Lote Suplementar	Opção outorgada pelo GBPFIP ao Itaú BBA para distribuição de Ações do Lote Suplementar, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, a serem destinadas exclusivamente para atender a eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, a ser exercida pelo Itaú BBA, após notificação ao Coordenador Líder, ao J.P. Morgan e ao Bradesco BBI, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de Início de Negociação, inclusive, desde que tal decisão de sobrealocação tenha sido tomada em comum acordo no momento da precificação da Oferta pelos Coordenadores.
Pargim	Pargim Empreendimentos e Participações S.A.
Passeio Shopping	Shopping Center localizado na Rua Viúva Dantas, 100, bairro Campo Grande, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
Pedido de Reserva	Formulário específico a ser preenchido durante o Período de Reserva pelo Investidor Não-Institucional que desejar participar da Oferta de Varejo, durante o Período de Reserva.
Período de Colocação	Prazo para a colocação e aquisição das Ações, que será de até três dias úteis a contar da data de publicação do Anúncio de Início.
Período de Reserva	O prazo de 4 dias úteis concedido aos Investidores Não-Institucionais para realização do Pedido de Reserva, a ser iniciado em 21 de janeiro de 2009 e encerrado em 26 de janeiro de 2009, inclusive, o qual poderá ser prorrogado a critério dos Coordenadores de comum acordo com nossa Companhia.
Pessoas Vinculadas	Investidores que são: (i) administradores ou controladores da Companhia ou dos Acionistas Vendedores Pessoas Jurídicas ou fundos, (ii) administradores ou controladores de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) acima.
PIB	Produto Interno Bruto do Brasil.
PIS	Programa de Integração Social.
Placement Facilitation Agreement	Contrato a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional, regulando esforços de colocação das Ações no Exterior.
Portfolio	Conjunto de Shopping Centers. Para fins deste Prospecto, a expressão "nosso *portfolio*" significa o conjunto Shopping Centers que participamos e/ou administramos.

Práticas Contábeis Adotadas no Brasil	Princípios e Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, pronunciamentos emitifos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas e instruções da CVM, as resoluções do CFC e as recomendações do IBRACON.
Preço por Ação	Preço por Ação a ser fixado após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em conformidade com o artigo 23 parágrafo 1º, e o artigo 44 da Instrução CVM 400 e de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade da demanda (por volume e preço) coletadas junto aos Investidores Institucionais. No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$10,00 e R$13,00, ressalvado, no entanto, que poderá eventualmente ser fixado fora desta faixa indicativa.
Prestadoras de Serviços de Administração	Companhia, COLINA, Administradora Carioca e NIAD, em conjunto.
Probrás	Probrás Engenharia S.A.
Procedimento de *Bookbuilding*	Procedimento a ser conduzido pelos Coordenadores para coleta de intenções de investimento junto aos Investidores Institucionais, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária das Ações de Emissão da Aliansce.
Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária das Ações de Emissão da Aliansce.
Prospectos	O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
RABR	RABR Empreendimentos e Participações Ltda.
RB Capital	RB Capital Securitizadora S.A.
Regulamento de Arbitragem	Regulamento de Arbitragem da BM&FBOVESPA, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na Cláusula Compromissória inserida no Estatuto Social da Companhia.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA, que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas listadas no Novo Mercado, estabelecendo regras diferenciadas para tais companhias.
Regulation S	*Regulation S*, editado pela *SEC* no âmbito do *Securities Act*.
Renato Rique	Renato Feitosa Rique, acionista vendedor da Oferta, nosso Diretor Presidente e Presidente do nosso Conselho de Administração.
Resolução CMN 2.689	Resolução do CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000.

Riguat	Um dos dois condomínios proprietários do Shopping Iguatemi Salvador. O Riguat é um condomínio *pro-indiviso*.
Rique Empreendimentos	Rique Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade em que Renato Rique participa com 99,99%.
Rule 144A	*Rule 144 A*, editada pela SEC no âmbito do *Securities Act*.
RRSPE	RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.
Safra	Banco Safra BSI S.A.
Santa Cruz Shopping	Shopping Center localizado na Rua Felipe Cardoso, 540, bairro Santa Cruz, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
Santana Parque Shopping	Shopping Center localizado na Rua Conselheiro Moreira de Barros nº 2.780, Vila Savoy, bairro do Mandaqui, cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
SCGR	SCGR Empreendimentos e Participações S.A.
SDT3	SDT3 Centro Comercial Ltda.
SEC	*Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos.
Securities Act	*Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.
Sendas	Sendas Empreendimentos e Participações Ltda.
Setor	Para fins deste Prospecto, a palavra "setor" indica setor brasileiro.
SFH	Sistema Financeiro de Habitação.
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário.
Shopping Centers ou Shoppings	Centro de compras e entretenimento que congrega no mesmo local atividades empresariais diversificadas, distribuídas entre os diferentes ramos de comércio e serviço, segundo uma planificação técnica precedida de estudos sobre o potencial de compras da área de influência a que ele serve. Para fins deste Prospecto, a expressão "nossos Shopping Centers" ou "nossos Shoppings" significa os Shopping Centers que participamos e/ou administramos.
Shopping Grande Rio	Shopping Center localizado na Rodovia Presidente Dutra, 4.200, cidade de São João de Meriti, estado do Rio de Janeiro.
Boulevard Shopping Campina Grande	Shopping Center localizado na Av. Severino Bezerra Cabral, 1.990, bairro Catolé, cidade de Campina Grande, estado da Paraíba.
Boulevard Shopping Feira de Santana	Shopping Center localizado na Av. Newton Vieira Rique, 3.000, bairro Caseb, cidade de Feira de Santana, estado da Bahia.

Boulevard Shopping Campos	Shopping Center localizado na Av. do Contorno s/nº - BR 101 – Parque Rodoviário, cidade de Campos dos Goytacazes, estado do Rio de Janeiro.
Shopping Iguatemi Salvador	Shopping Center localizado na Av. Tancredo Neves, 148, bairro Pituba, cidade de Salvador, estado da Bahia.
Shopping Leblon	Shopping Center localizado na Rua Borges de Medeiros, 647, bairro do Leblon, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
Shopping Taboão	Shopping Center localizado na Rod. Regis Bittencourt, Km 271,5, cidade de Taboão da Serra, estado de São Paulo.
Sonea Sierra	Sonea Sierra SGPS S.A.
Status Construções	Status Construções Ltda.
Supershopping Osasco	Shopping Center localizado na Av. dos Autonomistas, 1.828 na cidade de Osasco, estado de São Paulo.
SUPRA	SUPRA Empreendimentos e Participações S.A.
Taxa DI	Taxas médias dos depósitos interfinanceiros DI de 1 dia, *over* extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias, calculada e divulgada pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na internet e no jornal Gazeta Mercantil, edição nacional, ou na falta deste, em um outro jornal de grande circulação.
Taxa Selic	Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia, divulgada pelo BACEN.
Terco Grant Thornton	Terco Grant Thornton Auditores Independentes SS como auditor para o FII Via Parque Shopping.
TJLP	Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo CMN.
TR	Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central.
US GAAP	Princípios contábeis geralmente aceitos nos EUA.
Via Parque Shopping	Shopping Center localizado na Av. Ayrton Senna, 3.000, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
Vectra	Vectra Participações Imobiliárias S.A.
YANGON	Yangon Participações Ltda.
Zaratustra	Zaratustra Participações Ltda.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

Este Sumário contém informações incluídas em outras seções deste Prospecto. Este Sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de decidir investir em nossas Ações. Antes de decidir investir em nossas Ações, o investidor deverá ler atentamente todo este Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas, bem como as informações contidas nas Seções "Fatores de Risco" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" deste Prospecto.

VISÃO GERAL

Somos uma das empresas líderes do setor de Shopping Center e a segunda maior administradora de Shoppings do Brasil dentre as quatro empresas de capital aberto do setor em termos de números de shoppings administrados, conforme informações públicas divulgadas pelas empresas de capital aberto do setor, atuando como proprietários e administradores, participando ativamente de todas as fases do negócio, desde o planejamento e desenvolvimento do empreendimento até sua comercialização e administração. Somos, desde 2006, a empresa com maior volume de desenvolvimento de novos Shopping Centers dentre as quatro empresas de capital aberto do setor, conforme informações públicas divulgadas pelas empresas de capital aberto do setor. Neste período, desenvolvemos e inauguramos sete shopping centers – Shopping Leblon, Bangu Shopping, Santana Parque Shopping, Caxias Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Floripa Shopping e Boulevard Shopping Belém - que possuem hoje uma ABL total de, aproximadamente, 202 mil m². A ABL dos shoppings inaugurados pela Companhia nos últimos três anos representa 113% da ABL total inaugurada pelas outras quatro empresas de capital aberto do setor neste período. Nosso *portfolio* inclui Shopping Centers localizados nas cinco regiões brasileiras e direcionados a todas as faixas de renda.

Na data deste Prospecto, possuímos participação em 13 Shopping Centers em operação que totalizam mais de 416 mil m² de ABL, incluindo o Boulevard Shopping Belém, inaugurado em 17 de novembro de 2009. No período entre outubro de 2008 e setembro de 2009, os shoppings em operação foram visitados por mais de 107 milhões de consumidores . Ao todo, nossos Shoppings possuem mais de 3.000 lojas, cujas vendas totalizaram aproximadamente R$4,0 bilhões, no período entre outubro de 2008 e setembro de 2009, conforme informado pelos lojistas. Nosso *portfolio* também inclui participação em dois Shopping Centers ainda em desenvolvimento, que deverão ser inaugurados entre 2010 e 2012, os quais acreditamos que irão agregar, aproximadamente, 77 mil m² de ABL e ABC ao nosso *portfolio*. Além dos Shoppings nos quais participamos, exceto pelo Supershopping Osasco e pelo Shopping Santa Úrsula, administramos sete Shopping Centers em todo o país e somos responsáveis pelo planejamento do Boulevard Shopping Campos.

Entre os Shopping Centers em que possuímos participação, destacam-se o Shopping Iguatemi Salvador (45,65% de participação), que acreditamos ser o mais importante Shopping do país fora da região Sudeste, o Via Parque Shopping (69,62% de participação), com aproximadamente 54 mil m² de ABL, localizado na região que mais cresce na cidade do Rio de Janeiro e ainda com alto potencial de crescimento e o Bangu Shopping (100,00% de participação), empreendimento com mais de 50 mil m² de ABL e 99,6% de taxa de ocupação, sem concorrente na área primária e que possui amplo potencial construtivo para futuras expansões. Acreditamos que o Boulevard Shopping Belém (75% de participação), inaugurado em 17 de novembro de 2009, com ABL de 34 mil m² e com propostas de locação aprovadas para 99% da ABL, será também um grande destaque em nosso *portfolio*.

Acreditamos que nossos Shopping Centers são referência como pólo de consumo e lazer para os públicos que visam atingir, bem como de boa oportunidade de negócios para os lojistas, o que se reflete no alto índice de ocupação de nosso *portfolio* que, excluindo o Boulevard Shopping Brasília, inaugurado em 25 de junho de 2009, o Shopping Santa Úrsula, que passa por um processo de revitalização e o Boulevard Shopping Belém, inaugurado em 17 de novembro de 2009, era de 98,7% em 30 de setembro de 2009. Além disso, os Shopping Centers em que participamos possuem grande potencial de expansão, o que nos possibilitará atender, de maneira rápida e eficiente, uma demanda cada vez maior do mercado a um custo inferior ao custo de desenvolvimento de um novo Shopping Center. Não obstante, paralelamente à expansão de nossos Shoppings, continuaremos a buscar oportunidades de desenvolvimento de novos empreendimentos e aquisições.

O quadro a seguir apresenta as nossas informações financeiras e operacionais consolidadas para os exercícios e períodos indicados:

	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de	
	2006	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
	R$ mil (*exceto percentuais e metragens*)				
Receita Bruta	37.087	70.891	115.482	76.941	105.216
Receita Líquida	33.875	64.239	106.280	69.290	97.017
NOI[1]	22.919	47.931	82.653	54.975	75.863
Margem NOI[2]	87,6%	89,1%	87,2%	89,3%	86,5%
EBITDA Ajustado[3][10]	24.317	43.943	72.529	48.881	71.567
Margem de EBITDA Ajustado[4]	71,8%	68,4%	68,2%	70,5%	73,8%
Lucro Líquido (Prejuízo)[5]	(1.925)	7.609	(13.089)	(10.936)	18.698
Endividamento Total de Curto Prazo	21.334	23.080	104.973	99.369	62.961
Endividamento Total de Longo Prazo	15.246	80.081	274.775	278.967	428.096
Dívida Líquida	30.587	55.579	344.136	341.442	466.873
Obrigações por Compra de Ativos	33.000	41.972	28.097	35.900	30.963
Patrimônio Líquido	26.615	556.362	617.118	546.833	636.663
Ativo Imobilizado	176.346	414.858	617.195	569.045	819.520
Imobilizado em Andamento	45.291	70.921	180.460	157.434	355.917
ABC Shopping Centers (m^2)[6][9]	266.197	390.746	463.352	432.953	461.145
ABL Shopping Centers (m^2)[7][9]	204.386	313.592	385.367	355.440	386.901
ABL Aliansce (m^2)[8]	79.793	161.916	198.436	186.813	187.035

(1) Medição não contábil por nós elaborada, que consiste na receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos menos os custos de aluguéis e serviços acrescida dos custos de comercialização, planejamento, depreciação e amortização.

(2) Representa o NOI dividido pela receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos.

(3) Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido das participações de minoritários, do imposto de renda e da contribuição social, da depreciação, da amortização, do resultado não-operacional e de despesas/receitas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável ao EBITDA, EBITDA Ajustado ou de outras medidas similares utilizadas por outras companhias. A tabela de reconciliação do EBITDA Ajustado pode ser analisada na Seção "Resumo das Demonstrações Financeiras" na pág. 49 deste Prospecto e na Seção "Informações Financeiras Selecionadas" na pág. 110 deste Prospecto.

(4) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

(5) Reflete a participação do Shopping Leblon.

(6) Área Bruta Comercial, correspondendo ao somatório de todas as áreas comerciais dos Shopping Centers, ou seja, a ABL somada às áreas vendidas. Inclui a ABL das Lojas C&A.

(7) Área Bruta Locável, correspondente à somatória de todas as áreas disponíveis para a locação em Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas vendidas. Esta linha reflete a ABL total de cada Shopping Center em operação nas respectivas datas e, consequentemente, não reflete a nossa participação em cada Shopping Center. Inclui a ABL das Lojas C&A.

(8) Reflete a ABL total somente referente às frações ideais ou participações societárias que possuímos em cada Shopping Center em operação nas respectivas datas. Inclui a ABL das Lojas C&A.

(9) Inclui números do Via Parque Shopping em 2006, 2007, 2008 e 2009, ativo em que detemos participação por meio de quotas do FIIVPS. Inclui números do Shopping Leblon em 2006, 2007, 2008 e 2009.

(10) Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006 e 2007, o critério de mensuração do EBITDA ajustado não considera os valores do resultado não operacional de R$1.830 mil e R$4.764 mil em 2006 e 2007, respectivamente, a fim de equalizar e possibilitar a comparação com o valor apresentado para 2008.

As receitas e despesas do Via Parque Shopping não estão consolidadas em nossas informações financeiras, uma vez que nossa participação de 69,62% nesse empreendimento é por meio de quotas do fundo de investimento imobiliário FIIVPS. Conforme as Práticas Contábeis adotadas no Brasil, o investimento em fundo imobiliário deve ser contabilizado como títulos e valores mobiliários. Apresentamos a seguir um resumo das principais informações financeiras e gerenciais do Via Parque Shopping nos períodos indicados abaixo.

	FIIVPS – 100% Períodos de 12 meses encerrados em 31 de dezembro de		FIIVPS – 100% Períodos de 09 meses encerrados em 30 de setembro de	
	2007	**2008**	**2008**	**2009**
Receita Bruta	21.785	26.150	18.964	21.668
Receita Líquida	20.463	24.320	17.635	21.526
NOI[2]	13.471	18.423	13.436	16.834
Margem NOI[3]	76,5%	87,2%	87,5%	88,5%
EBITDA Ajustado[4]	6.690	13.011	9.461	11.599
Margem de EBITDA Ajustado[5]	32,7%	53,7%	53,6%	53,9%
Lucro Líquido (Prejuízo)	36.074	12.311	8.938	19.888
Endividamento Total de Curto Prazo	-	-	-	-
Endividamento Total de Longo Prazo	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	80.226	81.566	81.293	79.109
ABC (m^2)	55.854	56.334	55.793	53.937
ABL (m^2)	53.440	53.936	53.440	53.937
ABL Aliansce (m^2)	45.756	46.180	45.756	37.551

(1) As receitas e despesas do Via Parque Shopping não estão consolidadas nas nossas informações financeiras, uma vez que o investimento detido pela nossa Companhia no Via Parque Shopping é registrado através de participação em quotas do Fundo de Investimentos Imobiliários Via Parque Shopping.
(2) Medição não contábil por nós elaborada, que consiste na receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos menos os custos de aluguéis e serviços acrescida dos custos de comercialização, planejamento, depreciação e amortização.
(3) Representa o NOI dividido pela receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos.
(4) Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido das participações de minoritários, do imposto de renda e da contribuição social, do resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras) da depreciação, da amortização, do resultado não-operacional e de despesas/receitas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável ao EBITDA, EBITDA Ajustado ou de outras medidas similares utilizadas por outras companhias. A tabela de reconciliação do EBITDA Ajustado pode ser analisada na Seção "Resumo das Demonstrações Financeiras" na pág. 49 deste Prospecto e na Seção "Informações Financeiras Selecionadas" na pág. 110 deste Prospecto.
(5) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

O quadro a seguir fornece as principais informações financeiras e gerenciais sobre os 13 Shopping Centers em que possuímos participação e que estão em operação:

			Período de 12 meses encerrado em 31 de dezembro de 2008		Período de 09 meses encerrado em 30 de Setembro de 2009		Na data deste Prospecto			
			Resultado Operacional[1]	**Vendas Informadas[2]**	**Resultado Operacional[1]**	**Vendas Informadas[2]**	**Part.[3]**	**ABL[4]**	**Ocup.[5]**	**Lojas[6]**
Shopping Centers	**UF**	**Inaug.[4]**	(R$ mil)	(R$ mil)	(R$ mil)	(R$ mil)	(%)	(m^2)	(%)	(unidades)
Shopping Iguatemi Salvador	BA	1975	66.448	934.243	55.846	690.032	45,65	56.183	98,9	452
Via Parque Shopping	RJ	1993	18.423	294.351	16.834	223.244	69,62	53.937	99,2	194
Shopping Grande Rio	RJ	1995	20.700	248.027	19.900	178.797	25,00	35.799	99,6	216
Shopping Taboão	SP	2002	22.329	243.100	16.903	177.360	38,00	35.374	99,4	177
Boulevard Campina Grande	PB	1999	5.226	146.587	4.472	112.360	30,52	17.206	99,6	93
Carioca Shopping	RJ	2001	13.953	245.837	12.423	162.835	40,00	23.065	96,3	174
Supershopping Osasco	SP	2005	10.143	169.132	8.430	120.881	31,52	17.641	95,7	157
Bangu Shopping	RJ	2007	19.989	271.989	19.597	209.928	100,00	50.181	99,6	161
Santana Parque Shopping	SP	2007	14.738	149.177	14.752	117.737	50,00	26.539	97,2	177
Shopping Santa Úrsula[8]	SP	1999	(892)	158.752	(658)	58.646	37,50	24.043	65,8	114
Caxias Shopping[9]	RJ	2008	1.793	30.035	10.375	97.548	40,00	25.601	98,1	150
Boulevard Brasília[10]	DF	2009	732	-	(1.260)	8.528	50,00	16.925	69,2	146
Boulevard Belém[11]	PA	2009	-	-	-	-	75,00	34.319	96,1	229
Total SC com Participação			193.581	2.841.231	177.613	2.157.895	-	416.812	98,7	2.440
Total SC de Terceiros que administramos[7]			-	910.063	-	721.094	-	86.752	97,0	
Total Geral			193.581	3.751.294	177.613	2.878.989	-	503.564	98,4	3.268

(1) Corresponde à receita bruta de cada Shopping, sem efeito de impostos e demais deduções de vendas, deduzido dos custos operacionais e depreciação.
(2) Corresponde ao valor das vendas informado pelo lojista em cada Shopping Center que administramos ou participamos.
(3) Indica nossa participação em cada Shopping na data deste Prospecto (ver Seção "Estrutura Organizacional", na pág. 210 deste Prospecto).
(4) Representa o total de ABL dos Shopping Centers.
(5) Representa a relação entre a ABL das lojas locadas e o total de ABL de lojas locáveis de um Shopping Center.
(6) Não inclui lojas de propriedade de terceiros.
(7) Corresponde aos valores e percentuais somados relativos aos seguintes Shoppings: Shopping Leblon, Floripa Shopping, Jequitibá Plaza Shopping, Moinhos Shopping, Passeio Shopping, Santa Cruz Shopping e Boulevard Shopping Feira de Santana.
(8) Em processo de revitalização.
(9) Inaugurado em 11 de novembro de 2008.
(10) Inaugurado em 25 de junho de 2009.
(11) Inaugurado em 17 de novembro de 2009.

O quadro a seguir contém informações sobre os dois Shopping Centers em que possuímos participação e que atualmente encontram-se em fase de desenvolvimento:

Portfolio de Shopping Centers	UF	Inauguração Prevista	Participação[1]	ABC[2] Previsto	ABL[2] Previsto	Nº Lojas Previsto
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	2010	70,00%	42.729	42.729	213
Shopping Maceió[3]	AL	2012	50,00%	33.904	33.904	ASD
Total[4].....	–	–	–	76.633	76.633	213[4]

(1) Considerada a nossa participação em cada Shopping na data deste Prospecto.
(2) Representa o total de ABC previsto e ABL previsto dos Shopping Centers.
(3) Número de lojas a ser definido.
(4) Sem considerar número de Lojas do Shopping Maceió.

NOSSAS VANTAGENS COMPETITIVAS

Acreditamos possuir as seguintes vantagens competitivas:

Perfil desenvolvedor. Desde 2006, desenvolvemos e inauguramos sete Shopping Centers – Shopping Leblon, Bangu Shopping, Santana Parque Shopping, Caxias Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Floripa Shopping e Boulevard Shopping Belém – que juntos totalizam hoje, aproximadamente, mais de 202 mil m² de ABL e correspondem a uma participação de 53,0% em termos de ABL total inaugurado pelas empresas de capital aberto de nosso setor neste período. Além disso, estamos concluindo a construção do Boulevard Shopping Belo Horizonte com aproximadamente 43 mil m² de ABL e com inauguração prevista para o quarto trimestre de 2010 e estamos desenvolvendo o Shopping Maceió, que se encontra em fase de definição de projetos e que esperamos inaugurar em 2012. No segundo semestre de 2008, tínhamos cinco Shopping Centers em construção ou desenvolvimento concomitantemente, o que demonstra nossa capacidade de execução. Nossos administradores mais seniores foram responsáveis pelo desenvolvimento de mais de 10 Shopping Centers nos últimos dez anos.

Portfolio diversificado e forte potencial de crescimento. Nossos Shopping Centers possuem baixa taxa de vacância e um forte potencial de expansão. Nosso diversificado *portfolio* é composto de (i) Shopping Centers maduros com alta capacidade de expansão, como por exemplo as expansões realizadas no Iguatemi Salvador, (ii) Shopping Centers inaugurados recentemente e em fase de consolidação com projetos de expansão em andamento, com resultados ainda não divulgados, e (iii) novos Shopping Centers em desenvolvimento, nas cidades de Belo Horizonte e Maceió e cujos projetos prevêem futuras expansões. Possuímos um *portfolio* balanceado onde nenhum de nossos Shoppings representa mais do que 22,1% de nossa ABL total. Nos últimos três anos, inauguramos sete expansões totalizando 30,2 mil m² de ABL total ou, aproximadamente, 12,6 mil m² de ABL própria. Acreditamos que por meio de expansões somos capazes de aumentar a rentabilidade de nossos ativos em razão de ganhos de escala, uma vez que não afetam nossos custos fixos e aumentam a receita de locação dos ativos. Adicionalmente, desde 2004 temos nos dedicado à avaliação de oportunidades de aumento de nossa participação nos Shopping Centers nos quais detemos participação e de investimentos em diversos Shopping Centers em todo o Brasil. Nossos métodos de avaliação financeira e de análise de viabilidade, enriquecidos pela visão de mercado, experiência e extensa rede de contatos dos nossos acionistas e administradores, nos confere um importante diferencial competitivo no processo de consolidação do setor.

Estamos entre as maiores administradoras de Shopping Centers do Brasil com abrangência em todas as regiões do país e em todas as classes sociais. Administramos 20 Shoppings no Brasil, incluindo aqueles em que detemos participação, e estamos presentes em cidades de diferentes portes em todas as regiões do País. Adicionalmente, nosso *portfolio* inclui Shopping Centers direcionados às populações de todas as faixas de renda. Esse posicionamento estratégico nos permite: (i) aproveitar oportunidades em diversos mercados com forte potencial de crescimento, (ii) formar uma rede de relacionamentos que abrange parcela significativa dos lojistas do país, oferecendo presença nacional às grandes cadeias de varejo por meio de um único canal de relacionamento comercial, e (iii) capturar melhorias de poder aquisitivo em todas as faixa de renda, especialmente nas faixas de baixa e média renda.

Crescimento com disciplina e eficiência na estrutura de capital. Nossa filosofia de investimento é focada em projetos consistentes e de baixo risco, o que tem nos levado a desenvolver Shopping Centers com significativo sucesso. Nossa filosofia de investimento busca aproveitar e identificar oportunidades com potencial histórico e perfil de baixo risco, comprovado pela baixa taxa de vacância de nossos Shoppings, correspondente a 1,3% na data deste Prospecto, excluindo o Boulevard Shopping Brasília, que foi inaugurado em 25 de junho de 2009, o Shopping Santa Úrsula, que passa por um processo de revitalização, e o Shopping Boulevard Belém que foi inaugurado em 17 de novembro de 2009. Como prova disto, a ABL própria de nossos Shopping Centers passou de 79.793 m^2 em 31 de dezembro de 2006

para 187.035 m^2 em 30 de setembro de 2009, crescimento de 134%, e o nosso EBITDA ajustado passou de R$24.317 mil em 31 de dezembro de 2006 para R$72.529 mil em 31 de dezembro de 2008, crescimento de 198%.

Sólida gestão operacional e financeira. Nossos administradores buscam continuamente a valorização de nossos ativos, por meio de rígido controle de nossos custos, melhorias e atualizações do projeto arquitetônico e constante ajuste do Mix de Lojas às tendências do mercado visando à expansão de nossa receita. A expertise de nossa equipe em agregar valor aos nossos ativos ficou evidente no reposicionamento mercadológico do Via Parque Shopping, que saiu de um resultado operacional negativo de R$1.199 mil em 2003 (após exclusão da provisão de ajuste a valor de mercado e receitas e despesas financeiras), quando assumimos a administração, para um resultado operacional positivo de R$16.834 mil nos primeiros nove meses de 2009 (Lucro Bruto deduzido da depreciação).

NOSSAS ESTRATÉGIAS

Nosso objetivo é continuar a expandir, de forma rentável, nossa presença no setor de Shopping Centers, criando valor para nossos acionistas. Neste sentido, nossas principais estratégias são:

Desenvolvimento de novos Shopping Centers e expansão daqueles em que já participamos. Buscamos um crescimento sólido, consistente com as oportunidades de mercado, por meio do desenvolvimento de novos Shopping Centers ou expansão dos Shopping Centers em que já participamos. Atualmente, possuímos dois Shopping Centers em desenvolvimento, sendo eles, o Boulevard Shopping Belo Horizonte, com inauguração prevista para o quarto trimestre de 2010 e o Shopping Maceió, com inauguração a ser divulgada. Para o desenvolvimento de novos Shoppings, realizamos ampla pesquisa de mercado, de modo a verificar se as características de cada região onde pretendemos desenvolver um novo empreendimento são compatíveis com nossas metas de rentabilidade, desenvolvemos projetos adequados às características destas regiões.

Aquisição de participação em outros Shopping Centers e o aumento de participação em nossos atuais Shopping Centers. O mercado brasileiro de Shopping Centers é ainda bastante segmentado, sendo que as seis maiores empresas do setor detêm apenas 23% de participação no mercado em termos de ABL. Pretendemos aumentar nossa participação em nosso *portfolio* atual, bem como adquirir participação em Shopping Centers em que ainda não participamos, ou em outras companhias que atuam no segmento. Nos últimos trinta meses, adquirimos participação em oito novos Shopping Centers, o Carioca Shopping, o Supershopping Osasco, o Boulevard Shopping Brasília, o Caxias Shopping, o Shopping Santa Úrsula, o Boulevard Shopping Belo Horizonte, o Boulevard Shopping Belém e o Shopping Maceió, estes dois últimos ainda em desenvolvimento. Além disso, desde o início de 2007 aumentamos nossa participação nos Shoppings Via Parque, Campina Grande, Iguatemi Salvador, Grande Rio, Supershopping Osasco e Santa Úrsula, o que resultou em um aumento de nossa ABL própria em mais de 32,2 mil m². Como resultado do aumento na participação dos Shopping Centers em que já possuíamos participação, incrementamos nossa receita em cada um dos referidos empreendimentos, sem incorrer em custos adicionais de análise e acompanhamento, uma vez que já conhecemos profundamente cada um desses ativos. Acreditamos que o benefício destas aquisições está no aumento de nossa participação no mercado e na ampliação de nossa rede de relacionamento com os lojistas, e como resultado vislumbramos ganhos de escala, eficiência operacional, simplificação das estruturas societárias e maior poder de negociação com os lojistas.

Implantação de projetos complementares. Acreditamos que o desenvolvimento de projetos complementares próximos aos nossos Shopping Centers, tais como torres comerciais e conjuntos residenciais, pode ajudar a incrementar nossas receitas, aumentando a atratividade de nossos Shopping Centers. Atualmente temos acordos operacionais, ainda protegidos por cláusula de sigilo, para a construção de torres comerciais em três de nossos empreendimentos. Temos estudado oportunidades para implementar esta estratégia com parceiros que se dediquem ao desenvolvimento e administração destes projetos complementares.

Manutenção de sólida posição financeira. Nossa gestão financeira é norteada pela manutenção de nossa liquidez buscando sempre alternativas de financiamento que agreguem valor ao nosso negócio e viabilizar nossa estratégia de crescimento. Neste sentido buscamos nos mercados financeiro e de capitais alternativas de financiamento de longo prazo, com indexadores de baixa volatilidade e custos compatíveis com o retorno dos investimentos realizados. Procuramos continuar a ter disciplina na gestão financeira de nossos negócios e buscar sempre alternativas que otimizem o retorno de nossos ativos e ao mesmo tempo que reduzam nossa susceptibilidade às eventuais oscilações no mercado, fazendo uso adequado de instrumentos de alavancagem.

Manutenção de nosso pioneirismo no mercado de Shopping Centers. Pretendemos continuar a estar sempre na vanguarda do setor, antecipando tendências no mercado de Shopping Centers. Acreditamos ser pioneiros no

desenvolvimento de Shopping Centers fora das grandes metrópoles, bem como acreditamos que nossos Shopping Centers são direcionados às classes com poder aquisitivo médio e baixo. Acreditamos que nossa postura inovadora e profundo conhecimento do negócio têm contribuído decisivamente para sermos e continuarmos a ser considerados parceiros preferenciais de importantes grupos que atuam no setor de incorporação e desenvolvimento de Shopping Centers.

PRINCIPAIS ACIONISTAS

Iniciamos nossas operações em 2004, por meio de uma joint venture entre Renato Rique, que possui 28 anos de experiência no setor e cuja família foi uma das pioneiras no mercado nacional de Shopping Centers, e a General Growth Properties, uma das maiores companhias abertas do segmento imobiliário nos EUA, que participa e administra um portfolio de mais de 200 Shopping Centers. Na qualidade de investidores estratégicos, Renato Rique e General Growth Properties possuem larga experiência no desenvolvimento e gestão de Shopping Centers que está sendo usada no aprimoramento de nossas atividades. Completa nosso grupo de acionistas um investidor institucional com forte reputação no mercado financeiro, o GBPFIP administrado pela GIF Gestão, a qual é controlada por Armínio Fraga, ex-presidente do Banco Central, e Luiz Henrique Fraga. Nossos principais acionistas aliam tradição de sucesso, conhecimento e experiência no setor nacional e norte americano de Shopping Centers, com apurada visão de longo prazo do mercado. Acreditamos que somos capazes de aumentar a rentabilidade de nossos ativos com ganhos de escala em razão da expertise de nossos acionistas em suas respectivas áreas de conhecimento.

EVENTOS RECENTES

Reestruturação societária

Até 31 de dezembro de 2009, nós detínhamos participação nos shopping centers Carioca Shopping, Caxias Shopping e SuperShopping Osasco através de duas subsidiárias indiretas, Supra, e Barpa. Nós detemos participação na Supra através de nossa subsidiária Alsupra e participação na Barpa através de nossa subsdiária Albarpa.

Como parte de uma reestruturação para simplificação de nossa estrutura societária, em 31 de dezembro de 2009 Alsupra realizou cisão parcial com transferência do ativo cindido, ou seja, as ações que detinha em Supra, para a Albarpa. Na mesma data, Albarpa incorporou Barpa e Supra, de forma que passou a deter diretamente participação na Administradora Carioca e Expoente 1000, bem como nos seguintes Shoppings: Carioca Shopping, Caxias Shopping e SuperShopping Osasco.

Venda de 16,0% do Via Parque Shopping

Em 30 de outubro de 2009, a Companhia firmou "Instrumento Particular de Venda e Compra de Quotas de Fundo de Investimento Imobiliário" com a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A., na qualidade de instituição administradora do CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no qual, sujeito ao implemento de determinadas condições, a Companhia se comprometeu a vender 339.294 cotas do Fundo Via Parque, representativas de 16,00% da totalidade das cotas do Fundo Via Parque, ao preço de R$ 33.440 mil.

Em 11 de novembro de 2009 as condições foram implementadas e a transferência das quotas foi concluída, de forma que a Companhia passou a deter 69,62% das cotas do Fundo Via Parque.

Torre Comercial do Via Parque

Em 10 de dezembro de 2009, Rio Bravo, na qualidade de administradora do FIIVPS, celebrou com CHL LI Incorporações Ltda., escritura de compra e venda de fração ideal do terreno onde se localiza o Via Parque Shopping, para construção de torre comercial, pelo valor de R$ 14.000 mil.

Reestruturação do Grupo Rique

Em 31 de dezembro de 2009, a Rique Empreendimentos realizou cisão parcial com transferência do ativo cindido, ou seja, 6.500.000 ações que detinha na Companhia para a Tapirus Participações Ltda. Na mesma data, a Tapirus Participações Ltda. foi extinta e as 6.500.000 ações que detinha em Aliansce passaram para o Sr. Renato Feitosa Rique.

Aquisição de 30% do Shopping Bangu

Até 29 de dezembro de 2009, nós detínhamos 70% de participação no Shopping Bangu através de nossa subsidiária BSC. Os 30% restantes de participação no Shopping Bangu eram detidos por João Fortes, que não é subsidiária nossa.

Em 29 de dezembro de 2009, a Alsupra adquiriu da João Fortes 2.167.106 (duas milhões, cento e sessenta e sete mil e cento e seis) ações ordinárias de emissão da BSC, representativas de 30% do capital social da BSC, pelo preço de R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), a serem pagos pela Alsupra da seguinte forma: (i) R$ 30.000 mil serão pagos em dinheiro até 28 de janeiro de 2010; e (ii) o saldo remanescente de R$ 50.000 mil, acrescidos de atualização monetária mensal pela variação acumulada do INPC, e remunerado por uma taxa anual de juros de 9,7371% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, será pago em uma parcela única, com vencimento em 31.01.2013. Consequentemente o grupo Aliansce detém hoje 100% do Shopping Bangu. Em garantia das obrigações contratuais assumidas, a Alsupra alienou fiduciariamente 30% (trinta por cento) das ações do capital social da BSC e a Aliansce alienou fiduciariamente (sujeito à condição suspensiva da liberação da alienação fiduciária de ações pactuada entre Aliansce e a RB Capital em 15 de setembro de 2009) 10% (dez por cento) das ações do capital social da BSC.

Financiamento Aliansce - BSC

Em 29 de dezembro de 2009, a Aliansce firmou com a Domus, o "Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário", segundo o qual a Domus concedeu um financiamento imobiliário à Companhia, no valor de R$ 30.000 mil, que acrescidos de atualização monetária mensal pela variação acumulada do IPCA/IBGE e remunerado por uma taxa anual de juros de 9,7371% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, será pago no prazo de 120 meses, contado da data de liberação dos recursos, em 120 parcelas mensais. A Domus cedeu a totalidade dos créditos decorrentes do Contrato de Financiamento à RB Capital, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Domus, RB Capital e a Companhia. Em garantia das obrigações contratuais assumidas foram constituídas em 29 de dezembro de 2009: (i) alienação Fiduciária de 30% do Bangu Shopping, de titularidade da BSC; e (ii) cessão fiduciária de de 30% dos recebíveis do Bangu Shopping, de titularidade da BSC.

Quitação dos empréstimos com o Banco do Brasil

Em 21 de dezembro de 2009, a BSC quitou integralmente: (i) o empréstimo referente à Escritura Pública de Contrato de Financiamento, com Garantia Real, mediante Repasse do BNDES, celebrada entre BSC e Banco do Brasil em 24 de março de 2006 e aditada em 17 de maio de 2006 e 22 de dezembro de 2006; e (ii) a dívida em razão da aquisição do terreno onde se localiza o Bangu Shopping, originalmente existentente entre a Bangu Empreendimentos S.A. e o Banco do Brasil, assumida pela BSC em 31 de março de 2004, por meio da "Escritura de Compra e Venda, Novação, Transação e outros pactos, referente a 99,18% do imóvel situado na cidade do Rio de Janeiro, objeto do Prédio e Respectivo Terreno localizado na Rua Fonseca, nº 240", conforme aditada pela: (1) Escritura de Retificação e Ratificação de Outra de Compra e Venda, Novação e Transação e Outros Pactos, datada de 03 de março de 2005; (2) Escritura de 2º Aditivo da Escritura Pública de Retificação e Ratificação de Outra de Compra e Venda, Novação e Transação e Outros Pactos, datada de 05 de maio de 2005; e (3) Escritura de 3º Aditivo a Escritura Pública de Retificação e Ratificação de Outra de Compra e Venda, Novação e Transação e Outros Pactos, datada de 31 de agosto de 2006.

Financiamento Naciguat

Em 3 de dezembro de 2009, a Nibal em conjunto com os demais sócios do Naciguat assinaram com o Banco do Nordeste do Brasil S.A. a Cédula de Crédito Comercial nº 187.2009.604.1629, estabelecendo as condições de empréstimo que será utilizado para financiar a expansão do Naciguat. O percentual do financiamento que será creditado à Nibal é igual ao seu percentual de participação no Naciguat, ou seja, 41,59%, que é equivalente a R$ 10.750.670,74. O montante principal e os juros do financiamento serão amortizados em prestações mensais pelo período de 72 meses, com início após o tempo de 18 meses de carência, contados da assinatura do contrato. Sobre o saldo devedor incide a taxa de juros de aplicável aos recursos do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste – FNE, que é revisada anualmente e atualmente equivale a 10% ao ano. Sobre os encargos incidentes sobre os recursos será aplicado bônus de adimplência de 15%, desde que as prestações sejam pagas até as datas dos respectivos vencimentos, de forma que o com o bônus a taxa de juros atual passa a ser de 8,5%. Em garantia das obrigações contratuais assumidas, será constituída hipoteca de 30,52% da participação da Yangon no Boulevard Campina Grande. Os demais sócios do Naciguat constituirão como garantia hipoteca de parte de seus percentuais no Naciguat.

Cisão Shopping Leblon

Em 12 de novembro de 2009, tendo em vista o processo de arbitragem em curso envolvendo a nossa participação no Shopping Leblon, nossos acionistas se reuniram em Assembleia Geral Extraordinária e aprovaram a cisão parcial da Companhia, a valor contábil, com incorporação do acervo líquido cindido na Luanda Empreendimentos, sociedade que possui o memsmo quadro societário da Companhia, que tem nossos acionistas como controladores. Por meio da referida cisão transferimos todos os nossos interesses econômicos no Shopping Leblon, representados pelos investimentos da Companhia na Frascatti e na Cencom, para a Luanda Empreendimentos. As referidas matérias também foram aprovadas pela Assembléia Geral Extraordinária da Luanda Empreendimentos, realizada simultaneamente à Assembléia Geral Extraordinária da Companhia. Para informações adicionais ver seções "Descrição dos Negócios" e "Operações com Partes Relacionadas" deste Prospecto.

Incorporação da GGP Brasil

Em 12 de novembro de 2009, nossos acionistas aprovaram a incorporação da GGP Brasil pela Companhia, passando a GGP Brazil I a ser acionista direta da Companhia. Para mais informações sobre a GGP Brazil I ver seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores" deste Prospecto.

Como resultado das operações acima mencionadas e da reestruturação do Grupo Rique, nossa composição acionária é a seguinte:

ACIONISTA	Nº DE AÇÕES ORDINÁRIAS	% DO CAPITAL TOTAL
GGP Brazil I	43.842.428	49,00
Rique Empreendimentos	17.174.913	19,19
GBPFIP	20.167.515	22,54
Renato Rique	6.500.001	7,27
Administradores(1)	1.782.313	2,00
Outros	-	-
TOTAL	**89.467.170**	**100,0**

(1) Não inclui as Ações do Sr. Renato Rique, Acionista Vendedor da Oferta

Financiamento Bradesco

Em 23 de novembro de 2009, a Boulevard assinou com o Bradesco o Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avenças, estabelecendo as condições de financiamento no montante de R$110.000 mil. O montante principal e os juros do financiamento serão amortizados em prestações mensais pelo período de 120 meses, com início após o tempo de 24 meses de carência, contados da assinatura do contrato. Sobre o saldo devedor incide juros a taxa efetiva de 12% ao ano, acima da TR. Em garantia das obrigações contratuais assumidas, serão constituídas: (i) fiança da Companhia; (ii) hipoteca de parte do terreno onde está sendo construído o Shopping BH; (iii) cessão fiduciárias dos futuros recebíveis da Boulevard; e (iv)cessão fiduciária das ações da Boulevard. Em 29 de dezembro a Boulevard recebeu o desembolso da primeira parcela no valor de R$ 34.188 mil.

Cessão de Créditos da Nibal para Aliansce

Em 1º de outubro de 2009, a Aliansce celebrou com a sua controlada Nibal Instrumento Particular de Cessão de Crédito e outras Avenças, onde Nibal transferiu para Aliansce os créditos no valor de R$7.362 mil detidos com partes relacionadas com previsão de liquidação em até 24 meses. Este crédito foi excluído do ativo da Aliansce na operação de cisão de 12 de novembro de 2009.

Inauguração da Expansão do Shopping Grande Rio

Em 18 de novembro de 2009, inauguramos mais uma expansão do Shopping Grande Rio que marca a entrada do Poupa Tempo no empreendimento. São 5,1 mil m² de ABL que inclui também a criação de um estacionamento coberto com 252 vagas. A Companhia possui 25% do Shopping Grande Rio.

Inauguração do Boulevard Shopping Belém

Em 17 de novembro de 2009, inauguramos o Boulevard Shopping Belém, o maior shopping da Cidade de Belém, Estado do Pará, em termos de área construída (111.000 m²). Detemos 75% do empreendimento que possui 34.319 m² de ABL e 229 lojas. Já aprovamos propostas de lojistas para 100% da ABL do shopping. O Boulevard Shopping

Belém marcará nossa presença na região Norte do país na cidade que ostenta a menor concentração de shopping centers, medida em metros quadrados de ABL por habitante, da região.

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

A nossa sede está localizada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), CEP 22431-050. O telefone de nosso departamento de acionistas é (0xx21) 2176-7272 fax (0xx21) 2176-7229 e endereço eletrônico ri@aliansce.com.br. Nosso endereço na internet é www.aliansce.com.br. As informações constantes do referido *website* ou que possam ser acessadas por meio dele não integram este Prospecto e não são a ele inseridas por referência.

SUMÁRIO DA OFERTA

Companhia	Aliansce Shopping Centers S.A.
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A.
Coordenadores	Coordenador Líder, Itaú BBA, J.P. Morgan e Bradesco BBI.
Coordenadores Contratados	BB BI e Safra.
Corretoras	Instituições intermediárias contratadas pelos Coordenadores para efetuar esforços de colocação das Ações da Oferta exclusivamente junto a Investidores Não-Institucionais.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e as Corretoras, considerados conjuntamente.
Agentes de Colocação Internacional	*UBS Securities LLC, ItauUSA Securities, Inc., J.P. Morgan Securities, Inc. e Bradesco Securities, Inc.*
Ações	50.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia (primária) e 15.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores (secundária), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.
Oferta	Oferta pública de distribuição primária e secundária de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400, sob coordenação dos Coordenadores e com a participação dos Coordenadores Contratados e das Corretoras, por eles convidadas, e com esforços de colocação das Ações no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e por determinadas instituições financeiras contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act*, com base em isenções de registro previstas no *Securities Act*, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor e, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira aplicável.
Opção de Lote Suplementar	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida em até 15%, ou seja, em até 9.750.000 Ações do Lote Suplementar, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo GBPFIP ao Itaú BBA, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. O Itaú BBA terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por um período de até 30 (trinta) dias contados, inclusive, da data de início da negociação das Ações na BM&FBOVESPA, de exercer a Opção de Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação ao Coordenador Líder, ao J.P. Morgan e ao Bradesco BBI, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo entre os Coordenadores.
Ações Adicionais	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote

Suplementar) poderá, a critério da Companhia, ser acrescida em até 11.582.485 Ações, ou, a critério do GBPFIP, ser acrescida em até 1.417.515 Ações, sendo em ambos os casos em comum acordo com os Coordenadores, totalizando um acréscimo de até 20% das Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 13.000.000 de Ações Adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais").

Valor total da Oferta

R$747,5 milhões, calculado com base no ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar e a colocação das Ações Adicionais.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$10,00 e R$13,00, podendo, no entanto, ser eventualmente fixado fora desta faixa indicativa.

O Preço por Ação será fixado com base no resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400 e de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do inciso III do parágrafo primeiro do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação encontra-se justificado pelo fato de que o Preço por Ação não promove a diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações será determinado de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não-Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Procedimento de *Bookbuilding*

Processo de coleta de intenções de investimento conduzido no Brasil pelos Coordenadores junto a Investidores Institucionais, em conformidade com o artigo 23, parágrafo 1º e artigo 44 da Instrução CVM 400 e de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite de 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais). Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade das Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores ou pelos Coordenadores Contratados, de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. Os investimentos realizados em decorrência de operações com derivativos (*total return swaps*) não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para os fins da Oferta.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado secundário.

Para informações acerca dos riscos relativos à participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, veja o Fator de Risco "A participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e impactar a definição

do Preço por Ação*"*, no título "Riscos Relacionados à Oferta e às Ações", na seção "Fatores de Risco", constante na página 95 deste Prospecto.

Público Alvo

A Oferta será direcionada, na Oferta de Varejo, aos Investidores Não-Institucionais e, na Oferta Institucional, aos Investidores Institucionais. Para mais informações, ver seção "Informações Relativas à Oferta" deste Prospecto.

Investidores Não-Institucionais

Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil que realizarem Pedido de Reserva, para a subscrição e/ou aquisição de Ações, observado o valor mínimo de investimento de R$3.000,00 e o valor máximo de R$300.000,00, de acordo com os procedimentos previstos para a Oferta de Varejo.

Investidores Institucionais

Investidores pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento, cujos valores de investimento excedam o limite de R$300.000,00 estabelecido para a Oferta de Varejo, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteiras de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização de pessoas jurídicas não financeiras com patrimônio líquido superior a R$5.000.000,00 e determinados investidores estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução 2689 e da Instrução CVM 325 ou, ainda, nos termos das normas de investimento direto da Lei 4.131.

Oferta de Varejo

A quantidade de, no mínimo, 10% e, no máximo, 15% das Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais, será destinada prioritariamente a Investidores Não-Institucionais que realizarem seus Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, observado o valor mínimo de investimento de R$3.000,00 e o valor máximo de investimento de R$300.000,00 por Investidor Não-Institucional.

Oferta Institucional

As Ações objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta de Varejo ou que não forem a ela prioritariamente destinadas serão destinadas à Oferta Institucional. Não serão admitidas para os Investidores Institucionais reservas antecipadas e não haverá valores mínimos ou máximos de investimento.

Pedido de Reserva

Formulário específico a ser preenchido durante o Período de Reserva pelo Investidor Não-Institucional que desejar participar da Oferta de Varejo.

Período de Reserva

Prazo de 4 dias úteis, a ser iniciado em 21 de janeiro de 2010 e encerrado em 26 de janeiro de 2010, inclusive, para os Investidores Não-Institucionais formularem seus Pedidos de Reserva.

Pessoas Vinculadas

Investidores que sejam (i) administradores ou controladores da Companhia ou dos Acionistas Vendedores pessoas jurídicas ou fundos; (ii) administradores ou controladores de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta ou de quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) anteriores.

Prazo de Distribuição

A Oferta se encerrará em até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, se este ocorrer primeiro, conforme previsto no art. 18 da Instrução CVM 400.

Regime de Colocação – Garantia Firme de Liquidação	Os Coordenadores realizarão a colocação das Ações objeto da Oferta em regime de garantia firme de liquidação. A garantia firme de liquidação consiste na obrigação, individual e não solidária, dos Coordenadores de liquidar, nas respectivas proporções de garantias individuais e não solidárias prestadas por cada um dos Coordenadores, conforme limites indicados no Contrato de Distribuição, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (a) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação individual e não solidária prestada pelos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição e (b) o número de Ações efetivamente colocado no mercado e liquidado pelos investidores. Tal garantia será vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding* e celebrado o Contrato de Distribuição.
Data de Liquidação	A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá até o terceiro dia útil contado da data da publicação do Anúncio de Início, com a entrega das Ações aos respectivos investidores.
Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar	A liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar ocorrerá até o terceiro dia útil subseqüente à data de exercício da Opção de Lote Suplementar.
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações	As Ações conferem a seus titulares (a) direito de voto nas Assembléias Gerais da Companhia, sendo que cada Ação corresponderá a um voto; (b) direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; (c) direito de alienação das Ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante, em caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso, do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação como por meio de operações sucessivas (100% de *tag along*); (d) direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar, conforme o caso; (e) direito de alienação de suas ações em oferta pública a ser efetivada pelo acionista controlador, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações de emissão da Companhia no Novo Mercado, segmento especial de listagem da BM&FBOVESPA, pelo seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente; e (f) todos os demais direitos assegurados às Ações, nos termos previstos no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, no estatuto social da Companhia e na Lei das Sociedades por Ações. Para mais informações, ver o item "Direitos, Vantagens e Restrições das Ações", na seção "Informações Relativas à Oferta", na página 63 deste Prospecto, e a seção "Descrição do Capital Social", constante das páginas 228 a 230 deste Prospecto.
Direito de Venda Conjunta (*Tag along rights*)	A alienação do controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição (OPA) abrangendo a totalidade das ações de emissão da Companhia detidas pelos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante do Controle. Para mais informações, veja a seção "Governança Corporativa – Alienação de Controle", na página 241 deste Prospecto.

Direito de Voto

Cada Ação confere ao seu titular o direito a um voto em todas as deliberações da assembléia geral de acionistas, inclusive em matérias como a alteração do Estatuto Social, a eleição e destituição de membros do conselho de administração, bem como em outras matérias previstas na Lei das Sociedades por Ações e descritas na seção "Descrição do Capital Social", constante das páginas 228 a 230 deste Prospecto.

Restrições à Venda de Ações (*Lock up*)

De acordo com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, ressalvadas determinadas exceções nele previstas, os Administradores e os Acionistas Controladores da Companhia não poderão vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações de emissão da Companhia e derivativos lastreados nessas ações de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta, durante os primeiros seis meses subseqüentes à Oferta, que é a primeira distribuição pública de ações da Companhia após a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado. Após esse período inicial de seis meses, os Administradores e os Acionistas Controladores da Companhia não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações de emissão da Companhia e derivativos lastreados nessas ações de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta.

Adicionalmente ao disposto acima, a Companhia, seus administradores e seus Acionistas Controladores, bem como os Acionistas Vendedores, celebrarão acordos de restrição à venda das ações de nossa emissão (*lock-ups*), por meio dos quais se comprometerão, sujeitos tão somente às exceções previstas em referidos acordos, durante o período de 180 dias contados da data do Prospecto Definitivo a: (i) não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, dar em garantia, emprestar, conceder qualquer opção de compra ou de qualquer outra forma dispor ou conceder quaisquer direitos, registrar documento nos termos do *Securities Act* ou das leis brasileiras, em todos os casos relacionados a, qualquer ação ou qualquer opção ou *warrant* de compra de qualquer ação ou qualquer valor mobiliário conversível em, ou permutável por, ou que represente o direito de receber ações de emissão da Companhia; (ii) não celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer acordo que transfira à outra parte, no todo ou em parte, qualquer valor econômico decorrente da titularidade das ações ou de qualquer valor mobiliário conversível, passível de exercício ou permutável por ações de emissão da Companhia, ou de *warrants* ou outro direito de compra de ações de emissão da Companhia, independentemente se tal operação seja realizada pela entrega das ações ou de qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, por dinheiro ou outra forma; e (iii) a não publicar anúncio com a intenção de efetuar qualquer operação acima descrita.

Para mais informações, ver o item "Restrições à Negociação de Ações (Lock-up)", na seção "Informações Sobre a Oferta", na página 62 deste Prospecto.

Aprovações Societárias	A realização da Oferta Primária foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 13 de janeiro de 2010, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico" em 14 de janeiro de 2010. O efetivo aumento do capital da Companhia, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas na subscrição de Ações objeto da Oferta, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei Sociedades por Ações, e o Preço por Ação serão autorizados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a precificação da Oferta e antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico" na data de publicação do Anúncio de Início. A realização da Oferta Secundária foi, quando necessária, autorizada nos termos dos atos constutivos dos Acionistas Vendedores.
Admissão à Negociação	As Ações objeto da Oferta serão negociadas no segmento Novo Mercado da BM&FBOVESPA sob o código "ALSC3". A negociação das Ações da Oferta nesse segmento se iniciará no primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início.
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	O investimento em ações, por ser um investimento em renda variável, representa um investimento de risco e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações no âmbito da Oferta estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Ações e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever/adquirir as Ações.
Estabilização do Preço das Ações	O Itaú BBA, por intermédio da Itaú Corretora de Valores S.A., poderá, a seu exclusivo critério, realizar atividades de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia, por até 30 dias a contar da data de início das negociações, inclusive, por meio de operações de compra e venda de ações ordinárias de nossa emissão, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual deverá ser previamente aprovado pela BM&FBOVESPA e pela CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476. Após tais aprovações, cópia do Contrato de Estabilização poderá ser obtida no endereço do Itaú BBA indicado na seção "Informações Sobre a Companhia, Administradores, Coordenadores, Consultores e Auditores", constante da página 74 deste Prospecto.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos da realização da Oferta serão utilizados pela Companhia para investir na aquisição de participação em Shopping Centers, expansão de nossos Shopping Centers e desenvolvimento de novos Shopping Centers.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser cuidadosamente analisados antes da decisão de investimento nas Ações, ver a seção "Fatores de Risco", constante das páginas 87 a 95 deste Prospecto, além de outras informações incluídas neste Prospecto.

Eventos Recentes

O Decreto nº 6.983, de 19 de outubro de 2009, publicado no Diário Oficial da União ("DOU") de 20 de outubro de 2009, e o Decreto nº 6.984, de 20 de outubro de 2009, publicado em Edição Extra do DOU da mesma data, aumentaram de zero para 2% a alíquota do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") incidente sobre liquidações de operações de câmbio referentes a ingressos de recursos no País, realizadas por investidor estrangeiro, para investimentos nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, dentre o quais se inclui nossa Oferta. A alíquota de 2% é aplicável aos contratos de câmbio com a dita finalidade celebrados de 20 de outubro de 2009 em diante.

Informações Adicionais

Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, ver a seção "Informações Sobre a Oferta" deste Prospecto. O registro da Oferta foi solicitado pela Companhia e pelo Coordenador Líder junto à CVM em 30 de setembro de 2009, estando a Oferta sujeita à prévia aprovação da CVM. Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Companhia, Administradores, Coordenadores, Consultores e Auditores", na página 74 deste Prospecto.

RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As informações financeiras relacionadas aos balanços patrimoniais e demonstrações de resultado da Companhia apresentadas neste Prospecto originaram-se das Demonstrações Financeiras consolidadas auditadas da Companhia para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e das Demonstrações Financeiras consolidadas objeto de revisão especial para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e 2009, tendo sido elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro 2006, 2007 e 2008 foram auditadas pela KPMG, de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil. O parecer dos auditores independentes referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2008 contém um parágrafo de ênfase informando que em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, durante 2008, as demonstrações financeiras de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória no 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, não foram reapresentadas com os ajustes para fins de comparação.

As informações financeiras da Companhia, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e revisadas pela KPMG de acordo com normas específicas estabelecidas pelo IBRACON, conforme relatório de revisão especial constante do Anexo "Informações Financeiras da Companhia e Informações Financeiras Consolidadas relativas aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2008 e 2009 e respectivo relatório de revisão limitada dos auditores", na página 443 a este Prospecto. A KPMG menciona em seu relatório que esta revisão especial não representou um exame de auditoria de acordo com as Normas de Auditoria Aplicáveis no Brasil e que, portanto, não está em condições de emitir, e não emitiu, uma opinião sobre estas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações financeiras referentes ao período aqui mencionado devem ser lidas e interpretadas neste contexto. O relatório de revisão dos auditores independentes contém um parágrafo de ênfase informando que as mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil somente foram contabilizados pela Companhia e por suas controladas durante o quarto trimestre de 2008 e divulgados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008. O balanço patrimonial e a demonstração do resultado, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008, apresentadas em conjunto com as informações do período corrente, não foram ajustadas para fins de comparação, conforme facultado pelo Ofício-circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2009.

A Companhia optou por elaborar o balanço patrimonial de transição em 1º de janeiro de 2008 que é o ponto de partida da contabilidade de acordo com a legislação societária modificada pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09. As modificações introduzidas pela referida legislação se caracterizam como mudança de prática contábil e todos os ajustes com impacto nos resultados anteriores aos exercícios apresentados foram efetuados contra lucros acumulados.

Em 12 de novembro de 2009, a Companhia realizou uma cisão parcial cindindo a participação detida na Frascatti e na CENCOM, controlada da Frascatti, com data base de 2 de novembro. Desta forma, para apresentar o efeito desta transação como se ela tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2008, preparamos balanços patrimoniais e demonstrações de resultados *pro forma* consolidadas não auditadas, porém, com base nas informações financeiras históricas auditadas, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 e período findo em 30 de setembro de 2009, a fim de refletir os efeitos em nossa posição patrimonial. Os nossos balanços patrimoniais *pro forma* e nossas demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas consolidadas são apresentados exclusivamente para fins informativos e não deverão ser interpretados como nossa posição patrimonial e nossas demonstrações de resultados de fato, caso a cisão da Aliansce (exclusão de 12 meses de 70% de participação nos resultados do Shopping Leblon, relativo a nossa participação e de nossa controlada Frascatti na CENCOM) tivessem efetivamente ocorrido em 1.º de janeiro de 2008 ou utilizadas como indicativo de nossos futuros balanços patrimoniais e/ou nossas futuras demonstrações consolidadas de resultado. Os ajustes *pro-forma* foram obtidos pela administração dos registros contábeis que serviram de base para a elaboração das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Companhia e suas subsidiárias e a razoabilidade das premissas utilizadas na aplicação destes ajustes às demonstrações financeiras históricas auditadas foram discutidas com a KPMG, que também aplicaram procedimentos com relação à exatidão aritmética de nossas informações financeiras "pro-forma", nos termos previstos na NPA 12 – Emissão de Carta de Conforto emitida pelo IBRACON em 07 de março de 2006. Para maiores detalhes sobre nossos balanços patrimoniais e nossas demonstrações de resultados *pro forma*, ver Seção "Informações Financeiras *Pro Forma* e Outras Informações Financeiras Relevantes" na pág. 152 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras históricas, individuais, do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping relativa ao período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2009 e de 2008 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008, foram auditadas pela Terco Grant Thornton de acordo com as normas brasileiras de auditoria. O parecer dos auditores independentes referente ao período de 30 de setembro de 2009 e de 2008 e relativo aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 contém um parágrafo de ênfase, informando que o Fundo mantem transações relevantes com partes relacionadas efetuadas de acordo com as condições pactuadas entre estas partes.

Adicionalmente estamos apresentando demonstrações do resultado pro-forma para o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping para refletir a venda de 16% das quotas do FIIVPS , desta forma foram discutidas com a Terco Grant Thornton que também aplicou procedimentos com relação à exatidão aritmética de nossas informações financeiras "pro-forma", nos termos previstos na NPA 12 – Emissão de Carta de Conforto emitida pelo IBRACON em 07 de março de 2006. É importante ressaltar que assinamos compromisso de venda de 16% das nossas quotas no Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, o que ainda depende do cumprimento de determinadas condições e apenas após a implementação desta compra e venda deteremos diretamente 69,62% das quotas do FIIVPS.

Os dados financeiros selecionados e apresentados neste Prospecto não são necessariamente indicativos dos resultados de operações futuras. Os quadros abaixo apresentam um sumário das nossas informações financeiras e operacionais para os períodos indicados. As informações a seguir devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas, incluídas neste Prospecto, e com as seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações", "Informações Financeiras Selecionadas", "Informações Financeiras Selecionadas *Pro Forma* e Outras Informações Financeiras Relevantes" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" deste Prospecto.

Em decorrência das mudanças contábeis introduzidas pela Lei 11.638/07, determinados valores relacionados aos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2006 e 30 de junho de 2008 foram reclassificados para permitir a comparação com as demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007, 2008 e informações financeiras interinas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009. As reclassificações efetuadas não têm impacto no resultado nem no patrimônio líquido em nenhum dos períodos apresentados.

	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de							
	2006	**AV%**	**2007 (Históricos)**	**AV%**	**2008**	**AV%**	**Variação 2006/2007**	**Variação 2007/2008**
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)							
Receita Operacional Bruta	37.087	109,5%	70.891	110,4%	115.482	108,7%	91,1%	62,9%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	37.087	109,5%	70.891	110,4%	115.482	108,7%	91,1%	62,9%
Deduções	(3.212)	-9,5%	(6.652)	-10,4%	(9.202)	-8,7%	107,1%	38,3%
Receita Operacional Líquida	33.875	100,0%	64.239	100,0%	106.280	100,0%	89,6%	65,4%
Custo de aluguéis e serviços	(6.168)	-18,2%	(13.976)	-21,8%	(35.687)	-33,6%	126,6%	155,3%
Lucro Bruto	27.707	81,8%	50.263	78,2%	70.593	66,4%	81,4%	40,4%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(21.012)	-62,0%	(28.222)	-43,9%	(37.435)	-35,2%	34,3%	32,6%
Administrativas e gerais	(10.226)	-30,2%	(34.403)	-53,6%	(36.681)	-34,5%	236,4%	6,6%
Despesas legais e tributárias	(479)	-1,4%	(2.561)	-4,0%	(166)	-0,2%	434,7%	-93,5%
Resultado de equivalência patrimonial	3.347	9,9%	8.023	12,5%	13.713	12,9%	139,7%	70,9%
Amortização de ágio	(13.987)	-41,3%	(4.077)	-6,3%	(13.963)	-13,1%	-70,9%	242,5%
Outras (despesas) receitas operacionais	333	1,0%	4.796	7,5%	(338)	-0,3%	1340,2%	-107,0%
Resultado financeiro	(4.555)	-13,4%	(5.486)	-8,5%	(38.449)	-36,2%	20,4%	600,9%
Despesas financeiras	(5.345)	-15,8%	(7.344)	-11,4%	(41.870)	-39,4%	37,4%	470,1%
Receitas financeiras	790	2,3%	1.858	2,9%	3.421	3,2%	135,2%	84,1%
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	2.140	6,3%	16.555	25,8%	(5.291)	-5,0%	673,6%	-132,0%
Imposto de renda e contribuição social	(2.741)	-8,1%	(7.792)	-12,1%	(7.422)	-7,0%	184,3%	-4,7%
Participações minoritárias	(1.324)	-3,9%	(1.154)	-1,8%	(376)	-0,4%	-12,8%	-67,4%
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	**(1.925)**	**-5,7%**	**7.609**	**11,8%**	**(13.089)**	**-12,3%**	**(495,3%)**	**-272,0%**

	Período de nove meses findos em 30 de setembro de				
	2008	AV%	2009	AV%	Variação 2008/2009
	(Históricos)				
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)				
Receita Operacional Bruta	76.941	111,0%	105.216	108,5%	36,7%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	76.941	111,0%	105.216	108,5%	36,7%
Deduções	(7.651)	-11,0%	(8.199)	-8,5%	7,2%
Receita Operacional Líquida	69.290	100,0%	97.017	100,0%	40,0%
Custo de aluguéis e serviços	(23.937)	-34,5%	(28.624)	-29,5%	19,6%
Lucro Bruto	45.353	65,5%	68.393	70,5%	50,8%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(25.556)	-36,9%	(14.952)	-15,4%	-41,5%
Administrativas e gerais	(22.745)	-32,8%	(20.337)	-21,0%	-10,6%
Despesas legais e tributárias	(136)	-0,2%	(382)	-0,4%	180,9%
Resultado de equivalência patrimonial	9.758	14,1%	4.684	4,8%	-52,0%
Amortização de ágio	(11.078)	-16,0%	-	0,0%	-100,0%
Outras (despesas) receitas operacionais	(1.355)	-2,0%	1.083	1,1%	-179,9%
Resultado financeiro	(26.793)	-38,7%	(28.788)	-29,7%	7,4%
Despesas financeiras	(28.685)	-41,4%	(38.370)	-39,5%	33,8%
Receitas financeiras	1.892	2,7%	9.582	9,9%	406,4%
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	(6.996)	-10,1%	24.653	25,4%	(452,4%)
Imposto de renda e contribuição social	(4.236)	-6,1%	(3.734)	-3,8%	-11,9%
Participações minoritárias	296	0,4%	(2.221)	-2,3%	-850,3%
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**(10.936)**	**-15,8%**	**18.698**	**19,3%**	**(271,0%)**

	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de								Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de				
	2006	AV%	2007	AV%	AH%	2008	AV%	AH%	2008	AV%	2009	AV%	AH%
	(Históricos)												
	(em milhares de reais, exceto percentuais)												
Aluguéis	24.188	105,5%	48.022	100,2%	98,5%	84.785	102,6%	76,6%	54.296	98,8%	77.660	102,4%	43,0%
Cessão de direito de uso	1.542	6,7%	2.578	5,4%	67,2%	5.095	6,2%	97,6%	4.034	7,3%	6.948	9,2%	72,2%
Resultado de estacionamento	445	1,9%	3.181	6,6%	614,8%	4.892	5,9%	53,8%	3.212	5,8%	3.094	4,1%	-3,7%
Receita Operacional	**26.175**	**114,2%**	**53.781**	**112,2%**	**105,5%**	**94.772**	**114,7%**	**76,2%**	**61.542**	**111,9%**	**87.702**	**115,6%**	**42,5%**
(-) Custos de aluguéis e serviços	(5.576)	24,3%	(13.090)	-27,3%	134,8%	(33.407)	-40,4%	155,2%	(22.340)	-40,6%	(25.952)	-34,2%	16,2%
(+) Custo de comercialização e planejamento	145	0,6%	261	0,5%	80,0%	5.613	6,8%	2050,6%	4.296	7,8%	3.603	4,8%	-16,1%
(+) Depreciação e amortização	2.175	9,5%	6.979	14,6%	220,9%	15.675	19,0%	124,6%	11.477	20,9%	10.510	13,9%	-8,4%
(=) NOI [1]	**22.919**	**100,0%**	**47.931**	**100,0%**	**109,1%**	**82.653**	**100,0%**	**72,4%**	**54.975**	**100,0%**	**75.863**	**100,0%**	**38,0%**
Margem NOI [2]	87,6%		89,1%		1,6 p.p.	87,2%		-1,9 p.p.	89,3%		86,5%		-2,8 p.p.

(1) Medição não contábil por nós elaborada, que consiste na receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos menos os custos de aluguéis e serviços acrescida dos custos de comercialização, planejamento, depreciação e amortização provenientes dos shoppings em que possuímos participação.

(2) Representa o NOI dividido pelareceita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos provenientes dos shoppings em que possuímos participação.

	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de								Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de				
	2006	AV%	2007	AV%	AH%	2008	AV%	AH%	2008	AV%	2009	AV%	AH%
	(Históricos)												
	(em milhares de reais, exceto percentuais)												
Lucro (prejuízo) Líquido	**(1.925)**	**-7,9%**	**7.609**	**17,3%**	**(495,3%)**	**(13.089)**	**-18,0%**	**-272,0%**	**(10.936)**	**-22,4%**	**18.698**	**26,1%**	**-271,0%**
+ Participação minoritários	1.324	5,4%	1.154	2,6%	-12,8%	376	0,5%	-67,4%	(296)	-0,6%	2.221	3,1%	-850,3%
+ Imposto de Renda e Contribuição Social	2.741	11,3%	7.792	17,7%	184,3%	7.422	10,2%	-4,7%	4.236	8,7%	3.734	5,2%	-11,9%
+ Resultado Financeiro	4.555	18,7%	5.486	12,5%	20,4%	38.449	53,0%	600,9%	26.793	54,8%	28.788	40,2%	7,4%
+ Depreciação e Amortização	16.269	66,9%	11.133	25,3%	-31,6%	36.730	50,6%	229,9%	26.952	55,1%	13.026	18,2%	-51,7%
+ Despesas (receitas) não recorrentes	1.353	5,6%	10.769	24,5%	695,9%	2.641	3,6%	-75,5%	2.132	4,4%	5.100	7,1%	139,2%
EBITDA Ajustado[1]	**24.317**	**100,0%**	**43.943**	**100,0%**	**80,7%**	**72.529**	**100,0%**	**65,1%**	**48.881**	**100,0%**	**71.567**	**100,0%**	**46,4%**
Margem EBITDA Ajustado[2]	71,8%		68,4%			68,2%			70,5%		73,8%		

(1) Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido das participações de minoritários, do imposto de renda e da contribuição social, da depreciação, da amortização, do resultado não-operacional e de despesas/receitas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável ao EBITDA Ajustado utilizado por outras companhias.

(2) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

Balanços Patrimoniais Consolidados	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de						Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de			
	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)									
	2006	**AV %**	**2007**	**AV %**	**2008**	**AV %**	**2008**	**AV %**	**2009**	**AV %**
Ativo										
Circulante										
Disponibilidades	5.967	2,1%	17.222	2,2%	8.780	0,7%	7.194	0,7%	5.254	0,4%
Contas a receber	3.451	1,2%	13.167	1,7%	22.331	1,8%	15.149	1,4%	23.919	1,7%
Dividendos a receber	23	0,0%	17	0,0%	471	0,0%	20	0,0%	23	0,0%
Títulos e valores mobiliários (1)	26	0,0%	30.360	4,0%	26.832	2,2%	69.514	6,5%	18.930	1,4%
Imposto a recuperar	991	0,4%	2.733	0,4%	4.111	0,3%	3.696	0,3%	4.815	0,3%
Valores a receber	-	0,0%	3.168	0,4%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Adiantamento a terceiros	784	0,3%	508	0,1%	457	0,0%	366	0,0%	1.328	0,1%
Outros créditos	5	0,0%	315	0,0%	335	0,0%	2.181	0,2%	1.298	0,1%
	11.247	4,0%	67.490	8,8%	63.317	5,2%	98.120	9,2%	55.567	4,0%
Não circulante										
Realizável a longo prazo										
Contas a receber	36	0,0%	976	0,1%	914	0,1%	1.046	0,1%	850	0,1%
Títulos e valores mobiliários	30.248	10,7%	58.900	7,7%	196.849	16,3%	52.160	4,9%	178.946	12,9%
Valores a receber	388	0,1%	110	0,0%	203	0,0%	173	0,0%	1.413	0,1%
Impostos diferidos	237	0,1%	471	0,1%	-	0,0%	471	0,0%	3.162	0,2%
Depósitos Judiciais	137	0,0%	271	0,0%	411	0,0%	384	0,0%	137	0,0%
Partes relacionadas	8.859	3,1%	11.481	1,5%	30.743	2,5%	13.530	1,3%	25.983	1,9%
Outros créditos	-	0,0%	1.074	0,1%	575	0,0%	4.870	0,5%	1.451	0,1%
	39.905	14,1%	73.283	9,5%	229.695	19,0%	72.634	6,8%	211.942	15,3%
Ativo permanente										
Outros Investimentos										
Investimentos										
Investimentos (2)	47.000	16,7%	98.304	12,8%	52.269	4,3%	93.289	8,7%	54.310	3,9%
Ágio	7.130	2,5%	(7.392)	-1,0%	6.528	0,5%	(7.606)	-0,7%	6.557	0,5%
Imobilizado (3)	176.346	62,5%	414.858	54,0%	617.195	51,0%	569.045	53,3%	819.520	59,0%
Intangível (4)(5)	-	0,0%	103.197	13,4%	209.518	17,3%	217.810	20,4%	212.296	15,3%
Diferido	547	0,2%	17.839	2,3%	32.846	2,7%	24.956	2,3%	28.166	2,0%
	231.023	81,9%	626.806	81,7%	918.356	75,8%	897.494	84,0%	1.120.849	80,7%
Total do Ativo	282.175	100,0%	767.579	100,0%	1.211.368	100,0%	1.068.248	100,0%	1.388.358	100,0%
Passivo										
Circulante										
Financiamentos e empréstimos	21.334	7,6%	23.080	3,0%	101.386	8,4%	99.369	9,3%	62.961	4,5%
Cédula de crédito imobiliário	-	0,0%	-	0,0%	3.587	0,3%	-	0,0%	-	0,0%
Fornecedores	1.232	0,4%	7.136	0,9%	9.331	0,8%	4.805	0,4%	25.040	1,8%
Impostos e contribuições a recolher	1.427	0,5%	6.018	0,8%	4.294	0,4%	2.757	0,3%	3.671	0,3%
Dividendos a pagar	4	0,0%	1.590	0,2%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Obrigações por compra de ativos	33.000	11,7%	17.441	2,3%	5.823	0,5%	12.193	1,1%	12.970	0,9%
Transações com partes relacionadas	-	0,0%	1.302	0,2%	50	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outras obrigações	241	0,1%	1.793	0,2%	12.242	1,0%	2.963	0,3%	5.249	0,4%
	57.238	20,3%	58.360	7,6%	136.713	11,3%	122.087	11,4%	109.891	7,9%
Não circulante										
Exigível a longo prazo										
Financiamentos e empréstimos	15.246	5,4%	80.081	10,4%	79.073	6,5%	78.967	7,4%	66.419	4,8%
Cédula de crédito imobiliário	-	0,0%	-	0,0%	195.702	16,2%	200.000	18,7%	345.557	24,9%
Obrigações por compra de ativos	-	0,0%	24.531	3,2%	22.274	1,8%	23.707	2,2%	17.993	1,3%
Transações com partes relacionadas	177.931	63,1%	34	0,0%	11.205	0,9%	6.958	0,7%	24.643	1,8%
Receita Diferida (6)	2.491	0,9%	20.188	2,6%	38.298	3,2%	31.461	2,9%	43.671	3,1%
Provisão p/ contingências	-	0,0%	5.642	0,7%	8.285	0,7%	8.108	0,8%	8.745	0,6%
Instrumentos Financeiros	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	9.300	0,7%
Impostos diferidos	-	0,0%	-	0,0%	50.097	4,1%	-	0,0%	50.942	3,7%
Outras obrigações	1.215	0,4%	768	0,1%	124	0,0%	194	0,0%	174	0,0%
	196.883	69,8%	131.244	17,1%	405.058	33,4%	349.395	32,7%	567.444	40,9%
Participações de minoritários	1.439	0,5%	21.613	2,8%	52.479	4,3%	49.933	4,7%	74.360	5,4%
Patrimônio líquido										
Capital social	28.540	10,1%	552.080	71,9%	552.080	45,6%	552.080	51,7%	552.083	39,8%
Reserva legal	-	0,0%	284	0,0%	-	0,0%	284	0,0%	2	0,0%
Reserva de lucros não realizados	-	0,0%	3.998	0,5%	-	0,0%	3.998	0,4%	-	0,0%
Lucros(prejuízos) acumulados	(1.925)	-0,7%	-	0,0%	(7.405)	-0,6%	(9.529)	-0,9%	11.292	0,8%
Ajuste de avaliação patrimonial	-	0,0%	-	0,0%	72.443	6,0%	-	0,0%	73.286	5,3%
	26.615	9,4%	556.362	72,5%	617.118	50,9%	546.833	51,2%	636.663	45,9%
Total do Passivo	282.175	100,0%	767.579	100,0%	1.211.368	100,0%	1.068.248	100,0%	1.388.358	100,0%

(1) Reclassificação de aplicações financeiras com prazo de liquidação superior a 90 dias de Disponibilidades para Títulos e valores mobiliários, sendo reclassificado o saldo de R$26 mil em 2006 e R$29.700 mil em 30 de setembro de 2008;

(2) Reclassificação das debêntures da Cencom de Títulos e valores mobiliários para o grupo de investimentos, sendo reclassificado o saldo de R$25.150 mil em 2006 e R$31.868 mil em 30 de setembro de 2008;

(3) Reclassificação dos ágios fundamentados pela mais valia do grupo de investimentos para o grupo imobilizado, sendo reclassificado o saldo de R$74.061 mil em 2006 e R$81.495 mil em 30 de setembro de 2008;

(4) Reclassificação dos ágios fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura do grupo de investimentos para o grupo ativo intangível, sendo reclassificado o saldo de R$95.457 mil em 30 de setembro de 2008;

(5) Reclassificação dos ágios fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura originado em empresas incorporadas do grupo de ativo diferido para o grupo ativo intangível, sendo reclassificado o saldo de R$115.951 mil em 30 de setembro de 2008; e

(6) Reclassificação do saldo de Resultados de exercícios futuros para passivo não circulante na rubrica Receitas diferidas, sendo reclassificado o saldo de R$2.491 mil em 2006 e R$31.461 mil em 30 de setembro de 2008.

COMPOSIÇÃO ATUAL DO NOSSO CAPITAL SOCIAL

Na data deste Prospecto, o nosso capital social é de R$466.341.704,02, totalmente subscrito e integralizado, representado por 89.467.170 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Na data deste Prospecto, a composição do nosso capital social é a seguinte:

	Capital Social da Companhia Subscrito e Integralizado
Espécie e Classe	**Quantidade**
Ordinárias	89.467.170
Total	89.467.170

Após a conclusão da Oferta, a composição do nosso capital social será a seguinte, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar nem a colocação das Ações Adicionais:

	Capital Social da Companhia Subscrito e Integralizado
Espécie e Classe	**Quantidade**
Ordinárias	139.467.170
Total	**139.467.170**

Após a conclusão da Oferta, a composição do nosso capital social será a seguinte, considerando o exercício da Opção de Lote Suplementar, mas sem considerar a colocação das Ações Adicionais:

	Capital Social da Companhia Subscrito e Integralizado
Espécie e Classe	**Quantidade**
Ordinárias	139.467.170
Total	**139.467.170**

Após a conclusão da Oferta, a composição do nosso capital social será a seguinte, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar, mas considerando a colocação das Ações Adicionais:

	Capital Social da Companhia Subscrito e Integralizado
Espécie e Classe	**Quantidade**
Ordinárias	151.049.655
Total	**151.049.655**

Após a conclusão da Oferta, a composição do nosso capital social será a seguinte, considerando o exercício da Opção de Lote Suplementar e a colocação das Ações Adicionais:

	Capital Social da Companhia Subscrito e Integralizado
Espécie e Classe	**Quantidade**
Ordinárias	151.049.655
Total	**151.049.655**

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ordinárias de titulares de mais de 5% das ações de nossa emissão (i) na data deste Prospecto e (ii) após a conclusão da Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e o exercício da Opção de Lote Suplementar.

	Ações antes da Oferta		Ações após a Oferta	
Acionistas[(1)]	**Ações**	**%**	**Ações**	**%**
GGP Brazil I	43.842.428	49,00	43.842.428	31,44
Rique Empreendimentos.....	17.174.913	19,19	17.174.913	12,31
GBPFIP	20.167.515	22,54	11.167.515	8,01
Renato Rique	6.500.001	7,27	500.001	0,36
Administradores[(1) (2)].....	1.782.313	1,99	1.782.313	1,28
Outros.....	-	-	65.000.000	46,61
Total	**89.467.170**	**100,0**	**139.467.170**	100,00

(1) Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores" nas páginas 220 a 224 deste Prospecto.
(2) Não inclui as Ações do Sr. Renato Rique, Acionista Vendedor da Oferta.

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ordinárias de titulares de mais de 5% das ações de nossa emissão (i) na data deste Prospecto e (ii) após a conclusão da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar e considerando a colocação das Ações Adicionais:

	Na Data deste Prospecto		Após a Oferta	
Acionistas [1]	**Ações**	**Capital Total (%)**	**Ações**	**Capital Total (%)**
GGP Brazil I	43.842.428	49,00	43.842.428	29,03%
Rique Emprendimentos	17.174.913	19,19	17.174.913	11,37%
GBPFIP	20.167.515	22,54	9.750.000	6,45%
Renato Rique	6.500.001	7,27	500.001	0,33%
Administradores[1] [2]	1.782.313	2,00	1.782.313	1,18%
Outros	-	-	78.000.000	51,64%
Total	**89.467.170**	**100,0**	151.049.655	100,0%

(1) Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores" nas páginas 220 a 224 deste Prospecto.
(2) Não inclui as Ações do Sr. Renato Rique, Acionista Vendedor da Oferta.

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ordinárias de titulares de mais de 5% das ações de nossa emissão (i) na data deste Prospecto e (ii) após a conclusão da Oferta, considerando o exercício da Opção de Lote Suplementar, mas sem considerar a colocação das Ações Adicionais:

	Na Data deste Prospecto		Após a Oferta	
Acionistas [1]	**Ações**	**Capital Total (%)**	**Ações**	**Capital Total (%)**
GGP Brazil I	43.842.428	49,00	43.842.428	31,44%
Rique Empreendimentos	17.174.913	19,19	17.174.913	12,31%
GBPFIP	20.167.515	22,54	1.417.515	1,02%
Renato Rique	6.500.001	7,27	500.001	0,36%
Administradores[1] [2]	1.782.313	2,00	1.782.313	1,28%
Outros	-	-	74.750.000	53,60%
Total	**89.467.170**	**100,0**	139.467.170	100,0%

(1) Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores" nas páginas 220 a 224 deste Prospecto.
(2) Não inclui as Ações do Sr. Renato Rique, Acionista Vendedor da Oferta.

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ordinárias de titulares de mais de 5% das ações de nossa emissão (i) na data deste Prospecto e (ii) após a conclusão da Oferta, considerando o exercício da Opção de Lote Suplementar e a colocação das Ações Adicionais:

	Na Data deste Prospecto		Após a Oferta	
Acionistas [1]	**Ações**	**Capital Total (%)**	**Ações**	**Capital Total (%)**
GGP Brazil I	43.842.428	49,00	43.842.428	29,03%
Rique Empreendimentos	17.174.913	19,19	17.174.913	11,37%
GBPFIP	20.167.515	22,54	-	-
Renato Rique	6.500.001	7,27	500.001	0,33%
Administradores[1]	1.782.313	2,00	1.782.313	1,18%
Outros	-	-	87.750.000	58,09%
Total	**89.467.170**	**100,0**	151.049.655	100,0%

(1) Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores" nas páginas 220 a 224 deste Prospecto.
(2) Não inclui as Ações do Sr. Renato Rique, Acionista Vendedor da Oferta.

ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

A totalidade dos recursos da Oferta será destinada à conta de capital social, não havendo qualquer destinação do preço da emissão à reserva de capital.

DESCRIÇÃO DA OFERTA

Estamos realizando uma oferta pública de distribuição primária de 50.000.000 de Ações ordinárias de emissão da Companhia e secundária de 15.000.000 de Ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, em mercado de balcão não-organizado, a ser realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, sob coordenação dos Coordenadores, em regime de garantia firme de liquidação, e com a participação de Coordenadores Contratados e Corretoras por eles convidadas. Serão também realizados, simultaneamente, pelos Agentes de Colocação Internacional e por determinadas instituições financeiras contratadas, esforços de colocação no exterior exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados

Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act*, em operações isentas de registro previstas no *Securities Act*, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S do *Securities Act*, observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor e, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira aplicável. Não foi e nem será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida em até 15%, ou seja, em até 9.750.000 Ações do Lote Suplementar, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pela Companhia e/ou pelo GBPFIP ao Itaú BBA, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. O Itaú BBA terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por um período de até 30 (trinta) dias contados, inclusive, da data de início da negociação das Ações na BM&FBOVESPA, de exercer a Opção de Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação ao Coordenador Líder, ao J.P. Morgan e ao Bradesco BBI, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo entre os Coordenadores.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) poderá, a critério da Companhia, ser acrescida em até 11.582.485 Ações, ou, a critério do GBPFIP, ser acrescida em até 1.417.515 Ações, sendo em ambos os casos em comum acordo com os Coordenadores, totalizando um acréscimo de até 20% das Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 13.000.000 de Ações Adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais").

PREÇO POR AÇÃO

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$10,00 e R$13,00, podendo, no entanto, ser eventualmente fixado fora desta faixa indicativa.

O Preço por Ação será fixado com base no resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400 e de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do inciso III do parágrafo primeiro do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação encontra-se justificado pelo fato de que o Preço por Ação não promove a diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações será determinado de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não-Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite de 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais). Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores ou pelos Coordenadores Contratados, de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. Os investimentos realizados em decorrência de operações com derivativos (*total return swaps*) não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para os fins da Oferta.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado secundário.

Para informações acerca dos riscos relativos à participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, veja o Fator de Risco "A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por

Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações no mercado secundário", no título "Riscos Relacionados à Oferta e às Ações", na Seção "Fatores de Risco", na página 95 deste Prospecto.

QUANTIDADE, VALOR E RECURSOS LÍQUIDOS

O quadro seguinte indica a quantidade de Ações, o Preço por Ação, o valor total dos recursos oriundos da Oferta, das comissões e dos recursos líquidos recebidos pela Companhia, em cada uma das hipóteses abaixo descritas:

	Quantidade	Preço por Ação	Valor Total (R$)	Oferta Primária (R$)	Oferta Secundária (R$)	Comissões Oferta Primária (R$)	Comissões Oferta Secundária (R$)	Recursos Líquidos para Companhia(R$)
Sem exercício da Opção de Lote Suplementar e sem colocação das Ações Adicionais	65.000.000	11,50	747.500.000,00	575.000.000,00	172.500.000,00	21.562.500,00	6.468.750,00	553.437.500,00
Com exercício integral da Opção de Lote Suplementar e sem colocação das Ações Adicionais	74.750.000	11,50	859.625.000,00	575.000.000,00	284.625.000,00	21.562.500,00	10.673.437,50	553.437.500,00
Sem exercício da Opção de Lote Suplementar e com colocação integral das Ações Adicionais	78.000.000	11,50	897.000.000,00	708.198.577,50	188.801.422,50	26.557.446.66	7.080.053,34	681.641.130,84
Com exercício integral da Opção de Lote Suplementar e com colocação integral das Ações Adicionais	87.750.000	11,50	1.009.125.000,00	708.198.577,50	300.926.422,50	26.557.446.66	11.284.740,84	681.641.130,84

(1) Preço por Ação baseado no ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.
(2) Sem dedução de despesas da Oferta. Os valores apresentados são estimados, estando sujeitos a variações.

CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Segue abaixo descrição dos custos relativos à Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e o exercício da Opção de Lote Suplementar:

Comissões e Despesas	Custo Total (R$) (1)	% em Relação ao Valor Total da Oferta(1)	Custo por Ação (R$)(1)	% em Relação ao Preço por Ação(1)
Comissão de Coordenação	4.485.000,00	0,60	0,07	0,60
Comissão de Garantia Firme de Liquidação	13.455.000,00	1,80	0,21	1,80
Comissão de Colocação	4.485.000,00	0,60	0,07	0,60
Comissão de Incentivo	5.606.250,00	0,75	0,09	0,75
Total de Comissões	**28.031.250,00**	**3,75**	**0,43**	**3,75**
Taxas de Registro e Listagem das Ações	154.870,00	0,02	0,00	0,02
Advogados e Consultores (2)	1.800.000,00	0,24	0,03	0,24
Auditores (2)	400.000,00	0,05	0,01	0,05
Publicidade(2)	300.000,00	0,04	0,02	0,04
Outros	1.000.000,00	0,13	0,00	0,13
Total	**31.686.120,00**	**4,24**	**0,49**	**4,24**

(1) Preço por Ação baseado no ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.
(2) Despesas estimadas.

APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS

A realização da Oferta Primária foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 13 de janeiro de 2010, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico" em 14 de janeiro de 2010.

O efetivo aumento do capital da Companhia, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas na subscrição de Ações objeto da Oferta, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei Sociedades por Ações, e o Preço por Ação serão autorizados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a precificação da Oferta e antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico" na data de publicação do Anúncio de Início.

A realização da Oferta Secundária foi autorizada nos termos dos atos constitutivos do Acionista Vendedor pessoa jurídica.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A Oferta será direcionada, na Oferta de Varejo, aos Investidores Não-Institucionais e, na Oferta Institucional, aos Investidores Institucionais.

INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS AÇÕES

O investimento em ações, por ser um investimento em renda variável, representa um investimento de risco e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações no âmbito da Oferta estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Ações e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever/adquirir as Ações. Para mais informações sobre os riscos que devem ser cuidadosamente analisados antes da decisão de investimento nas Ações, vide a seção "Fatores de Risco", constante das páginas 87 a 95 deste Prospecto.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da publicação do Aviso ao Mercado:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista[1]
1	Publicação do Aviso ao Mercado (sem os logos das Corretoras) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início do Roadshow Início do Procedimento de Bookbuilding	14 de janeiro de 2010
2	Publicação do Aviso ao Mercado (com os logos das Corretoras) Início do Período de Reserva	21 de janeiro de 2010
3	Encerramento do Período de Reserva	26 de janeiro de 2010
4	Encerramento do Roadshow Encerramento do Procedimento de Bookbuilding Reunião do Conselho de Administração da Companhia para fixação do Preço por Ação Fixação do Preço por Ação Assinatura do Contrato de Distribuição e dos demais contratos relativos à Oferta Início do prazo para o exercício da Opção de Lote Suplementar	27 de janeiro de 2010
5	Concessão do Registro da Oferta pela CVM Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	28 de janeiro de 2010
6	Início de Negociação das Ações objeto da Oferta no segmento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA	29 de janeiro de 2010
7	Data de Liquidação	02 de fevereiro de 2010
8	Fim do prazo para o exercício da Opção de Lote Suplementar	05 de março de 2010
9	Data Máxima de Liquidação das Ações do Lote Suplementar	10 de março de 2010
10	Data Máxima de Publicação do Anúncio de Encerramento	28 de junho de 2010

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e adiamentos.

PROCEDIMENTOS DA OFERTA

Após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta efetuarão a distribuição das Ações aos Investidores Não-Institucionais e aos Investidores Institucionais, nos termos da Instrução CVM 400 e observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado e o disposto abaixo.

OFERTA DE VAREJO

Procedimento da Oferta de Varejo

O montante de, no mínimo, 10% e, no máximo, 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) será destinado prioritariamente a Investidores Não-Institucionais que realizarem seus Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (h), (i) e (j) abaixo, nas condições a seguir:

(a) cada Investidor Não-Institucional poderá efetuar Pedido de Reserva junto a uma única Corretora, de forma irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos incisos (h), (i) e (j) abaixo, observado o valor mínimo de R$3.000,00 e o valor máximo de R$300.000,00 por Investidor Não-Institucional, sendo que tais Investidores Não-Institucionais poderão estipular no Pedido de Reserva, como condição de sua eficácia, um preço máximo por Ação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Os Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais que estipularem, como condição de sua eficácia, um preço máximo por Ação inferior ao Preço por Ação serão automaticamente cancelados pela Corretora junto à qual o Pedido de Reserva for realizado. As Corretoras somente atenderão Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais titulares de conta corrente ou de conta de investimento nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. As Corretoras poderão, a seu exclusivo critério, exigir a manutenção de recursos em conta de investimento nela aberta e/ou mantida para garantia do Pedido de Reserva. Dessa forma, os Coordenadores recomendam aos Investidores Não-Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva que leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e as informações constantes dos Prospectos, e que verifiquem com a Corretora de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta de investimento nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva;

(b) os Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sendo que, havendo excesso de demanda superior em 1/3 das Ações (excluídas as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelas Corretoras, de Ações junto a Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, com exceção dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas];

(c) cada Corretora deverá informar a Data de Liquidação, a quantidade de Ações a ser subscrita e/ou adquirida (ajustada, se for o caso, conforme descrito na alínea (g) abaixo, em decorrência do rateio) e o correspondente valor do investimento ao Investidor Não-Institucional que com ela tenha realizado Pedido de Reserva, até às 16:00 horas do dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva;

(d) até as 10:30 horas da Data de Liquidação, cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado, conforme previsto na alínea (c) acima, junto à Corretora na qual efetuar seu respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado;

(e) após às 16:00 horas da Data de Liquidação, desde que confirmado o crédito correspondente ao produto da colocação das Ações na conta de liquidação, a BM&FBOVESPA entregará a cada Investidor Não-Institucional que com ela tenha feito reserva, em nome de cada uma das Corretoras junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens (h), (i) e (j) abaixo, respectivamente, e a possibilidade de rateio prevista no item (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Ações;

(f) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja igual ou inferior ao montante destinado à Oferta de Varejo, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não-Institucionais integralmente

atendidos em suas reservas, e as eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não-Institucionais serão destinadas a Investidores Institucionais;

(g) se a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais for superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais, será realizado rateio das Ações com a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas a Investidores Não-Institucionais entre todos os Investidores Não-Institucionais. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores, a quantidade de Ações destinadas a Investidores Não-Institucionais poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não-Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o critério de rateio descrito neste parágrafo;

(h) o Investidor Não-Institucional somente poderá desistir do seu Pedido de Reserva caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não-Institucionais ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, devendo, para tanto, informar sua decisão à Corretora que tenha recebido o Pedido de Reserva até as 16:00 horas do quinto dia útil subseqüente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; ou até as 16:00 horas do quinto dia útil subseqüente à data em que for comunicada por escrito a suspensão ou a modificação da Oferta, no caso das alíneas (b) e (c) acima. Caso o Investidor Não-Institucional não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor do investimento;

(i) na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) resilição do Contrato de Distribuição; (iii) cancelamento da Oferta; ou (iv) revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada Corretora comunicará referido cancelamento, inclusive por meio de publicação de comunicado ao mercado, aos Investidores Não-Institucionais que houverem efetuado Pedido de Reserva junto a tal Corretora;

(j) na hipótese de haver descumprimento, por qualquer Corretora, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, tal Corretora deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação de Ações no âmbito da Oferta, sendo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido. A Corretora a que se refere este item (j) deverá informar imediatamente aos Investidores Não-Institucionais que com ela tenham feito reserva sobre o referido cancelamento; e

(k) caso o Investidor Não-Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso (d) acima e ocorra a hipótese prevista nos itens (i) e (j) acima ou caso o investidor venha a desistir do Pedido de Reserva, nos termos do item (h) acima, os valores eventualmente depositados serão devolvidos sem remuneração ou correção monetária, no prazo de até cinco dias úteis contados a partir do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva ou do cancelamento da Oferta e/ou Pedido de Reserva, conforme o caso.

É admissível o recebimento de reservas a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição ou aquisição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritos ou adquirente após o início do período de distribuição.

OFERTA INSTITUCIONAL

As Ações objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta de Varejo serão destinadas à Oferta Institucional, a Investidores Institucionais, de acordo com o seguinte procedimento:

(a) os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding,* não sendo admitidas reservas antecipadas por meio de pedido de reserva, tampouco limites mínimos ou máximos de investimento, exceto no caso de pessoas físicas e jurídicas, inclusive clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, que, para serem considerados Investidores Institucionais, deverão exceder o valor de investimento de R$300.000,00;

(b) caso o número de Ações objeto da ordem de investimento recebida dos Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Ações

remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério dos Coordenadores e da Companhia, melhor atendam ao objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por investidores com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas, ao longo do tempo, da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macro-econômica brasileira e internacional, observado o disposto no plano de distribuição elaborado pelos Coordenadores, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, o qual leva em conta as suas relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica;

(c) até as 12:00 do 1º dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início, os Investidores Institucionais serão informados, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou *fac-símile*, da Data de Liquidação, da quantidade de Ações alocadas e do Preço por Ação;

(d) a entrega das Ações deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante o pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocadas, de acordo com os procedimentos previstos no Anúncio de Início;

(e) a subscrição e/ou aquisição das Ações será formalizada mediante assinatura de Boletim de Subscrição e/ou Contrato de Compra e Venda, conforme o caso, cujos modelos finais tenham sido previamente apresentados à CVM e que informem o investidor claramente sobre a entrega das Ações; e

(f) poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite de 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais). Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade das Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores ou pelos Coordenadores Contratados, de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. Os investimentos realizados em decorrência de operações com derivativos (*total return swaps*) não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para os fins da Oferta. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado secundário.**

VIOLAÇÕES DE NORMAS

Caso haja descumprimento, por qualquer dos Coordenadores Contratados e/ou das Corretoras, de qualquer das obrigações previstas no respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Coordenador Contratado e/ou Corretora (i) deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva ou Boletins de Subscrição e Contratos de Compra e Venda, conforme o caso, que tenha recebido e informar imediatamente os investidores que com ela tenham realizado Pedido de Reserva ou ordens para a coleta de investimentos, conforme o caso, sobre o referido cancelamento; (ii) deverá arcar com os custos com publicações e honorários advocatícios relacionados à violação e sua exclusão da Oferta; e (iii) poderá ser suspensa, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como Instituição Participante da Oferta em ofertas de distribuição pública coordenadas pelos Coordenadores.

PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO E DATA DE LIQUIDAÇÃO

A data de início da Oferta será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a publicação de Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

O prazo para a distribuição das Ações no âmbito da Oferta é de até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada na Data de Liquidação, dentro do prazo de até três dias úteis contados da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

A liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar deverá ser realizada na Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar, até o terceiro dia útil seguinte à data de exercício da Opção de Lote Suplementar, de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

A Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA (como interveniente-anuente) celebrarão o Contrato de Distribuição e a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional celebrarão o *Placement Facilitation Agreement*.

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores concordarão em distribuir, em regime de garantia firme de liquidação individual e não solidária, a totalidade das Ações.

Nos termos do *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre os Agentes de Colocação Internacional, a Companhia e os Acionistas Vendedores na mesma data de celebração do Contrato de Distribuição, os Agentes de Colocação Internacional concordarão em realizar esforços de colocação das Ações exclusivamente no exterior. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional e demais instituições contratadas para tanto serão obrigatoriamente subscritas, liquidadas e pagas aos Coordenadores, em reais.

O Contrato de Distribuição e o *Placement Facilitation Agreement* estabelecem que a obrigação dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como (i) a entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores e Agentes de Colocação Internacional; (ii) a assinatura de termos de restrição à negociação de Ações pela Companhia, por seus administradores e seus Acionistas Controladores e pelos Acionistas Vendedores; e (iii) solicitar da Companhia a contratação dos seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n.º 12, de 7 de março de 2006, com relação ao prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo.

De acordo com o Contrato de Distribuição e o *Placement Facilitation Agreement*, a Companhia e os Acionistas Vendedores se obrigam a indenizar os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências. Para mais informações acerca das obrigações estipuladas no *Placement Facilitation Agreement*, vide o fator de risco "Estamos realizando uma oferta pública de distribuição de ações no Brasil e no exterior, o que poderá nos deixar expostos a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil", na seção "Fatores de Risco", na página 94 deste Prospecto.

As Ações serão ofertadas pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme previsto no Contrato de Colocação, e pelos Agentes de Colocação Internacional, conforme previsto no *Placement Facilitation Agreement,* pelo Preço por Ação.

Cópia do Contrato de Distribuição será disponibilizada para consulta por meio do Coordenador Líder, em seu endereço indicado neste Prospecto, na seção "Informações Sobre a Companhia, Administradores, Coordenadores, Consultores e Auditores", na página 74 deste Prospecto.

GARANTIA FIRME DE LIQUIDAÇÃO

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não-solidária de os Coordenadores liquidar, nas respectivas proporções de garantias individuais e não solidárias prestadas por cada um dos Coordenadores, conforme

limites indicados no Contrato de Distribuição, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (a) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação individual e não solidária prestada pelos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição e (b) o número de Ações efetivamente colocado no mercado e liquidado pelos investidores. Tal garantia será vinculante a partir do momento em que for celebrado o Contrato de Distribuição. Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações ao público pelos Coordenadores até a publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações, limitado ao limite máximo do Preço por Ação, ressalvadas as atividades de estabilização a serem contratadas pela Companhia mediante a celebração do Contrato de Estabilização.

Segue tabela contendo quantidade de Ações objeto de garantia firme prestada por cada um dos Coordenadores:

	Quantidade de Ações	**Valor Total (R$)**
Coordenador Líder	18.525.000	213.037.500,00
Itaú BBA	21.450.000	246.675.000,00
J.P. Morgan	18.525.000	213.037.500,00
Bradesco BBI	6.500.000	74.750.000,00
Total	**65.000.000**	**747.500.000,00**

RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO DE AÇÕES (*LOCK-UP*)

De acordo com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, ressalvadas determinadas exceções nele previstas, os Administradores e os Acionistas Controladores da Companhia não poderão vender e/ou ofertar à venda de quaisquer das ações de emissão da Companhia e derivativos lastreados nessas ações de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta, durante os primeiros seis meses subseqüentes à Oferta, que é a primeira distribuição pública de ações da Companhia após a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado. Após esse período inicial de seis meses, os Administradores e os Acionistas Controladores da Companhia não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações de emissão da Companhia e derivativos lastreados nessas ações de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta.

Adicionalmente ao disposto acima, a Companhia, seus administradores e seus Acionistas Controladores, bem como os Acionistas Vendedores, celebrarão acordos de restrição à venda das ações de nossa emissão (*lock-ups*), por meio dos quais se comprometerão, sujeitos tão somente às exceções previstas em referidos acordos, durante o período de 180 dias contados da data do Prospecto Definitivo a: (i) não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, dar em garantia, emprestar, conceder qualquer opção de compra ou de qualquer outra forma dispor ou conceder quaisquer direitos, registrar documento nos termos do *Securities Act* ou das leis brasileiras, em todos os casos relacionados a, qualquer ação ou qualquer opção ou *warrant* de compra de qualquer ação ou qualquer valor mobiliário conversível em, ou permutável por, ou que represente o direito de receber ações de emissão da Companhia; (ii) não celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer acordo que transfira à outra parte, no todo ou em parte, qualquer valor econômico decorrente da titularidade das ações ou de qualquer valor mobiliário conversível, passível de exercício ou permutável por ações de emissão da Companhia, ou de *warrants* ou outro direito de compra de ações de emissão da Companhia, independentemente se tal operação seja realizada pela entrega das ações ou de qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, por dinheiro ou outra forma; e (iii) a não publicar anúncio com a intenção de efetuar qualquer operação acima descrita.

Não obstante as operações vedadas durante o Período Restritivo, as seguintes transferências de valores mobiliários da Companhia são permitidas ("Transferências Permitidas" ou, se referidas individualmente, "Transferência Permitida"): (i) a transferência, direta ou indireta, por Sujeitos às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários para quaisquer de seus respectivos acionistas, controladores, controladas ou coligadas; (ii) a transferência, direta ou indireta, de valores mobiliários entre acionistas, controladoras, controladas ou coligadas de Sujeitos às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários; (iii) a transferência por Sujeitos às Restrições de Transferência de Ações de Valor Mobiliário de sua titularidade para uma ou mais pessoas físicas com o propósito de torná-las elegíveis para cargos no Conselho de Administração da Companhia, quando aplicável; (iv) a transferência do valor mobiliário detido por representante de Sujeitos às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários que ocupe cargo no Conselho de Administração da Companhia para Sujeitos às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários ou para outra pessoa física por eles designada com o propósito de torná-la elegível para cargo no Conselho de Administração da Companhia, quando aplicável, na hipótese do referido representante de Sujeitos às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários ser destituído do referido cargo ou, por qualquer razão, deixá-lo; (v) transferências realizadas para fins de estabilização do preço das Ações; (vi) a transferência de ações a uma corretora, com o consentimento dos Coordenadores, no contexto da realização de atividades de formador de mercado, de acordo com a legislação aplicável, inclusive com a Instrução CVM 384 e com o Código ANBID de Regulação e

Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, ressalvando-se que nenhuma autorização será necessária caso as atividades de formador de mercado sejam realizadas por corretoras pertencentes ao grupo econômico dos Coordenadores; e (vii) a transferência de ações empenhadas pela Manet (empresa incorporada pela Rique Empreendimentos) em favor do BTG Pactual em garantia de CCBs emitidas pela Rique Empreendimentos em caso de necessidade de realização da garantia ou penhor de novas ações pela Manet (empresa incorporada pela Rique Empreendimentos) para atualização do valor da garantia em virtude da variação do valor de mercado das ações de emissão da Companhia.

ESTABILIZAÇÃO DO PREÇO DAS AÇÕES

O Itaú BBA, por intermédio da Itaú Corretora de Valores S.A., poderá, a seu exclusivo critério, realizar atividades de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia, por até 30 dias a contar da data de início das negociações, inclusive, por meio de operações de compra e venda de ações ordinárias de nossa emissão, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual deverá ser previamente aprovado pela BM&FBOVESPA e pela CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.

Após tais aprovações, cópia do Contrato de Estabilização poderá ser obtida no endereço do Itaú BBA indicado na seção "Informações Sobre a Companhia, Administradores, Coordenadores, Consultores e Auditores", constante da página 74 deste Prospecto.

O Itaú BBA e a Itaú Corretora de Valores S.A. (ou qualquer agente atuando em seu nome) não estarão obrigados a realizar as operações de estabilização previstas no Contrato de Estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento.

DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS AÇÕES

As Ações conferem a seus titulares os seguintes direitos:

(a) direito de voto nas Assembléias Gerais da Companhia, sendo que cada Ação corresponderá a um voto;

(b) direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado, nos termos do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) direito de alienação das Ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante, em caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso, do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação como por meio de operações sucessivas (100% *tag along*);

(d) direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar, conforme o caso;

(e) direito de alienação de suas ações em oferta pública a ser efetivada pelo acionista controlador, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações de emissão da Companhia no Novo Mercado, segmento especial de listagem da BM&FBOVESPA, pelo seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente; e

(f) todos os demais direitos assegurados às Ações, nos termos previstos no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, no estatuto social da Companhia e na Lei das Sociedades por Ações.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

A Companhia poderá requerer que a CVM nos autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, relevantes e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de oferta, que resultem em um aumento relevante nos riscos assumidos. Adicionalmente, a Companhia poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 dias, contados da

aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio do Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico", veículo também usado para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Retificação"). Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores somente aceitarão ordens no Procedimento de *Bookbuilding* e Pedidos de Reserva daqueles investidores que se declararem cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados cinco dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida à subscrição das Ações, sem remuneração ou correção monetária, no prazo de até cinco dias úteis da data de divulgação da revogação da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o quinto dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de até cinco dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

EVENTOS RECENTES

O Decreto nº 6.983, de 19 de outubro de 2009, publicado no Diário Oficial da União ("DOU") de 20 de outubro de 2009, e o Decreto nº 6.984, de 20 de outubro de 2009, publicado em Edição Extra do DOU da mesma data, aumentaram de zero para 2% a alíquota do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") incidente sobre liquidações de operações de câmbio referentes a ingressos de recursos no País, realizadas por investidor estrangeiro, para investimentos nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, dentre o quais se inclui nossa Oferta. A alíquota de 2% é aplicável aos contratos de câmbio com a dita finalidade celebrados de 20 de outubro de 2009 em diante.

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, mantemos relacionamento comercial com o Coordenador Líder conforme descrito abaixo. Adicionalmente, poderemos, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para nos assessorar na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de nossas atividades, incluindo, dentre outras, operações de financiamento, de crédito, de derivativos, de câmbio, de oferta de ações e de assessoria financeira.

Atualmente, 7.692.310 ações de nossa emissão e de titularidade da Manet (empresa incorporada pela Rique Empreendimentos), um de nossos acionistas controladores, estão dadas em penhor ao Coordenador Líder como

garantia de 10 CCBs que emitiu em seu favor. Cada uma das 10 CCBs tem valor de R$5.076.154,65, tendo sido todas elas emitidas em 1º de outubro de 2007, devendo o vencimento dos valores do principal ocorrer em setembro de 2010 . Não há qualquer relação das CCBS com a Oferta nem com os negócios da Companhia. Para mais informações sobre esta operação de CCBs, ver o item "Ações Empenhadas" da seção "Descrição do Capital Social", constante da página 228 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Companhia, ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação."

Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, nós mantivemos e mantemos relacionamento comercial com o Itaú BBA, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro. Nesse contexto, o Itaú BBA realiza diversas operações de crédito conosco, além de serviços bancários como o serviço de folha de pagamento e serviços de *cash management,* conforme descritas abaixo com mais detalhes.

Poderemos, no futuro, contratar o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de nossas atividades.

O Itaú BBA e as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro são nossos credores nas seguintes operações:

Cédula de Crédito Bancário

Em 05 de dezembro de 2007, emitimos quatro Cédulas de Crédito Bancário para o Unibanco (atualmente incorporado ao Itaú BBA), nºs 044.461076-2, 044.461077-0, 044.461079-6 e 044.461078-8, com vencimento em 14 de novembro de 2011 no valor total de R$80,0 milhões, sendo que a remuneração devida está fixada na variação do CDI mais 1,87% ao ano. Na data deste Prospecto o saldo devedor para referidos contratos é R$53.092.160,28.

Repasse BNDES

O Itaú BBA atuou como agente financeiro em duas cédulas de crédito bancário firmadas mediante repasse de recursos do BNDES para a SCGR. A primeira foi firmada em 21 de maio de 2007, sendo o montante total de R$5,0 milhões, com prazo de carência de 12 meses e prazo de amortização de 84 meses. A segunda foi firmada em 16 de fevereiro de 2009, sendo o montante total de R$5,0 milhões, com prazo de carência de 12 meses e prazo de amortização de 84 meses.

Adicionalmente, o Itaú também atuou como agente financeiro na operação de financiamento, mediante repasse de recursos do BNDES, concedida à CENCON em 27 de setembro de 2005, na qual figuranos como fiadora solidária. O saldo em aberto deste financiamento é de R$23.008.669,67, remunerado a 6,75% a.a. mais TJLP, com vencimento em 15 de outubro de 2012.

CRI

O Itaú BBA foi contratado para atuar como instituição intermediária das seguintes operações de CRI:

- 88ª Série e 89ª Série da 2ª emissão de CRI no valor total de R$200,0 milhões, cujo vencimento se dará em 18 de setembro de 2018. A emissão foi realizada pela CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, tendo como lastro os créditos imobiliários da Nibal Participações. O rendimento foi fixado à variação da taxa referencial (TR), divulgada pelo Banco Central, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um cupom inicial efetivo mais 10,80% ao ano. Nesta emissão, o Itaú BBA integralizou o montante de R$100,0 milhões do montante total da oferta.

- 97ª. Série da 2ª emissão de CRI no valor total de R$152,0 milhões, cujo vencimento se dará em janeiro de 2021. A emissão foi realizada pela CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, tendo como lastro os créditos imobiliários da Companhia . O rendimento foi fixado à variação da taxa referencial (TR), divulgada pelo Banco

Central, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um cupom inicial efetivo mais 12,0% ao ano. Nesta emissão, o Itaú BBA integralizou o montante de R$150,0 milhões do montante total da oferta.

Outras Aplicações Financeiras

Adicionalmente, a Companhia e suas subsidiárias mantêm com o Itaú BBA e/ou as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro, aplicações financeiras que totalizam aproximadamente R$29,0 milhões.

Cash Management

Temos contratado com o Itaú BBA e outras sociedades do seu grupo econômico convênios de *cash management*, relativos à prestação de serviços de folha de pagamento, a qual contempla o total de 440 funcionários da Companhia e suas subsidiárias, no valor de R$630 mil ao mês e serviços de pagamentos e recebimentos os quais totalizam o valor de R$56.300 mil ao mês.

Seguros

Mantemos apólices de seguro junto ao Itaú XL Seguros Corporativos S.A. relativas aos Condomínios dos Shoppings Grande Rio, Via Parque, Taboão da Serra, Iguatemi Salvador, assim como ao Shopping Bangu, Boulevard Shopping Belo Horizonte e à Companhia. Estas apólices oferecem cobertura aos riscos tradicionalmente relacionados às modalidades de seguro de responsabilidade civil geral, riscos operacionais e riscos de engenharia.

Inexistência de Operações Vinculadas à Operação

Além da remuneração referente à colocação das Ações no âmbito da Oferta especificada no item "Custos de Distribuição" acima, o Itaú BBA não receberá da Companhia nenhum outro tipo de remuneração cujo cálculo esteja relacionado ao Preço da Ação, com exceção dos eventuais ganhos advindos da estabilização.

O Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico podem celebrar operações de derivativos relacionadas com as Ações, agindo por conta e ordem de seus clientes. Neste sentido, o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) relacionada com essas operações, o que poderá afetar a demanda, preço ou outras condições da Oferta.

Relacionamento entre a Companhia e o J.P. Morgan

Além das relações decorrentes da presente Oferta, o J.P. Morgan e as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento comercial com a Companhia e demais sociedades do seu grupo econômico.

O J.P. Morgan e as sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Companhia e as sociedades do seu grupo econômico, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, para assessorar a Companhia e as sociedades do seu grupo econômico, inclusive, na realização de investimentos, na colocação de valores mobiliários ou em quaisquer outras operações necessárias para condução das atividades da Companhia e as sociedades do seu grupo econômico, pelos quais o J.P. Morgan pretende ser remunerado.

O J.P. Morgan e as sociedades do seu grupo econômico não receberão qualquer remuneração referente à presente Oferta além daquelas descritas neste Prospecto.

Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Companhia e suas subsidiárias mantêm, na qualidade de clientes do Banco Bradesco S.A. ("Bradesco"), relações comerciais envolvendo as seguintes atividades:

CRI

Bradesco BBI foi contratado para atuar como instituição intermediária da seguinte operação de CRI: 88ª Série e 89ª Série da 2ª emissão de CRI no valor total de R$200,0 milhões, cujo vencimento se dará em 18 de setembro de 2018. A emissão foi realizada pela CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, tendo como lastro os créditos imobiliários da Nibal Participações. O rendimento foi fixado à variação da taxa referencial (TR), divulgada pelo Banco Central, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um cupom inicial efetivo mais 10,80% ao ano. Nesta emissão, o Bradesco integralizou o montante de R$100,0 milhões do montante total da oferta.

Financiamento Bradesco

Em 23 de novembro de 2009, a Boulevard assinou com o Bradesco o Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avenças, estabelecendo as condições de financiamento no montante de R$110.000.000,00. O montante principal e os juros do financiamento serão amortizados em prestações mensais pelo período de 120 meses, com início após o tempo de 24 meses de carência, contados da assinatura do contrato. Sobre o saldo devedor incide juros a taxa efetiva de 12% ao ano, acima da TR. Em garantia das obrigações contratuais assumidas, serão constituídas: (i) fiança da Companhia; (ii) hipoteca de parte do terreno onde está sendo construído o Shopping BH; (iii) cessão fiduciárias dos futuros recebíveis da Boulevard; e (iv) cessão fiduciária das ações da Boulevard.

Serviço de Cobrança

O Bradesco mantém relações comerciais envolvendo atividades de serviços de cobrança bancária que no período de agosto de 2009 totalizou R$2,5 milhões.

Salvo pelas operações descritas acima, nos últimos 12 (doze) meses, o Bradesco BBI não participou de quaisquer operações de financiamento ou de reestruturações societárias da Companhia ou de empresas de seu grupo econômico.

No futuro, a Companhia poderá contratar o Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la na realização de operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Companhia, ao Bradesco BBI cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação e entendemos que não há conflito de interesse envolvendo nós, o Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre a Companhia e o BB BI

Além da presente Oferta, a Companhia não mantém relacionamento comercial direto com o BB BI.

Poderemos, no futuro, contratar o BB BI ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de nossas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Companhia, ao BB BI cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Relacionamento entre a Companhia e o Safra

Além da presente Oferta, a Companhia e suas subsidiárias mantiveram e mantêm relacionamento comercial desde 1988 com o Banco Safra S.A., controlador do Safra. Poderemos, no futuro, contratar ou renovar os contratos atualmente em vigor com o Banco Safra S.A. e/ou demais instituições integrantes de seu conglomerado financeiro, para a realização de operações financeiras usuais ou necessárias à condução das nossas atividades.

O Banco Safra S.A. e/ou as demais instituições integrantes de seu conglomerado financeiro prestam serviços bancários à Companhia e suas subsidiárias, tais como cobrança e sistema de pagamento a fornecedor, dentre outros. Em 30 de setembro de 2009, a Companhia e suas subsidiárias possuíam junto ao Banco Safra S.A. e/ou as demais instituições integrantes de seu conglomerado financeiro depósitos à vista e aplicações em poupança no valor total de R$101,0 mil.

Em 16 de outubro de 2000, a Nacional Iguatemi Empreendimentos S.A., empresa na qual a Companhia detém 41,6% de participação, e o Banco Safra S.A. celebraram contrato de mútuo no valor de aproximadamente R$2,6 milhões, em contrapartida a um contrato de locação de uma área de 450m^2 no Shopping Iguatemi – Salvador, celebrado entre as partes nesta mesma data, de forma que os pagamentos mensais devidos pela Nacional Iguatemi Empreendimentos S.A. ao Banco Safra S.A. no âmbito do contrato de mútuo são análogos àqueles devidos pelo Banco Safra S.A. à Nacional Iguatemi Empreendimentos S.A. a título de aluguel. Ambos os contratos possuem vencimento previsto para 30 de novembro de 2015. Em 30 de setembro de 2009, havia 75 parcelas em aberto, sendo 63 delas ao valor contratual de R$13.404,76 e as últimas 12 parcelas ao valor contratual de R$28.500,00, sendo ambos os valores corrigidos a IGP-DI.

Além disso, o Sr. Carlos Alberto Vieira, conselheiro independente da Companhia, eleito em assembléia realizada em 18 de junho 2007 e reeleito em 30 de abril de 2009, acumula também o cargo de presidente do Conselho de Administração do Banco Safra S.A. desde 30 de abril de 2008. Não há qualquer contrato entre o Banco Safra S.A. e/ou as demais instituições integrantes de seu conglomerado financeiro e a Companhia cuja condição seja a realização da presente Oferta ou cuja remuneração esteja atrelada a ela.

O Banco Safra S.A. e/ou suas instituições sediadas no exterior podem celebrar operações de derivativos de Ações com seus clientes. O Banco Safra S.A. e/ou suas instituições sediadas no exterior podem adquirir Ações da Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Essas operações podem afetar a demanda, o preço ou outros termos da Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Companhia, ao Safra ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

RELACIONAMENTO ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, Renato Rique, juntamente com a Rique Empreendimentos e a Manet (empresa incorporada pela Rique Empreendimentos), na qualidade de devedores solidários, celebraram com o Coordenador Líder, em 1º de outubro de 2007, dez instrumentos particulares de promessa de acordo para a troca de resultados financeiros no âmbito da CETIP (swaps), pelos quais a Rique Empreendimentos transferirá ao Coordenador Líder a exposição à variação do valor das ações de emissão da Companhia na hipótese de abertura de seu capital, consolidação ou fusão com empresa de capital aberto, em troca de um prêmio de R$50 mil em cada instrumento. Os instrumentos de swap devem ser celebrados na data da abertura de capital ou da fusão ou incorporação da Companhia com qualquer sociedade de capital aberto, e terão vencimento após 3 anos, a contar de sua celebração. O valor base de cada instrumento de swap é de R$1,0 milhão. Na data de celebração dos contratos definitivos, será constituído penhor em garantia, em favor do Coordenador Líder, sobre ações da Companhia, de titularidade de Renato Rique e dos devedores solidários, em montante equivalente a 30% sobre o resultado da divisão do valor base do contrato dividido pelo preço de listagem das ações na data dos contratos definitivos. Nos termos desses instrumentos particulares, as partes assumirão obrigações recíprocas de pagamento da variação dos parâmetros de atualização de acordo com o registro realizado junto à CETIP.

A BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., corretora de títulos e valores mobiliários integrante do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder, presta serviços de intermediação de operações de renda variável ao GBPFIP.

Adicionalmente, os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para lhes assessorar na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de nossas atividades, incluindo, dentre outras, operações de financiamento, de crédito, de derivativos, de câmbio, de oferta de ações e de assessoria financeira.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, pelos Acionistas Vendedores, ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA

Com exceção da conta corrente mantida pelo Renato Rique junto ao Itaú Unibanco S.A. (nova denominação social do Banco Itaú S.A.), o Itaú BBA e as sociedades do seu grupo econômico não possuem nenhum relacionamento comercial com os Acionistas Vendedores e demais sociedades do seu grupo econômico, no caso do GBPFIP, além das relações decorrentes da presente Oferta.

O Itaú BBA e as sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ser contratados pelos Acionistas Vendedores ou sociedades do seu grupo econômico, no caso do GBPFIP, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, para assessorar os Acionistas vendedores e as sociedades dos seus grupos econômicos, no caso do GBPFIP, inclusive, na realização de investimentos, na colocação de valores mobiliários ou em quaisquer outras operações necessárias para condução das atividades dos Acionistas Vendedores e as sociedades do seu grupo econômico, no caso do GBPFIP, pelos quais o Itaú BBA pretende ser remunerado.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, pelos Acionistas Vendedores, ao Itaú BBA ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o J.P. Morgan

Além das relações decorrentes da presente Oferta, o J.P. Morgan e as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento comercial com os Acionistas Vendedores e demais sociedades do seu grupo econômico.

O J.P. Morgan e as sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ser contratados pelos Acionistas Vendedores e as sociedades do seu grupo econômico, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, para assessorar os Acionistas vendedores e as sociedades dos seus grupos econômicos, inclusive, na realização de investimentos, na colocação de valores mobiliários ou em quaisquer outras operações necessárias para condução das atividades dos Acionistas Vendedores e as sociedades do seu grupo econômico, pelos quais o J.P. Morgan pretende ser remunerado.

O J.P. Morgan. e as sociedades do seu grupo econômico não receberão qualquer remuneração referente à presente Oferta além daquelas descritas neste Prospecto.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI

A BEM DTVM Ltda., sociedade pertencente ao mesmo conglomerado econômico do Bradesco BBI, é administradora do GBPFIP, que é Acionista Vendedor.

Além da relação descrita acima e das relações decorrentes da presente Oferta, o Bradesco BBI e as sociedades pertencentes ao seu mesmo conglomerado econômico não possuem outro relacionamento comercial com os Acionistas Vendedores.

Ademais, o Bradesco BBI e as sociedades pertencentes ao seu mesmo conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pelos Acionistas Vendedores e as sociedades dos seus grupos econômicos para assessorar os Acionistas Vendedores e as sociedades dos seus grupos econômicos, inclusive, na realização de investimentos, na colocação de valores mobiliários ou em quaisquer outras operações necessárias para condução das atividades dos Acionistas Vendedores e das sociedades dos seus grupos econômicos, pelos quais o Bradesco BBI poderá ser remunerado.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pelos Acionistas Vendedores, ao Bradesco BBI ou as sociedades do seu mesmo conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o BB BI

Na data desde Prospecto, além das relações decorrentes da presente Oferta, o BB BI e as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento comercial com os Acionistas Vendedores e demais sociedades do seu grupo econômico.

O BB BI e as sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ser contratados pelos Acionistas Vendedores e as sociedades do seu grupo econômico, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, para assessorar os Acionistas Vendedores e as sociedades dos seus grupos econômicos, inclusive, na realização de investimentos, na colocação de valores mobiliários ou em quaisquer outras operações necessárias para condução das atividades dos Acionistas Vendedores e as sociedades do seu grupo econômico.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, pelos Acionistas Vendedores, ao BB BI ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Safra

Além da presente Oferta, o Banco Safra S.A. e suas controladas e coligadas, dentre as quais está o Banco Safra BSI S.A., não mantém, na presente data, relacionamentos comerciais com os acionistas vendedores GBP I Fundo de Investimento em Participações e Rique Empreendimentos. Não há qualquer contrato entre o Banco Safra S.A. e/ou suas controladas e coligadas e tais Acionistas Vendedores cuja condição seja a realização da presente Oferta ou cuja remuneração esteja atrelada a ela. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no título "Custos de Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, pelos Acionistas Vendedores, ao Safra ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS AÇÕES

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das Ações é o Banco Itaú S.A.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O investimento em ações, por ser um investimento em renda variável, representa um investimento de risco e, assim, investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Para maiores informações, ver a seção "Fatores de Risco", constante das páginas 87 a 95 deste Prospecto.

Os Coordenadores recomendam aos investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta a este Prospecto. A leitura deste Prospecto possibilita aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta, dos fatores de risco e dos demais riscos a elas inerentes.

A Companhia e os Acionistas Vendedores solicitaram, em conjunto com o Coordenador Líder, o registro da Oferta junto à CVM em 30 de setembro de 2009, estando a presente Oferta sujeita à prévia aprovação da CVM.

Para a obtenção de maiores informações sobre a Oferta, os investidores interessados deverão dirigir-se à CVM, nos seguintes endereços: (i) Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro, RJ; ou (ii) Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º andar, CEP 01333-010, São Paulo, SP (www.cvm.gov.br); ou contatar quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Companhia, Administradores, Coordenadores, Consultores e Auditores" na página 74 deste Prospecto. Informações sobre as instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA para participar da Oferta poderão ser obtidas na página da BM&FBOVESPA em seu *website* (www.cblc.com.br).

INFORMAÇÕES CADASTRAIS SOBRE A COMPANHIA

Identificação da Companhia	Aliansce Shopping Centers S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.082.980/0001-03, com os seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, sob NIRE 33.3.0028176-2.
Sede	A nossa sede está localizada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), CEP 22431-050.
Diretoria de Relações com Investidores	A nossa Diretoria de Relações com Investidores está localizada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), CEP 22431-050. O responsável por esta Diretoria é o Sr. Henrique C. Cordeiro Guerra Neto. O telefone do nosso departamento de acionistas é (0xx21) 2176-7272, o fac-símile é (0xx21) 2176-7229 e o endereço eletrônico é ri@aliansce.com.br.
Auditores Independentes	KPMG Auditores Independentes.
Terco	Terco Grant Thornton Auditores Independentes SS.
Títulos e Valores Mobiliários da Oferta	Em 23 de novembrode 2009, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início. As nossas ações ordinárias serão negociadas sob o código "ALSC3". As ações integrarão o Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada – IGC da BM&FBOVESPA, no primeiro dia útil seguinte ao início de sua negociação no Novo Mercado. Para mais informações sobre os nossos valores mobiliários emitidos, veja Seção "Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos" na pág. 106 deste Prospecto.
Jornais nos quais divulgamos nossas informações	As nossas informações são divulgadas no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico".
Website* na *internet	www.aliansce.com.br.
Atendimento aos Acionistas	O atendimento aos acionistas é realizado pelo telefone (0xx21) 2176-7272, pelo fax (0xx21) 2176-7229, pelo e-mail ri@aliansce.com.br e no endereço Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Informações Adicionais

Informações complementares sobre nós e a Oferta poderão ser obtidas junto:

(i) a nós, em nossa sede social;

(ii) ao BTG Pactual, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.° 3.729, 8 ° ao 10º andares, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou em seu *website* http://www.btgpactual.com/home/pt/capitalmarkets.aspx;

(iii) ao Itaú BBA, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou em seu *website* www.itaubba.com.br/portugues/atividades/prospectos.asp;

(iv) ao J.P. Morgan, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 13º andar, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou em seu website http://www.jpmorgan.com/pages/jpmorgan/investbk/brasil/prospecto;

(v) ao Bradesco BBI na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou em seu website http://www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas;

(vi) ao BB BI, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, ou em seu website www.bb.com.br/ofertapublica;

(vii) ao Safra, na Avenida Paulista, nº 2.100, 18º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou em seu website www.safrabi.com.br;

(viii) à CVM, na Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, ou na Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou em seu *website* www.cvm.gov.br (ao acessar esta página o investidor deverá clicar em "Registros de Ofertas Públicas" e após em "Prospectos de Ofertas Públicas de Distribuição"); ou

(ix) à BM&FBOVESPA, na Rua XV de Novembro, 275, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou pelo *website* www.cblc.com.br (ao acessar esta página o investidor deverá clicar em "Ofertas Públicas").

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, ADMINISTRADORES, COORDENADORES, CONSULTORES E AUDITORES

Para fins do disposto no item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos acerca de nossa Companhia e da Oferta poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

COMPANHIA

Aliansce Shopping Centers S.A.
Diretoria de Relações com Investidores
At.: Henrique C. Cordeiro Guerra Neto
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte)
Rio de Janeiro – RJ – 22431-050
Tel.: (0xx21) 2176-7272
Fax.: (0xx21) 2176-7229
E-mail: ri@aliansce.com.br
Site: www.aliansce.com.br

COORDENADORES

Coordenador Líder

Banco BTG Pactual S.A.
Departamento de Mercado de Capitais
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.729, 9º andar
São Paulo - SP – 04538-133
At.: Fábio Nazari
Tel.: (0xx11) 3383-2000
Fax: (0xx11) 3383-2474
E-mail: fabio.nazari@btgpactual.com
Site: http://www.btgpactual.com/home/pt/capitalmarkets.aspx

Coordenadores

Banco Itaú BBA S.A.
Departamento de Mercado de Capitais
At.: Sr. Fernando Iunes
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 4º andar
São Paulo – SP – 04538-132
Tel.: (0xx11) 3708-8000
Fax: (0xx11) 3708-8107
E-mail: ffiunes@itaubba.com.br
Site: http://www.itaubba.com.br/portugues/atividades/prospectos.asp

Banco J.P. Morgan S.A.
Departamento de Mercado de Capitais
At.: Sr. Marcelo Vainstein
Av. Brigadeiro Faria Lima, n°. 3729, 13º andar
São Paulo, SP - 04538-905
Tel.: (0xx11) 3048-3700
Fax.: (0xx11) 3048-3760
E-mail: marcelo.x.vainstein@jpmorgan.com
Site: http://www.jpmorgan.com/pages/jpmorgan/investbk/brasil/prospecto/

Banco Bradesco BBI S.A.
Av. Paulista, nº. 1.400, 8º andar
01455-000, São Paulo, SP
At.: Sr. Alfred Charles Dangoor
Tel: (11) 2178 4189
Fax: (11) 2178 4880
Website: http://www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas

COORDENADORES CONTRATADOS

BB BI
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Marcelo de Souza Sobreira
Tel.: (21) 3808-3625
Fax.: (21) 2262 -3862
Website: www.bb.com.br/ofertapublica

Safra
Avenida Paulista, nº 2100, 18º andar
01310-930, São Paulo, SP
At.: Sr. Thiago Dias
Tel.: (11) 3175-7974
Fax.: (11) 3175-9797
Website: www.safrabi.com.br

CONSULTORES LEGAIS LOCAIS DA COMPANHIA

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
At.: Sr. José Eduardo Carneiro Queiroz
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 477, 6º andar
São Paulo – SP – 1403-001
Tel.: (0xx11) 3147-7600
Fax: (0xx11) 3174-7770
Site: www.mattosfilho.com.br

CONSULTORES LEGAIS EXTERNOS DA COMPANHIA

Shearman & Sterling LLP
At.: Sr. André Jánszky
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400
São Paulo – SP – 04538-132
Tel.: (0xx11) 3702-2202
Fax.: (0xx11) 3702-2230
Site: www.shearman.com

CONSULTORES LEGAIS LOCAIS DOS COORDENADORES

Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados
At.: Sr. Daniel de Miranda Facó
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, 11° andar
São Paulo – SP – 1451-0003
Tel.: (0xx11) 3150-7000
Fax: (0xx11) 3150-7071
Site: www.mmso.com.br

CONSULTORES LEGAIS EXTERNOS DOS COORDENADORES

White & Case LLP
At.: Sr. Donald Baker
Alameda Santos, 1940, 3º andar
São Paulo – SP – 01418-200
Tel.: (0xx11) 3147-5601
Fax: (0xx11) 3147-5611
Site: www.whitecase.com

AUDITORES

KPMG Auditores Independentes
At.: Sr. Marcelo Luiz Ferreira
Av. Alte. Barroso, 52, 4º andar
Centro – Rio de Janeiro - 20031-000
Tel.: (0xx21) 3515-9412
Fax: (0xx21) 3515-9000
Site: www.kpmg.com.br

Terco Grant Thornton Auditores Independentes - como auditor para o FII Via Parque Shopping
Avenida Nações Unidas, 12995, 13º, 14º e 15º andares
São Paulo, SP, 04578-000 Brasil
At.: Sr. José André Viola Ferreira
Tel: (11) 3054-0007
Fax: (11) 3054-0296
Site: www.tercogt.com.br

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS

BTG PACTUAL

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo Grupo BTG Investimento, formando o grupo BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management, asset management e sales & trading* (vendas e negociação). No Brasil, possui escritórios em São Paulo, no Rio de Janeiro, em Belo Horizonte, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque e Hong Kong.

Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde a *asset management* a planejamento de *corporate finance*.

Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo empresas, governos, *hedge funds*, patrocinadores financeiros, empresas de *private equity*, bancos, corretoras e gestores de ativos. Oferece consultoria especializada, excelente execução, produtos inovadores e acesso abrangente aos mercados de capitais mundiais. Seu vasto conhecimento adquirido ao longo dos anos o posicionou na liderança dentre as instituições de atuação nacional e global, mantendo posição de liderança no Brasil:

- Líder no Ranking de Ofertas de Ações do Brasil de 2004 a 2007 pelo número de operações e 4º lugar em 2008, participando de um total de 86 operações no período, 13 a mais do que o segundo colocado, de acordo com a ANBIMA;

- Líder na abertura de capital de Bancos no Brasil, participando das ofertas de Banco Sofisa, Paraná Banco, Banco Cruzeiro do Sul, Banco Daycoval, ABC Brasil, Banrisul, BicBanco e Banco Panamericano; bem como dos *Follow-ons* de Unibanco em 2005 e Banco do Brasil em 2006 e 2007, além da participação marcante no setor segurador, participando das ofertas de Porto Seguro e SulAmérica;

- Assessor financeiro exclusivo da Perdigão na sua fusão com a Sadia, a maior operação de M&A do ano de 2009, criando uma das maiores empresas globais da indústria alimentícia.

O BTG Pactual foi eleito por três vezes "*World's Best Equity House*" (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de "*Equity House of the Year*" (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam o título de "*Best Equity House Latin America*" por seis vezes (Euromoney de 2002 a 2005 e 2007 a 2008).

Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de *equity research*, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de "*#1 Equity Research Team Latin América*" de 2003 a 2007 (*Institutional Investor*). No entanto, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual é o primeiro colocado no ranking da *Institutional Investor* por sete anos consecutivos (de 2003 a 2009), contando com a equipe de profissionais de maior conhecimento de toda a região.

Sua liderança no mercado de capitais é comprovada pela forte atuação em 2009, participando das ofertas de *Follow-on* de Brasil Foods (após a assessoria financeira exclusiva do BTG Pactual para a Perdigão, em sua fusão com a Sadia), Natura, BrMalls e MRV Engenharia, bem como da abertura de capital da Visanet. Esta posição de liderança foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de *Follow-on* das empresas nas quais tenha participado em sua abertura de capital.

O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociação) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Os especialistas em produtos, setores e países oferecem consultoria e execução de Fusões e Aquisições de primeira linha, e o departamento de pesquisa (*research*) na América Latina tem obtido o primeiro lugar nos últimos sete anos (*Institutional Investor 2002 - 2008*).

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes *private*, empresas e parceiros de distribuição.

ITAÚ BBA

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. Com trajetória marcada por associações bem-sucedidas e visão para oferecer os melhores produtos e serviços para empresas, o Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas corporate do Itaú Unibanco S.a. (atual denominação social do Banco Itaú S.A., em homologação pelo Banco Central e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de dezembro de 2008, o Itaú BBA apresentou os seguintes resultados: ativos de R$130,3 bilhões, patrimônio líquido de R$5,9 bilhões e lucro líquido de R$411 milhões.

A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo, por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o maior banco da Áustria. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para underwriting, hedge, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do Banco Central para operar subsidiária em Bahamas e atender demanda de clientes na Área Internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporate e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base sólida de capital e liquidez do Itaú e a especialização e destacada atuação do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e rapidamente consolidou como um importante player de mercado em fusões e aquisições, equities e fixed income local. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em fixed income internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o Banco Central do Brasil aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área Corporate do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de Tesouraria Institucional do grupo, tendo como desafio ser o melhor banco de atacado, investimento e Tesouraria da América Latina.

Atividade de Investment Banking do Itaú BBA

A área de Investment Banking do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de ADRs, ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora, que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais e possui reconhecida e premiada estrutura independente de pesquisa. Em 2008, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de ofertas públicas iniciais e subsequentes que totalizaram R$31,8 bilhões. Nos rankings ANBIMA e Thomson Finance, o banco fechou o ano de 2008 em primeiro lugar com participação no mercado de 25%.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers, fixed* e *floating* rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI). Em 2008, o Itaú BBA participou de operações de debêntures e notas promissórias que totalizaram R$15,1 bilhões e operações de securitização que atingiram R$2,0 bilhões. De acordo com o ranking ANBIMA, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking 2008 de distribuição de operações em renda fixa e securitização. As participações de mercado somaram, respectivamente, 46% e 42%.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções eficientes para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso amplo e privilegiado a investidores estratégicos e financeiros para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Thomson Finance, com base no volume de operações realizadas em 2008, o Itaú BBA ficou em terceiro lugar, com volume total de transações de R$65,8 bilhões.

Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido amplamente reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil. Nos últimos dois anos, foi considerado o melhor Banco de Investimento no Brasil, pela revista Global Finance, publicação americana especializada em análises sobre empresas e instituições financeiras dos cinco continentes.

J.P. MORGAN

O J.P. Morgan está presente no Brasil desde a década de 60. Em setembro de 2000, como resultado da fusão entre o J.P. Morgan e o Banco Chase Manhattan S.A., consolidou-se como um banco de atacado e de investimentos. No começo de 2004, a holding J.P. Morgan Chase & Co. adquiriu o Bank One Corp., o que aumentou a presença da instituição financeira nas regiões do meio-oeste e sudoeste dos Estados Unidos e também fortaleceu a atuação no segmento de cartões de crédito.

O J.P. Morgan faz parte do J.P. Morgan Chase & Co. (NYSE: JPM), uma instituição financeira com atuação global e ativos de aproximadamente US$2,3 trilhões, em 30 de setembro de 2009, sendo atualmente a 15ª maior companhia do mundo e 6ª maior corporação Americana por capitalização de mercado. Durante a crise o grupo aumentou sua posição de liderança, sendo a única insituição de escala internacional a não apresentar um trimestre sequer de prejuizo, bem como efetuando as aquisições do Washington Mutual e do Bear Stearns. O J.P. Morgan atua com empresas, investidores institucionais, hedge funds, governos e individuos afluentes em mais de 100 países.

O J.P. Morgan é atualmente o maior Banco de Investimentos do mundo por receitas. Em 2008, foi o primeiro banco na história a consolidar as posições de liderança mundial nos mercados de Fusões e Aquisições, Emissão de Dívida e Emissão de Ações. No mercado de Emissão de Ações especificamente o J.P. Morgan é o líder mundial desde 2007. Essa liderança e a posição do J.P. Morgan estão refletidas nas premiações obtidas, tendo recebido um recode de 8 prêmios da revista IFR, que resumiu seu artigo mencionando que nunca durante a longa história da premiação um banco foi tão dominante. O J.P. Morgan também foi a única instituiçao financeira a ser escolhida como uma das empresas mais influentes do mundo pela publicação Business Week.

Por dois anos consecutivos, 2008 e 2009, o J.P. Morgan foi escolhido pela publicação Latin Finance como o "Best Equity House in Latin America". Essa premiação reflete a posição do J.P.Morgan na liderança da maior parte das mais relevantes transações da região como as ofertas da Visanet, Cemex, Brasil Foods, Natura, Vale, Fleury entre outras. Essa posição de liderança no Brasil e América Latina é respaldada por uma plataforma de produtos completa, incluindo dívida conversível, bem como uma força de vendas mundial que colocou em 2009 US$303 bilhões em ações em 395 transações, 39% a mais que o segundo colocado.

No Brasil, o J.P. Morgan atua em diversas áreas. O Investment Banking oferece assessoria em finanças corporativas com relação a fusões e aquisições, reestruturações corporativas, emissão de títulos de dívida no mercado internacional, emissão de ações e gerenciamento de riscos financeiros, entre outros; Local Markets, Sales & Trading oferece produtos de tesouraria a clientes corporativos e institucionais; Equities disponibiliza serviços de corretora, market-maker, subscrições e operações com derivativos e de american depositary receipts; Private Bank assessora investimentos a pessoa física de alta renda; Treasury and Securities Services oferece serviços de pagamento e recebimento, liquidação e administração de investimentos.

Em 2009, o J.P. Morgan recebeu o prêmio "Best Investment Bank in Latin America", enquanto que em 2008, o banco recebeu o prêmio "Best M&A House in Latin America", ambos concedidos pela LatinFinance. Os constantes investimentos realizados pelo J.P. Morgan em sua equipe de equity research renderam à instituição, também em 2009, o prêmio "#1 Equity Research Team in Latin America" concedido pela Institutional Investor. Além destes, nos últimos anos, o J.P. Morgan recebeu os prêmios "Bank of the Year", "Equity House of the Year", "Bond House of the Year", "Derivatives House of the Year", "Loan House of the Year", "Securitization House of the Year", "Leveraged Loan House of the Year", "Leveraged Finance House of the Year", "High-Yield Bond House of the Year", "Financial Bond House of the Year", "Latin America Bond House of the Year", concedidos pela International

Financing Review, bem como o prêmio "Most Influential Companies", na categoria Investment Bank, concedido pela BusinessWeek.

BRADESCO BBI

O Bradesco BBI opera nas áreas de banco de investimento, destacando operações de mercado de capitais, fusões e aquisições, financiamento de projetos e operações estruturadas, além de contar com corretora de valores mobiliários, *private banking* e *asset management*. Além do mercado local, o Bradesco BBI também atua no mercado internacional, originando e estruturando operações com investidores estrangeiros.

O desempenho do Bradesco BBI na área de banco de investimento tem os seguintes destaques:

- líder em operações de reestruturações societárias/OPAs e segundo colocado na prestação de serviços envolvendo operações de fusões e aquisições; em valores de operações realizadas no segundo semestre de 2009, segundo o ranking de Anúncio da ANBIMA;

- quinta posição em operações de renda variável por valor (distribuição) segundo o *ranking* ANBIMA publicado em novembro de 2009 (referente ao período dos últimos 12 meses). O Bradesco BBI foi coordenador líder e joint bookrunner da maior oferta pública inicial de ações da história do Brasil: o IPO da Companhia Brasileira de Meios de Pagamento – Visanet, que totalizou R$8,4 bilhões e foi joint bookrunner de mais 9 ofertas públicas de ações em 2009 que totalizaram, em conjunto com Visanet, aproximadamente R$ 15,7 bilhões. Em 2008, atuou como joint bookrunner na oferta pública de emissão de ações da Companhia Vale do Rio Doce, no valor de R$19,4 bilhões e como Co-Lead na oferta da Visa Inc., no valor de US$19,7 bilhões. O Bradesco BBI também atuou como coordenador líder no IPO da Bolsa de Mercadorias e Futuros do Brasil – BM&F, no valor de R$ 6,0 bilhões, em outubro de 2007, entre outras.

- líder em operações de renda fixa no mercado doméstico de acordo com o ranking de Originação ANBIMA publicado em novembro de 2009 (referente ao período dos últimos 12 meses), com participação de mercado de 24,2% e volume de R$10,3 bilhões; e

- em 2009, atuou como assessor e estruturador financeiro para importantes projetos de diferentes setores da economia, dentre os quais se destacam os projetos UHE Jirau (usina hidrelétrica do Complexo Madeira, com capacidade instalada de 3.300 MW) e Usina Jataí (investimento *greenfield* da Cosan, com capacidade de moagem de 4 milhões de toneladas/ano de cana-de-açúcar). Os recursos obtidos com o BNDES para a implantação dos projetos somam R$7,2 bilhões para a UHE Jirau e R$639 milhões para a Usina Jataí.

Ademais, o Bradesco, controlador do Bradesco BBI, é atualmente um dos maiores bancos múltiplos privados do país e está presente em praticamente todos os municípios do Brasil. O Bradesco mantém uma rede de atendimento alicerçada em modernos padrões de eficiência e tecnologia, que possibilita oferecer a seus 20,4 milhões de correntistas comodidade e segurança. Clientes e usuários têm a disposição 41.067 pontos de atendimento, entre eles, 4.598 agências e 6.011 unidades do banco postal. No período de 9 meses de 2009, o lucro líquido foi de R$5,831bilhões, o patrimônio líquido foi de R$38,877 bilhões e os ativos totalizaram R$485,686 bilhões.

BB BI

O BB BI é uma empresa pertencente ao conglomerado Banco do Brasil, criada para executar atividades de banco de investimentos.

Em operações de renda variável, o BB BI mantém posição entre os principais intermediários em ofertas públicas, apoiado em mais de 16 mil pontos de atendimento de seu controlador, BB, espalhados por todo o Brasil e em outros 22 países. Em 2008, atuou como coordenador líder na oferta pública de ações de emissão da Companhia de Saneamento de Minas Gerais – COPASA, no valor de R$ 460 milhões, e como coordenador na oferta pública de ações de emissão da Vale S.A., no valor de R$ 19,4 bilhões. Em 2009, atuou como coordenador na oferta pública inicial de ações de emissão da Visanet, no valor de R$ 8,4 bilhões, no Follow On da Brasil Foods, no valor de R$ 5,2 bilhões, no Follow On da Gol Linhas Aéreas Inteligentes, no valor de R$ 1 bilhão, e da Marfrig Alimentos, no valor de R$ 1,5 bilhão. Como coordenador contratado atuou nas operações da Natura, Multiplan, Rossi, Santander e CCR. Em 2008 ocupou o terceiro lugar no ranking ANBID de distribuição de renda variável com o valor de R$ 4,2 bilhões

e 12,4% de participação de mercado. E em 2009 o quarto lugar no ranking ANBIMA de distribuição de renda variável, com o valor de R$ 3,5 bilhões e 10,9% de participação de mercado.

Para os mais de 30 milhões de clientes do BB, o BB BI atua na intermediação de valores mobiliários, disponibilizando o serviço de compra e venda de ações por meio da rede de agências, Internet (home broker) e celular, que resultou em volume superior a R$ 20 bilhões em 2009.

Na área de renda fixa, em 2009, o BB-BI liderou a primeira emissão de notas promissórias da Megapar Participações S.A., no valor de R$400 milhões, a terceira emissão de debêntures da VRG Linhas Aéreas S.A., no valor de R$ 400 milhões, a terceira emissão de notas promissórias da Sabesp – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, no valor de R$600 milhões, a primeira emissão de debêntures da TAM Linhas Aéreas S.A., no valor de R$600 milhões, a primeira emissão de debêntures da InBev Participações Societárias S.A., no valor de R$ 2 Bilhões, a segunda emissão de notas promissórias da Megapar Participações S.A., no valor de R$430 milhões, a terceira emissão de notas promissórias da Terna Participações S.A., no valor de R$ 550 milhões, a terceira emissão de notas promissórias da Cemig Geração e Transmissão S.A., no valor de R$ 2.700 milhões, a quarta emissão de notas promissórias da Sabesp – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, no valor de R$ 900 milhões, a primeira emissão de debêntures da Centrais Elétricas da Paraíba S.A., no valor de R$450 milhões, a quarta emissão de debêntures da Tractebel Energia S.A, no valor de R$400 milhões, a primeira emissão de debêntures da JHSF Participações S.A, no valor de R$100 milhões, a quarta emissão de debêntures da BNDES Participações S.A - BNDESPAR, no valor de R$1.250 milhões, a primeira emissão de debêntures da Votorantim Cimentos S.A., no valor de R$1.000 milhões, a oitava emissão de debêntures da Companhia Brasileira de Distribuição, no valor de R$500 milhões, a primeira emissão de debêntures da Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário, no valor de R$400 milhões, e a primeira emissão de debêntures da Júlio Simões Logística S.A. no valor de R$120 milhões. Participou da segunda emissão de notas promissórias das Autopistas do Grupo OHL Brasil S.A., no valor de R$200 milhões, da terceira emissão de debêntures da Tractebel Energia S.A, no valor de R$600 milhões, da primeira emissão de debêntures da Camargo Corrêa S.A., no valor de R$1.600 milhões, da terceira emissão de notas promissórias das Autopistas do Grupo OHL Brasil S.A., no valor de R$120 milhões, da quinta emissão de debêntures da Companhia de Concessões Rodoviárias, no valor de R$ 598 milhões, da segunda emissão de notas promissórias da Concessionária Auto Raposo Tavares S.A., no valor de R$ 400 milhões, da primeira emissão de notas promissórias da Iochpe Maxion S.A., no valor de R$ 330 milhões e da segunda emissão de debêntures da Camargo Correa S.A., no valor de R$ 950 milhões.

No mercado de capitais internacional, o BB BI, por meio de suas corretoras externas BB Securities Ltd (Londres) e Banco do Brasil Securities LLC (Nova Iorque), atuou em 16 das 32 emissões brasileiras de títulos de renda fixa, dentre elas STN, Petrobras, Grupo Oi, BNDES, Votorantim, Odebrecht, TAM, Fibria, Gerdau, além do próprio BB, que totalizaram mais de US$ 18 bilhões.

O BB BI conta ainda com ampla experiência em assessoria e estruturação de operações de fusões e aquisições envolvendo empresas dos setores de energia elétrica, portuário, transportes e saneamento, dentre outros.

SAFRA

O Grupo Safra possui mais de 200 anos de tradição em serviços financeiros e é internacionalmente reconhecido como um dos maiores *players* globais em *Private Banking*, com presença nos EUA, Europa, Oriente Médio, América Latina e Caribe. No Brasil, onde opera desde 1957, o Banco Safra atua como Banco Múltiplo e figura entre os maiores bancos privados do país em ativos, segundo dados do BACEN, com cerca de R$60 bilhões em ativos e uma carteira de crédito de aproximadamente R$20 bilhões.

Em 2004, foi criado o BSI - Banco Safra de Investimento com o objetivo de ampliar a gama de serviços oferecidos aos clientes no país. O Banco está dividido nas seguintes áreas de negócio:

Private Banking – Oferece completa assessoria financeira na preservação e maximização do patrimônio pessoal e familiar de seus clientes, combinando soluções personalizadas com adequado gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e total confidencialidade. O *Private Banking* está presente nas principais cidades do país, incluindo São Paulo, Campinas, Ribeirão Preto, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba, Porto Alegre, Recife e Goiânia.

Asset Management - Atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, é hoje o 8º maior gestor de recursos do país, segundo a ANBIMA, com mais de R$26

bilhões de ativos sob gestão. Oferece aos seus clientes produtos diversificados e apropriados a cada perfil de risco, com destaque para fundos diferenciados e Multimercados.

Sales & Trading - Criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa formada por analistas de renome no mercado. Essa equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, entre outros.

Fixed Income & Derivatives – Atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo debêntures, notas promissórias, FIDCs, CRIs, CCBs, Notes, entre outros. Em 2008, atuou em operações que totalizaram mais de R$10 bilhões para empresas dos mais variados setores, tais como Coelce, Ersa, Kobold, Hypermarcas, Oi Telecomunicações, Grupo Rede, dentre outras.

Investment Banking – Atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições e venda de participação acionária, dentre outras. Nos últimos dois anos, atuou em mais de 20 ofertas de ações, sendo oito delas no setor de construção civil. Em Fusões e Aquisições, o banco é especializado em empresas de *middle market*, tendo conduzido, entre outras, a venda da totalidade das ações do Grupo Niasi para a Hypermarcas S.A.

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelos Coordenadores à Companhia, seus Acionistas Controladores, sociedades controladas pela Companhia ou aos Acionistas Vendedores, vinculadas à presente Oferta. Para informações adicionais sobre outras operações realizadas entre os Coordenadores e a Companhia nenhuma delas vinculada à Oferta – veja a seção "Informações Sobre Oferta – Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores – Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e os Coordenadores", na página 69 deste Prospecto.

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

As informações financeiras relacionadas aos balanços patrimoniais e demonstrações de resultado da Companhia apresentadas neste Prospecto originaram-se das Demonstrações Financeiras consolidadas auditadas da Companhia para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e das Demonstrações Financeiras consolidadas objeto de revisão especial para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e 2009, tendo sido elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro 2006, 2007 e 2008 foram auditadas pela KPMG, de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil. O parecer dos auditores independentes referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2008 contém um parágrafo de ênfase informando que em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, durante 2008, as demonstrações financeiras de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pela deliberação CVM nº 565/08 (CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07) e pela Lei nº 11.941/09 (Medida Provisória nº 449/08), não foram reapresentadas com os ajustes para fins de comparação.

As informações financeiras da Companhia referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e revisadas pela KPMG de acordo com normas específicas estabelecidas pelo IBRACON, conforme relatório de revisão especial constante do Anexo "Informações Financeiras da Companhia e Informações Financeiras Consolidadas relativas aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2008 e 2009 e respectivo relatório de revisão limitada dos auditores", na página 443 a este Prospecto. A KPMG menciona em seu relatório que esta revisão especial não representou um exame de auditoria de acordo com as Normas de Auditoria Aplicáveis no Brasil e que, portanto, não está em condições de emitir, e não emitiu, uma opinião sobre estas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações financeiras referentes ao período aqui mencionado devem ser lidas e interpretadas neste contexto. O relatório de revisão dos auditores independentes contém um parágrafo de ênfase informando que as mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil somente foram contabilizados pela Companhia e por suas controladas durante o quarto trimestre de 2008 e divulgados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008. O balanço patrimonial e a demonstração do resultado, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008, apresentadas em conjunto com as informações do semestre corrente, não foram ajustadas para fins de comparação, conforme facultado pelo Ofício-circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2009.

A Companhia optou por elaborar o balanço patrimonial de transição em 1º de janeiro de 2008 que é o ponto de partida da contabilidade de acordo com a legislação societária modificada pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09. As modificações introduzidas pela referida legislação se caracterizam como mudança de prática contábil e todos os ajustes com impacto nos resultados anteriores aos exercícios apresentados foram efetuados contra lucros acumulados.

Em 12 de novembro de 2009, a Companhia realizou uma cisão parcial cindindo a participação detida na Frascatti e na CENCOM, controlada da Frascatti, com data base de 2 de novembro. Desta forma, para apresentar o efeito desta transação como se ela tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2008, preparamos balanços patrimoniais e demonstrações de resultados *pro forma* consolidadas não auditadas, porém, com base nas informações financeiras históricas auditadas, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 e período findo em 30 de setembro de 2009, a fim de refletir os efeitos em nossa posição patrimonial. Os nossos balanços patrimoniais *pro forma* e nossas demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas consolidadas são apresentados exclusivamente para fins informativos e não deverão ser interpretados como nossa posição patrimonial e nossas demonstrações de resultados de fato, caso a cisão da Aliansce (exclusão de 12 meses de 70% de participação nos resultados do Shopping Leblon, relativo a nossa participação e de nossa controlada Frascatti na CENCOM) tivessem efetivamente ocorrido em 1.º de janeiro de 2008 ou utilizadas como indicativo de nossos futuros balanços patrimoniais e/ou nossas futuras demonstrações consolidadas de resultado. Os ajustes *pro-forma* foram obtidos pela administração dos registros contábeis que serviram de base para a elaboração das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Companhia e suas subsidiárias e a razoabilidade das premissas utilizadas na aplicação destes ajustes às demonstrações financeiras históricas auditadas foram discutidas com a KPMG, que também aplicaram procedimentos com relação à exatidão aritmética de nossas informações financeiras "pro-forma", nos termos previstos na NPA 12 – Emissão de Carta de Conforto emitida pelo IBRACON em 07 de março de 2006. Para

maiores detalhes sobre nossos balanços patrimoniais e nossas demonstrações de resultados *pro forma*, ver Seção "Informações Financeiras *Pro Forma* e Outras Informações Financeiras Relevantes" na pág. 152 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras históricas, individuais, do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping relativa ao período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2009 e de 2008 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008, foram auditadas pela Terco Grant Thornton de acordo com as normas brasileiras de auditoria. O parecer dos auditores independentes referente ao período de 30 de setembro de 2009 e de 2008 e relativo aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 contém um parágrafo de ênfase, informando que o Fundo mantem transações relevantes com partes relacionadas efetuadas de acordo com as condições pactuadas entre estas partes.

Adicionalmente estamos apresentando demonstrações do resultado pro-forma para o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping para refletir a venda de 16 % das quotas do FIIVPS, desta forma foram discutidas com a Terco Grant Thornton que também aplicou procedimentos com relação à exatidão aritmética de nossas informações financeiras "pro-forma", nos termos previstos na NPA 12 – Emissão de Carta de Conforto emitida pelo IBRACON em 07 de março de 2006. É importante ressaltar que assinamos compromisso de venda de 16% das nossas quotas no Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, o que ainda depende do cumprimento de determinadas condições e apenas após a implementação desta compra e venda deteremos diretamente 69,62% das quotas do FIIVPS.

Os dados financeiros selecionados e apresentados neste Prospecto não são necessariamente indicativos dos resultados de operações futuras e devem ser lidos e analisados em conjunto com as nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, incluídas neste Prospecto, e com as Seções "Informações Financeiras Selecionadas", "Informações Financeiras Selecionadas *Pro Forma* e Outras Informações Financeiras Relevantes", "Resumo das Demonstrações Financeiras" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", respectivamente, nas págs. 110, 152, 49 e 115.

Em decorrência das mudanças contábeis trazidas pela Lei 11.638/07, determinados valores relacionados aos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2006 e 30 de junho de 2008 foram reclassificados para permitir a comparação com as demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007, 2008 e informações financeiras interinas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009. As reclassificações efetuadas não têm impacto no resultado nem no patrimônio líquido em nenhum dos períodos apresentados.

OUTRAS INFORMAÇÕES

As informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a ANBIMA e a FGV. As informações de mercado e sobre a posição competitiva no nosso setor de atuação, incluindo estimativas de mercado, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Fazemos tais declarações com base em informações obtidas de fontes que consideramos confiáveis, tais como ABRASCE, ABEP, IBOPE e IBGE, dentre outras.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto inclui estimativas e declarações futuras, principalmente nas Seções “Sumário da Companhia”, “Fatores de Risco”, “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, “Visão Geral do Setor” e “Descrição dos Negócios”, nas páginas 33, 87, 115, 161 e 173 deste Prospecto, respectivamente.

As declarações que apresentem natureza hipotética, que dependam de acontecimentos ou condições futuras ou que a eles se refiram ou palavras como “acredita”, "poderia", “pode”, “poderá”, "faria", “estima”, “prevê”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares são estimativas e declarações futuras. Embora nós acreditemos que essas estimativas e declarações futuras baseiem-se em pressupostos razoáveis, essas estimativas e declarações futuras estão sujeitas a vários riscos e incertezas, e são feitas levando em conta as informações às quais atualmente temos acesso.

Estas estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, que incluem, entre outras coisas:

- as condições econômicas e sociais nos locais onde estão localizados os nossos Shopping Centers;
- os resultados gerados pelas vendas das lojas instaladas nos nossos Shopping Centers;
- taxa de renovação compulsória dos contratos de locação nos nossos Shopping Centers;
- a ocorrência de acidentes nos nossos Shopping Centers;
- a diminuição ou interrupção de serviços públicos essenciais ao funcionamento dos nossos Shoppings;
- capacidade em competirmos com êxito e dirigirmos nossos negócios no futuro;
- capacidade em contratarmos novos financiamentos em condições razoáveis;
- o conteúdo das inúmeras normas ligadas ao regular funcionamento dos nossos Shopping Centers;
- perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos nossos Shopping Centers;
- a conjuntura econômica, política e de negócios no Brasil e o impacto de tais fatores nos mercados em que nós atuamos;
- a inflação, desvalorização cambial, redução no nível de renda ou de salários e flutuações da taxa de juros e o impacto de tais fatores nos mercados que nós atuamos;
- os acontecimentos nas economias de outros mercados emergentes, como a crise asiática e a crise russa; e
- outros fatores de risco apresentados na Seção “Fatores de Risco” na pág. 87 deste Prospecto.

Essas estimativas envolvem riscos e incertezas, e não consistem em garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os nossos resultados futuros e desempenho podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores mencionados acima. Por conta das incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Não assumimos qualquer obrigação de atualizar ou de revisar tais informações.

FATORES DE RISCO

O investimento em nossas Ações envolve riscos significativos. Os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos descritos abaixo antes de tomarem uma decisão de investimento. Os nossos negócios, situação financeira, resultados operacionais e/ou negócios futuros podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos. O preço de mercado de nossas Ações pode diminuir devido a quaisquer desses riscos ou outros fatores, e os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Outros riscos desconhecidos por nós, ou que atualmente não são considerados relevantes, também poderão causar efeito adverso relevante em nossos negócios e no preço de negociação de nossas Ações.

Para os fins desta Seção, exceto se expressamente indicado ou se o contexto assim exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema pode vir a nos causar um "efeito adverso" ou "efeito negativo", significa que tal risco, incerteza ou problema pode vir a causar um efeito adverso relevante nos nossos negócios, condições financeiras, resultados de operações ou em futuros negócios e/ou no preço de nossas Ações.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SHOPPING CENTERS

Condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, conseqüentemente, nos causar um efeito adverso.

Os nossos resultados operacionais dependem substancialmente de nossa capacidade de locar os espaços disponíveis nos Shopping Centers e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, poderemos não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar nossos resultados operacionais e diminuir nossas receitas de locação:

- períodos de recessão e desaquecimento da economia brasileira, que podem gerar a diminuição dos preços das locações;
- falta de confiança dos locatários na segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
- incapacidade de atração e manutenção de locatários de Lojas Âncora;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento de tributos incidentes sobre nossas atividades e dos locatários;
- mudanças regulatórias no setor de Shopping Centers, inclusive nas leis de zoneamento; e
- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como a internet.

Caso algum dos riscos acima se concretize, a nossa condição financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados negativamente, assim como a distribuição de dividendos aos nossos acionistas.

Os nossos resultados operacionais dependem dos negócios dos Shopping Centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.

O resultado operacional dos nossos Shopping Centers depende, em grande parte, do recebimento de valores a título de aluguel de seus respectivos lojistas, o que, por sua vez, depende do sucesso das vendas das lojas, o qual está sujeito, entre outros fatores, ao movimento intenso e poder de compra de clientes e à situação geral da economia brasileira. A redução no movimento dos nossos Shopping Centers, como resultado de declínio econômico nacional, a queda da atratividade de suas lojas ou a abertura de novos centros de compras em regiões próximas, pode causar a diminuição da rentabilidade de seus locatários e, conseqüentemente, um efeito adverso em nós e em nossos negócios.

Caso as Lojas Âncoras venham a sofrer dificuldades financeiras, seus respectivos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados. Nessa hipótese, poderemos não ser capazes de ocupar novamente estes espaços de forma eficiente, nas mesmas condições do contrato rescindido, e com facilidade, tendo em vista que o processo de negociação com as Lojas Âncoras é mais complexo do que com as Lojas Satélites. Isto poderá diminuir o movimento dos consumidores pelos Shopping Centers e, consequentemente, o volume de vendas das lojas, o que pode nos causar um efeito adverso relevante.

Os Shopping Centers poderão enfrentar forte concorrência.

A construção de Shopping Centers ou centros comerciais ao ar livre em áreas próximas às que se situam os nossos Shopping Centers poderão impactar a capacidade desses Shopping Centers de alocação eficiente de seus espaços e lojas. O ingresso de novos concorrentes nas regiões nas quais nossos Shopping Centers operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos, o que poderá nos causar um efeito adverso. Ademais, caso haja uma diminuição no movimento dos nossos Shopping Centers em virtude dos novos concorrentes ou, caso esses novos empreendimentos ofereçam condições mais vantajosas para os locatários, poderemos enfrentar dificuldades na renovação de nossos contratos de locação, o que poderá gerar vacância dos espaços em nossos Shopping Centers e a conseqüente redução do nosso fluxo de caixa e lucro operacional. Ademais, podemos sofrer concorrência de outros meios de consumo utilizados pelos consumidores de nossos Shoppings, tais como telemarketing, lojas virtuais, entre outros.

A ocorrência de acidentes nos Shopping Centers pode acarretar danos materiais a nossa imagem, nos causando efeito adverso.

Os Shopping Centers, por serem locais públicos e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente freqüentadores ou consumidores), estão sujeitos à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos a nossa imagem. Nesses casos, é possível que os freqüentadores e consumidores dos Shopping Centers migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional dos Shopping Centers, nos causando um efeito adverso.

Ademais, a ocorrência de acidentes em nossas dependências pode levar à responsabilização civil dos Shopping Centers e a conseqüente indenização das vítimas, diminuindo nossa margem e os nossos resultados.

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas e nos causar efeito adverso relevante.

A atuação regular dos Shopping Centers está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Somos obrigados a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver nossos empreendimentos. Caso os Shopping Centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem as suas licenças ou autorizações, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas ou criminais, tais como imposição de multas, embargos de obras, e cancelamento de licenças, suspensão das atividades e proibição de contratar com o Poder Público, dentre outras. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento dos Shopping Centers ou mudar entendimento de determinada hipótese, incluindo as de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas, locatários ou cobrança de estacionamento, a atividade dos Shopping Centers terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos, o que poderá nos causar efeitos adversos.

Embora nós mantenhamos contratos de seguro dos nossos Shopping Centers, dentro das práticas usuais de mercado, existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo Shopping Center pode ser perdido, obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma, resultando em prejuízos para os Shopping Centers e para nós. Adicionalmente, não podemos garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, o pagamento do seguro será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

Ademais, nós podemos não ser capazes de renovar as apólices de seguro em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode nos gerar um efeito adverso relevante.

A renovação compulsória dos contratos de locação dos Shopping Centers pode afetar a condução dos negócios e serviços de administração e nos causar efeito adverso.

Temos como estratégia a renovação ou adaptação do Mix de Lojas nos Shopping Centers visando à diversificação e o aumento do público alvo, bem como do movimento nos empreendimentos, através da desocupação de algumas lojas e a respectiva ocupação por outras que julgarmos mais adequadas. Os contratos de locação celebrados pelos lojistas nos Shopping Centers são regulados pela Lei de Locação, a qual confere aos locatários o direito à renovação compulsória do contrato, desde que preenchidos os requisitos legais previstos. A renovação compulsória dos contratos de locação poderá prejudicar nossa estratégia e causar um efeito adverso relevante.

Ademais, caso nós pretendamos revisar o aluguel pago pelos lojistas dos Shopping Centers durante o curso de uma ação renovatória, deveremos fazê-lo no âmbito da ação. Nessa hipótese, o valor final do aluguel será definido por meio de sentença judicial e poderá ser inferior ao pago anteriormente pelo lojista, causando um efeito adverso em nossos negócios e resultados.

RISCOS RELACIONADOS À COMPANHIA

Nós podemos não conseguir executar integralmente nossa estratégia de crescimento, inclusive de aquisições de participações adicionais em nossos Shopping Centers, com a regularidade, dimensão, ou mesmo a preços e em condições esperadas, o que pode nos causar um efeito adverso relevante.

Consideramos a consolidação e expansão de nosso *portfolio* de Shopping Centers uma de nossas mais importantes estratégias. Nós não podemos garantir que os nossos projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro. Neste sentido, a integração com sucesso de novos negócios dependerá da nossa capacidade de gerir tais negócios satisfatoriamente e eliminar custos redundantes e/ou excessivos. Nós podemos não ser capazes de reduzir custos ou de nos beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode nos afetar adversamente.

Aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (*due diligence*) que conduzirmos com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possamos receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades podem não ser suficientes para nos proteger ou nos compensar por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição pode nos afetar adversamente.

A concorrência na aquisição ou construção de novos Shopping Centers poderá elevar os preços de imóveis além do esperado, o que pode afetar adversamente o sucesso dos nossos negócios. Ademais, as características, público alvo e *Mix* de Lojas dos Shopping Centers adquiridos podem não ser compatíveis com a estratégia do nosso crescimento, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação ao nosso *portfolio*, ocasionando um efeito adverso relevante. Adicionalmente, caso nossos projetos e empreendimentos não sejam integralmente desenvolvidos, haverá impactos no direcionamento da política dos nossos negócios, o que pode causar um efeito adverso relevante.

Ainda, acreditamos que a participação em projetos complementares é uma de nossas principais estratégias. Entretanto, este segmento de mercado é inovador e, portanto, poderemos não ser bem sucedidos em nossos investimentos neste sentido.

Os interesses de alguns de nossos administradores podem ficar excessivamente vinculados à cotação das Ações de nossa emissão, uma vez que sua remuneração baseia-se também em Plano de Opção de Compra.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de novembro de 2009, nossos acionistas deliberaram outorgar Plano de Opção aos administradores da Companhia. Deste modo, o fato dos referidos administradores possuírem Plano de Opção cujo preço de exercício por ação é substancialmente inferior ao preço de mercado de nossas Ações, pode levar tais executivos a ficarem com seus interesses excessivamente vinculados à cotação de nossas ações. Para mais informações sobre os Plano de Opção, ver Seção "Administração – Plano de Opção de Compra de Ações" na pág. 218 deste Prospecto.

Os demais investidores dos Shopping Centers podem ter interesses divergentes dos nossos.

Determinados Shopping Centers nos quais possuímos participação possuem outros acionistas e dependemos de sua anuência para a tomada de decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que os demais investidores destes Shopping Centers tenham interesses econômicos diversos dos nossos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos nossos objetivos, o que poderá impedir a implementação das nossas estratégias e nos causar um efeito adverso relevante. Ademais, as disputas com os demais investidores, sejam elas judiciais ou arbitrais, podem aumentar as nossas despesas e diminuir a nossa margem.

Em alguns de nossos Shopping Centers somos condôminos em condomínios edilícios. Caso surjam contingências nesses Shopping Centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos poderemos ser, na qualidade de condôminos, obrigados a arcar com estas despesas.

Em alguns de nossos Shopping Centers somos condôminos em condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos Shopping Centers. Não há garantias de que tais condomínios disporão dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos Shopping Centers, nós, na qualidade de condôminos, poderemos ser demandados para realizar o pagamento dos valores devidos, o que poderá gerar um efeito adverso em nossos resultados.

Riscos relacionados à terceirização de parte substancial de nossas atividades podem nos afetar adversamente.

Temos contratos com empresas terceirizadas, que nos provêem significativa quantidade de mão-de-obra. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem suas obrigações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, poderemos vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Em alguns de nossos Shopping Centers somos condôminos em condomínios edilícios e, nestes casos, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos poderemos ser, na qualidade de condôminos, obrigados a arcar com estas despesas. Adicionalmente, não podemos garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício conosco, o que poderia afetar negativamente nossos resultados.

Desdobramentos decorrentes da proteção solicitada pela GGP no Capítulo 11 da Lei de Falências dos Estados Unidos, incluindo medidas tomadas pela GGP ou pela corte de falência americana neste processo, podem afetar adversamente o preço de nossas ações.

Um de nossos acionistas controladores, GGP Brazil I, é indiretamente controlado pela GGP. Nosso relacionamento com a GGP nos fornece certas vantagens competitivas obtidas por meio da experiência da GGP nas áreas de desenvolvimento e *marketing* de shopping centers, incluindo antecipação de tendências no setor de varejo e de shopping centers. O colapso do mercado de crédito impossibilitou a GGP refinanciar suas dívidas vencidas sem a proteção do Capítulo 11. A GGP está negociando um plano de recuperação judicial com credores e acionistas, sujeito à aprovação da corte de falência americana. Não temos conhecimento das diretrizes que serão incluídas no plano da GGP e não podemos assegurar que os desdobramentos relacionados aos procedimentos do Capítulo 11 da GGP, incluindo medidas tomadas pela GGP ou pela corte de falências americana neste processo, não terão um efeito adverso em nossa Companhia ou no preço de nossas ações.

RISCOS RELACIONADOS AO BRASIL

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Esta influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente nossas atividades e o valor de mercado de nossas Ações.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes significativas, intervenções do Governo Federal, nas políticas monetária, de crédito, fiscal e outras. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e colocar em prática outras políticas, envolveram no passado, entre outras, aumentos nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, controle de preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e limitações sobre as mercadorias e os serviços importados. Não temos controle e não podemos prever quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro. Os negócios, condição financeira e resultados das nossas operações, bem como o valor de

mercado das Ações, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública em nível federal, estadual e municipal, relacionadas a determinados fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle no câmbio e restrições a remessas ao exterior;
- variações nas taxas de câmbio;
- inflação;
- liquidez no mercado doméstico financeiro e de capitais e mercados de empréstimos;
- política fiscal e regime tributário;
- tarifas públicas;
- políticas governamentais de investimento; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o Brasil.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

A inflação e os esforços do Governo Federal para combater a inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar nossas atividades e o preço de mercado de nossas Ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal com o intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil em 30 de junho de 2009 foram de 9,25% e no final de 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008 foram de 17,75%, 18,00%, 13,25%, 11,25% e 13,75%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM. A taxa de inflação, conforme medida pelo IPCA, para os anos de 2008 a 2004, foi de 5,9%, 4,5%, 3,1%, 5,7% e 7,6%, respectivamente.

Inflação, medidas de combate à inflação e especulação sobre possíveis medidas também podem contribuir de forma relevante para incertezas sobre a economia no Brasil e enfraquecer a confiança do investidor no Brasil, podendo afetar a nossa capacidade de acessar fontes de financiamento, incluindo o acesso a mercado de capitais internacional.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação, afetando adversamente o desempenho da economia brasileira como um todo. Se o Brasil experimentar novamente inflação elevada, podemos não ser capazes de ajustar os preços que cobramos dos nossos clientes para compensar o custo da inflação em nossa estrutura de custos, o que poderá aumentar nossos custos e reduzir nossas margens líquidas e operacionais.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como nossos negócios e o preço de mercado de nossas Ações.

A moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, mini desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e

mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou 16,5% em 2001 e 34,7% em 2002 frente ao Dólar. O Real se valorizou 8,9%, 14%, 9,3% e 20,5% em relação ao Dólar em 2004, 2005, 2006 e 2007, respectivamente. No entanto, em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 24,2% frente ao Dólar. Não se pode garantir que o Real não sofrerá uma desvalorização ou valorização em relação ao Dólar novamente, tampouco que a instabilidade cambial não persistirá. Em 31 de dezembro de 2008, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar foi de R$2,337 por US$1,00. Em 30 de junho de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R$1,9516 por US$1,00.

As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como o resultado de nossas operações, e o preço de mercado das Ações, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos e em países de economia emergente, podem afetar adversamente a economia brasileira, nossos negócios e o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as nossas Ações, além de poder limitar nosso acesso aos mercados internacionais.

O preço de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, principalmente dos Estados Unidos e da China, bem como países da América Latina e países de economia emergente. Condições econômicas adversas em outros mercados emergentes resultaram algumas vezes em significativos fluxos de saída de recursos do Brasil ao exterior. Além disso, a crise financeira originada nos Estados Unidos no quarto trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos, que direta ou indiretamente afetam de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, desaceleração generalizada da economia mundial, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive das Ações. Crises em outros países podem dificultar ou impedir nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis, bem como, direta ou indiretamente, dificultar ou impedir nosso acesso a mercados internacionais, afetando negativamente os nossos resultados operacionais, nosso valor de mercado e nossa condição financeira.

As nossas condições financeiras e resultados reportados podem ser afetados adversamente pelas mudanças nos práticas contábeis adotadas no Brasil.

Os princípios contábeis brasileiros estão sendo rapidamente alterados em razão de legislação adotada no fim de 2007, fazendo com que os parâmetros dos princípios contábeis brasileiros convirjam com o IFRS, que se tornará obrigatório em 2010.

Novos pronunciamentos contábeis foram adotados e estão vigentes, enquanto a emissão de outros é esperada em breve. Ainda não se pode prever os efeitos que a entrada em vigor dessas mudanças terá sobre as nossas demonstrações financeiras. Esses efeitos podem incluir a redução de receitas, lucro líquido ou lucro operacional reportados ou afetar adversamente o nosso balanço patrimonial.

RISCOS RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

Uma vez que não há qualquer mercado público para as nossas Ações, o preço de mercado e o valor de negociação das ações podem ser voláteis, e o investidor poderá não ser capaz de revender suas ações por preço igual ou superior àquele pago pelas Ações na Oferta.

Antes da Oferta, não havia qualquer mercado para as nossas ações. Como conseqüência, nós não podemos prever em que extensão o interesse dos investidores levará à formação de um mercado de negociação ativo e líquido, ou se o preço de mercado das nossas ações será volátil. Nós obtivemos autorização para listar nossas ações na BM&FBOVESPA. O mercado brasileiro é substancialmente menor, menos líquido e potencialmente mais volátil do que os principais mercados acionários dos Estados Unidos e de outras economias desenvolvidas. Tais características de mercado poderão limitar substancialmente a capacidade dos detentores das nossas ações vendê-las ao preço e no

momento que desejarem, sendo que isso poderá afetar negativamente o preço de negociação das nossas ações. O preço de venda das Ações será estabelecido mediante negociações entre nós e os representantes do Coordenador Líder, e ele pode não ser indicativo dos preços que prevalecerão no mercado de negociação após a Oferta. O preço de mercado das nossas Ações poderá ainda flutuar de maneira significativa por muitas razões, inclusive em resposta aos fatores de risco discutidos neste Prospecto, ou por outros motivos não relacionados ao nosso desempenho. Finalmente, no contexto da Oferta, o agente estabilizador poderá realizar atividades de estabilização de preços das ações, no entanto tais atividades poderão não ser suficientes para evitar uma queda abrupta dos preços das Ações.

Vendas ou emissões significativas de Ações depois da Oferta poderão causar uma redução no preço de mercado das Ações e diluir a participação dos nossos acionistas.

Nossos Acionistas Controladores e os membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria que detiverem ações na data de assinatura do *Placement Facilitation Agreement* (com exceção dos membros do Conselho de Administração que detêm uma única ação para fins de elegibilidade conforme exigido pela Lei das Sociedade por Ações) celebrarão acordos por meio dos quais tais pessoas se comprometerão a não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, emprestar, outorgar opção de compra ou dar em garantia nossas ações ou valores mobiliários conversíveis em ou permutáveis por nossas ações ("Valores Mobiliários"), bem como abster-se de celebrar operação de *swap, hedge*, venda a descoberto ou de outra natureza que venha a transferir, no todo ou em parte, quaisquer dos benefícios econômicos advindos da titularidade dos Valores Mobiliários pelo prazo de 180 dias contados da data da publicação do Anúncio de Início sem o prévio consentimento por escrito dos Agentes de Colocação Internacional e dos Coordenadores, observadas determinadas exceções. Para mais informações ver "Informações sobre a Oferta – Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*)" na pág. 62 deste Prospecto.

Além disso, de acordo com as regras do Novo Mercado, os acionistas controladores e os diretores e conselheiros de companhia listada no Novo Mercado não podem vender e/ou ofertar à venda ações de emissão de referida companhia, ou derivativos lastreados nessas ações, durante os primeiros seis meses subseqüentes à Oferta, após a assinatura do contrato de adesão ao Novo Mercado. Após o período inicial de seis meses, os acionistas controladores, conselheiros e diretores não podem vender ou ofertar mais do que 40% de suas ações ordinárias, ou derivativos lastreados em ações de emissão da companhia de que eram titulares, imediatamente após a efetivação da distribuição anteriormente mencionada, por seis meses adicionais (*lock-up*).

Após o término de tais restrições, todas as ações sujeitas ao *lock-up* estarão disponíveis para venda no mercado. Além disso, é possível que nós precisemos captar recursos por meio da emissão pública ou privada de ações ou títulos de dívida conversíveis em ações. O nosso Estatuto Social permite a emissão de até 300.000 mil novas ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação de nosso Conselho de Administração. A nossa Assembleia geral pode também decidir aprovar emissões de novas ações ordinárias acima dessa quantia. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações poderá ser feita, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, com a exclusão do direito de preferência dos acionistas, e poderá, portanto, diluir a participação acionária dos investidores em nossas Ações.

Caso nós decidamos emitir, ou nossos Acionistas Controladores, ou os membros do Conselho de Administração e da nossa Diretoria decidam vender, um número significativo de Ações, ou haja a percepção no mercado da possibilidade de ocorrência de tais emissões ou vendas, poderá haver uma redução no preço de mercado das Ações.

Nós continuaremos a ser controlados pelos Acionistas Controladores, cujos interesses podem diferir dos interesses dos demais acionistas.

Após a conclusão desta Oferta, nós continuaremos a ser controlados por um grupo de acionistas que, em conjunto, possuirão ou deterão o poder de controle sobre ações representativas de 44,1% do nosso capital votante.

Enquanto estes acionistas continuarem a possuir ou controlar um bloco significativo com direito a voto, eles nos controlarão. Isto lhes possibilitará, sem que seja necessário o consentimento dos demais acionistas, eleger a maioria do nosso conselho de administração e destituir nossos conselheiros, controlar a nossa administração e as nossas políticas, determinar o resultado de grande parte das matérias submetidas à apreciação dos acionistas, agir em seu próprio interesse na qualidade de acionistas controladores, o que poderá conflitar com os interesses dos demais acionistas, entre outros. Nossos Acionistas Controladores alinham seu voto em Assembleias Gerais de acordo com o Acordo de Acionistas. Para mais informações sobre o Acordo de Acionistas, ver Seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores – Acordo de Acionistas" na pág. 223 deste Prospecto.

Os investidores desta Oferta provavelmente sofrerão diluição imediata de seus investimentos na aquisição de nossas Ações.

O preço de cada Ação na Oferta deve superar o valor imediato das nossas Ações após esta Oferta. Em conseqüência, os investidores que adquirirem as ações desta Oferta sofrerão diluição de maneira imediata e substancial. Para mais informações ver Seção "Diluição" na pág. 100 deste Prospecto.

Estamos realizando uma oferta pública de distribuição de Ações no Brasil e no exterior, o que poderá nos deixar expostos a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

Nossa Oferta compreende a distribuição pública primária e secundária de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, incluindo esforços de venda das Ações nos Estados Unidos, para investidores institucionais qualificados definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A, e nos demais países (que não o Brasil e os EUA), para *non-U.S. Persons* com base no *Regulation S*, em ambos os casos, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325 regulamentados pela legislação brasileira, esforços esses que serão realizados pelos Agentes de Colocação Internacional. Os esforços de colocação de Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção destes investidores estrangeiros por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes tanto no *Preliminary Offering Memorandum* datado da data deste Prospecto, quanto do *Offering Memorandum* a ser datado da data do Prospecto Definitivo, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores em relação a estas questões.

Adicionalmente, somos parte do *Placement Facilitation Agreement*, que regula os esforços de colocação de Ações no exterior. O *Placement Facilitation Agreement* apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para indenizá-los caso eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* ou no *Offering Memorandum*. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a estas questões, eles poderão ter direito de regresso contra a nossa Companhia por conta desta cláusula de indenização. Adicionalmente, o *Placement Facilitation Agreement* possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais.

Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra nós no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos mesmo que fique provado que nenhuma improbidade foi cometida. Nossa eventual condenação em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* ou no *Offering Memorandum*, poderá ter um impacto significativo e adverso para nós.

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas Ações.

De acordo com nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas 25% de nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendo ou juros sobre o capital próprio. Para mais informações, ver a seção “Dividendos e Política de Dividendos” na página 103 deste Prospecto. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Podemos não pagar dividendos aos nossos acionistas em qualquer exercício social se nossos administradores manifestarem ser tal pagamento desaconselhável diante de nossa situação financeira.

Um mercado ativo e líquido para nossas Ações poderá não se desenvolver e resultar na má formação do Preço por Ação.

Não existe, atualmente, um mercado ativo ou líquido para nossas Ações. Não podemos prever em que medida o interesse de investidores por nós ocasionará o desenvolvimento de um mercado para a negociação das Ações na BM&FBOVESPA, e o quão líquido poderá vir a ser este mercado. O mercado de valores mobiliários brasileiro é

substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais.

Como exemplo, a BM&FBOVESPA apresentou uma média diária de negociação de R$4,6 bilhões no primeiro semestre de 2009. As dez ações mais negociadas em termos de volume contabilizaram, aproximadamente, 56,18% de todas as ações negociadas na BM&FBOVESPA no período de 12 meses encerrado em 30 de junho de 2009, acima dos 53,15% contabilizados em 30 de dezembro de 2008. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de Ações de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das Ações.

O Preço por Ação será determinado após a conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento e poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta. Para mais informações ver seção "Informações Sobre a Oferta – Preço por Ação" na pág. 55 deste Prospecto.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações no mercado secundário.

O Preço por Ação será determinado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de Bookbuilding, até o limite de 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais). Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores ou pelos Coordenadores Contratados, de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. Os investimentos realizados em decorrência de operações com derivativos (total return swaps) não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para os fins da Oferta. A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

O Estatuto Social da Companhia não estabelece restrições à retirada dos mecanismos de proteção à dispersão acionária e tentativas de aquisição hostil da Companhia por terceiros.

O Estatuto Social da Companhia contém dispositivo de proteção contra tentativas de aquisição hostil da Companhia por terceiros. Esse dispositivo exige que qualquer acionista adquirente (conforme definido no Estatuto Social da Companhia) que venha a ser titular de direitos de acionista relativos a quantidade igual ou superior a 30% do capital social Companhia, realize, no prazo de 15 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações ou direitos nessa quantidade, uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, por preço determinado nos termos do Estatuto Social e da legislação aplicável. No entanto, o Estatuto Social não estabelece mecanismos que imponham restrições à retirada do dispositivo relativo à necessidade de o acionista adquirente realizar a referida oferta pública de ações nas hipóteses previstas no Estatuto Social da Companhia. Desta forma, a Assembléia Geral da Companhia pode vir a deliberar a exclusão do referido dispositivo do Estatuto Social da Companhia.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Estimamos receber recursos líquidos provenientes da venda de nossas Ações na Oferta de R$553.437.500,00 mil (sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e a Opção de Ações Adicionais), após dedução das comissões de distribuição a serem pagas por nós. Esta estimativa é baseada no Preço por Ação de R$11,50, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.

A tabela abaixo indica os percentuais aproximados da destinação que pretendemos dar aos recursos líquidos provenientes da Oferta:

Destinação	Valores[1]	Percentual
Aquisição de participação em Shopping Centers	276.718.750,00	50%
Desenvolvimento de novos Shopping Centers	166.031.250,00	30%
Expansão de nossos Shopping Centers	110.687.500,00	20%

(1) Com base no Preço por Ação de R$11,50, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.

Conforme demonstrado na tabela acima, planejamos utilizar a totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Oferta para investir na aquisição de participação em Shopping Centers, expansão de nossos Shopping Centers e desenvolvimento de novos Shopping Centers. Não serão utilizados recursos adicionais aos recebidos na Oferta para financiamento dos projetos aqui mencionados.

Pretendemos investir 50% dos recursos obtidos por meio da Oferta em aquisições de participação em Shopping Centers. Estamos em negociações para aquisição de Shopping Centers, entretanto, ainda não temos uma posição definida sobre quais ativos de fato iremos adquirir e nem quanto tempo tais negociações levarão para serem finalizadas.

Conforme demonstrado na tabela, pretendemos utilizar 30% dos recursos líquidos obtidos com a Oferta em desenvolvimento de novos Shopping Centers. Estamos em negociações com proprietários de imóveis que permitirão o desenvolvimento e construção de 3 novos shopping centers.

Pretendemos também iniciar projetos de expansão do Bangu Shopping, Boulevard Shopping Campina Grande, Shopping Iguatemi Salvador, Via Parque Shopping e Shopping Taboão. Estas expansões serão também financiadas, em sua totalidade ou em parte, com recursos da Oferta. Conforme demonstrado na tabela, pretendemos utilizar 20% dos recursos líquidos obtidos com a Oferta também em outras expansões em nossos Shopping Centers, que já estão sendo avaliadas.

Para mais informações veja a seção "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Liquidez e Recursos de Capital" na página 139 deste Prospecto.

A alocação dos nossos investimentos é influenciada pelo comportamento do mercado em que atuamos. O comportamento futuro deste mercado não pode ser determinado com precisão neste momento, desta forma, os valores estimados da destinação dos recursos líquidos provenientes da Oferta podem ser alterados, uma vez que dependem das oportunidades de investimento que podemos perceber.

Não receberemos nenhum recurso proveniente da Oferta Secundária, os quais serão integralmente destinados aos Acionistas Vendedores.

2. Informações Sobre a Companhia

- Capitalização
- Diluição
- Dividendos e Política de Dividendos
- Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos
- Informações Financeiras Selecionadas
- Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional
- Informações Financeiras Selecionadas *Pro Forma* e Outras Informações Financeiras Relevantes
- Visão Geral do Setor
- Regulamentação do Setor
- Descrição dos Negócios
- Estrutura Organizacional
- Administração
- Principais Acionistas
- Operações com Partes Relacionadas
- Descrição do Capital Social
- Governança Corporativa

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir descreve nosso endividamento de curto e longo prazo e capitalização total (definida como endividamento de curto e longo prazo mais patrimônio líquido) em 30 de setembro de 2009. O investidor deve ler esta tabela em conjunto com as Seções "Informações Financeiras Selecionadas", "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" nas págs. 110 e 115 deste Prospecto, respectivamente, e as nossas demonstrações financeiras, e suas respectivas notas explicativas, constantes deste Prospecto.

	30 de setembro de 2009 (Histórico)[1]	**30 de setembro de 2009 (Ajustado) [2] [3]**
	(R$ mil)	
Endividamentos	**491.057**	**491.057**
Endividamento total de Curto Prazo	62.961	62.961
Endividamento total de Longo Prazo	428.096	428.096
Total do patrimônio líquido	**636.663**	**550.921**
Capitalização total	**1.127.720**	**1.041.978**

(1) Capitalização total corresponde à soma de empréstimos e financiamentos e o total do patrimônio líquido em 30 de setembro de 2009.
(2) Ajustes correspondentes a cisão do Shopping Leblon ocorrida em 12 de novembro de 2009. Não será considerada a aquisição de 30% do Shopping Bangu, no valor de R$80.000 mil, realizada por meio do contrato celebrado em 29 de dezembro de 2009 entre a Alsupra e João Fortes.
(3) Ajustado para refletir o recebimento de R$553.437.500 de recursos líquidos.

Nossa Capitalização total após a Oferta feita com base em nosso patrimônio líquido e endividamento total em 30 de setembro de 2009, não considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, calculado com base no Preço por Ação de 11,50, que é o ponto médio da faixa do preço indicada na capa deste Prospecto.

Um aumento (redução) de R$1,00 no Preço por Ação de R$11,50 que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto, aumentaria (reduziria) o valor do nosso patrimônio líquido em R$48.125 mil. O valor de nosso patrimônio líquido contábil após a conclusão da Oferta e ajustes decorrentes está sujeito, ainda, a alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerias da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

DILUIÇÃO

Os investidores que participarem desta Oferta irão sofrer diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores nesta Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

Em 30 de setembro de 2009, o valor do nosso patrimônio líquido ajustado era de R$550.921 mil e o valor patrimonial por Ação correspondia, na mesma data, a R$6,16 por Ação. Esse valor patrimonial representa o valor contábil total de nosso patrimônio líquido dividido pelo número total de nossas Ações em 30 de setembro de 2009.

Após considerarmos o efeito da venda de nossas ações ordinárias no contexto desta Oferta a um Preço por Ação de R$11,50, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar e a colocação das Ações Adicionais e após dedução das comissões de distribuição da Oferta Primária, estimadas em R$21.563 mil, a serem pagas por nós, nosso patrimônio líquido estimado em 30 de setembro de 2009, seria de aproximadamente R$1.104.359 mil, representando um valor de R$7,92 por ação. Isto significaria um aumento imediato no valor do nosso patrimônio líquido por ação de R$1,76 por ação para os acionistas existentes, e uma diluição imediata no valor do nosso patrimônio líquido por ação de 31,1% por ação para novos investidores que adquirirem nossas Ações no âmbito da Oferta. Esta diluição representa a diferença entre o preço por ação pago pelos investidores nesta Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

O quadro a seguir ilustra a diluição por Ação, com base em nosso patrimônio líquido em 30 de setembro de 2009.

	R$
Preço por Ação[1]	**11,50**
Valor Patrimonial por Ação em 30 de setembro de 2009	**6,16**
Aumento no valor patrimonial por Ação para os atuais acionistas	**1,76**
Valor Patrimonial por Ação após a Oferta	**7,92**
Diluição por Ação para novos investidores	**3,58**
Percentual de diluição imediata resultante da Oferta	**31,1%**

(1) Valor acumulado com base no ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto.

O Preço por Ação não guarda relação com o valor patrimonial e será fixado com base no Procedimento de *Bookbuilding* a ser realizado junto aos Investidores Institucionais.

Na Oferta, nossos atuais acionistas que optarem por não subscrever o montante proporcional de Ações necessário à manutenção da respectiva participação no nosso capital social, sofrerão uma diluição acionária imediata, passando de, aproximadamente, 100,0% de participação no nosso capital total para 64,1% de participação.

Desde 1º de janeiro de 2006, foram realizados os seguintes aumentos de capital pela Companhia: (i) em 29 de dezembro de 2006, no valor de R$27.540 mil, mediante a integralização em bens ou créditos, ao preço de R$1,00 por ação, proporcionalmente por nossos acionistas; (ii) em 20 de março de 2007, no valor de R$210.984 mil, ao preço de R$1,00 por ação, mediante integralização em bens ou créditos, proporcionalmente por nossos acionistas; (iii) em 30 de março de 2007, no valor de R$106.000 mil, ao preço de R$1,00 por ação, mediante a integralização em bens ou créditos, proporcionalmente por nossos acionistas, (iv) em 22 de maio de 2007, no valor de R$980 mil, ao preço de R$1,00 por ação, mediante a integralização em bens ou créditos, proporcionalmente por nossos acionistas; (v) em 31 de maio de 2007, no valor de R$100.753 mil, ao preço de R$3,02 por ação, mediante a integralização em bens ou créditos e dinheiro, proporcionalmente por nossos acionistas; (vi) em 31 de maio de 2007, no valor de R$104.823 mil, ao preço de R$1,55 por ação mediante incorporação do ALPAR; (vii) em 31 de maio de 2007, no valor de R$290.944 mil, mediante a incorporação da MASU6, seguida da redução do capital social no mesmo montante; e (viii) em 18 de junho de 2007, no valor de R$31.759 mil, ao preço de R$0,38 por ação, e também mediante incorporação da Ambole. Em 31 de agosto de 2007, o capital social da Companhia foi reduzido em R$31.759 mil, em função de cisão parcial desproporcional com cancelamento de Ações. Em 4 de junho de 2009, o capital social da Companhia foi alterado para R$3 mil, ao preço de R$0,01 por ação, mediante a integralização em dinheiro e em 13 de agosto de 2009 o capital social foi reduzido em R$3 mil, ao preço de R$0,01 por ação, mediante a recompra e cancelamento das ações. Em 12 de novembro de 2009, o capital social da Companhia foi reduzido em R$78.380 mil em decorrência da cisão do Shopping Leblon.

PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Temos um Plano de Opção de Compra de Ações que foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12 de novembro de 2009 ("Plano"). O Plano estabelece que o Conselho de Administração poderá outorgar opções aos nossos administradores, empregados e nossos 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 nosso capital social, sempre dentro do limite do nosso capital autorizado.

As opções são outorgadas sem custo para os beneficiários e o período de carência (vesting) será de até quatro anos, podendo ser exercidas a partir de 1 ano, à razão de 25% ao ano. Caso o Participante 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 perderão ser exercidas no futuro. Cada Participante do Plano deverá a ele aderir expressamente, mediante assinatura de termo de adesão, sem qualquer ressalva, obrigando-se ao cumprimento de todos os dispositivos estabelecidos.

O prazo de exercício das opções será determinado pelo Conselho de Administração, caso a caso, respeitados os parâmetros legais, data da outorga da opção, mas em nenhuma hipótese será superior a 5 (cinco) anos contados da data da outorga de cada opção. Após este período, as opções concedidas, mas não exercidas, perderão a validade.

Os membros do Conselho de Administração não poderão participar das reuniões em que as decisões a respeito da sua participação no Plano sejam discutidas e os membros do Comitê não poderão se habilitar às opções de subscrição ou aquisição de ações objeto do Plano.

Compete ao Conselho de Administração fixar o preço de exercício das opções outorgadas, o qual deverá ser baseado na média da cotação das ações ordinárias de nossa emissão nos últimos 20 pregões na BM&FBOVESPA imediatamente anteriores à data da outorga da opção, ponderada pelo volume de negociação, corrigido monetariamente por índice que venha a ser determinado pelo Conselho de Administração, até a data do efetivo exercício da opção concedida através do Plano. Excepcionalmente, para as opções outorgadas por ocasião desta Oferta, o preço de exercício será igual ao valor por ação determinado na Oferta. As ações resultantes do exercício da opção deverão ser integralizadas pelos Participantes em até 5 (cinco) dias úteis data em que o Conselho de Administração aprovar o respectivo aumento de capital dentro dos limites do capital autorizado ou a alienação de ações da Companhia mantidas em tesouraria, conforme o caso.

O Plano entrará em vigor na data de sua aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia e expirará, a qualquer tempo, (a) por decisão da Assembleia Geral Extraordinária ou do Conselho de Administração da Companhia; (b) pelo cancelamento de registro de companhia aberta da Companhia; (c) pela cessação de negociação das ações ordinárias da Companhia em mercado de balcão, mercado organizado ou bolsa de valores; (d) em virtude de reorganização societária da Companhia; (e) pela dissolução ou liquidação da Companhia; ou (f) pelo decurso de um prazo de 10 (dez) anos contados da data da primeira outorga de opções no âmbito do Plano, o que ocorrer primeiro.

Os nossos 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.

Para fins de análise dos potenciais efeitos do Plano na remuneração dos administradores da Companhia, considerando-se a premissa de exercício das opções com a aquisição da quantidade máxima de ações objeto do Plano, teríamos a emissão de 9.762.701 novas ações ordinárias, representativas de 7% do capital social da Companhia, e com base no preço unitário de exercício de R$10,35 equivalente a 90% do Preço por Ação de R$11,50, que é o ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto, o preço total de exercício seria de R$101.043.955,35. Após a Oferta e sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, o valor do nosso patrimônio líquido, em 30 de setembro de 2009, seria de R$7,92 por ação ordinária de nossa emissão, resultando, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação ordinária de R$1,76 para os antigos acionistas, e uma diluição imediata do valor patrimonial contábil por ação ordinária de 31,1% para os novos acionistas. Adicionalmente, o exercício integral das opções com a aquisição da quantidade máxima de ações objeto do Plano resultaria em um custo de oportunidade para a Companhia de R$ 11.227.106,15, valor este que representa o montante que deixaria de ser integralizado pelos outorgados em razão da diferença entre o Preço por Ação de R$ 11,50 e o preço de exercício das opções em questão.

Neste sentido, caso as opções fossem outorgadas apenas aos administradores, a remuneração dos administradores de R$10.000.000,00, conforme aprovado na Assembléia Geral Extraordinária de 12 de novembro de 2009, seria acrescida no montante de R$ 11.227.106,15, resultando em uma remuneração global de R$21.227.106,15.

De acordo com o Pronunciamento CPC 10 "Pagamentos Baseados em Ações", a Companhia contabilizará 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, as opções a serem concedidas e exercidas não gerarão qualquer efeito na Demonstração de Resultados da Companhia uma vez que a despesa será reconhecida durante o período de vesting.

Apenas para fins de análise dos efeitos de diluição societária relacionada ao exercício das opções passíveis de outorga, caso a totalidade das opções fossem concedidas e exercidas e a totalidade das 9.762.701 Ações fossem subscritas, verificaríamos uma diluição de 6,54% do nosso capital social e, nessa mesma proporção, da participação acionária de cada um de nossos acionistas naquela data, incluindo a participação de qualquer investidor que decida subscrever e/ou adquirir Ações na Oferta.

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

A Lei das Sociedades por Ações e o nosso Estatuto Social estabelecem o pagamento de dividendo obrigatório a seus acionistas (a não ser que a distribuição do dividendo obrigatório seja suspensa, caso a Administração informe à Assembleia Geral que a distribuição é incompatível com a sua condição financeira). O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual mínimo do lucro líquido apurado no exercício social anterior, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações.

O nosso Estatuto Social determina que esse percentual mínimo seja de 25% do montante de lucro líquido apurado nas demonstrações financeiras individuais, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

O dividendo obrigatório pode ser pago na forma de dividendos ou a título de juros sobre o capital próprio, cujo valor líquido do imposto de renda retido na fonte pode ser imputado como parte do valor do dividendo obrigatório e pode ser considerado como despesa dedutível para fins de imposto de renda de pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido.

A nossa política de dividendos foi estabelecida em 20 de março de 2007, quando alteramos nosso tipo societário de sociedade limitada para sociedade anônima. Atualmente, nossa política de dividendos inclui o pagamento do dividendo mínimo de 25% do lucro líquido do exercício.

Segue abaixo tabela demonstrativa de nossos dividendos nos exercícios sociais encerrados em 2006, 2007 e 2008*:*

	Exercício Social encerrado em		
	2006[1]	**2007**	**2008**
Dividendos (milhões de R$)	0	0	0
Por Ação (R$)	0	0	0

(1) Distribuído na forma de lucro, uma vez que éramos uma sociedade limitada.

ALOCAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

O estatuto social de uma companhia brasileira deve especificar um percentual mínimo do lucro disponível para distribuição que deve ser pago aos acionistas a título de dividendo obrigatório, ainda que ele possa ser pago sob a forma de juros sobre o capital próprio. Em linha com a Lei das Sociedades por Ações, o dividendo obrigatório fixado no nosso Estatuto Social equivale a um percentual não inferior a 25% do lucro líquido anual ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório, todavia, poderá ser limitado ao montante do lucro líquido do exercício que tiver sido realizado, desde que a diferença seja registrada como lucros a realizar. O cálculo do nosso lucro líquido, bem como sua destinação para as reservas de lucro e de capital, é feito com base nas nossas demonstrações financeiras anuais, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações. A participação dos nossos Administradores no nosso lucro líquido não pode exceder a remuneração anual dos nossos Administradores nem um décimo dos lucros, o que for menor.

A Lei das Sociedades por Ações permite, entretanto, que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos, caso a Assembleia Geral aprove a recomendação dos órgãos da administração no sentido de que a distribuição seria desaconselhável em vista da condição financeira da companhia. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deve dar parecer à recomendação dos órgãos da administração. Nessa hipótese, a administração deverá apresentar justificativa à CVM para a suspensão. Os lucros não distribuídos em razão da suspensão na forma acima mencionada serão destinados a uma reserva especial e, caso não sejam absorvidos por prejuízos subsequentes, deverão ser pagos, a título de dividendos, tão logo a condição financeira da companhia assim o permita.

DIVIDENDOS

Estamos obrigados pela Lei das Sociedades por Ações e pelo Estatuto Social a realizar Assembleia Geral Ordinária até o quarto mês subsequente ao encerramento de cada exercício social na qual, entre outras coisas, os acionistas terão que deliberar sobre a distribuição de dividendo anual. O pagamento de dividendos anuais toma por base as demonstrações financeiras auditadas, referentes ao exercício social imediatamente anterior.

Os titulares de ações na data em que o dividendo for declarado farão jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a

menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento que, em qualquer hipótese, deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que o dividendo tenha sido declarado.

O nosso Estatuto Social não estabelece que o valor do pagamento de dividendo seja corrigido por conta da inflação.

Para reclamar dividendos (ou pagamentos de juros sobre capital próprio) referentes às suas ações, os acionistas têm prazo de três anos, contados da data da deliberação da distribuição dos dividendos ou juros sobre capital próprio, após o qual o valor dos dividendos ou juros sobre capital próprio não reclamados deverão ser revertidos em favor da companhia.

O nosso Estatuto Social confere aos acionistas direito de receber dividendo obrigatório em cada exercício, conforme segue:

(i) do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda;

(ii) sobre o lucro remanescente, apurado após a dedução mencionada no item (i) retro, será calculada a participação estatutária dos nossos Administradores, até o limite máximo legal;

(iii) do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução mencionada no item (i) acima, cinco por cento é destinado para a reserva legal, até atingir 20% do nosso capital social integralizado. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes das reservas de capital social exceder 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; e

(iv) do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções mencionadas nos itens (i) a (iii) acima e ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, 25%, no mínimo, são destinados para pagamento de dividendo obrigatório a todos os nossos acionistas.

JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO

Desde 1º de janeiro de 1996, as companhias brasileiras estão autorizadas a pagar juros sobre o capital próprio ao invés de dividendos limitados a titulares de participações acionárias e considerar tais pagamentos dedutíveis para efeito do imposto de renda de pessoa jurídica e, desde 1998, também para efeito da contribuição social sobre o lucro líquido. O pagamento desses juros pode ser feito a critério do Conselho de Administração, sujeito à aprovação na Assembleia Geral de acionistas. A dedução fica limitada ao que for maior entre (i) 50% do lucro líquido (após a dedução da contribuição social sobre o lucro líquido e antes de se considerar a referida distribuição e quaisquer deduções referentes ao imposto de renda) do período com relação ao qual o pagamento seja efetuado, e (ii) 50% de lucros acumulados. O pagamento de juros sobre o capital próprio é realizado como forma alternativa de pagamento de dividendos. Os juros sobre o capital próprio ficam limitados à variação *pro rata die* da TJLP. O valor pago a título de juros sobre o capital próprio, líquido de imposto de renda, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo obrigatório. De acordo com a legislação aplicável, uma companhia é obrigada a pagar aos seus acionistas valor suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por eles a título de juros sobre o capital próprio, descontado o pagamento do imposto retido na fonte, acrescida do valor dos dividendos declarados, seja equivalente ao menos ao montante do dividendo obrigatório.

De acordo com o nosso Estatuto Social e o parágrafo 7º da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada, juros sobre capital próprio podem ser imputados ao pagamento de dividendos para fins de dividendo obrigatório.

RESERVAS

As demonstrações financeiras das sociedades constituídas sob as leis do Brasil apresentam, normalmente, duas principais contas de reservas – as reservas de lucros e as reservas de capital.

Reservas de lucros. De acordo com a nova redação da Lei das Sociedades por Ações introduzidas com a promulgação da Lei 11.638/07, as reservas de lucros compreendem a reserva legal, a reserva estatutária, reserva para contingências e reserva de incentivos fiscais.

- Reserva legal. Estamos obrigados a manter reserva legal, à qual devemos destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social até que o valor da reserva seja igual a 20% do nosso capital social. Não obstante, não somos obrigados a fazer qualquer destinação à reserva legal com relação a qualquer exercício social em que a reserva legal, quando acrescida às demais reservas de capital constituídas, exceder 30% de nosso capital social. Os valores da reserva legal devem ser aprovados em Assembleia Geral Ordinária de acionistas e podem ser utilizados exclusivamente para compensar prejuízos ou aumentar o nosso capital social, não estando, porém, disponíveis para pagamento de dividendos. Em 30 de setembro de 2009, não alocamos qualquer valor a título de reserva legal.

- Reserva de lucros a realizar. De acordo com a nova redação da Lei das Sociedades por Ações, no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Estatuto ou do art 202, ultrapassar a parcela realizada do lucro liquido do exercício, a Assembleia-geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Em 30 de setembro de 2009, não alocamos qualquer valor a título de reserva de lucros a realizar.

- Reserva para contingências. De acordo com a nova redação da Lei das Sociedades por Ações, parte do lucro líquido poderá ser destinada à reserva para contingências com a finalidade de, a partir de proposta de nossa administração e aprovação da Assembleia Geral, compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado. Qualquer valor assim destinado em exercício anterior deverá ser revertido no exercício social em que a perda que tenha sido antecipada, não venha, de fato, a ocorrer, ou na hipótese de a perda antecipada efetivamente ocorrer. Em 30 de setembro de 2009, não alocamos qualquer valor a título de reserva para contingências.

- Reserva de retenção de lucros. De acordo com a nova redação da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral poderá deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital. A destinação de parte do lucro líquido para a reserva de retenção de lucros não pode ocorrer em detrimento do pagamento do dividendo obrigatório. Em 30 de setembro de 2009, não alocamos qualquer valor a título de reservas de retenção de lucros.

O saldo das reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar o valor do nosso capital social. Uma vez atingido esse limite máximo, nossos acionistas poderão deliberar sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do nosso capital social, ou na distribuição de dividendos.

Reserva de Capital. De acordo com a nova redação da Lei das Sociedades por Ações, a reserva de capital consiste em ágio na emissão de ações, reserva especial de ágio na incorporação, alienação de partes beneficiárias, alienação de Bônus de Subscrição, e reserva de incentivos fiscais. As quantias destinadas à nossa reserva de capital não são consideradas para efeito da determinação do dividendo obrigatório. Com nossa adesão ao Novo Mercado, a mesma não poderá emitir partes beneficiárias. O saldo existente na reserva de capital somente poderá ser utilizado para incorporação ao capital social, absorção de prejuízos que ultrapassem os lucros acumulados e as reservas de lucros; ou resgate, reembolso ou compra de ações. Em 30 de setembro de 2009, não alocamos qualquer valor a título de reservas de capital.

Histórico de pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital próprio

Não possuímos histórico de distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio.

INFORMAÇÕES SOBRE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

GERAL

Em 23 de novembro de 2009, celebramos com a BM&FBOVESPA, o Contrato de Participação no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data da publicação do Anúncio de Início, pelo qual concordamos em cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado estabelecidos pela BM&FBOVESPA, a fim de nos qualificarmos para listagem em segmento diferenciado de negociação de ações, conhecido como Novo Mercado.

Após a Oferta, o principal mercado de negociação de nossas Ações será a BM&FBOVESPA. As Ações serão negociadas na BM&FBOVESPA sob o código "ALSC3".

Somos registrados perante a CVM como uma Companhia Aberta desde 18 de janeiro de 2008, sob o n.º 21300.

Em setembro de 2008, concretizamos a captação do montante de aproximadamente R$200.000 mil por meio de emissão de cédulas de credito imobiliário (CCIs), que foram lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs). Em fevereiro de 2009 concluímos com sucesso uma nova captação de aproximadamente R$150.000 mil, através de nova emissão de CCIs/CRIs. As operações têm prazos de 10 e 12 anos respectivamente, em ambas o principal é amortizado em parcelas mensais após dois anos de carência; a taxa de juros é vinculada a Taxa Referencial (TR) e os CRIs foram emitidos pela CIBRASEC.

Em setembro de 2009, realizamos uma nova captação de R$70.000 mil através da emissão de CCIs/CRIs pela Domus CFI / RB Capital. As operações de CCI/CRI têm garantia real de nossas participações nos seguintes Shoppings: Iguatemi Salvador, Shopping Taboão, Santana Parque Shopping, Carioca Shopping, Bangu Shopping e quotas do Fundo Imobiliário Via Parque. Para informações sobre estas emissões, ver "Discussão e Análise sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" deste Prospecto.

REGULAÇÃO DO MERCADO BRASILEIRO DE VALORES MOBILIÁRIOS

O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela CVM, e sua competência inclui a regulamentação das bolsas de valores e mercado de balcão, bem como pelo Banco Central, que tem, entre outros poderes, a autoridade para licenciar corretoras de valores e para regular investimentos estrangeiros e operações de câmbio. O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela Lei das Sociedades por Ações e pela Lei do Mercado de Valores Mobiliários, sendo que esta é a principal lei que regula o mercado brasileiro de valores mobiliários, e por atos normativos da CVM, do CMN e do Banco Central. Estas leis e regulamentos, entre outros, determinam os requisitos de divulgação de informações aplicáveis a emissoras de valores mobiliários publicamente negociados, as sanções penais por negociação de ações utilizando informação privilegiada e manipulação de preço, e a proteção de acionistas minoritários. Tais leis e regras também regulam o licenciamento e supervisão das corretoras de valores e a governança das bolsas de valores brasileiras. Em 25 de janeiro de 2006, foi criado o Coremec (Comitê de Regulação e Fiscalização dos Mercados Financeiro, de Capitais, de Seguros, de Previdência e Capitalização), ente responsável por coordenar os órgãos públicos federais que fiscalizam e regulam as atividades dos Mercados Financeiro, de Capitais, de Seguros e de Previdência e Capitalização.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, uma companhia pode ser aberta (e listada) ou fechada (e não listada). Todas as companhias listadas estão registradas na CVM e ficam sujeitas a obrigações de divulgação periódica de informações e de divulgação de quaisquer atos ou fatos relevantes. Uma companhia registrada na CVM pode negociar seus valores mobiliários na BM&FBOVESPA ou no mercado de balcão brasileiro. Ações de companhias listadas na BM&FBOVESPA não podem ser negociadas simultaneamente nos mercados de balcão brasileiros. As ações de uma companhia listada também podem ser negociadas fora de bolsa, observadas as diversas limitações impostas a este tipo de negociação. Para ser listada na BM&FBOVESPA, uma companhia deve requerer o registro à BM&FBOVESPA e à CVM.

A negociação de valores mobiliários na BM&FBOVESPA pode ser interrompida mediante solicitação de uma companhia antes da publicação de fato relevante. A negociação também pode ser suspensa por iniciativa da BM&FBOVESPA ou da CVM, com base em ou devido a, entre outros motivos, indícios de que a companhia tenha

fornecido informações inadequadas com relação a um fato relevante ou forneceu respostas inadequadas a questionamentos feitos pela CVM ou pela BM&FBOVESPA.

NEGOCIAÇÃO NA BM&FBOVESPA

As negociações na BM&FBOVESPA ocorrem das 10 horas às 17 horas, ou entre 11 horas e 18 horas durante o período de horário de verão no Brasil, em um sistema eletrônico de negociação denominado megabolsa. A BM&FBOVESPA também permite negociações das 17h45min às 19 horas, ou das 18h45min às 19h30min durante o período de horário de verão no Brasil, em um horário diferenciado de negociação denominado "after market", conectado às corretoras tradicionais e às corretoras que operam pela Internet. As negociações no "after market" estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelos investidores.

Quando acionistas negociam ações na BM&FBOVESPA, a liquidação acontece três dias úteis após a data da negociação, sem correção monetária do preço de compra. O vendedor deve entregar as ações à Central Depositária na manhã do terceiro dia útil após a data da negociação. A entrega e o pagamento das ações são realizados por meio das instalações da Central Depositária.

A fim de manter um melhor controle sobre a oscilação do Índice BOVESPA, a BM&FBOVESPA adotou um sistema "circuit breaker" de acordo com o qual a sessão de negociação é suspensa por um período de 30 minutos ou uma hora sempre que o Índice BOVESPA cair abaixo dos limites de 10,0% ou 15,0%, respectivamente, com relação ao índice de fechamento da sessão de negociação anterior.

NOVO MERCADO

As nossas ações ordinárias serão admitidas à negociação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA na data da publicação do Anúncio de Início. O Início da Negociação se dará no primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.

Introdução

Em dezembro de 2000, a BM&FBOVESPA deu início ao funcionamento de um segmento especial de negociação de ações denominado Novo Mercado. Esse novo segmento tem como propósito atrair companhias abertas dispostas a fornecer informações ao mercado e aos seus acionistas a respeito de seus negócios, adicionalmente ao que é exigido pela legislação, e que se comprometam a adotar práticas de governança corporativa, tais como regras sobre a composição do conselho de administração, transparência e proteção aos acionistas minoritários.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que as presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a: (i) emitir apenas ações ordinárias; (ii) manter, no mínimo, 25% de ações de seu capital em circulação; (iii) detalhar e incluir informações adicionais nas informações trimestrais; e (iv) disponibilizar as demonstrações financeiras anuais no idioma inglês e com base em princípios de contabilidade internacionalmente aceitos. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contratos entre a companhia, seus administradores e acionistas controladores e a BM&FBOVESPA, além da adaptação do estatuto da companhia para as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Em decorrência da edição da Resolução do CMN n.º 3121, de 25 de setembro de 2003, que estabeleceu novas regras de aplicação dos recursos das entidades fechadas de previdência privada, ações de emissão de companhias que adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, tais como aquelas cujos valores mobiliários são admitidos a negociação no segmento especial Novo Mercado ou cuja classificação de listagem seja de Nível 1 ou Nível 2 de acordo com a regulamentação emitida pela BM&FBOVESPA, podem ter maior participação na carteira de investimento de tais fundos de pensão. Assim, as ações de companhias que adotam práticas de governança corporativa passaram a ser, desde a edição da Resolução CMN n.º 2829, de 30 de março de 2001, um investimento importante e atraente para as entidades fechadas de previdência privada que são grandes investidores do mercado de capitais brasileiro.

Autorização para Negociação no Novo Mercado

Primeiramente, a companhia que tenha intenção de listar seus valores mobiliários no Novo Mercado deve obter e manter atualizado seu registro de companhia aberta junto à CVM. Além disso, a companhia deve, entre outras

condições, firmar Contrato de Participação no Novo Mercado e adaptar seu estatuto social às cláusulas mínimas exigidas pela BM&FBOVESPA, em especial a que se refere à Cláusula Compromissória. Com relação à estrutura do capital social, deve ser dividido exclusivamente em ações ordinárias e uma parcela mínima de ações, representando 25% do capital social, deve ser mantida em circulação pela companhia. Existe, ainda, uma vedação à existência de partes beneficiárias pelas companhias listadas no Novo Mercado.

Conselho de Administração

O conselho de administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por no mínimo cinco membros, eleitos pela Assembleia geral, dos quais, no mínimo, 20% deverão ser Conselheiros Independentes, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, sendo permitida a reeleição. Todos os novos membros do conselho de administração e da diretoria devem subscrever um termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do termo de anuência dos administradores os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente a se submeter e a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Arbitragem e com o Regulamento do Novo Mercado, valendo ainda este termo como Cláusula Compromissória.

Outras características do Novo Mercado

Dentre outros requisitos impostos às companhias listadas no Novo Mercado, destaca-se: (i) a obrigação de efetivar ofertas públicas de ações sob determinadas circunstâncias, como, por exemplo, quando do cancelamento do registro de negociação no Novo Mercado; (ii) dever de efetivar ofertas de ações sempre de modo a favorecer a dispersão acionária; (iii) extensão para todos os acionistas das mesmas condições obtidas pelos controladores quando da alienação do controle da companhia; (iv) obrigações de prestação de informações não financeiras a cada trimestre, como, por exemplo, o número de ações detidas pelos administradores da companhia e o número de ações em circulação; (v) dever de maior divulgação de operações com partes relacionadas; e (vi) necessária vinculação da Companhia, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal ao Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBOVESPA para a resolução de conflitos que possam surgir entre eles, relacionados ou oriundos da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo CMN, BACEN e CVM, bem como das normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Adicionalmente, em decorrência da Resolução n.º 3.456, emitida em 1º de junho de 2007 pelo Banco Central, que estabeleceu novas regras de aplicação dos recursos das entidades fechadas de previdência privada, ações de emissão de companhias que adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, tais como aquelas cujos valores mobiliários são admitidos a negociação no segmento especial Novo Mercado ou cuja classificação de listagem seja Nível 1 ou Nível 2 de acordo com a regulamentação emitida pela BM&FBOVESPA podem ter maior participação na carteira de investimento de tais fundos de pensão. Assim, as ações de companhias que adotam práticas de governança corporativa passaram a ser, desde a edição da referida Resolução, um investimento importante e atraente para as entidades fechadas de previdência privada que são grandes investidores do mercado de capitais brasileiro. Este fato poderá impulsionar o desenvolvimento do Novo Mercado, beneficiando as companhias cujos valores mobiliários são ali negociados, inclusive a da Companhia.

Os acionistas da Companhia gozam de todos os direitos e garantias previstos no Regulamento do Novo Mercado, conforme contemplados no Estatuto Social, anexo a este Prospecto. Para mais informações, veja a seção "Descrição do Capital Social" na página 228 deste Prospecto.

Cláusula Compromissória

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, 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, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM, 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.

RESTRIÇÕES A INVESTIMENTO ESTRANGEIRO

Não há restrições à titularidade das ações da Companhia por pessoas físicas ou jurídicas domiciliadas no exterior. Entretanto, o direito de converter pagamentos de dividendos e o produto da venda das ações em moeda estrangeira e de remeter esses valores ao exterior está sujeito a restrições de controle cambial e à legislação de capitais estrangeiros que exige, entre outras formalidades, o registro eletrônico dos investimentos no Banco Central.

Os investidores estrangeiros podem registrar seus investimentos como investimento estrangeiro direto, nos termos da Lei 4.131/62, ou como investimento estrangeiro de portfólio registrado pela CVM, nos termos da Resolução CMN n.º 2.689 e da Instrução CVM 325.

Os investidores estrangeiros diretos podem vender suas ações tanto em operações privadas como em bolsa de valores ou no mercado de balcão, mas em geral estão sujeitos a tratamento fiscal menos favorável em relação aos investidores estrangeiros de portfólio.

A Resolução CMN n.º 2.689 dispõe que, observadas algumas exceções, como é o caso de aquisições em ofertas públicas de distribuição de ações, os investidores estrangeiros de portfólio podem comprar e vender ações apenas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, mas em geral fazem jus a tratamento fiscal mais favorável em relação aos investidores estrangeiros diretos.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

As informações financeiras relacionadas aos balanços patrimoniais e demonstrações de resultado da Companhia apresentadas neste Prospecto originaram-se das Demonstrações Financeiras consolidadas auditadas da Companhia para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e das Demonstrações Financeiras consolidadas objeto de revisão especial para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e 2009, tendo sido elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro 2006, 2007 e 2008 foram auditadas pela KPMG, de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil. O parecer dos auditores independentes referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2008 contém um parágrafo de ênfase informando que em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, durante 2008, as demonstrações financeiras de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pela deliberação CVM nº 565/08 (CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07) e pela Lei nº 11.941/09 (Medida Provisória nº 449/08), não foram reapresentadas com os ajustes para fins de comparação.

As informações financeiras da Companhia, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e revisadas pela KPMG de acordo com normas específicas estabelecidas pelo IBRACON, conforme relatório de revisão especial constante do Anexo "Informações Financeiras da Companhia e Informações Financeiras Consolidadas relativas aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2008 e 2009 e respectivo relatório de revisão limitada dos auditores", na página 443 a este Prospecto. A KPMG menciona em seu relatório que esta revisão especial não representou um exame de auditoria de acordo com as Normas de Auditoria Aplicáveis no Brasil e que, portanto, não está em condições de emitir, e não emitiu, uma opinião sobre estas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações financeiras referentes ao período aqui mencionado devem ser lidas e interpretadas neste contexto. O relatório de revisão dos auditores independentes contém um parágrafo de ênfase informando que as mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil somente foram contabilizados pela Companhia e por suas controladas durante o quarto trimestre de 2008 e divulgados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008. O balanço patrimonial e a demonstração do resultado, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008, apresentadas em conjunto com as informações do período corrente, não foram ajustadas para fins de comparação, conforme facultado pelo Ofício-circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2009.

A Companhia optou por elaborar o balanço patrimonial de transição em 1º de janeiro de 2008 que é o ponto de partida da contabilidade de acordo com a legislação societária modificada pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09. As modificações introduzidas pela referida legislação se caracterizam como mudança de prática contábil e todos os ajustes com impacto nos resultados anteriores aos exercícios apresentados foram efetuados contra lucros acumulados.

Em 12 de novembro de 2009, a Companhia realizou uma cisão parcial cindindo a participação detida na Frascatti e na CENCOM, controlada da Frascatti, com data base de 2 de novembro. Desta forma, para apresentar o efeito desta transação como se ela tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2008, preparamos balanços patrimoniais e demonstrações de resultados *pro forma* consolidadas não auditadas, porém, com base nas informações financeiras históricas auditadas, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 e período findo em 30 de setembro de 2009, a fim de refletir os efeitos em nossa posição patrimonial. Os nossos balanços patrimoniais *pro forma* e nossas demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas consolidadas são apresentados exclusivamente para fins informativos e não deverão ser interpretados como nossa posição patrimonial e nossas demonstrações de resultados de fato, caso a cisão da Aliansce (exclusão de 12 meses de 70% de participação nos resultados do Shopping Leblon, relativo a nossa participação e de nossa controlada Frascatti na CENCOM) tivessem efetivamente ocorrido em 1.º de janeiro de 2008 ou utilizadas como indicativo de nossos futuros balanços patrimoniais e/ou nossas futuras demonstrações consolidadas de resultado. Os ajustes *pro-forma* foram obtidos pela administração dos registros contábeis que serviram de base para a elaboração das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Companhia e suas subsidiárias e a razoabilidade das premissas utilizadas na aplicação destes ajustes às demonstrações financeiras históricas auditadas foram discutidas com a KPMG, que também aplicaram procedimentos com relação à exatidão aritmética de nossas informações financeiras "pro-forma", nos termos previstos na NPA 12 – Emissão de Carta de Conforto emitida pelo IBRACON em 07 de março de 2006. Para maiores detalhes sobre nossos balanços patrimoniais e nossas demonstrações de resultados *pro forma*, ver Seção "Informações Financeiras *Pro Forma* e Outras Informações Financeiras Relevantes" na pág. 152 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras históricas, individuais, do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping relativa ao período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2009 e de 2008 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008, foram auditadas pela Terco Grant Thornton de acordo com as normas brasileiras de auditoria. O parecer dos auditores independentes referente ao período de 30 de setembro de 2009 e de 2008 e relativo aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 contém um parágrafo de ênfase, informando que o Fundo mantem transações relevantes com partes relacionadas efetuadas de acordo com as condições pactuadas entre estas partes.

Adicionalmente estamos apresentando demonstrações do resultado pro-forma para o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping para refletir a venda de 16% das quotas do FIIVPS, desta forma foram discutidas com a Terco Grant Thornton que também aplicou procedimentos com relação à exatidão aritmética de nossas informações financeiras "pro-forma", nos termos previstos na NPA 12 – Emissão de Carta de Conforto emitida pelo IBRACON em 07 de março de 2006. É importante ressaltar que assinamos compromisso de venda de 16% das nossas quotas no Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, o que ainda depende do cumprimento de determinadas condições e apenas após a implementação desta compra e venda deteremos diretamente 69,62% das quotas do FIIVPS.

Os dados financeiros selecionados e apresentados neste Prospecto não são necessariamente indicativos dos resultados de operações futuras. Os quadros abaixo apresentam um sumário das nossas informações financeiras e operacionais para os períodos indicados. As informações a seguir devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas e notas explicativas, incluídas neste Prospecto, e com as seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações", "Informações Financeiras Selecionadas", "Informações Financeiras Selecionadas *Pro Forma* e Outras Informações Financeiras Relevantes" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" deste Prospecto.

Em decorrência das alterações da Lei nº 6.404/76, determinados valores relacionados aos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2006 e 30 de junho de 2008 foram reclassificados para permitir a comparação com as demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007, 2008 e informações financeiras interinas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009. As reclassificações efetuadas não têm impacto no resultado nem no patrimônio líquido em nenhum dos períodos apresentados.

	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de							
	2006	**AV%**	**2007**	**AV%**	**2008**	**AV%**	**Variação 2006/2007**	**Variação 2007/2008**
			(Históricos)					
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)							
Receita Operacional Bruta	37.087	109,5%	70.891	110,4%	115.482	108,7%	91,1%	62,9%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	37.087	109,5%	70.891	110,4%	115.482	108,7%	91,1%	62,9%
Deduções	(3.212)	-9,5%	(6.652)	-10,4%	(9.202)	-8,7%	107,1%	38,3%
Receita Operacional Líquida	33.875	100,0%	64.239	100,0%	106.280	100,0%	89,6%	65,4%
Custo de aluguéis e serviços	(6.168)	-18,2%	(13.976)	-21,8%	(35.687)	-33,6%	126,6%	155,3%
Lucro Bruto	27.707	81,8%	50.263	78,2%	70.593	66,4%	81,4%	40,4%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(21.012)	-62,0%	(28.222)	-43,9%	(37.435)	-35,2%	34,3%	32,6%
Administrativas e gerais	(10.226)	-30,2%	(34.403)	-53,6%	(36.681)	-34,5%	236,4%	6,6%
Despesas legais e tributárias	(479)	-1,4%	(2.561)	-4,0%	(166)	-0,2%	434,7%	-93,5%
Resultado de equivalência patrimonial	3.347	9,9%	8.023	12,5%	13.713	12,9%	139,7%	70,9%
Amortização de ágio	(13.987)	-41,3%	(4.077)	-6,3%	(13.963)	-13,1%	-70,9%	242,5%
Outras (despesas) receitas operacionais	333	1,0%	4.796	7,5%	(338)	-0,3%	1340,2%	-107,0%
Resultado financeiro	(4.555)	-13,4%	(5.486)	-8,5%	(38.449)	-36,2%	20,4%	600,9%
Despesas financeiras	(5.345)	-15,8%	(7.344)	-11,4%	(41.870)	-39,4%	37,4%	470,1%
Receitas financeiras	790	2,3%	1.858	2,9%	3.421	3,2%	135,2%	84,1%
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	2.140	6,3%	16.555	25,8%	(5.291)	-5,0%	673,6%	-132,0%
Imposto de renda e contribuição social	(2.741)	-8,1%	(7.792)	-12,1%	(7.422)	-7,0%	184,3%	-4,7%
Participações minoritárias	(1.324)	-3,9%	(1.154)	-1,8%	(376)	-0,4%	-12,8%	-67,4%
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	**(1.925)**	**-5,7%**	**7.609**	**11,8%**	**(13.089)**	**-12,3%**	**(495,3%)**	**-272,0%**

Demonstração de Resultado	Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 (Históricos) (valores em milhares de reais, exceto percentuais)	AV%	2009	AV%	Variação 2008/2009
Receita Operacional Bruta	76.941	111,0%	105.216	108,5%	36,7%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	76.941	111,0%	105.216	108,5%	36,7%
Deduções	(7.651)	-11,0%	(8.199)	-8,5%	7,2%
Receita Operacional Líquida	69.290	100,0%	97.017	100,0%	40,0%
Custo de aluguéis e serviços	(23.937)	-34,5%	(28.624)	-29,5%	19,6%
Lucro Bruto	45.353	65,5%	68.393	70,5%	50,8%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(25.556)	-36,9%	(14.952)	-15,4%	-41,5%
Administrativas e gerais	(22.745)	-32,8%	(20.337)	-21,0%	-10,6%
Despesas legais e tributárias	(136)	-0,2%	(382)	-0,4%	180,9%
Resultado de equivalência patrimonial	9.758	14,1%	4.684	4,8%	-52,0%
Amortização de ágio	(11.078)	-16,0%	-	0,0%	-100,0%
Outras (despesas) receitas operacionais	(1.355)	-2,0%	1.083	1,1%	-179,9%
Resultado financeiro	(26.793)	-38,7%	(28.788)	-29,7%	7,4%
Despesas financeiras	(28.685)	-41,4%	(38.370)	-39,5%	33,8%
Receitas financeiras	1.892	2,7%	9.582	9,9%	406,4%
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	(6.996)	-10,1%	24.653	25,4%	(452,4%)
Imposto de renda e contribuição social	(4.236)	-6,1%	(3.734)	-3,8%	-11,9%
Participações minoritárias	296	0,4%	(2.221)	-2,3%	-850,3%
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**(10.936)**	**-15,8%**	**18.698**	**19,3%**	**(271,0%)**

	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de								Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de				
	2006	AV%	2007	AV%	AH%	2008	AV%	AH%	2008	AV%	2009	AV%	AH%
	(Históricos) (em milhares de reais, exceto percentuais)												
Aluguéis	24.188	105,5%	48.022	100,2%	98,5%	84.785	102,6%	76,6%	54.296	98,8%	77.660	102,4%	43,0%
Cessão de direito de uso	1.542	6,7%	2.578	5,4%	67,2%	5.095	6,2%	97,6%	4.034	7,3%	6.948	9,2%	72,2%
Resultado de estacionamento	445	1,9%	3.181	6,6%	614,8%	4.892	5,9%	53,8%	3.212	5,8%	3.094	4,1%	-3,7%
Receita Operacional	**26.175**	**114,2%**	**53.781**	**112,2%**	**105,5%**	**94.772**	**114,7%**	**76,2%**	**61.542**	**111,9%**	**87.702**	**115,6%**	**42,5%**
(-) Custos de aluguéis e serviços	(5.576)	24,3%	(13.090)	-27,3%	134,8%	(33.407)	-40,4%	155,2%	(22.340)	-40,6%	(25.952)	-34,2%	16,2%
(+) Custo de comercialização e planejamento	145	0,6%	261	0,5%	80,0%	5.613	6,8%	2050,6%	4.296	7,8%	3.603	4,8%	-16,1%
(+) Depreciação e amortização	2.175	9,5%	6.979	14,6%	220,9%	15.675	19,0%	124,6%	11.477	20,9%	10.510	13,9%	-8,4%
(=) NOI [1]	**22.919**	**100,0%**	**47.931**	**100,0%**	**109,1%**	**82.653**	**100,0%**	**72,4%**	**54.975**	**100,0%**	**75.863**	**100,0%**	**38,0%**
Margem NOI [2]	87,6%		89,1%		1,6 p.p.	87,2%		-1,9 p.p.	89,3%		86,5%		-2,8 p.p.

[1] Medição não contábil por nós elaborada, que consiste na receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos menos os custos de aluguéis e serviços acrescida dos custos de comercialização, planejamento, depreciação e amortização provenientes dos shoppings em que possuímos participação.

[2] Representa o NOI dividido pela receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos provenientes dos shoppings em que possuímos participação.

	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de								Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de				
	2006	**AV%**	**2007**	**AV%**	**AH%**	**2008**	**AV%**	**AH%**	**2008**	**AV%**	**2009**	**AV%**	**AH%**
	(Históricos) (em milhares de reais, exceto percentuais)												
Lucro (prejuízo) Líquido	**(1.925)**	**-7,9%**	**7.609**	**17,3%**	**(495,3%)**	**(13.089)**	**-18,0%**	**-272,0%**	**(10.936)**	**-22,4%**	**18.698**	**26,1%**	**-271,0%**
+ Participação minoritários	1.324	5,4%	1.154	2,6%	-12,8%	376	0,5%	-67,4%	(296)	-0,6%	2.221	3,1%	-850,3%
+ Imposto de Renda e Contribuição Social	2.741	11,3%	7.792	17,7%	184,3%	7.422	10,2%	-4,7%	4.236	8,7%	3.734	5,2%	-11,9%
+ Resultado Financeiro	4.555	18,7%	5.486	12,5%	20,4%	38.449	53,0%	600,9%	26.793	54,8%	28.788	40,2%	7,4%
+ Depreciação e Amortização	16.269	66,9%	11.133	25,3%	-31,6%	36.730	50,6%	229,9%	26.952	55,1%	13.026	18,2%	-51,7%
+ Despesas (receitas) não recorrentes	1.353	5,6%	10.769	24,5%	695,9%	2.641	3,6%	-75,5%	2.132	4,4%	5.100	7,1%	139,2%
EBITDA Ajustado[1]	**24.317**	**100,0%**	**43.943**	**100,0%**	**80,7%**	**72.529**	**100,0%**	**65,1%**	**48.881**	**100,0%**	**71.567**	**100,0%**	**46,4%**
Margem EBITDA Ajustado[2]	71,8%		68,4%			68,2%			70,5%		73,8%		

(1) Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido das participações de minoritários, do imposto de renda e da contribuição social, da depreciação, da amortização, do resultado não-operacional e de despesas/receitas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável ao EBITDA Ajustado utilizado por outras companhias.

(2) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

Balanços Patrimoniais Consolidados	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de						Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de			
	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)									
	2006	**AV %**	**2007**	**AV %**	**2008**	**AV %**	**2008**	**AV %**	**2009**	**AV %**
Ativo										
Circulante										
Disponibilidades	5.967	2,1%	17.222	2,2%	8.780	0,7%	7.194	0,7%	5.254	0,4%
Contas a receber	3.451	1,2%	13.167	1,7%	22.331	1,8%	15.149	1,4%	23.919	1,7%
Dividendos a receber	23	0,0%	17	0,0%	471	0,0%	20	0,0%	23	0,0%
Títulos e valores mobiliários (1)	26	0,0%	30.360	4,0%	26.832	2,2%	69.514	6,5%	18.930	1,4%
Imposto a recuperar	991	0,4%	2.733	0,4%	4.111	0,3%	3.696	0,3%	4.815	0,3%
Valores a receber	-	0,0%	3.168	0,4%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Adiantamento a terceiros	784	0,3%	508	0,1%	457	0,0%	366	0,0%	1.328	0,1%
Outros créditos	5	0,0%	315	0,0%	335	0,0%	2.181	0,2%	1.298	0,1%
	11.247	4,0%	67.490	8,8%	63.317	5,2%	98.120	9,2%	55.567	4,0%
Não circulante										
Realizável a longo prazo										
Contas a receber	36	0,0%	976	0,1%	914	0,1%	1.046	0,1%	850	0,1%
Títulos e valores mobiliários	30.248	10,7%	58.900	7,7%	196.849	16,3%	52.160	4,9%	178.946	12,9%
Valores a receber	388	0,1%	110	0,0%	203	0,0%	173	0,0%	1.413	0,1%
Impostos deferidos	237	0,1%	471	0,1%	-	0,0%	471	0,0%	3.162	0,2%
Depósitos Judiciais	137	0,0%	271	0,0%	411	0,0%	384	0,0%	137	0,0%
Partes relacionadas	8.859	3,1%	11.481	1,5%	30.743	2,5%	13.530	1,3%	25.983	1,9%
Outros créditos	-	0,0%	1.074	0,1%	575	0,0%	4.870	0,5%	1.451	0,1%
	39.905	14,1%	73.283	9,5%	229.695	19,0%	72.634	6,8%	211.942	15,3%
Ativo permanente										
Investimentos										
Investimentos (2)	47.000	16,7%	98.304	12,8%	52.269	4,3%	93.289	8,7%	54.310	3,9%
Ágio	7.130	2,5%	(7.392)	-1,0%	6.528	0,5%	(7.606)	-0,7%	6.557	0,5%
Imobilizado (3)	176.346	62,5%	414.858	54,0%	617.195	51,0%	569.045	53,3%	819.520	59,0%
Intangível (4)(5)	-	0,0%	103.197	13,4%	209.518	17,3%	217.810	20,4%	212.296	15,3%
Diferido	547	0,2%	17.839	2,3%	32.846	2,7%	24.956	2,3%	28.166	2,0%
	231.023	81,9%	626.806	81,7%	918.356	75,8%	897.494	84,0%	1.120.849	80,7%
Total do Ativo	282.175	100,0%	767.579	100,0%	1.211.368	100,0%	1.068.248	100,0%	1.388.358	100,0%
Passivo										
Circulante										
Financiamentos e empréstimos	21.334	7,6%	23.080	3,0%	101.386	8,4%	99.369	9,3%	62.961	4,5%
Cédula de crédito imobiliário	-	0,0%	-	0,0%	3.587	0,3%	-	0,0%	-	0,0%
Fornecedores	1.232	0,4%	7.136	0,9%	9.331	0,8%	4.805	0,4%	25.040	1,8%
Impostos e contribuições a recolher	1.427	0,5%	6.018	0,8%	4.294	0,4%	2.757	0,3%	3.671	0,3%
Dividendos a pagar	4	0,0%	1.590	0,2%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Obrigações por compra de ativos	33.000	11,7%	17.441	2,3%	5.823	0,5%	12.193	1,1%	12.970	0,9%
Transações com partes relacionadas	-	0,0%	1.302	0,2%	50	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outras obrigações	241	0,1%	1.793	0,2%	12.242	1,0%	2.963	0,3%	5.249	0,4%
	57.238	20,3%	58.360	7,6%	136.713	11,3%	122.087	11,4%	109.891	7,9%
Não circulante										
Exigível a longo prazo										
Financiamentos e empréstimos	15.246	5,4%	80.081	10,4%	79.073	6,5%	78.967	7,4%	66.419	4,8%
Cédula de crédito imobiliário	-	0,0%	-	0,0%	195.702	16,2%	200.000	18,7%	345.557	24,9%
Obrigações por compra de ativos	-	0,0%	24.531	3,2%	22.274	1,8%	23.707	2,2%	17.993	1,3%
Transações com partes relacionadas	177.931	63,1%	34	0,0%	11.205	0,9%	6.958	0,7%	24.643	1,8%
Receita Diferida (6)	2.491	0,9%	20.188	2,6%	38.298	3,2%	31.461	2,9%	43.671	3,1%
Provisão p/ contingências	-	0,0%	5.642	0,7%	8.285	0,7%	8.108	0,8%	8.745	0,6%
Instrumentos Financeiros	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	9.300	0,7%
Impostos deferidos	-	0,0%	-	0,0%	50.097	4,1%	-	0,0%	50.942	3,7%
Outras obrigações	1.215	0,4%	768	0,1%	124	0,0%	194	0,0%	174	0,0%
	196.883	69,8%	131.244	17,1%	405.058	33,4%	349.395	32,7%	567.444	40,9%
Participações de minoritários	1.439	0,5%	21.613	2,8%	52.479	4,3%	49.933	4,7%	74.360	5,4%
Patrimônio líquido										
Capital social	28.540	10,1%	552.080	71,9%	552.080	45,6%	552.080	51,7%	552.083	39,8%
Reserva legal	-	0,0%	284	0,0%	-	0,0%	284	0,0%	2	0,0%
Reserva de lucros não realizados	-	0,0%	3.998	0,5%	-	0,0%	3.998	0,4%	-	0,0%
Lucros(prejuízos) acumulados	(1.925)	-0,7%	-	0,0%	(7.405)	-0,6%	(9.529)	-0,9%	11.292	0,8%
Ajuste de avaliação patrimonial	-	0,0%	-	0,0%	72.443	6,0%	-	0,0%	73.286	5,3%
	26.615	9,4%	556.362	72,5%	617.118	50,9%	546.833	51,2%	636.663	45,9%
Total do Passivo	282.175	100,0%	767.579	100,0%	1.211.368	100,0%	1.068.248	100,0%	1.388.358	100,0%

(1) Reclassificação de aplicações financeiras com prazo de liquidação superior a 90 dias de Disponibilidades para Títulos e valores mobiliários, sendo reclassificado o saldo de R$26 mil em 2006 e R$29.700 mil em 30 de setembro de 2008;

(2) Reclassificação das debêntures da Cencom de Títulos e valores mobiliários para o grupo de investimentos, sendo reclassificado o saldo de R$25.150 mil em 2006 e R$31.868 mil em 30 de setembro de 2008;

(3) Reclassificação dos ágios fundamentados pela mais valia do grupo de investimentos para o grupo imobilizado, sendo reclassificado o saldo de R$74.061 mil em 2006 e R$81.495 mil em 30 de setembro de 2008;

(4) Reclassificação dos ágios fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura do grupo de investimentos para o grupo ativo intangível, sendo reclassificado o saldo de R$95.457 mil em 30 de setembro de 2008;

(5) Reclassificação dos ágios fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura originado em empresas incorporadas do grupo de ativo diferido para o grupo ativo intangível, sendo reclassificado o saldo de R$115.951 mil em 30 de setembro de 2008; e

(6) Reclassificação do saldo de Resultados de exercícios futuros para passivo não circulante na rubrica Receitas diferidas, sendo reclassificado o saldo de R$2.491 mil em 2006 e R$31.461 mil em 30 de setembro de 2008.

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO OPERACIONAL

A presente discussão e análise da administração sobre a situação financeira e o resultado das operações é baseada em, e deve ser lida em conjunto com, nossas demonstrações financeiras anuais auditadas e demonstrações financeiras interinas revisadas e respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto, bem como as demais informações constantes das Seções "Resumo das Informações Financeiras", "Apresentação das Demonstrações Financeiras e outras Onformações", "Informações Financeiras Selecionadas", "Informações Financeiras Pró-Forma e outras Informações Financeiras Relevantes" e com outras informações financeiras apresentadas nesse Prospecto.

As estimativas e projeções apresentadas neste Prospecto Preliminar envolvem riscos e incertezas. Nossos resultados efetivos poderão diferir significativamente dos resultados ora discutidos, em decorrência de diversos fatores, inclusive, porém não limitado, aos descritos nas seções "Considerações sobre Estimativas Declarações acerca de Eventos Futuros" e "Fatores de Risco", respectivamente, nas págs. 86 e 87.

VISÃO GERAL

Somos uma das empresas líderes do setor de Shopping Center e a segunda maior administradora de Shoppings do Brasil dentre as quatro empresas de capital aberto do setor em termos de números de shoppings administrados, conforme informações públicas divulgadas pelas empresas de capital aberto do setor, atuando como proprietários e administradores, participando ativamente de todas as fases do negócio, desde o planejamento e desenvolvimento do empreendimento até sua comercialização e administração. Somos, desde 2006, a empresa com maior volume de desenvolvimento de novos Shopping Centers dentre as quatro empresas de capital aberto do setor, conforme informações públicas divulgadas pelas empresas de capital aberto do setor. Neste período, desenvolvemos e inauguramos sete shopping centers – Shopping Leblon, Bangu Shopping, Santana Parque Shopping, Caxias Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Floripa Shopping e Boulevard Shopping Belém - que possuem hoje uma ABL total de, aproximadamente, 202 mil m². A ABL dos shoppings inaugurados pela Companhia nos últimos três anos representa 113% da ABL total inaugurada pelas outras quatro empresas de capital aberto do setor neste período. Nosso *portfolio* inclui Shopping Centers localizados nas cinco regiões brasileiras e direcionados a todas as faixas de renda.

Na data deste Prospecto, possuímos participação em 13 Shopping Centers em operação que totalizam mais de 416 mil m² de ABL, incluindo o Boulevard Shopping Belém, inaugurado em 17 de novembro de 2009. No período entre outubro de 2008 e setembro de 2009, os shoppings em operação foram visitados por mais de 107 milhões de consumidores . Ao todo, nossos Shoppings possuem mais de 3.000 lojas, cujas vendas totalizaram aproximadamente R$4,0 bilhões, no período entre outubro de 2008 e setembro de 2009, conforme informado pelos lojistas. Nosso *portfolio* também inclui participação em dois Shopping Centers ainda em desenvolvimento, que deverão ser inaugurados entre 2010 e 2012, os quais acreditamos que irão agregar, aproximadamente, 77 mil m² de ABL e ABC ao nosso *portfolio*. Além dos Shoppings nos quais participamos, exceto pelo Supershopping Osasco e pelo Shopping Santa Úrsula, administramos sete Shopping Centers em todo o país e somos responsáveis pelo planejamento do Boulevard Shopping Campos.

Entre os Shopping Centers em que possuímos participação, destacam-se o Shopping Iguatemi Salvador (45,65% de participação), que acreditamos ser o mais importante Shopping do país fora da região Sudeste, o Via Parque Shopping (69,62% de participação), com aproximadamente 54 mil m² de ABL, localizado na região que mais cresce na cidade do Rio de Janeiro e ainda com alto potencial de crescimento e o Bangu Shopping (100,00% de participação), empreendimento com mais de 50 mil m² de ABL e 99,6% de taxa de ocupação, sem concorrente na área primária e que possui amplo potencial construtivo para futuras expansões. Acreditamos que o Boulevard Shopping Belém (75% de participação), inaugurado em 17 de novembro de 2009, com ABL de 34 mil m² e com propostas de locação aprovadas para 99% da ABL, será também um grande destaque em nosso *portfolio*.

Acreditamos que nossos Shopping Centers são referência como pólo de consumo e lazer para os públicos que visam atingir, bem como de boa oportunidade de negócios para os lojistas, o que se reflete no alto índice de ocupação de nosso *portfolio* que, excluindo o Boulevard Shopping Brasília, inaugurado em 25 de junho de 2009, o Shopping Santa Úrsula, que passa por um processo de revitalização, e o Boulevard Shopping Belém, inaugurado em 17 de novembro de 2009, era de 98,7% em 30 de setembro de 2009. Além disso, os Shopping Centers em que participamos possuem grande potencial de expansão, o que nos possibilitará atender, de maneira rápida e eficiente, uma demanda

cada vez maior do mercado a um custo inferior ao custo de desenvolvimento de um novo Shopping Center. Não obstante, paralelamente à expansão de nossos Shoppings, continuaremos a buscar oportunidades de desenvolvimento de novos empreendimentos e aquisições.

CONJUNTURA ECONÔMICA BRASILEIRA

Em 2006 as eleições presidenciais não perturbaram a conjuntura econômica brasileira. O Real manteve sua tendência e teve apreciação frente ao Dólar de 9,3%. Tal valorização não impossibilitou o alcance do maior superávit comercial já obtido: US$46,5 bilhões. A taxa média de desemprego manteve-se praticamente estável, variando de 8,3% em dezembro de 2005 para 8,4% em dezembro de 2006 nas principais regiões metropolitanas do Brasil, de acordo com estimativas do IBGE. Em 2006, a média de inflação, medida pelo IPCA foi de 3,1%, menor do que a meta de 4,5%, e a Taxa SELIC efetiva acumulada no ano de 2006 foi de 13,671%.

Os principais indicadores econômicos do Brasil tiveram melhora significativa em 2007. O PIB cresceu 5,7% e a taxa de desemprego caiu de 8,3% para 7,4% nas principais regiões metropolitanas do País, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. Em 2007, o Brasil alcançou um superávit primário de 2,2% do PIB. Em 2007, a tendência de redução da taxa de juros se manteve, com a taxa média de juros SELIC efetiva acumulada no ano atingindo 11,2%. Em 2007, o Real valorizou-se frente ao Dólar em 20,5%, alcançando o patamar de R$1,77/US$, em 31 de dezembro de 2007. A inflação medida pelo IPCA foi de 4,5%. Em 2008, devido ao cenário externo bastante desfavorável decorrente da crise econômica mundial iniciada nos Estados Unidos e a elevação da renda e de aquecimento da demanda interna, o Banco Central optou por iniciar um período de aperto monetário, elevando a Taxa SELIC para 13,75% em 31 de dezembro de 2008. A taxa de inflação medida pelo IPCA foi de 5,9% em 2008. A depreciação do Real frente ao Dólar no período foi de 24,2%, fechando o ano em R$2,34/US$. O PIB neste período cresceu 5,1%. A taxa de inflação acumulada, medida pelo IPCA, foi de 3,2% durante o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2009. A apreciação acumulada do Real, em 2009, foi de 31,4% até 30 de setembro de 2009 frente ao Dólar, alcançando R$1,778/US$.

A tabela a seguir apresenta o PIB real, a inflação e a desvalorização (valorização) do Real frente ao Dólar referente aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006, e nos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2009 e 2008:

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			**Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de**	
	2006	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
Crescimento PIB[1]	4,0%	5,7%	5,1%	6,4%	(1,7%)
Inflação (IGP-M)[2]	3,8%	7,7%	9,8%	8,5%	(1,6%)
Inflação (IPCA)[3]	3,1%	4,5%	5,9%	4,8%	3,2%
Taxa DI[4]	15,0%	11,8%	12,3%	8,7%	7,6%
TJLP[5]	6,9%	6,3%	6,3%	6,3%	6,0%
Valorização (desvalorização) do Real contra o Dólar[6]	9,5%	20,7%	(24,2%)	(7,5%)	31,4%
Taxa de câmbio no final do período - US$1,00[6]	R$ 2,138	R$ 1,771	R$ 2,337	R$ 1,914	R$ 1,778
Taxa média de câmbio - US$1,00[6]	R$ 2,177	R$ 1,948	R$ 1,837	R$ 1,686	R$ 2,079

(1) O crescimento do PIB representa o crescimento acumulado do produto interno bruto no período indicado publicado pelo IBGE.
(2) A taxa de inflação (IGP-M) representa o índice geral de preços de mercadorias publicado pela Fundação Getúlio Vargas, uma fundação privada.
(3) A taxa de inflação (IPCA) representa o índice de preço ao consumidor publicado pelo IBGE.
(4) A taxa DI representa as médias da taxa DI diária no mercado interfinanceiro publicado pela Cetip.
(5) A TJLP representa a taxa de juros de longo prazo publicada trimestralmente pelo BACEN.
(6) A taxa de câmbio representa a PTAX de venda para o período indicado publicada pelo BACEN.

ANÁLISE SETORIAL

Nossos negócios são diretamente afetados pelas condições econômicas gerais no Brasil. Alterações nas taxas de juros de curto e longo prazo, taxa de desemprego, inflação e dos níveis gerais de preços (incluindo os preços de tarifas públicas) poderão reduzir a disponibilidade de crédito e poder de compra do nosso público-alvo, afetando adversamente sua confiança nas condições econômicas futuras no Brasil. Esses efeitos, aliados às baixas taxas de

crescimento do PIB, poderão reduzir os índices gerais de consumo nos Shopping Centers em que participamos e/ou administramos. Tendo em vista que a maioria dos contratos de locação nesses Shopping Centers, que constituem nossa principal fonte de receita, prevêem que os locatários devem pagar um percentual do total de suas vendas como aluguel (quando tal percentual é superior ao aluguel mínimo), uma diminuição geral do consumo poderá reduzir nossas receitas decorrentes desses contratos de locação.

Adicionalmente, a inflação afetou e continuará afetando nossa performance financeira e os nossos resultados operacionais. O aluguel mínimo pago pelos locatários dos nossos Shopping Centers nos contratos de locação é geralmente ajustado pelo IGP-DI, um índice inflacionário publicado pela FGV. Apesar da taxa de inflação mais elevada no Brasil poder aumentar o aluguel mínimo, visto que os locatários tenderão a repassar aos consumidores quaisquer aumentos nas suas próprias despesas, uma maior inflação poderá resultar na elevação dos preços de vendas praticados pelos locatários para os seus produtos que, em seu turno, poderão, em ultima análise, reduzir as vendas desses locatários e, conseqüentemente, os aluguéis baseados nas suas vendas totais.

Ainda em 2008, de acordo com dados disponibilizados pelo BACEN, considerando-se apenas os saldos de empréstimos do Sistema Financeiro Nacional concedidos com recursos livres, o crédito em circulação no Brasil cresceu 31,81%, atingindo volume total de R$871,2 bilhões. Os créditos concedidos para as pessoas naturais cresceram 24,2% e alcançaram um volume total R$394,3 bilhões.

Adicionalmente, de acordo com pesquisa feita pela financeira francesa Cetelem, em parceria com o instituto de pesquisas Ipsos Public Affairs, entre 2005 e 2008, mais de 17 milhões de brasileiros deixaram as camadas D e E e ascenderam para níveis da população com maior poder de consumo. De acordo com a pesquisa, as camadas D e E reuniram 75,9 milhões de pessoas em 2008, ou 40% da população. Em 2005, o contingente dessas classes sociais era de 92,9 milhões ou mais da metade da população brasileira (51%). Os dados mostram ainda que parte da população de mais baixa renda migrou para as classes imediatamente superiores. Com isso, a classe C, que reunia 62,7 milhões habitantes em 2005, encerrou o ano passado com 84,6 milhões de brasileiros. O topo da pirâmide, isto é, as classes A e B, recebeu nesse período 2,6 milhões de pessoas.

A diminuição das taxas de juros somadas ao crescimento de renda nas classes baixas da população e do mercado de crédito, influenciou positivamente o incremento do consumo, e, desta forma, os resultados gerais no setor de Shopping Centers, que, segundo dados da ABRASCE, apresentou crescimento de 11% no faturamento no ano de 2008 comparado a 2007, atingindo a marca de R$64,6 bilhões.

Ainda segundo a ABRASCE, no ano de 2008 foram adicionados 300 mil m² de ABL, totalizando na data de 31 de dezembro de 2008, um montante de 8.600 mil m² de ABL de Shopping Centers, um crescimento de 3,6% em relação ao ano anterior. A ABRASCE afirma que, em 31 de dezembro de 2008, 7 empreendimentos a inaugurar em 2009.

FATORES DA INDÚSTRIA E OPERACIONAIS QUE AFETAM OS NOSSOS RESULTADOS

Os nossos negócios e receitas são influenciados por vários fatores importantes que afetam a indústria de Shopping Centers, incluindo:

Participação da indústria de Shopping Centers nas vendas do varejo

Desde a inauguração da primeira unidade de Shopping Center no Brasil, em 1966, o setor vem apresentando crescimento, especialmente durante as décadas de 80 e 90, período durante o qual o número de Shopping Centers no Brasil dobrou a cada cinco anos, de acordo com dados da ABRASCE. Em 31 de dezembro de 2008, o setor contabilizava 377 Shopping Centers no Brasil, sendo que destes 7 inauguram em 2009, segundo a ABRASCE. Apesar do crescimento acentuado, a participação de Shopping Centers representa aproximadamente 18,3% nas vendas do varejo brasileiro (excluindo automóveis), segundo a ABRASCE, em comparação com percentuais de 51% e 50% nos E.U.A. e no México, respectivamente. Acreditamos que estes números evidenciam o potencial de crescimento do setor no país.

Segundo a ABRASCE, as vendas em Shopping Centers apresentaram um crescimento nominal de 11% em 2008 ante a um crescimento nominal de 15,1% das vendas do varejo em geral, excluindo automóveis e material de construção, de acordo com o IBGE. Adicionalmente, o setor de Shopping Centers apresentou no final de 2008 nível de vacância e inadimplência de 2,6% número que está entre os mais baixos já registrados, de acordo com os dados da ABRASCE. Estes fatores, aliados a um ritmo crescente de inaugurações de empreendimentos e de aquisições de

Shopping Centers em todo o país, nos levam a acreditar no crescimento da participação da indústria de Shopping Centers nas vendas do varejo.

SAZONALIDADE

Nossos resultados operacionais estão sujeitos às oscilações sazonais que afetam a indústria de Shopping Centers e ao setor de varejo em geral. Observa-se incremento substancial das vendas dos lojistas nas datas festivas (Natal, Dia das Mães, Dia dos Namorados, etc.). Nossas receitas de locação capturam esta sazonalidade através de maior participação do aluguel percentual e maior participação de locação de quiosques e merchandising.

A tabela abaixo demonstra a sazonalidade de nossas receitas de aluguéis durante os trimestres de 2008. É importante ressaltar que a sazonalidade apresentada em 2008 deve-se à adoção de normas contábeis antigas. A partir de 2009, de acordo com a Lei 11.638/07, não deveremos apresentar tamanha diferença na receita de aluguéis do 4º trimestre em relação aos demais trimestres.

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2008				
% sobre a Receita Anual	1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre	Total Ano
Total de receita de aluguéis	18,54%	21,68%	23,80%	35,98%	100,00%

APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Nossas demonstrações financeiras e demonstrações financeiras consolidadas e as demonstrações financeiras de nossas Controladas foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

POLÍTICAS CONTÁBEIS CRÍTICAS

Na elaboração de nossas demonstrações financeiras consolidadas nos baseamos em estimativas e premissas derivadas de nossa experiência histórica e de vários outros fatores que entendemos ser razoáveis e relevantes. As "Políticas contábeis críticas" são aquelas consideradas importantes na determinação da posição financeira e dos resultados das operações e cuja determinação é mais difícil, subjetiva e complexa, exigindo, freqüentemente, estimativas sobre questões futuras ou inerentemente incertas por parte da Administração. A aplicação das "Políticas contábeis críticas" geralmente requer julgamento por parte da Administração com relação aos efeitos dos assuntos que sejam relacionados ao valor dos ativos e passivos e dos resultados de nossas operações. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá afetar a situação patrimonial e financeira, bem como os resultados das operações por resultar em valores diferentes dos estimados. Apresentamos a seguir uma discussão sobre o que consideramos como políticas contábeis críticas de nossa Companhia, incluindo algumas de suas variáveis, premissas e a sensibilidade a que essas estimativas estão sujeitas.

APURAÇÃO DO RESULTADO

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercício.

Com a adoção do CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil em 2008, a receita de aluguéis operacionais passou a ser reconhecida em base linear durante o prazo contratual de aluguel.

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos pela Companhia e suas controladas a partir da data em que se tornam parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subseqüente ocorre a

cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

Ativos financeiros - Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas são: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, ganhos não realizados em operações com derivativos. São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos:

(i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: Incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. São classificados como mantidos para negociação se originados com o propósito de venda ou recompra no curto prazo. Derivativos também são classificados como mantidos para negociação, exceto aqueles designados como instrumentos de hedge e a cada data de balanço são mensurados pelo seu valor justo. Os juros, a correção monetária, a variação cambial e as variações decorrentes da avaliação ao valor justo são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

(ii) Empréstimos (concedidos) e recebíveis: Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, porém não cotados em mercado ativo. Após reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

(iii) Investimentos mantidos até o vencimento: Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos para os quais a Companhia tem intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Esse método utiliza uma taxa de desconto que, quando aplicada sobre os recebimentos futuros estimados, ao longo da expectativa de vigência do instrumento financeiro, resulta no valor contábil líquido. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

(iv) Disponíveis para venda: Ativos financeiros que não se qualificam nas categorias (i) a (iii) acima. Na data de cada balanço são mensurados pelo seu valor justo. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos, e as variações decorrentes da diferença entre o valor do investimento atualizado pelas condições contratuais e a avaliação ao valor justo são reconhecidas no patrimônio líquido na conta de ajustes de avaliação patrimonial enquanto o ativo não for realizado, sendo reclassificadas para o resultado após a realização, líquida dos efeitos tributários.

PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS

Estabelecemos provisões para créditos de liquidação duvidosa com base na estimativa de nossa administração de perdas prováveis no recebimento de créditos. Nesta determinação, levamos em consideração fatores estatísticos de inadimplência, considerações econômicas e percentuais históricos de recuperação, entre outros. Caso o valor de nossa provisão para créditos de liquidação duvidosa seja diferente dos valores efetivamente recebidos, um aumento de tal provisão no futuro poderá ser necessário e nosso lucro líquido poderá ser afetado. A provisão para devedores duvidosos está sendo apresentada na rubrica de despesas com vendas, na demonstração do resultado do exercício.

PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Uma contingência é reconhecida nas demonstrações financeiras quando ela possui uma obrigação legal sendo questionada, ou como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas com base nas melhores estimativas de risco envolvidas e analisadas caso a caso, de acordo com consultas realizadas a nossos advogados e consultores internos e externos, e considerando o julgamento de nossa administração, desde que, os valores sejam razoavelmente estimados. Constantemente nós revisamos nossas provisões para contingências baseados em novos fatos e circunstâncias, tais como decisões judiciais e modificações na legislação que podem ter um efeito material adverso nos nossos resultados ou posição patrimonial. Embora a administração entenda que a provisão para contingências atualmente registrada

seja suficiente, a liquidação dessas obrigações legais poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDOS)

Reconhecemos os créditos e as obrigações fiscais diferidas com base nas diferenças entre os valores contábeis das demonstrações financeiras e os valores que servem de base para a tributação, usando as alíquotas previstas na legislação em vigor. Adicionalmente, podemos reconhecer imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social. Analisamos regularmente o ativo fiscal diferido com o objetivo de avaliar se é necessário reduzir o seu valor, tendo em vista projeções de lucros tributáveis futuros e a expectativa de realização das diferenças temporárias. Na elaboração das análises utilizadas, somos requeridos a fazer estimativas e adotar premissas significativas relacionadas às receitas tributáveis e despesas dedutíveis futuras, as quais estão sujeitas a diferentes fatores internos e externos, tais como: tendências econômicas, práticas da indústria, taxas de juros e alterações nas estratégias de nossos negócios.

A Companhia e suas controladas optaram pela adoção do Regime Tributário de Transição (RTT) para apuração de imposto de renda e contribuição social relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

Em atenção às modificações introduzidas pela Lei 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09 que se caracterizam como mudança de prática contábil, reconhecemos o imposto diferido sobre os ajustes oriundos da migração dos critérios de contabilização.

ATIVOS IMOBILIZADO, INTANGÍVEL E DIFERIDO

Reavaliamos periodicamente a necessidade de realizar testes sobre a recuperabilidade dos ativos imobilizado, intangível e dos valores aplicados no diferido com base em vários indicadores como o nível de lucratividade dos negócios. Quando necessário, na ocorrência de qualquer evento negativo, tal como uma queda significativa no valor de mercado do ativo imobilizado ou uma mudança adversa significativa na maneira como os ativos de longo prazo estão sendo utilizados, fluxos de caixa são preparados para determinar se o valor contábil desses ativos é recuperável. Para estimar os fluxos de caixa futuros utilizamos várias premissas e estimativas. Essas premissas e estimativas podem ser influenciadas por diferentes fatores internos e externos, tais como tendências econômicas e da indústria, taxas de juros e mudanças nas estratégias de negócios. Uma mudança nestas estimativas e premissas pode impactar nossa posição financeira e resultados das operações.

Reconhecemos as despesas de depreciação do imobilizado e de amortização do intangível e diferido pelo método linear. A vida útil de utilização ou recuperação dos ativos é revisada periodicamente baseada em fatos e circunstâncias existentes. Devido à natureza de nossos negócios, a determinação da vida útil requer um grau de julgamento considerável. Se formos requeridos a alterar materialmente as premissas utilizadas, as despesas de depreciação e amortização, o valor contábil desses ativos poderia ser materialmente diferente.

Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2008, que têm como fundamento econômico a rentabilidade futura, foram amortizados de forma linear pelo prazo de dez anos, desde as datas das transações que os originaram. A partir de 1º de janeiro de 2009 não serão mais amortizados devendo apenas ser submetidos a teste anual para análise de perda do seu valor recuperável.

CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

Nossas demonstrações financeiras consolidadas incluem nossas demonstrações financeiras e a de nossas Controladas. Nossos investimentos em nossas Controladas e os saldos e transações entre estas foram eliminados na consolidação. As participações minoritárias são registradas no passivo e na demonstração do resultado em contas destacadas.

Nossas demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras de nossas Controladas a seguir relacionadas:

Empresas	Porcentagem de participação direta e indireta			
	Em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro de 2009
	2006	2007	2008	
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda - Frascatti	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda - Nibal	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Yangon Participações Ltda - Yangon	80,60%	100,00%	100,00%	100,00%
SDT 3 Centro Comercial Ltda - SDT 3	38,00%	38,00%	38,00%	38,00%
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. - SCGR	35,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Acapurana Participações Ltda – Acapurana	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Niad Administração Ltda - Niad	66,25%	100,00%	100,00%	100,00%
Colina Shopping Centers Ltda. - Colina	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Aliansce Estacionamentos Ltda	-	-	-	100,00%
Aliansce Services - Serviços Administrativos em Geral Ltda	-	-	-	100,00%
Aliansce Assessoria Comercial Ltda. - AAC	-	100,00%	100,00%	100,00%
Albarpa Participações Ltda. - Albarpa	-	100,00%	100,00%	100,00%
Alsupra Participações Ltda.	-	100,00%	100,00%	100,00%
Barpa Empreendimentos e Participações S.A. - Barpa	-	100,00%	100,00%	100,00%
Supra Empreendimentos e Participações S.A. - Supra	-	100,00%	100,00%	100,00%
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda - RRSPE	-	100,00%	100,00%	100,00%
BSC Shopping Center S.A. - BSC	-	70,00%	70,00%	70,00%
Boulevard Shopping S.A. - Boulevard	-	70,00%	70,00%	70,00%
2008 Empreendimentos Comerciais S.A. - 2008	-	50,00%	50,00%	50,00%
Boulevard Shopping Belém S.A.	-	75,00%	75,00%	75,00%
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	50,00%	50,00%
Haleiwa Participações S.A.	-	-	50,00%	50,00%
Matisse Participações S.A.	-	-	-	75,00%
FIIVP - Via Parque Shopping(1)	57,35%	85,62%	85,62%	85,62%
Besserat Participações S.A. - Besserat (2)	100,00%	-	-	-
Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda - AASC (3)	66,25%	-	-	-
Aliansce Administração de Empreendimentos Comerciais Ltda – AAEC (3)	66,25%	-	-	-

(2) A Besserat foi incorporada pela Aliansce em 30 de maio de 2007
(3) AASC e AAEC foram incorporadas pela Aliansce em 30 de novembro de 2007
(1) As receitas e despesas do Via Parque Shopping não estão consolidadas nas nossas demonstrações financeiras, uma vez que o investimento detido por nossa Companhia no Via Parque é registrado através de participação em quotas do Fundo Imobliário.

Os ativos, passivos e resultados dos condomínios são apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas na proporção de nossa participação indireta.

Principais procedimentos de consolidação

Nossa consolidação foi realizada levando em consideração os seguintes procedimentos:

- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas e condomínios consolidados;
- Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas controladas;
- Eliminação dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, decorrentes de negócios entre as empresas e condomínios. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira, mas apenas quando não há evidências de problemas de recuperação dos ativos relacionados; e
- Destaque do valor da participação dos acionistas minoritários nas demonstrações financeiras consolidadas.

Os seguintes empreendimentos foram contabilizados em nossas demonstrações financeiras, porém não foram consolidados pelos motivos abaixo comentados:

- *FIIVPS.* O investimento no empreendimento Via Parque Shopping é efetuado via Fundo de Investimento Imobiliário, que é contabilizado como Títulos e Valores Mobiliários apresentados no Ativo não circulante/realizável a longo prazo. Desta forma suas receitas e despesas não estão consolidadas nos nossos resultados financeiros históricos ou pro-forma. Para maiores informações sobre o resultado do Via Parque Shopping, ver, na seção "Informações Financeiras Pro-forma e Outras Informações Financeiras Relevantes-Análise dos resultados do Via Parque Shopping – Histórico e Pro-forma" na pág. 156 deste Prospecto.
- *Shopping Leblon.* Seus resultados são reconhecidos nas demonstrações consolidadas por meio de equivalência patrimonial a partir da data de sua aquisição. Parte do investimento foi realizado através de aquisição de debêntures que estão contabilizadas como títulos e valores mobiliários no ativo não-

circulante/realizável a longo prazo. Os demonstrativos apresentados na seção "Informações Financeiras Pro-forma e Outras Informações Financeiras Relevantes" na pág. 152 deste Prospecto, demonstram o impacto da performance do Shopping Leblon em nosso resultado.

PRINCIPAIS LINHAS DO RESULTADO

A seguir, apresentamos um sumário da natureza de cada rubrica da demonstração de resultados.

Receita de aluguéis e prestação de serviços

As receitas provenientes de nossas participações proporcionais em Shopping Centers, calculadas de acordo com nossa participação direta ou indireta em cada empreendimento, representam nossa principal fonte de receita. Podemos identificar essas receitas da seguinte forma:

- Receita de aluguel de espaços comerciais, através de contratos com prazo médio de 5 anos;
- Locação temporária em Mall para quiosques e Merchandising;
- Cessão de direitos de uso, relativos à infra-estrutura técnica oferecida pelos Shopping Centers aos lojistas;
- Exploração de estacionamentos com a cobrança de taxas por período de permanência; e
- Taxa de transferência recebida por ocasião de negociações entre lojistas, envolvendo espaços comerciais.

Nossas receitas com prestação de serviços, além de exercerem uma influência estratégica extremamente relevante para nossos negócios, representam também uma importante fonte de receita através da prestação dos seguintes serviços:

- Prestação de serviços de administração de Shopping Centers e respectivos condomínios, através da taxa paga por empreendedores e lojistas;
- Prestação de serviços de comercialização de espaços comerciais, em forma de comissão calculada com base nos valores de aluguel e cessão de direitos de uso envolvidos em cada nova locação; e
- Serviços de Planejamento, desenvolvimento e gestão de marketing, normalmente relacionados com novos empreendimentos ou expansões de empreendimentos existentes.

Dentre as receitas acima mencionadas, a receita de aluguéis de espaços comerciais representa nossa principal fonte de receita ou 73,1% da receita operacional bruta em 2008, correspondendo ao maior entre: a) aluguel mínimo contratado, baseado em valores de mercado, pago mensalmente pelo lojista, sendo que, no mês de dezembro de cada ano, é considerado o aluguel mínimo em dobro e b) aluguel percentual calculado com a aplicação de um percentual incidente sobre as vendas mensais do lojista.

As receitas provenientes de cessão de direito de uso são observadas, predominantemente em novos lançamentos ou em expansões, porém também são observadas quando da retomada de um espaço comercial, por inadimplemento ou negociação. Contabilmente, consideramos a realização desta receita pelo prazo do contrato de locação à qual está associada.

Deduções

As deduções são representadas pelos descontos e impostos que incidem sobre nossas receitas de aluguéis e prestação de serviços, onde podemos destacar:

- PIS para nossas Controladas que adotam o regime tributário do Lucro Real, temos a alíquota de 1,65% sobre todas as receitas auferidas, sendo descontadas as deduções previstas em lei (PIS não cumulativo). Para as nossas demais Controladas que adotam o regime tributário do Lucro Presumido, temos a alíquota de 0,65% sobre as receitas de aluguéis e prestação de serviços auferidas;
- COFINS para nossas Controladas que adotam o regime tributário do Lucro Real, temos a alíquota de 7,60% sobre todas as receitas auferidas, sendo descontadas as deduções previstas em lei (COFINS não

cumulativo). Para nossas demais Controladas que adotam o regime tributário do Lucro Presumido, temos a alíquota de 3,00% sobre as receitas de aluguéis e prestação de serviços auferidos;

- ISS sobre nossas receitas de prestação de serviços e de estacionamento incide a alíquota do imposto sobre serviços que, dependendo do município, pode chegar a 5% (taxa mais comum entre as cidades); e

- Descontos ou abatimentos dados a lojistas previstos em contratos.

Custo de aluguéis e serviços

Nosso custo de aluguéis e serviços apresenta, principalmente, os custos dos Shopping Centers proporcionais à nossa participação, calculados de acordo com a porcentagem da nossa propriedade direta ou indireta em cada um de nossos empreendimentos. Esses custos são compostos basicamente por:

- Gastos com Imóveis Alugados relacionados às nossas participações nos Shopping Centers, representando nossos custos com vacância, contribuição ao Fundo de Promoção do Shopping Centers, comissões sobre locações de espaços comerciais, despesas legais, auditorias internas das vendas dos lojistas, auditoria externa das demonstrações financeiras e a taxa de administração;

- Depreciação calculada sobre ativos imobilizados, principalmente referentes às edificações e instalações dos Shopping Centers em operação;

- Custos de estacionamento referentes às despesas com mão de obra, manutenção de sistemas, impostos e materiais e consumos relacionados à operação do estacionamento;

- Provisão para devedores duvidosos constituída mensalmente como provisão, baseada no critério fiscal; e

- Serviços contratados referentes aos contratos com terceiros para apoio à comercialização e demais serviços especializados.

- Em decorrência da nova Lei 11.638/07, em 2009 o custo de nossas empresas contempla os gastos pré-operacionais não associados diretamente ao desenvolvimento do empreendimento, como por exemplo, despesas de vendas, publicidade e despesas administrativas.

Despesas e Receitas Operacionais

Referem-se às despesas não relacionadas diretamente às nossas participações nos Shopping Centers. Tratam-se, portanto, de despesas operacionais para a gestão de nossas controladas envolvendo:

- Despesas de pessoal;

- Despesas jurídicas, inclusive as relacionadas à prospecção de novos negócios;

- Despesas administrativas;

- Resultado de equivalência patrimonial – Nossa equivalência patrimonial surge dos nossos investimentos em companhias não consolidadas sobre as quais não exercemos controle. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, nossos resultados de equivalência patrimonial decorreram da nossa participação no Shopping Leblon (CENCOM). No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2009, os resultados de nossa participação nos demais empreendimentos são consolidados, exceto o Shopping Leblon (CENCOM) contabilizado pelo método de equivalência patrimonial; e

- Amortização dos ágios – Fundamentado por laudos de avaliação e amortizado à taxa de 4% ao ano, para os exercícios de 2006 à 2008, decorre de aquisições de participações no Shopping Iguatemi Salvador, Barpa e Supra. A partir de 1º de janeiro de 2009, não praticamos mais a contabilização das amortizações de ágio sobre a rentabilidade futura em questão da adoção da Deliberação CVM 565/08 (referendando o CPC 13 – Adoção inicial da Lei nº 11.638/07).

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

São computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual, exceto para certas controladas e sociedades sob controle compartilhado, cujos impostos são calculados e recolhidos com base no lucro presumido.

A CSLL é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o IR é constituída pelo montante bruto, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

Para as sociedades que optaram pelo regime de lucro presumido, a base de cálculo do IR é calculada à razão de 32% para a receita proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% para receitas financeiras; a CSLL é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas, sobre as quais se aplicam as alíquotas nominais.

A Companhia e suas controladas optaram pela adoção do Regime Tributário de Transição (RTT) para apuração de imposto de renda e contribuição social relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

Participação dos Minoritários

A participação dos minoritários representa a exclusão do resultado referente à participação de outros acionistas em nossas subsidiárias consolidadas.

Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício

O lucro líquido (prejuízo) do exercício consiste do lucro após a tributação pelo imposto de renda e contribuição social e exclusão do resultado da participação dos minoritários.

EBITDA Ajustado

Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido das participações de minoritários, do imposto de renda e da contribuição social, do resultado financeiro líqueido (receitas e despesas financeiras) da depreciação, da amortização, do resultado não-operacional e de despesas/receitas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável ao EBITDA Ajustado utilizado por outras companhias. Nós acreditamos que o EBITDA Ajustado possibilita um melhor entendimento não apenas da nossa performance financeira mas também da nossa habilidade de cumprir com as nossas obrigações e obter fundos para as nossas necessidades de capital. Contudo, o EBITDA Ajustado apresenta limitações que prejudicam o seu uso como medida das nossas receitas, visto que não considera determinados custos decorrentes dos nossos negócios que podem impactar significativamente nossos resultados e situação de liquidez, tais como despesas financeiras, impostos, depreciação, investimento em capital e outros encargos relacionados.

É apresentada a seguir, a reconciliação do lucro líquido com o EBITDA Ajustado para os exercícios e períodos indicados. Os percentuais apresentados têm por base as nossas receitas operacionais líquidas.

	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de								Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de				
	2006	AV%	2007	AV%	AH%	2008	AV%	AH%	2008	AV%	2009	AV%	AH%
	(Históricos) (em milhares de reais, exceto percentuais)												
Lucro (prejuízo) Líquido	**(1.925)**	**-7,9%**	**7.609**	**17,3%**	**(495,3%)**	**(13.089)**	**-18,0%**	**- 272,0%**	**(10.936)**	**-22,4%**	**18.698**	**26,1%**	**-271,0%**
+ Participação minoritários	1.324	5,4%	1.154	2,6%	-12,8%	376	0,5%	-67,4%	(296)	-0,6%	2.221	3,1%	-850,3%
+ Imposto de Renda e Contribuição Social	2.741	11,3%	7.792	17,7%	184,3%	7.422	10,2%	-4,7%	4.236	8,7%	3.734	5,2%	-11,9%
+ Resultado Financeiro	4.555	18,7%	5.486	12,5%	20,4%	38.449	53,0%	600,9%	26.793	54,8%	28.788	40,2%	7,4%
+ Depreciação e Amortização	16.269	66,9%	11.133	25,3%	-31,6%	36.730	50,6%	229,9%	26.952	55,1%	13.026	18,2%	-51,7%
+ Despesas (receitas) não recorrentes	1.353	5,6%	10.769	24,5%	695,9%	2.641	3,6%	-75,5%	2.132	4,4%	5.100	7,1%	139,2%
EBITDA Ajustado[1]	**24.317**	**100,0%**	**43.943**	**100,0%**	**80,7%**	**72.529**	**100,0%**	**65,1%**	**48.881**	**100,0%**	**71.567**	**100,0%**	**46,4%**
Margem EBITDA Ajustado[2]	71,8%		68,4%			68,2%			70,5%		73,8%		

(1) Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido das participações de minoritários, do imposto de renda e da contribuição social, da depreciação, da amortização, do resultado não-operacional e de despesas/receitas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável ao EBITDA Ajustado utilizado por outras companhias.

(2) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

COMPARAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS HISTÓRICOS ENTRE OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2009 E EM 30 DE SETEMBRO DE 2008

	Período de nove meses findos em 30 de setembro de				
	2008	AV%	2009	AV%	Variação 2008/2009
	(Históricos) (valores em milhares de reais, exceto percentuais)				
Demonstração de Resultado					
Receita Operacional Bruta	76.941	111,0%	105.216	108,5%	36,7%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	76.941	111,0%	105.216	108,5%	36,7%
Deduções	(7.651)	-11,0%	(8.199)	-8,5%	7,2%
Receita Operacional Líquida	69.290	100,0%	97.017	100,0%	40,0%
Custo de aluguéis e serviços	(23.937)	-34,5%	(28.624)	-29,5%	19,6%
Lucro Bruto	45.353	65,5%	68.393	70,5%	50,8%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(25.556)	-36,9%	(14.952)	-15,4%	-41,5%
Administrativas e gerais	(22.745)	-32,8%	(20.337)	-21,0%	-10,6%
Despesas legais e tributárias	(136)	-0,2%	(382)	-0,4%	180,9%
Resultado de equivalência patrimonial	9.758	14,1%	4.684	4,8%	-52,0%
Amortização de ágio	(11.078)	-16,0%	-	0,0%	-100,0%
Outras (despesas) receitas operacionais	(1.355)	-2,0%	1.083	1,1%	-179,9%
Resultado financeiro	(26.793)	-38,7%	(28.788)	-29,7%	7,4%
Despesas financeiras	(28.685)	-41,4%	(38.370)	-39,5%	33,8%
Receitas financeiras	1.892	2,7%	9.582	9,9%	406,4%
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	(6.996)	-10,1%	24.653	25,4%	(452,4%)
Imposto de renda e contribuição social	(4.236)	-6,1%	(3.734)	-3,8%	-11,9%
Participações minoritárias	296	0,4%	(2.221)	-2,3%	-850,3%
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**(10.936)**	**-15,8%**	**18.698**	**19,3%**	**(271,0%)**

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

Nossa receita operacional bruta consolidada aumentou 36,7%, passando de R$76.941 mil em 30 de setembro de 2008 para R$105.216 mil nos primeiros nove meses de 2009, reflexo, principalmente, do incremento da receita de aluguéis. Este crescimento na receita operacional bruta é explicado em sua maior parte pelos seguintes fatores:

- Inauguração do Caxias Shopping no quarto trimestre de 2008;
- Aquisição da fração ideal adicional de 18,04% no Condomínio Naciguat, no segundo trimestre de 2008 aumentando nossa participação de 23,55% para 41,59% fruto da incorporação da parcela cindida de Ricshopping;
- Melhor desempenho dos shoppings Iguatemi Salvador, Bangu e Santana Parque nos primeiros nove meses de 2009 em relação ao mesmo período anterior.

A seguir, apresentamos nossas receitas de aluguel e serviços, por natureza e por empreendimento, entre os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e 30 de setembro de 2009.

Receita de Aluguéis e Serviços	Período de nove meses findos em 30 de setembro de				
	2008	AV%	2009	AV%	Variação 2008/2009
	(Históricos) (valores em milhares de reais)				%
Receitas por Natureza					
Aluguéis	54.018	70,2%	77.221	73,4%	43,0%
Cessão de direito de uso	4.034	5,2%	6.948	6,6%	72,2%
Estacionamento	4.809	6,3%	5.766	5,5%	19,9%
Taxa de transferência	278	0,4%	439	0,4%	57,9%
Prestação de serviços	13.802	17,9%	14.842	14,1%	7,5%
	76.941	**100,0%**	**105.216**	**100,0%**	**36,7%**
Receitas por empreendimento					
Shopping Iguatemi Salvador	21.136	27,5%	28.568	27,2%	35,2%
Shopping Grande Rio	4.252	5,5%	5.485	5,2%	29,0%
Shopping Taboão	6.008	7,8%	8.016	7,6%	33,4%
Boulevard Shopping Campina Grande	1.365	1,8%	1.600	1,5%	17,2%
Carioca Shopping	4.616	6,0%	5.592	5,3%	21,1%
Supershopping Osasco	2.859	3,7%	3.324	3,2%	16,3%
Bangu Shopping Center	14.663	19,1%	21.771	20,7%	48,5%
Santana Parque Shopping	4.983	6,5%	7.997	7,6%	60,5%
Shopping Santa Úrsula [1]	1.269	1,6%	1.133	1,1%	-10,7%
Caxias Shopping	-	0,0%	4.613	4,4%	-
Boulevard Shopping Brasília	290	0,4%	566	0,5%	95,2%
Lojas Âncoras locadas à C&A	1.648	2,1%	1.738	1,7%	5,5%
Serviços	13.852	18,0%	14.813	14,1%	6,9%
	76.941	**100,0%**	**105.216**	**100,0%**	**36,7%**

[1] Os resultados desta propriedade são reconhecidos nas demonstrações consolidadas a partir da data de aquisição.

Nossa receita de aluguéis e serviços cresceu 36,7% no período de janeiro a setembro de 2009 ante mesmo período de 2008, passando de R$76.941 mil em setembro de 2008 para R$105.216 mil em setembro de 2009. As receitas de aluguéis apresentaram um incremento de 43,0% nos primeiros nove meses de 2009 (R$77.221 mil) frente a 2008 (R$54.018 mil) e passaram a ter representatividade de 73,4% na receita total de 2009, ante 70,2% em 2008.

DEDUÇÕES

As deduções da receita operacional bruta são compostas por impostos sobre a receita de aluguéis e prestação de serviços e apresentaram um aumento de 7,2% no período, passando de R$7.651 mil em setembro de 2008 para R$8.199 mil em setembro de 2009 .

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Pelas razões explicadas acima, a receita operacional líquida apresentou um aumento de 40,0%, alcançando R$97.017 mil em setembro de 2009 frente ao valor de R$69.290 mil no mesmo período de 2008.

CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A seguir, apresentamos os custos de aluguéis e serviços, por natureza e por empreendimento, entre os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e 30 de setembro de 2009.

Custo de aluguéis e serviços	Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de				
	2008	AV%	2009	AV%	Variação 2008/2009
	(Históricos) (valores em milhares de reais)				%
Custos por Natureza					
Gastos com imóveis alugados	3.805	15,9%	3.307	11,6%	-13,1%
Depreciação de propriedades	11.477	47,9%	10.510	36,7%	-8,4%
Custo de estacionamento	1.597	6,7%	2.672	9,3%	67,3%
Provisão para devedores duvidosos	696	2,9%	1.778	6,2%	155,5%
Custo de comercialização e planejamento	4.296	17,9%	3.603	12,6%	-16,1%
Despesas administrativas de Shoppings	2.066	8,6%	2.348	8,2%	13,6%
Gastos pré-operacionais [2]	-	0,0%	4.406	15,4%	-
	23.937	**100,0%**	**28.624**	**100,0%**	**19,6%**
Custos por empreendimento					
Shopping Iguatemi Salvador	2.872	12,0%	3.938	13,8%	37,1%
Shopping Grande Rio	1.176	4,9%	851	3,0%	-27,6%
Shopping Taboão	1.518	6,3%	2.558	8,9%	68,5%
Boulevard Shopping Campina Grande	413	1,7%	534	1,9%	29,3%
Carioca Shopping	1.435	6,0%	1.335	4,7%	-7,0%
Supershopping Osasco	1.280	5,3%	1.345	4,7%	5,1%
Bangu Shopping Center	6.510	27,2%	4.948	17,3%	-24,0%
Santana Parque Shopping	1.888	7,9%	1.915	6,7%	1,4%
Shopping Santa Úrsula [1]	2.785	11,6%	1.957	6,8%	-29,7%
Caxias Shopping	-	0,0%	1.609	5,6%	-
Boulevard Shopping Brasília [2] [3]	-	0,0%	1.323	4,6%	-
Boulevard Shopping Belém [2]	-	0,0%	871	3,0%	-
Boulevard Shopping Belo Horizonte [2]	-	0,0%	2.583	9,0%	-
Shopping Maceió [2]	-	0,0%	69	0,2%	-
Lojas Âncoras locadas à C&A	469	2,0%	469	1,6%	0,0%
Outros custos	3.591	15,0%	2.319	8,1%	-35,4%
	23.937	**100,0%**	**28.624**	**100,0%**	**19,6%**

(1) Os resultados desta propriedade são reconhecidos nas demonstrações consolidadas a partir da data de aquisição.

(2) Em decorrência da Lei nº 11.638/07, os gastos pré-operacionais incorridos no período de janeiro a setembro de 2009 não associados diretamente ao desenvolvimento do empreendimento estão classificados no grupo dos custos de aluguéis e serviços. Até 31 de dezembro de 2008, estes gastos eram registrados no ativo diferido.

(3) Este shopping incorreu em gastos pré-operacionais durante o período de janeiro a junho de 2009 em virtude da inauguração do mesmo em 25 de junho de 2009. Durante este período, o Boulevard Shopping Brasília contabilizou R$879 mil de gastos pré-operacionais em suas demonstrações financeiras.

Os custos de aluguéis e serviços apresentaram um aumento de R$4.687 mil, passando de R$23.937 mil nos primeiros nove meses de 2008, para R$28.624 mil no primeiro semestre de 2009, uma variação de 19,6% no período. Este aumento é decorrente da contabilização dos gastos pré-operacionais como resultado do exercício os realizados a partir de 1º de janeiro de 2009 por força da Lei nº 11.638/07. Antes do advento da lei, os gastos pré-operacionais eram diferidos e registradas no ativo.

OUTRAS (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais líquidas apresentaram uma redução de R$10.604 mil, ou 41,5%, passando de R$25.556 mil nos primeiros nove meses de 2008 para R$14.952 mil no mesmo período de 2009. As principais razões dessa variação são:

- Redução de aproximadamente 10,6% ou R$2.408 mil em despesas gerais e administrativas decorrente da adequação da estrutura administrativa da Companhia;
- Menor receita de equivalência patrimonial em investidas não consolidadas (impacto de R$5.074 mil); e
- Não amortização dos ágios oriundos de aquisição de participação societária a partir de 1º de janeiro de 2009 por causa de mudança na legislação societária/ contábil (impacto de R$11.078 mil).

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro foi negativo em R$28.788 mil nos primeiros nove meses de 2009, um aumento de R$1.995 mil em relação ao mesmo período de 2008, R$26.793 mil. O resultado financeiro líquido no período reflete as despesas financeiras inerentes aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no valor de R$200.000 mil e R$150.000 mil, captados em setembro de 2008 e fevereiro de 2009 respectivamente e o reconhecimento dos instrumentos financeiros (Swap) a valor de mercado, representando uma perda no resultado nos primeiros nove meses de 2009 ao valor de R$9.300 mil.

LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO

A Companhia apresentou um lucro líquido de R$18.698 mil nos primeiros nove meses de 2009, um aumento de 271,0% em relação ao resultado do mesmo período de 2008 (prejuízo de R$10.936 mil). .

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado foi de R$71.567 mil em 30 de setembro de 2009 frente R$48.881 mil no mesmo período de 2008, um acréscimo de 46,4%.

A Margem EBITDA ajustada alcançou 73,8% em 30 de setembro de 2009 ante 70,5% em relação ao mesmo período de 2008, um aumento de 3,3 p.p.

COMPARAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS HISTÓRICOS ENTRE OS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008

	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de				
	2007	AV%	2008	AV%	Variação 2007/2008
	(Históricos)				
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais)				%
Receitas Operacional Bruta	70.891	110,4%	115.482	108,7%	62,9%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	70.891	110,4%	115.482	108,7%	62,9%
Deduções	(6.652)	-10,4%	(9.202)	-8,7%	38,3%
Receita Operacional Líquida	64.239	100,0%	106.280	100,0%	65,4%
Custo de aluguéis e serviços	(13.976)	-21,8%	(35.687)	-33,6%	155,3%
Lucro Bruto	50.263	78,2%	70.593	66,4%	40,4%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(28.222)	-43,9%	(37.435)	-35,2%	32,6%
Administrativas e gerais	(34.403)	-53,6%	(36.681)	-34,5%	6,6%
Despesas tributárias	(2.561)	-4,0%	(166)	-0,2%	-93,5%
Resultado de equivalência patrimonial	8.023	12,5%	13.713	12,9%	70,9%
Amortização de ágio	(4.077)	-6,3%	(13.963)	-13,1%	242,5%
Outras (despesas) receitas operacionais	4.796	7,5%	(338)	-0,3%	-107,0%
Resultado financeiro	(5.486)	-8,5%	(38.449)	-36,2%	600,9%
Despesas financeiras	(7.344)	-11,4%	(41.870)	-39,4%	470,1%
Receitas financeiras	1.858	2,9%	3.421	3,2%	84,1%
Lucro Operacional	16.555	25,8%	(5.291)	-5,0%	-132,0%
Imposto de renda e contribuição social	(7.792)	-12,1%	(7.422)	-7,0%	-4,7%
Lucro (prejuízo) líquido antes das participações minoritárias	8.763	13,6%	(12.713)	-12,0%	-245,1%
Participações minoritárias	(1.154)	-1,8%	(376)	-0,4%	-67,4%
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**7.609**	**11,8%**	**(13.089)**	**-12,3%**	**-272,0%**

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

A receita operacional bruta consolidada aumentou 62,9%, passando de R$70.891 mil em 2007 para R$115.482 mil em 2008, reflexo do incremento na receita de aluguéis decorrente da receita adicional oriunda das aquisições ocorridas ao longo do Exercício de 2007 e 2008, associado à inauguração de novos empreendimentos ocorridas no final de 2007, conforme descrito:

- Carioca Shopping e Supershopping Osasco: aquisição de 40% e 31,52% de participação, respectivamente, adquirida ao longo de 2007;
- Bangu Shopping: 70% de participação em empreendimento inaugurado em outubro de 2007;
- Santana Parque Shopping: 50% de participação em empreendimento inaugurado em outubro de 2007;
- Aquisição de participação adicional de 6,71% no Boulevard Shopping Campina Grande, ocorrida em dezembro de 2007;
- Shopping Santa Úrsula: aquisição de 75% de participação em fevereiro de 2008; e
- Aquisição de participação adicional de 18,04% no Condomínio Naciguat (Shopping Iguatemi Salvador) durante o segundo trimestre de 2008.

A seguir, apresentamos nossas receitas de aluguel e serviços, por natureza e por empreendimento, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008.

Receita de Aluguéis e Serviços	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de				
	2007	AV%	2008	AV%	Variação 2007/2008
	(Históricos) (valores em milhares de reais)				%
Receitas por Natureza					
Aluguéis	47.560	67,1%	84.375	73,1%	77,4%
Cessão de direito de uso	2.578	3,6%	5.095	4,4%	97,6%
Estacionamento	4.067	5,7%	7.172	6,2%	76,3%
Taxa de transferência	462	0,7%	410	0,4%	-11,3%
Prestação de serviços	16.224	22,9%	18.430	16,0%	13,6%
	70.891	**100,0%**	**115.482**	**100,0%**	**62,9%**
Receitas por empreendimento					
Shopping Iguatemi Salvador	24.049	33,9%	32.728	28,3%	36,1%
Shopping Grande Rio	5.899	8,3%	6.363	5,5%	7,9%
Shopping Taboão	8.658	12,2%	9.433	8,2%	9,0%
Boulevard Shopping Campina Grande	1.122	1,6%	1.944	1,7%	73,3%
Shopping Carioca	4.982	7,0%	6.648	5,8%	33,4%
Supershopping Osasco	2.257	3,2%	3.863	3,3%	71,2%
Bangu Shopping Center	4.087	5,8%	22.365	19,4%	447,2%
Santana Parque Shopping	1.313	1,9%	8.074	7,0%	514,9%
Shoping Santa Úrsula	-	0,0%	2.024	1,8%	-
Caxias Shopping	-	0,0%	962	0,8%	-
Boulevard Shopping Brasilia	-	0,0%	366	0,3%	-
Lojas Âncoras locadas à C&A	2.259	3,2%	2.219	1,9%	-1,8%
Serviços	16.265	22,9%	18.493	16,0%	13,7%
Outros	-	0,0%	-	0,0%	-
	70.891	**100,0%**	**115.482**	**100,0%**	**62,9%**

Nossa receita de aluguéis e serviços apresentou um incremento de 62,9% no exercício findo em dezembro de 2008, passando de R$70.891 mil em 2007 para R$115.482 mil em 2008. As receitas de aluguéis representaram um incremento de 77,4% de 2007 para 2008 e passaram a ter representatividade de 73,1% na receita total de 2008, ante 67,1% em 2007. Vale ressaltar que em 31 de dezembro de 2008 foi registrado ajuste na receita no valor de R$1.947 mil.

O aumento de 36,1% na contribuição relativa da receita originada pelo Shopping Iguatemi Salvador, que passou de 33,9% em 2007 para 28,3% em 2008, foi compensada pelo crescimento nas contribuições dos demais empreendimentos, tendo como destaque o Boulevard Shopping Campina Grande, Bangu Shopping Center e Santana Parque Shopping referente à apropriação da receita de aluguel mínimo aplicado o método linear, reflexo da Lei nº 11.638/07.

DEDUÇÕES

As deduções da receita operacional bruta são compostas por impostos sobre a receita de aluguéis e prestação de serviços e apresentaram um acréscimo de 38,3%. no período, passando de R$6.652 mil em 31 de dezembro de 2007 para R$9.202 mil em 31 de dezembro de 2008.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Pelas razões explicadas acima, a receita operacional líquida apresentou um aumento de 65,4%, alcançando R$106.280 mil em 2008 frente R$64.239 mil em 2007.

CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A seguir, apresentamos os custos de aluguéis e serviços, por natureza e por empreendimento, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e em 31 de dezembro de 2008.

Custo de aluguéis e serviços	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de				
	2007	AV%	2008	AV%	Variação 2007/2008
	(Históricos) (valores em milhares de reais)				%
Custos por Natureza					
Gastos com imóveis alugados	4.842	34,6%	4.932	13,8%	1,9%
Depreciação de propriedades	6.979	49,9%	15.675	43,9%	124,6%
Custo de estacionamento	886	6,3%	2.280	6,4%	157,3%
Provisão para devedores duvidosos	(171)	-1,2%	4.026	11,3%	-2454,4%
Provisão para contingências	318	2,3%	83	0,2%	-73,9%
Custo de comercialização e planejamento	261	1,9%	5.613	15,7%	2050,6%
Despesas administrativas de Shoppings	861	6,2%	3.078	8,6%	257,5%
	13.976	**100,0%**	**35.687**	**100,0%**	**155,3%**
Custos por empreendimento					
Shopping Iguatemi Salvador	2.995	21,4%	6.321	17,7%	111,1%
Shopping Grande Rio	1.598	11,4%	1.759	4,9%	10,1%
Shopping Taboão	3.564	25,5%	2.232	6,3%	-37,4%
Shopping Iguatemi Campina Grande	494	3,5%	746	2,1%	51,0%
Shopping Carioca	1.999	14,3%	1.956	5,5%	-2,2%
Bangu Shopping Center	1.461	10,5%	8.783	24,6%	501,2%
Supershopping Osasco	652	4,7%	1.727	4,8%	164,9%
Santana Parque Shopping	380	2,7%	2.542	7,1%	568,9%
Shopping Santa Úrsula	-	0,0%	3.307	9,3%	-
Caxias Shopping	-	0,0%	455	1,3%	-
Lojas Âncoras locadas à C&A	509	3,6%	625	1,8%	22,8%
Outros custos	324	2,3%	5.234	14,7%	1515,4%
	13.976	**100,0%**	**35.687**	**100,0%**	**155,3%**

Os custos de aluguéis e serviços tiveram um aumento de R$21.711 mil, passando de R$13.976 mil em 2007 para R$35.687 mil em 2008, uma variação de 155,3% no período. Este incremento é explicado em grande parte pela reestruturação societária ocorrida na Companhia no primeiro semestre de 2007, pela inauguração do Bangu Shopping e do Santana Parque Shopping em outubro de 2007 e pela aquisição de participação adicional no Condomínio Naciguat (Shopping Iguatemi Salvador) no segundo trimestre de 2008. Estes fatores contribuiram significativamente para o aumento de 124,6% na depreciação de propriedades em 2008 em comparação ao exercício de 2007 e para o aumento de R$5.352 mil nos custos de comercialização e planejamento.

Este aumento é decorrente em sua maior parte de: (i) custos de comercialização e planejamento da ordem de R$5.613 mil em 2008 ante R$261 mil no mesmo período de 2007; e (ii) incremento de provisão para devedores duvidosos, principalmente, no Iguatemi Salvador (R$2.676 mil) decorrente do aumento na participação no shopping e ajustes na provisão e no Shopping Santa Úrsula (R$498 mil) adquirido em 2008.

OUTRAS (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS

As outras despesas e receitas operacionais apresentaram um crescimento de R$9.213 mil, ou 32,6%, passando de R$28.222 mil em 2007 para R$37.435 mil em 2008. As principais razões desta variação são:

- Aumento de, aproximadamente, 56,3% (R$5.636 mil) em despesas de pessoal decorrente da adequação da estrutura administrativa da Companhia;

- Acréscimo no resultado de equivalência patrimonial positivo de R$5.690 mil, representado, basicamente, pelo resultado do Shopping Leblon;

- Aumento de, aproximadamente, 242,5% ou R$9.886 mil, na despesa de amortização de ágio, decorrente da amortização de ágios em aquisições de investimentos ocorridas durante 2007 e realização do ágio na SDT3, devido a conferência do Shopping Taboão para a Subsidiária integral da Aliansce, Nibal; e

- Redução das despesas legais e tributárias em R$2.395, tendo em vista os gastos incorridos em 2007 pela Companhia para o processo de abertura de capital, sem efeito em 2008.

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro foi negativo em R$38.449 mil em 2008, em comparação ao valor de R$5.486 mil apresentado em 2007, um aumento no resultado negativo de R$32.963 mil. Este resultado financeiro líquido se dá pela captação de empréstimos ao longo do exercício que culminara nas operações de CRIs, de longo prazo, que financiaram o programa de investimentos da Companhia. Vale ressaltar que o resultado financeiro de 2008 contempla o impacto do ajuste da operação de *swap* sobre a operação de CRI registrada a valor de mercado, com impacto de R$555 mil.

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

A Companhia apresentou prejuízo líquido de R$13.089 mil em 2008, redução de 272,0% em relação ao lucro líquido apresentado em 2007. A redução é oriunda do aumento de 470,1% das despesas financeiras e 242,5% da amortização de ágio em 2008 comparado a 2007.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado foi de R$72.529 mil em 2008 frente R$43.943 mil em 2007, representando um acréscimo de 65,1%;

A Margem EBITDA ajustada alcançou 68,2% em 2008 ante 68,4% em 2007, uma diminuição de 0,2 p.p.

COMPARAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS HISTÓRICOS ENTRE OS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007

A seguir, analisamos as variações entre as demonstrações financeiras históricas entre 2006 e 2007.

	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de				
	2006	AV%	2007	AV%	Variação
	(Históricos)				2006/2007
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)				
Receitas Operacional Bruta	37.087	109,5%	70.891	110,4%	91,1%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	37.087	109,5%	70.891	110,4%	91,1%
Deduções	(3.212)	-9,5%	(6.652)	-10,4%	107,1%
Receita Operacional Líquida	33.875	100,0%	64.239	100,0%	89,6%
Custo de aluguéis e serviços	(6.168)	-18,2%	(13.976)	-21,8%	126,6%
Lucro Bruto	27.707	81,8%	50.263	78,2%	81,4%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(21.012)	-62,0%	(28.222)	-43,9%	34,3%
Despesas Administrativas e gerais	(10.226)	-30,2%	(34.403)	-53,6%	236,4%
Despesas tributárias	(479)	-1,4%	(2.561)	-4,0%	434,7%
Resultado de equivalência patrimonial	3.347	9,9%	8.023	12,5%	139,7%
Amortização de ágio	(13.987)	-41,3%	(4.077)	-6,3%	-70,9%
Outras despesas operacionais	333	1,0%	4.796	7,5%	1340,2%
Resultado financeiro	(4.555)	-13,4%	(5.486)	-8,5%	20,4%
Despesas financeiras	(5.345)	-15,8%	(7.344)	-11,4%	37,4%
Receitas financeiras	790	2,3%	1.858	2,9%	135,2%
Lucro Operacional	2.140	6,3%	16.555	25,8%	673,6%
Resultado antes dos impostos	2.140	6,3%	16.555	25,8%	673,6%
Imposto de renda e contribuição social	(2.741)	-8,1%	(7.792)	-12,1%	184,3%
Lucro líquido antes das participações minoritárias	(601)	-1,8%	8.763	13,6%	-1558,1%
Participações minoritárias	(1.324)	-3,9%	(1.154)	-1,8%	-12,8%
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	**(1.925)**	**-5,7%**	**7.609**	**11,8%**	**-495,3%**

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

Nossa receita operacional bruta consolidada foi de R$70.891 mil em 2007 (110,4% da receita operacional líquida), representando um crescimento de 91,1% quando comparada com nossa receita operacional bruta em 2006 (109,5% da receita operacional líquida).

DEDUÇÕES

As deduções da receita operacional bruta são compostas por impostos sobre a receita de aluguéis e prestação de serviços e descontos e abatimentos concedidos aos lojistas. O valor das deduções aumentou de R$3.212 mil em 2006, ou 9,5% da receita operacional líquida para R$6.652 mil ou 10,4% da receita operacional líquida em 2007.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida apresentou um aumento de 89,6%, alcançando para R$64.239 mil em 2007, frente R$33.875 mil em 2006, reflexo da reestruturação societária e aquisições de nossa Companhia ocorridas durante o ano de 2007.

CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Os custos de aluguéis e serviços tiveram um aumento de R$7.808 mil, passando de R$6.168 mil em 2006 ou 18,2% da receita operacional líquida para R$13.976 mil ou 21,8% em 2007. Durante o exercício de 2007, a Companhia aumentou seu portfolio de ativos através da reestruturação societária ocorrida neste ano. Dentre os principais ativos adquiridos estão: 40% do Carioca shopping, 25% do Shopping Grande Rio, 70% do Bangu Shopping, 31,52% do Supershopping Osasco que contribuíram com aumento nos custos de aluguéis e serviços em R$1.999 mil, R$1.598 mil, R$1.461 mil e R$652 mil, respectivamente.

OUTRAS (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS

As outras despesas e receitas operacionais tiveram um aumento de R$7.210 mil, passando de R$21.012 mil em 2006 (62,0% da receita operacional líquida), para R$28.222 mil no ano de 2007 (43,9% da receita operacional líquida). As despesas administrativas e gerais apresentaram um incremento de 236,4% (R$24.177 mil), passando de R$10.226 mil em 2006 para R$34.403 mil em 2007. O incremento nas despesas foi compensado no resultado pela redução de 70,9% nas despesas com amortização de ágio, que passaram de R$13.987 mil em 2006 para R$4.077 mil em 2007 e pelo ganho com investimento em controladas que em 2007 foi de R$8.023 mil (12,5% da receita operacional liquida) frente R$3.347mil em 2006, em decorrência da equivalência positiva no CENCOM e também, resultado das aquisições durante o ano de 2007.

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido passou de R$4.555 mil (13,4% da receita operacional líquida) em 2006 para R$5.486 mil (8,5% da receita operacional líquida) em 2007, decorrentes do aumento na captação de recursos financeiros aplicados na aquisição e desenvolvimento de novos ativos.

LUCRO OPERACIONAL

O lucro operacional apresentou um aumento de R$14.415 mil, passando de R$2.140 mil (6,3% da receita operacional líquida) em 2006 para R$16.555 mil (25,8% da receita operacional líquida) em 2007, reflexo do aumento das receitas brutas operacionais, por conta da reestruturação societária e aquisições ocorridas em ao longo de 2007.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social apresentaram um aumento de R$5.051 mil, passando de R$2.741 mil em 2006 (8,1% da receita operacional líquida) para R$7.792 mil em 2007 (12,1% da receita operacional líquida), principalmente em razão do reflexo das receitas.

LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

Nosso lucro líquido do exercício apresentou um crescimento de R$9.534 mil, passando de um prejuízo de R$1.925 mil (5,7% da receita operacional líquida) em 2006 para um lucro liquido de R$7.609 mil (11,8% da receita

operacional líquida) em 2007. Este aumento é justificado em grande parte pelo crescimento nas receitas, reflexo da reestruturação societária e aquisições ocorridas ao longo de 2007.

EBITDA AJUSTADO

No exercício de 2007 o EBITDA ajustado apresentou aumento de 80,7% em sua margem em comparação com o mesmo período de 2006, decorrente, principalmente, da adequação da estrutura administrativa de nossa Companhia para fazer frente ao crescimento de suas operações.

ANÁLISE DAS NOSSAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS

Vale ressaltar que o resultado financeiro de 2008 contempla o impacto do ajuste da operação de *swap* sobre a operação de CRI registrada a valor de mercado, com impacto de R$555 mil.

Balanços Patrimoniais Consolidados

	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de (valores em milhares de reais, exceto percentuais)						Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de			
	2006	**AV %**	**2007**	**AV %**	**2008**	**AV %**	**2008**	**AV %**	**2009**	**AV %**
Ativo										
Circulante										
Disponibilidades	5.967	2,1%	17.222	2,2%	8.780	0,7%	7.194	0,7%	5.254	0,4%
Contas a receber	3.451	1,2%	13.167	1,7%	22.331	1,8%	15.149	1,4%	23.919	1,7%
Dividendos a receber	23	0,0%	17	0,0%	471	0,0%	20	0,0%	23	0,0%
Títulos e valores mobiliários (1)	26	0,0%	30.360	4,0%	26.832	2,2%	69.514	6,5%	18.930	1,4%
Imposto a recuperar	991	0,4%	2.733	0,4%	4.111	0,3%	3.696	0,3%	4.815	0,3%
Valores a receber	-	0,0%	3.168	0,4%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Adiantamento a terceiros	784	0,3%	508	0,1%	457	0,0%	366	0,0%	1.328	0,1%
Outros créditos	5	0,0%	315	0,0%	335	0,0%	2.181	0,2%	1.298	0,1%
	11.247	4,0%	67.490	8,8%	63.317	5,2%	98.120	9,2%	55.567	4,0%
Não circulante										
Realizável a longo prazo										
Contas a receber	36	0,0%	976	0,1%	914	0,1%	1.046	0,1%	850	0,1%
Títulos e valores mobiliários	30.248	10,7%	58.900	7,7%	196.849	16,3%	52.160	4,9%	178.946	12,9%
Valores a receber	388	0,1%	110	0,0%	203	0,0%	173	0,0%	1.413	0,1%
Impostos diferidos	237	0,1%	471	0,1%	-	0,0%	471	0,0%	3.162	0,2%
Depósitos Judiciais	137	0,0%	271	0,0%	411	0,0%	384	0,0%	137	0,0%
Partes relacionadas	8.859	3,1%	11.481	1,5%	30.743	2,5%	13.530	1,3%	25.983	1,9%
Outros créditos	-	0,0%	1.074	0,1%	575	0,0%	4.870	0,5%	1.451	0,1%
	39.905	14,1%	73.283	9,5%	229.695	19,0%	72.634	6,8%	211.942	15,3%
Ativo permanente										
Outros Investimentos										
Investimentos										
Investimentos (2)	47.000	16,7%	98.304	12,8%	52.269	4,3%	93.289	8,7%	54.310	3,9%
Ágio	7.130	2,5%	(7.392)	-1,0%	6.528	0,5%	(7.606)	-0,7%	6.557	0,5%
Imobilizado (3)	176.346	62,5%	414.858	54,0%	617.195	51,0%	569.045	53,3%	819.520	59,0%
Intangível (4)(5)	-	0,0%	103.197	13,4%	209.518	17,3%	217.810	20,4%	212.296	15,3%
Diferido	547	0,2%	17.839	2,3%	32.846	2,7%	24.956	2,3%	28.166	2,0%
	231.023	81,9%	626.806	81,7%	918.356	75,8%	897.494	84,0%	1.120.849	80,7%
Total do Ativo	282.175	100,0%	767.579	100,0%	1.211.368	100,0%	1.068.248	100,0%	1.388.358	100,0%
Passivo										
Circulante										
Financiamentos e empréstimos	21.334	7,6%	23.080	3,0%	101.386	8,4%	99.369	9,3%	62.961	4,5%
Cédula de crédito imobiliário	-	0,0%	-	0,0%	3.587	0,3%	-	0,0%	-	0,0%
Fornecedores	1.232	0,4%	7.136	0,9%	9.331	0,8%	4.805	0,4%	25.040	1,8%
Impostos e contribuições a recolher	1.427	0,5%	6.018	0,8%	4.294	0,4%	2.757	0,3%	3.671	0,3%
Dividendos a pagar	4	0,0%	1.590	0,2%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Obrigações por compra de ativos	33.000	11,7%	17.441	2,3%	5.823	0,5%	12.193	1,1%	12.970	0,9%
Transações com partes relacionadas	-	0,0%	1.302	0,2%	50	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outras obrigações	241	0,1%	1.793	0,2%	12.242	1,0%	2.963	0,3%	5.249	0,4%
	57.238	20,3%	58.360	7,6%	136.713	11,3%	122.087	11,4%	109.891	7,9%
Não circulante										
Exigível a longo prazo										
Financiamentos e empréstimos	15.246	5,4%	80.081	10,4%	79.073	6,5%	78.967	7,4%	66.419	4,8%
Cédula de crédito imobiliário	-	0,0%	-	0,0%	195.702	16,2%	200.000	18,7%	345.557	24,9%
Obrigações por compra de ativos	-	0,0%	24.531	3,2%	22.274	1,8%	23.707	2,2%	17.993	1,3%
Transações com partes relacionadas	177.931	63,1%	34	0,0%	11.205	0,9%	6.958	0,7%	24.643	1,8%
Receita Diferida (6)	2.491	0,9%	20.188	2,6%	38.298	3,2%	31.461	2,9%	43.671	3,1%
Provisão p/ contingências	-	0,0%	5.642	0,7%	8.285	0,7%	8.108	0,8%	8.745	0,6%
Instrumentos Financeiros	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	9.300	0,7%
Impostos diferidos	-	0,0%	-	0,0%	50.097	4,1%	-	0,0%	50.942	3,7%
Outras obrigações	1.215	0,4%	768	0,1%	124	0,0%	194	0,0%	174	0,0%
	196.883	69,8%	131.244	17,1%	405.058	33,4%	349.395	32,7%	567.444	40,9%
Participações de minoritários	1.439	0,5%	21.613	2,8%	52.479	4,3%	49.933	4,7%	74.360	5,4%
Patrimônio líquido										
Capital social	28.540	10,1%	552.080	71,9%	552.080	45,6%	552.080	51,7%	552.083	39,8%
Reserva legal	-	0,0%	284	0,0%	-	0,0%	284	0,0%	2	0,0%
Reserva de lucros não realizados	-	0,0%	3.998	0,5%	-	0,0%	3.998	0,4%	-	0,0%
Lucros(prejuízos) acumulados	(1.925)	-0,7%	-	0,0%	(7.405)	-0,6%	(9.529)	-0,9%	11.292	0,8%
Ajuste de avaliação patrimonial	-	0,0%	-	0,0%	72.443	6,0%	-	0,0%	73.286	5,3%
	26.615	9,4%	556.362	72,5%	617.118	50,9%	546.833	51,2%	636.663	45,9%
Total do Passivo	282.175	100,0%	767.579	100,0%	1.211.368	100,0%	1.068.248	100,0%	1.388.358	100,0%

(1) Reclassificação de aplicações financeiras com prazo de liquidação superior a 90 dias de Disponibilidades para Títulos e valores mobiliários, sendo reclassificado o saldo de R$26 mil em 2006 e R$29.700 mil em 30 de setembro de 2008;

(2) Reclassificação das debêntures da Cencom de Títulos e valores mobiliários para o grupo de investimentos, sendo reclassificado o saldo de R$25.150 mil em 2006 e R$31.868 mil em 30 de setembro de 2008;

(3) Reclassificação dos ágios fundamentados pela mais valia do grupo de investimentos para o grupo imobilizado, sendo reclassificado o saldo de R$74.061 mil em 2006 e R$81.495 mil em 30 de setembro de 2008;

(4) Reclassificação dos ágios fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura do grupo de investimentos para o grupo ativo intangível, sendo reclassificado o saldo de R$95.457 mil em 30 de setembro de 2008;

(5) Reclassificação dos ágios fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura originado em empresas incorporadas do grupo de ativo diferido para o grupo ativo intangível, sendo reclassificado o saldo de R$115.951 mil em 30 de setembro de 2008; e

(6) Reclassificação do saldo de Resultados de exercícios futuros para passivo não circulante na rubrica Receitas diferidas, sendo reclassificado o saldo de R$2.491 mil em 2006 e R$31.461 mil em 30 de setembro de 2008.

ATIVO CIRCULANTE

Em 30 de setembro de 2009, o ativo circulante teve uma redução de R$42.553 mil ou 43,4% (4,0% do ativo total) em relação a 30 de setembro de 2008 (9,2% do ativo total). As principais variações no período foram (i) diminuição dos títulos de valores mobiliários no valor de R$50.584 mil decorrentes da aplicação de recursos recém captados nas obras em andamento e (ii) aumento no contas a receber de R$8.770 mil, decorrente do bom desempenho dos nossos ativos.

O ativo circulante apresentou uma redução de R$4.173 mil ou 6,2%, passando para R$63.317 mil em 31 de dezembro de 2008 (5,2% do ativo total), ante R$67.490 mil em 31 de dezembro de 2007 (8,8% do ativo total). As principais variações foram (i) diminuição das disponibilidades e títulos e valores mobiliários (caixa e caixa equivalente) de R$11.970 mil, (ii) aumento das contas a receber de clientes no valor de R$9.164 mil decorrente de incremento de receita de locação em dezembro de 2008, comparado com o mesmo período do ano anterior face a inauguração do Bangu Shopping e Santana Parque Shopping em outubro de 2007, além das aquisições ocorridas durante o Exercício de 2007 e 2008 e (iii) o aumento da rubrica de imposto de renda a recuperar em função do acréscimo de PIS/COFINS a recuperar.

Em 31 de dezembro de 2007, o ativo circulante apresentou um aumento de R$56.243 mil (8,8% do ativo total) em relação a 31 de dezembro de 2006 (4,0% do ativo total), com incremento em todas as contas do ativo circulante, reflexo da reestruturação societária ocorrida em nossa Companhia em 2007.

Títulos e valores mobiliários

Esta rubrica apresentou uma queda de 72,8% ou R$50.584 mil em 30 de setembro de 2009 comparado a 30 de setembro de 2008, passando de R$69.514 mil em 30 de setembro de 2008 para R$18.930 mil no mesmo período de 2009 visto ao montante oriundo da capitação de recursos através de Cédula de crédito imobiliários em 30 de setembro de 2008 que ainda não haviam sido consumidos pelos projetos em desenvolvimento da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2008, esta rubrica apresentou um saldo de R$26.832 mil que representa uma queda de 11,6% ou R$3.528 mil em relação ao saldo apresentado em 31 de dezembro de 2007 de R$30.360 mil.

Em 31 de dezembro de 2007, esta rubrica apresentou um saldo de R$30.360 mil representando um aumento de R$30.334 mil em relação ao saldo de R$26 mil em 31 de dezembro do exercício anterior, devido a aplicação de parte dos recursos provenientes de empréstimos e financiamentos captados no final de 2007 que ainda não haviam sido redirecionados para seu objetivo fim.

Contas a receber

Esta rubrica apresentou um aumento de 57,9% ou R$8.770 mil em 30 de setembro de 2009 comparado a 30 de setembro de 2008, justificado pela inauguração do Caxias Shopping (onde a Companhia possui 40% de participação) elevando em R$2.085 mil, além da mudança de contabilização do aluguel mínimo que passou a ser pelo método linear conforme CPC nº 6, cujo efeito foi de R$6.685 mil.

O saldo apresentado nesta rubrica em 2008 no valor de R$22.331 mil é superior ao apresentado em 2007 em R$9.164 mil ou 69,6% devido principalmente à aquisição de participação adicional de 18,04% no Condomínio Naciguat e 35% de participação no Shopping Santa Úrsula no segundo trimestre de 2008, além da inauguração do Caxias Shopping (onde a Companhia possui 40% de participação) no último trimestre de 2008 e da mudança de contabilização do aluguel mínimo que passou a ser pelo método linear conforme CPC nº 6 no valor de R$2.002 mil.

O saldo de contas a receber em 2007, em relação a 2006, aumentou em R$9.716 mil ou 281,5%, passando de R$3.451 mil em 2006 para R$13.167 mil em 2007. Dentre os principais motivos para este aumento estão a reestruturação societária ocorrida no segundo trimestre de 2007, onde o portifolio da Companhia foi aumentado através de aquisições de diversos ativos operacionais, dentre os principais 40% de participação no Carioca Shopping, 31,52% de participação no Supershopping Osasco, 7,5% de participação adicional no Shopping Grande Rio, 20,09% de participação adicional no Condomínio Riguat (Shopping Iguatemi Salvador), 14,35% de participação adicional no Boulevard Shopping Campina Grande, além da inauguração de dois empreendimentos em outubro de 2007 (Bangu Shopping e Santana Parque shopping).

ATIVO NÃO CIRCULANTE

O realizável a longo prazo aumentou em R$139.308 mil ou 191,8% em 30 de setembro de 2009 (15,3% do ativo total) em relação ao mesmo período de 2008 (6,8% do ativo total). As principais variações foram: (i) reconhecimento da participação detida no Via Parque a valor de mercado de forma a atender às instruções da Lei 11.638 (R$126.786 mil); e (ii) aumento de R$12.453 mil decorrente de transações com as nossas controladas.

Em 31 de dezembro de 2008, o realizável a longo prazo aumentou em R$156.412 mil ou 213,4% em comparação com o ano anterior, passando para R$229.695 mil (19,0% do ativo total), ante R$73.283 mil em 31 de dezembro de 2007 (9,5% do ativo total). As principais variações foram: (i) ajuste no valor da participação que temos no Via Parque de forma a atender às instruções da Lei 11.638 (R$147.344 mil) e; (ii) aumento de R$19.262 mil em transações com partes relacionadas.

Em 31 de dezembro de 2007, o realizável a longo prazo apresentou um crescimento de R$33.378 mil (9,5% do ativo total) ou 83,6% em relação à 31 de dezembro de 2006 (14,1% do ativo total), resultado da aquisição de 3,27% de participação adicional no Fundo de Investimento Imobiliário do Via Parque Shopping, um aumento de R$28.652 mil em Títulos e valores mobiliários que passou de R$30.248 mil em dezembro de 2006 para R$58.900 mil em 2007, adicionado ao aumento de R$2.622 mil em transações com partes relacionadas alcançou R$11.481 mil em 2007 frente R$8.859 mil em 2006.

Partes relacionadas

Em 31 de setembro de 2009, esta rubrica aumentou em R$12.453 mil ou 92,0% em comparação com o mesmo período do ano anterior, passando de R$13.530 mil para R$25.983 mil.

A variação positiva de 167,8% ou R$19.262 mil em 31 de dezembro de 2008 em relação ao ano anterior é justificada por operações de mútuo entre partes relacionadas.

A variação de 31 de dezembro de 2007 com 31 de dezembro de 2006 foi de R$2.622, um aumento de 29,6% no saldo em relação ao ano anterior.

PERMANENTE

O Ativo permanente representava R$1.120.849 mil em setembro de 2009, o que representa um crescimento de R$223.355 mil em relação à setembro de 2008. A contribuição relativa do permanente sobre o ativo total em 30 de setembro de 2009 é de 80,7% ante 84,0% em 30 de setembro de 2008 reflexo dos investimentos realizados na construção de novos shopping centers e expansões em andamento.

Em 31 de dezembro de 2008 o permanente alcançou R$918.356 mil e representava 75,8% do ativo total, ante 81,7% e 81,9% no mesmo período de 2007 e 2006, respectivamente.

Investimentos

Em 30 de setembro de 2009, o saldo da conta Investimentos diminuiu R$24.816 mil ou 29,0% em relação a 30 de setembro de 2008, em decorrência de reclassificação de ágio sobre mais valia de propriedade gerado na aquisição da Ricshopping para as contas de imobilizado.

Em 31 de dezembro de 2008, o saldo da conta de investimentos da Companhia foi de R$58.797 mil (4,9% do ativo total) e apresentou uma redução de R$32.115 mil (35,3%) em relação a 2007 (R$90.912 mil ou 11,8% do ativo total) devido aos dividendos distribuídos pela Cencom ao longo do Exercício de 2008.

Em 31 de dezembro de 2007, a conta de investimentos apresentou aumento de R$36.782 mil ou 68% em relação a 31 de dezembro de 2006 decorrente da reestruturação societária e aquisições feitas ao longo de 2007.

Imobilizado

O saldo contábil do ativo imobilizado aumentou R$250.475 mil ou 44,0%, passando de R$569.045 mil em 30 de setembro de 2008, para R$819.520 mil em 30 de setembro de 2008, em razão dos investimentos na construção dos

shoppings Caxias Shopping, Boulevard Shopping Belém, Boulevard Shopping Belo Horizonte, bem como das expansões do Shopping Iguatemi Salvador, Bangu Shopping e Shopping Grande Rio, na revitalização do Shopping Santa Úrsula e no planejamento e contratação dos projetos do Shopping Maceió e na reclassificação do ágio sobre mais valia de propriedade gerado na aquisição de participação no Iguatemi Salvador atrás da incorporação da Ricshopping.

O saldo do ativo imobilizado aumentou R$202.337 mil ou 48,8%, passando de R$414.858 mil em 31 de dezembro de 2007 para R$617.195 mil em 31 de dezembro de 2008, em razão das aquisições realizadas por nossa Companhia juntamente com os investimentos no desenvolvimento de novos empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2007, o ativo imobilizado apresentou crescimento de R$238.512 mil ou 135,3% em relação a 31 de dezembro de 2006, decorrente da reestruturação societária e aquisições feitas por nossa Companhia no período.

PASSIVO CIRCULANTE

Em 30 de setembro de 2009, o saldo do passivo circulante diminuiu R$12.196 mil ou 10,0%, atingindo R$109.891 mil (7,9% do passivo total) ante R$122.087 mil (11,4% do passivo total) em 30 de setembro de 2008. As variações de maior destaque foram: (i) diminuição de R$36.408 mil da conta de empréstimos e financiamentos, decorrente do alongamento da dívida transferindo suas obrigações para longo prazo e (ii) aumento da conta de fornecedores no valor de R$20.235 mil em decorrência do compromisso com os prestadores de serviços dos empreendimentos em desenvolvimento.

O saldo do passivo circulante aumentou R$78.353 mil ou 134,3%, passando de R$58.360 mil (7,6% do passivo total) em 31 de dezembro de 2007 para R$136.713 mil (11,3% do passivo total) em 31 de dezembro de 2008. As principais variações foram (i) aumento na rubrica financiamentos e empréstimos no valor de R$78.306 mil decorrente das linhas de curto prazo e de bridge loans obtidas que foram alongadas em fevereiro de 2009 (através da emissão do segundo CRI) e pela transferência para o circulante de operações de longo prazo cuja carência terminou em 2008 (R$26.640 mil); e (ii) aumento de outras obrigações provenientes de valores a repassar para os shoppings no valor de R$10.449 mil.

Em 31 de dezembro de 2007, o passivo circulante aumentou R$1.122 mil ou 2,0% em relação a 31 de dezembro de 2006 passando de uma participação relativa sobre o Passivo total de 20,3% em 2006 para 7,6% em 2007 em decorrência de: (i) pequeno aumento de 8,2% no saldo de financiamentos e empréstimos, passando de R$21.334 mil em 2006 para R$23.080 mil em 2007; (ii) incremento de 479,2% no saldo de fornecedores devido aos compromissos com os empreendimentos em desenvolvimento, alcançando R$7.136 mil em 2007, frente R$1.232 mil em 2006; (iii) aumento de 321,7% em impostos e contribuições a recolher passando de R$1.427 em 2006 para R$6.018 mil em 2007, associado aos compromissos fiscais oriundos do pagamento de fornecedores; e (iv) redução em obrigações por compra de ativos, R$17.441 mil em 2007 e R$33.000 mil em 2006, reflexo do pagamento das parcelas contratuais.

Obrigações por compra de ativos

A aumento de R$777 mil do saldo de obrigações por compra de ativos no curto prazo em 30 de setembro de 2009 comparado com o mesmo período do ano anterior é justificado principalmente pelo saldo a pagar oriundoda compra do terreno do Boulevard Shopping em Belo Horizonte (R$7.156 mil), deduzido do pagamento da última parcela referente a aquisição de terreno onde foi construído o Santana Parque Shopping no valor de R$6.339 mil.

A redução do saldo desta rubrica em 2008 comparado a 2007, no valor de R$11.618 mil, é explicado, basicamente, pela quitação da última parcela referente a aquisição de terreno onde foi construído o Santana Parque Shopping no valor de R$6.339 mil e quitação parcial de parcelas da aquisição do terreno do Bangu Shopping no valor de R$4.340 mil e pela quitação da dívida contraída com a compra de 100% das quotas da Aliansce Assessoria Comercial Ltda. no valor de R$750 mil.

A redução do saldo desta rubrica em 2007 em relação a 2006, no valor de R$15.559 mil, deve-se, principalmente, a quitação parcial da dívida contraída na aquisição do terreno do Santana Parque Shopping no valor de R$26.661 mil, compensado pela adição da dívida contraída pela aquisição do terreno do Bangu Shopping no valor de R$10.151 mil e aquisição de 100% de participação da Aliansce Assessoria Comercial Ltda. no valor de R$750 mil.

PASSIVO NÃO CIRCULANTE - EXIGÍVEL A LONGO PRAZO

Em 30 de setembro de 2009, o saldo do exigível a longo prazo aumentou R$218.049 mil ou 62,4% em comparação com 30 de setembro de 2008, em razão de: (i) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R$200 milhões por meio de nossa controlada Nibal Participações Ltda em setembro de 2008 , e por outra emissão de CRI no valor de R$150 milhões realizada em fevereiro de 2009 através de nossa controlada Boulevard Belém; (ii) constituição do Imposto de Renda e Contribuição social diferida no valor de R$50.942 mil resultado do reconhecimento da participação detida por nossa Companhia no Fundo de Investimentos do Via Parque a valor de mercado, em concordância com a Lei 11.638/07 e MP 449; e (iii) reconhecimento do instrumento financeiro Swap a valor de mercado decorrente da concretização do CRI de R$200 milhões obtido junto a controlada Nibal Participações Ltda. no valor de R$9.300 mil em 30 de setembro de 2009.

O saldo do exigível a longo prazo aumentou R$273.814 mil ou 208,6%, passando de R$131.244 mil em 31 de dezembro de 2007 (17,1% do passivo total), para R$405.058 mil (33,4% do passivo total) em 31 de dezembro de 2008. As principais variações decorrem de: (i) captação de um montante de, aproximadamente, R$200 mil por meio de emissão de CRI pela nossa controlada Nibal Participações Ltda.; (ii) transações com partes relacionadas no valor de R$11.205 mil; e (iii) constituição do Imposto de Renda e Contribuição social diferida no valor de R$50.097 mil, resultado do reconhecimento da participação detida por nossa Companhia no Fundo de Investimentos do Via Parque a valor de mercado, em concordância com a Lei 11.638/07 e Lei 11.941/09.

Em 31 de dezembro de 2007, o exigível a longo prazo apresentou uma redução de R$65.639 mil ou 33,3% em relação a 31 de dezembro de 2006, resultado da capitalização de créditos que a Companhia mantinha com os acionistas, onde estes créditos foram capitalizados em 2007 em função do aumento de capital na Aliansce e da reestruturação societária ocorrida em 31 de maio de 2007.

Cédula de crédito imobiliário

A companhia concretizou a captação de CCI no valor de R$150 milhões no ano de 2009, fato que justifica o aumento de R$145.557 mil no balanço de 30 de setembro de 2009 comparado ao mesmo período do ano anterior.

A variação de R$195.702 nesta rubrica em 31 de dezembro de 2008 comparado com o mesmo período de 2007 deve-se a capitação de CCI no valor de R$200 milhões o corrido em setembro de 2008.

Esta rubrica não possuía saldo nos anos de 2007 e 2006.

Obrigações por compra de ativos

O saldo de obrigações por compra de ativos no longo prazo reduziu R$5.714 mil na comparação dos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2009 e 2008 referente a transferência de parcelas a pagar da compra do Terreno do Bangu Shopping do longo prazo para o curto prazo, conforme o cronograma de pagamento da compra deste ativo.

A redução do saldo desta rubrica em 2008 em relação a 2007 no valor de R$2.257 mil e explicado pelo mesmo motivo do parágrafo acima.

A companhia passou a registrar saldo nesta rubrica a partir de 2007 quando da aquisição de 70% de participação em BSC, através da incorporação da Alpar ocorrida no segundo trimestre de 2007. Este fato justifica o aumento de R$24.531 mil nesta rubrica em 2007 comparado com 2006.

PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS

Em 30 de setembro de 2009, o saldo da participação de minoritários aumentou R$24.427 mil ou 48,9%, passando de R$49.933 mil nos primeiros nove meses de 2008 para R$74.360 mil no mesmo período de 2009. Este aumento é decorrente do melhor desempenho das controladas, assim como pelo desenvolvimento das empresas pré-operacionais consolidadas pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2008, o saldo da participação de minoritários teve um aumento de R$30.866 mil ou 142,8%, passando de R$21.613 mil em 31 de dezembro de 2007, para R$52.479 mil em 31 de dezembro de 2008. Esta variação decorre do melhor desempenho das controladas consolidadas pela Companhia, com destaque para a BSC.

Em 31 de dezembro de 2007, o saldo da participação de minoritários apresentou aumento de R$20.174 mil ou 1.401,9% em relação a 31 de dezembro de 2006. Essa variação decorre da reestruturação societária ocorrida em 2007 onde nossa Companhia passou a ter controladas em sua estrutura societária.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Nosso patrimônio líquido representa 45,9% do passivo total em 30 de setembro de 2009, contra 51,2% no mesmo período de 2008.

Em 30 de setembro de 2009, o patrimônio líquido aumentou R$89.830 mil, passando de R$546.833 mil em 30 de setembro de 2008 para R$636.663 mil em 30 de setembro de 2009 em razão, principalmente, da constituição de ajuste de valor patrimonial por conta da contabilização a valor justo do investimento detido no Fundo Imobiliário Via Parque no valor de R$73.286 mil.

Em 31 de dezembro de 2008, o patrimônio líquido representava 50,9% do passivo total, ante 72,5% e 9,4% no mesmo período de 2007 e 2006, respectivamente.

CAPITAL SOCIAL

Em 30 de setembro de 2009, nosso capital social era de R$552.083 mil, R$552.080 mil em 30 de setembro de 2008, 31 de dezembro de 2008 e 2007.

Em 31 de dezembro de 2007, nosso capital social teve um aumento de R$523.540 mil em relação a 2006, decorrente, principalmente de (i) capitalização de crédito dos acionistas no montante de R$177.931 mil; e (ii) incorporações societárias e conferência de ativos no valor de R$326.378 mil.

LUCROS (PREJUÍZOS) ACUMULADOS

O lucro acumulado registrado em 30 de setembro de 2009 foi de R$11.292 mil contra o prejuízo acumulado registrado em 30 de setembro de 2008 de R$9.529 mil.

Em 31 de dezembro de 2008, a Companhia apresentou um prejuízo acumulado de R$7.405 mil. O lucro líquido do exercício de 2007 foi totalmente destinado, conforme previsto na Lei das Sociedade por Ações. Em 31 de setembro de 2006 o prejuízo acumulado foi de R$1.925 mil.

AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Decorrente do advento da Lei 11.638/07, as Companhias adequaram ativos e passivos ao valor justo e com isso, registramos a partir de 31 de dezembro em 2008 na conta de Patrimônio Líquido efeitos das adequações feitas em nossas demonstrações. Para melhor entendimento, segue a composição em 30 de setembro de 2009:

- Ajuste a valor de mercado do Fundo Imobiliário do Via Parque no valor de R$98.090 mil
- A CENCOM reverteu a reserva de reavaliação, em função dos ajustes iniciais da Lei nº 11.638/07, e gerou um efeito negativo da equivalência patrimonial na Aliansce, bem como o efeito da reversão da reserva de reavaliação na Frascatti no valor total de R$24.804 mil.

Em 30 de setembro de 2009 e 31 de dezembro de 2008, o saldo da conta de ajuste era de R$73.286 mil e R$72.443 mil respectivamente.

LIQUIDEZ E RECURSOS DE CAPITAL

Nossa gestão financeira é norteada pela manutenção de nossa liquidez buscando alternativas de financiamento que agreguem valor ao nosso negócio, de modo a viabilizar nossa estratégia de crescimento com preservação da nossa solidez.

Podemos separar a nossa história em duas fases. Até 2007, nosso crescimento foi financiado basicamente através de recursos de nossos acionistas. A partir do final de 2007, com o alongamento dos prazos das operações de financiamento no mercado brasileiro, passamos a captar recursos através de estruturação de operações de financiamento de longo prazo em condições interessantes para nosso negócio.

Nesse sentido buscamos alternativas nos mercados financeiro e de capitais doméstico, de modo a estruturar operações compatíveis com o nosso fluxo de caixa futuro, em que tivéssemos carência inicial de amortização de principal, prazo longo para amortização, indexadores de baixa volatilidade e custos compatíveis com o retorno dos investimentos realizados. Durante a estruturação destas operações fomos ao mercado financeiro captar recursos de curto prazo (bridge loans e capital de giro) que foram liquidados quando da contratação das operações de longo prazo.

Dentro destas diretrizes, o perfil atual da dívida da Companhia possui um prazo médio de 7,9 anos, sendo:

- 77% indexada à TR;
- 19% indexada ao CDI;
- 3% indexada à TJLP;
- 1% indexada ao IGP ou pré-fixada.

Em dezembro de 2007 contratamos um empréstimo de R$80,0 milhões, indexado ao CDI, com prazo total de quatro anos e amortização do principal em 36 parcelas mensais, após um ano de carência.

Em setembro de 2008 concretizamos a captação do montante de aproximadamente R$200.000 mil por meio de emissão de cédulas de credito imobiliário (CCIs), que foram lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs). Em fevereiro de 2009 concluímos com sucesso uma nova captação de aproximadamente R$150.000 mil, através de nova emissão de CCIs/CRIs. As operações têm prazos de 10 e 12 anos respectivamente, em ambas o principal é amortizado em parcelas mensais após dois anos de carência; a taxa de juros é vinculada a Taxa Referencial (TR) e os CRIs foram emitidos pela CIBRASEC.

Em setembro de 2009, realizamos uma nova captação de R$70.000 mil através da emissão de CCIs/CRIs pela Domus CFI / RB Capital. Esta operação está em fase de desembolso, já tendo sido liberado R$35.000 mil e o saldo restante deverá estar liberado até o final deste ano. Trata-se de uma operação de 10 anos, com pagamento de principal e juros em 120 parcelas mensais (tabela price) e os juros serão fixados com base na NTNB + 2,75% a.a. da data da emissão. Os CRIs tiveram rating AA(bra) emitidos pela Fitch Ratings.

As operações de CCI/CRI têm garantia real nossas participações nos seguintes Shoppings: Iguatemi Salvador, Shopping Taboão, Santana Parque Shopping, Carioca Shopping, Bangu Shopping e quotas do Fundo Imobiliário Via Parque.

Procuramos também financiar nossos empreendimentos em construção através de empréstimos via plano empresário e repasse de recursos do BNDES e da FINAME, que são estendidos às sociedades em que participamos com terceiros. Captamos através destas modalidades de financiamento desde janeiro de 2006, cerca de R$33.000 mil em operações de longo prazo, dando como garantia os bens objeto dos financiamentos.

No item "Contratos financeiros relevantes" na pág. 145 desta Seção, encontra-se o detalhamento das operações mencionadas acima.

De modo a complementar a captação dos recursos necessários para a implementação de nosso plano de negócios atual estamos realizando a alienação de 16% do Fundo Imobiliário Via Parque.

Acreditamos ter disciplina na gestão financeira de nossos negócios para buscar alternativas que otimizem o retorno de nossos ativos e que, ao mesmo tempo, reduzam nossa susceptibilidade às eventuais oscilações no mercado, fazendo uso racional de instrumentos de alavancagem.

A tabela a seguir apresenta as demonstrações do fluxo de caixa das atividades operacionais, de investimento e financeiras para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 e para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e 2009:

Demonstrações do Fluxo de Caixa

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos findos em 30 de setembro de	
	2006	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
		(em milhares de reais)			
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**(1.925)**	**7.609**	**(13.089)**	**(10.936)**	**18.698**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) ao caixa gerado (usado) nas atividades operacionais					
(+) Depreciação e amortização	2.282	7.055	22.768	15.874	13.026
(-) Resultado de equivalência patrimonial	(3.347)	(8.023)	(13.713)	(9.758)	(4.684)
(+) (Ganho) perda de investimentos	(1.830)	(1.541)	(881)	(220)	(3.276)
(+) Participações societárias no lucro	-	1.154	376	-	-
(+) Amortização de ágio/deságio	13.987	4.077	13.963	11.078	-
(+) Impostos diferidos	(72)	(234)	471	-	(2.751)
(+) Juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos	5.014	3.880	33.916	26.001	1.052
(+) Valor de SWAP a mercado não realizado	-	-	-	-	8.745
Total	**14.109**	**13.977**	**43.811**	**32.039**	**30.810**
Decréscimo / Acréscimo nos ativos e passivos operacionais					
Contas a receber de clientes	(642)	(10.656)	(9.102)	(2.052)	(1.524)
Dividendos a receber (1)	34	6	(5)	(3)	448
Dividendos recebidos (2)	890	206	(449)	14.604	3.868
Valores a receber	235	(2.890)	3.075	2.956	(1.210)
Impostos a recuperar	(437)	(1.742)	(1.378)	(963)	(704)
Adiantamentos	(164)	276	103	194	(871)
Outros créditos	4	(1.384)	479	(5.513)	(1.839)
Depósitos judiciais	(56)	(134)	(140)	(113)	274
Transações com partes relacionadas	2.385	(2.621)	(19.262)	(2.049)	4.760
Fornecedores	359	5.904	2.195	(2.705)	5.709
Impostos e contribuições a recolher	368	4.591	(1.724)	(3.261)	(623)
Outras obrigações	600	6.747	12.949	3.563	(6.471)
Receitas diferidas	450	17.697	17.609	10.776	6.049
Dividendos a pagar (3)	4	1.586	(240)	(240)	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	**18.139**	**31.563**	**47.921**	**47.233**	**48.676**
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Resgate/(Aplicação) em títulos e valores mobiliários (4)	3.918	(65.704)	12.923	(32.413)	27.083
Baixas/(Aquisições) de ativo imobilizado	(76.655)	(231.806)	(216.570)	(170.411)	(202.589)
Baixas/(Aquisições) em investimentos (5)	(4.700)	(134.260)	7.942	389	2.022
Aquisições de ativo intangível (5) (6)	-	(5.523)	(106.446)	(121.501)	(2.601)
Redução/(Aumento) de diferido (6)	4	(19.251)	(23.416)	(10.743)	(19)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	**(77.433)**	**(456. 844)**	**(325.567)**	**(334.679)**	**(176.104)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento/(Redução) de capital	27.540	523.540	-	-	3
Aumento/(Redução) em financiamentos e empréstimos L/P	(6.747)	63.911	9.909	(91)	13.412
Aumento/(Redução) em financiamentos e empréstimos C/P	9.815	(1.210)	33.472	49.265	(65.047)
Dividendos pagos	-	(1.402)	-	-	-
Aumento em cédula de crédito imobiliário	-	-	199.289	200.000	137.399
Aumento/(pagamento de) em obrigações com compra de ativos	33.000	8.972	(14.875)	(6.698)	2.866
Aumento/(redução) de transações com partes relacionadas	(573)	(176.595)	10.919	6.622	13.388
Aumento de participação de minoritários (7)	1.274	19.020	30.490	28.320	21.881
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	**64.309**	**436.236**	**269.204**	**277.418**	**123.902**
Acréscimo (decréscimo) líquido em disponibilidades e valores equivalentes (4)	**5.015**	**11.255**	**(8.442)**	**(10.028)**	**(3.526)**
Disponibilidades e valores equivalentes no início do período	**952**	**5.967**	**17.222**	**17.222**	**8.780**
Disponibilidades e valores equivalentes no final do período	**5.967**	**17.222**	**8.780**	**7.194**	**5.254**

(1) Reclassificação da linha dividendos a receber de fluxo de caixa de atividades de investimento para fluxo de caixa de atividades operacionais, sendo reclassificado o saldo de R$34 mil em 2006, R$6 mil em 2007 e R$3 mil em 30 de setembro de 2008;
(2) Reclassificação da linha dividendos recebidos de fluxo de caixa de atividades de investimento para fluxo de caixa de atividades operacionais, sendo reclassificado o saldo de R$890 mil em 2006, R$206 mil em 2007 e R$14.604 mil em 30 de setembro de 2008;
(3) Reclassificação da linha dividendos a pagar de fluxo de caixa de atividades de financiamentos para fluxo de caixa de atividades operacionais, sendo reclassificado o saldo de R$4 mil em 2006, R$1.586 mil em 2007 e R$240 mil em 30 de setembro de 2008;
(4) Reclassificação das aplicações financeiras com prazo de liquidação superior a 90 dias de disponibilidades para Resgate e aplicação em títulos e valores mobiliários em fluxo de caixa das atividades de investimento, sendo reclassificado o saldo de R$6.503 mil em 2006, R$30.334 mil em 2007 e R$39.154 mil em 30 de setembro de 2008;
(5) Reclassificação dos ágios por rentabilidade futura da linha de baixas /aquisições de investimentos para a linha aquisições de ativo intangível, sendo reclassificado o saldo de R$4.278 mil em 30 de setembro de 2008;
(6) Reclassificação dos ágios por rentabilidade futura da linha de redução/(aumento) diferido para a linha aquisições de ativo intangível, sendo reclassificado o saldo de R$115.951 mil em 30 de setembro de 2008;
(7) Reclassificação da linha aumento de participação de minoritários de fluxo de caixa de atividades operacionais para fluxo de caixa de atividades de financiamento, sendo reclassificado o saldo de R$1.274 mil em 2006, R$19.020 mil em 2007 e R$28.320 mil em 30 de setembro de 2008;

As nossas principais fontes de liquidez foram oriundas de nossas atividades operacionais e de recursos de nossos acionistas e de terceiros. Nos períodos de dezembro de 2006 e 2007 os recursos dos acionistas tiveram participação relevante e 2008 e de setembro de 2009, os financiamentos de terceiros tiveram destaque.

Os fluxos de caixa operacional gerados nas operações dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, foram de R$18.139 mil, R$31.563 mil e R$47.921 mil, respectivamente. Em 30 de setembro de 2008 e de 2009, estes valores foram de R$47.233 mil e R$48.676 mil, respectivamente.

Além dos valores gerados em nossas operações, tivemos outras importantes entradas nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 e em 30 de setembro de 2009. Em 2006, nossas principais fontes de recursos foram R$27.540 mil provenientes de capitalização de acionistas e R$3.068 mil através de financiamentos bancários. Em 2007, ingressaram em nossa Companhia R$346.945 mil através de aportes de capital realizados por nossos acionistas e de conferência de ativos decorrente de reestruturação societária, além de R$62.701 mil oriundos de financiamentos bancários. Em 2008, captamos no mercado R$242.670 mil entre empréstimos e emissões de CCIs/CRIs. Nos primeiros nove meses de 2009, realizamos uma captação de R$150.811 mil entre empréstimos de longo prazo e emissões de CCIs/CRIs, tendo sido liquidado R$65.047 mil de empréstimos de curto prazo.

Aplicamos a maior parte de nossos recursos na aquisição de participações em Shopping Centers existentes, expansões e na aquisição e construção de novos empreendimentos. Em 2006, nossos investimentos representaram R$81.355 mil, destacando os investimentos necessários para aquisição de participação no Santana Parque Shopping e na compra de Lojas Âncoras locadas para a C&A, além de investimentos em expansões. Em 2007, foram aplicados R$371.589 mil (i) nas aquisições do Carioca Shopping, Supershopping Osasco e Caxias Shopping, (ii) no aumento de participação no Shopping Iguatemi Salvador, no Shopping Grande Rio e no Shopping Taboão, e (iii) no desenvolvimento do Bangu Shopping, do Santana Parque Shopping e do Caxias Shopping. Em 2008 foram aplicados R$315.074 mil (i) na aquisição de participação no Shopping Santa Úrsula, (ii) aquisição de terreno e projeto inicial para construção de empreendimento imobiliário em Maceió e (iii) aquisição de participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador. No periodo de janeiro a setembro de 2009, nossos investimentos representaram R$203.168 mil aplicados principalmente na construção do Boulevard Shopping Belém, Boulevard Shopping Belo Horizonte e Boulevard Shopping Brasília, este último com sua primeira etapa inaugurada em 25 de junho de 2009.

No item “Contratos financeiros relevantes” na pág. 145 desta Seção, encontra-se a lista com a posição dos nossos principais financiamentos.

USOS DE RECURSOS E PERSPECTIVAS FUTURAS DE INVESTIMENTO

Os recursos obtidos junto aos acionistas e aos mercados financeiro e de capitais viabilizaram a conclusão do nosso plano de negócios atual, onde podemos destacar os seguintes investimentos realizados:

- Aquisição e construção do Shopping Leblon, Bangu Shopping, Santana Parque Shopping, Shopping Caxias, Boulevard Shopping Brasília inaugurados nos últimos três anos;
- Aquisição e construção do Boulevard Shopping Belém, inaugurado em 17 de novembro de 2009. Trata-se do 1º empreendimento da Companhia na região Norte do país, com mais de 34 mil m² de ABL e 99,9% desta área já comercializada;
- Aquisição e construção do Boulevard Shopping Belo Horizonte com inaugurações previstas para 2010;
- Aquisição de participações em terrenos e início da contratação dos projetos do Shopping Maceió com inauguração prevista para 2012;
- Aquisição de participações nos shoppings Grande Rio, Iguatemi Salvador, Via Parque Shopping, Shopping Santa Úrsula, Boulevard Shopping Campina Grande, Supershopping Osasco e Lojas âncoras locadas para a C&A;
- Expansões nos shoppings Grande Rio, Bangu, Iguatemi Salvador, Taboão, Via Parque, Boulevard Shopping Campina Grande e revitalização do Shopping Santa Úrsula;
- Aquisição de participações em terreno em Salvador vizinho ao Iguatemi Salvador e destinado a um empreendimento imobiliário multiuso que inclui dezenas de novas lojas.

Dando continuidade a nossa estratégia de crescimento, planejamos vários projetos de expansão nos ativos que fazem parte do nosso portfolio atual, adicionalmente a aquisições de participações em shoppings existentes e em novos empreendimentos. Estimamos que os investimentos em expansões e conclusão dos projetos em desenvolvimento representarão um desembolso superior a R$300.000 mil nos próximos 03 anos, que serão custeados com recursos provenientes de nossa geração de caixa, da utilização de mecanismos de financiamento disponíveis no mercado e com recursos do IPO. Os custos reais destes investimentos podem variar significativamente com base em alterações nos projetos, inflação e outros fatores. Dentre estes projetos, destacamos:

- ✓ Investimentos para conclusão de projetos em fase de construção:

  -

  - Boulevard Shopping Belo Horizonte: Para o quarto trimestre de 2010, programamos a conclusão dos investimentos para a inauguração do nosso 1ª empreendimento na capital mineira, 3ª cidade mais rica do país. Com aproximadamente 43 mil m² de ABL sendo mais de 76% com propostas aprovadas há cerca de 1 ano de sua inauguração.

  - Shopping Santa Úrsula: Investimentos na revitalização do empreendimento com inauguração prevista para fevereiro de 2010.

  - Shopping Grande Rio: Planejamos concluir em novembro de 2009 uma expansão que agregará 5.383m² de ABL ao empreendimento, além de um deck parking com 500 vagas de estacionamento. Esta expansão marcará a inauguração da 2ª operação do Poupa Tempo no Estado do Rio de Janeiro.

  - Carioca Shopping: Já iniciamos a execução de um plano de revitalização no 2º pavimento deste empreendimento, buscando melhoramento de fluxo de pessoas, o que nos possibilitará um importante incremento de mix, além de agregar mais de 3.000m² de ABL ao Shopping. Esperamos concluir esta expansão no primeiro semestre de 2010.

- ✓ Investimentos em novos shoppings e expansões:

  - Shopping Maceió: Desenvolvimento de um projeto multiuso, integrando prédios comerciais, residenciais e um hotel ao shopping. Esperamos iniciar sua construção em 2010 e inaugurar o empreendimento em 2012, num terreno de mais de 193.000m² de área na cidade de Maceió.

  - Expansão do Bangu Shopping: Com inauguração prevista em 2010, pretendemos ampliar a ABL do shopping em aproximadamente 6.000m², com a entrada de mais uma loja âncora de expressão nacional e várias lojas satélites para incrementar o mix do empreendimento. A previsão para início destas obras é para o primeiro trimestre de 2010. Adicionalmente, iniciamos o detalhamento de uma 2ª expansão planejada para o empreendimento, onde acreditamos agregar novos 5.000m² de ABL, no 2º semestre de 2011.

  - Expansão do Boulevard Shopping Campina Grande: Planejamos inaugurar esta nova área já em 2010, que irá ampliar a ABL do empreendimento em aproximadamente 3.500m², com a entrada de mais uma loja âncora de expressão nacional e várias lojas satélites, além da construção de um *deck parking* com aproximadamente 330 vagas adicionais. A previsão para início destas obras é para o primeiro trimestre de 2010.

  - Expansão do Shopping Iguatemi Salvador: Apesar de consolidado, o Shopping Iguatemi Salvador se destaca pelas constantes atualizações de mix e projetos. Neste sentido, prevemos acrescentar, durante o ano de 2010, aproximadamente 4.370m² de ABL ao empreendimento, trazendo lojas de destaque no varejo nacional. Neste mesmo período, pretendemos prosseguir o projeto de revitalização do shopping, com remodelagem de áreas internas e de sua fachada.

  - Expansão do Via Parque Shopping: Estão previstas 02 importantes expansões para os próximos 02 anos, totalizando aproximadamente 7.000m² adicionais de ABL para o empreendimento. Planejamos incorporar 02 âncoras de expressão nacional ao Shopping além de lojas satélites que permitirão fortalecer ainda mais sua trajetória de crescimento dos últimos anos. Adicionalmente, uma área de escritórios está em desenvolvimento e ajudará a ancorar o empreendimento com mais de 10.000m² de escritórios. A previsão para início destas obras é para o primeiro trimestre de 2010.

- Expansão do Shopping Taboão: Pretendemos inaugurar em 2011 uma ABL de aproximadamente 6.000m². Vale destacar o baixo custo para conclusão deste projeto pelo fato de toda a laje do 2º pavimento já ter sido concluída durante as obras da expansão inaugurada em 2008. A previsão para início destas obras é para o primeiro semestre de 2010.

- Expansão do Caxias Shopping: Devido ao sucesso de comercialização deste empreendimento, iniciamos o detalhamento de 2 expansões planejadas junto com sua inauguração. A 1ª expansão está prevista já para 2010 com acréscimo de aproximadamente 5.000m² de ABL, integrado a um projeto de torres de escritórios que se encontram em fase final de negociação com incorporadores. A 2ª Expansão, prevista para 2012, deverá agregar 10.000m² de ABL ao Shopping, visando consolidar sua posição na região.

- Expansão do Shopping Grande Rio: Dando continuidade à expansão inaugurada em 2008, já estamos concluindo o planejamento de uma nova expansão no Shopping Grande Rio, onde pretendemos inaugurar em 2011 uma ABL de aproximadamente 5.000m².

- Terreno vizinho ao Shopping Iguatemi Salvador: Estamos em fase de planejamento de um projeto imobiliário multiuso com dezenas de novas lojas e com potencial construtivo de aproximadamente de aproximadamente 13 mil m² com possibilidade de adquirirmos potencial extra de terceiros de mais 7.000 m².

Os departamentos da Companhia envolvidos com novos projetos estão analisando novas oportunidades de investimentos, tanto em expansões quanto em novos shoppings. A empresa possui atualmente um portfólio com um potencial construtivo a ser explorado superior a 1.000.000 m² de área construída, o que nos permite projetar para os próximos 03 anos expansões adicionais às já mencionadas, onde esperamos agregar 15 mil m² de ABL própria para a Companhia. Adicionalmente, estamos em negociações avançadas com proprietários de imóveis que permitirão o desenvolvimento e construção de 3 novos shopping centers.

ENDIVIDAMENTO

Em 30 de setembro de 2009, tínhamos um endividamento total no valor de R$491.057 mil, sendo R$62.961 mil referentes à parcela corrente de financiamentos de curto prazo e R$428.096 mil com vencimento a longo prazo, o que representa um aumento de R$112.721 mil ou 29,8% em relação a 30 de setembro de 2008 em relação ao endividamento total.

Em 31 de dezembro de 2008, tínhamos um endividamento total no valor de R$379.748 mil, sendo R$104.973 mil com vencimento a curto prazo e R$274.775 mil com vencimento a longo prazo, o que representa um aumento de R$276.587mil ou 268,1% em relação a 31 de dezembro de 2007.

Em 31 de dezembro de 2007, o endividamento total apresentou aumento de R$66.581 mil ou 182,0% em relação a 31 de dezembro de 2006.

				em 31 de dezembro de			Em 30 de setembro de	
Credor	**Vencimento**	**Indexador**	**Encargos**	**2006**	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
Unibanco	Novembro de 2011	CDI	1,87% a.a.	-	80.677	77.868	88.961	57.848
Itaú BBA/BNDES	Julho de 2015	TJLP	4,95% a.a.	-	1.507	2.340	2.428	2.071
Itaú BBA/BNDES	Abril de 2017	TJLP	4,45% a.a.	-	-	-	-	1.890
Banco do Brasil/BNDES	Abril de 2014	TJLP	5,40% a.a.	-	20.313	18.933	19.805	16.382
Banco ABC Brasil	Fevereiro de 2009	CDI	12,01% a.a.	-	-	25.020	25.372	-
Bradesco	Fevereiro de 2009	CDI	1,90% a.a.	-	-	10.030	-	-
Bradesco	Dezembro de 2018	TR	10,80% a.a.	-	-	-	-	16.847
Itaú	Fevereiro de 2009	CDI	2,30% a.a.	-	-	45.224	-	-
Safra	Novembro de 2015	IGP DI	-	678	664	1.044	1.079	939
Banco Itaú BBA	Fevereiro de 2007	US$	3,50% a.a.	13.692	-	-	-	-
BNB	Maio de 2007	TJLP	5,00% a.a.	100	-	-	-	-
BNB	Abril de 2013	-	10,00% a.a.	-	-	-	-	4.006
Banco ABC Brasil	Maio de 2007	TJLP	5,00% a.a.	177	-	-	-	-
Unibanco	Dezembro de 2009	CDI	3,85% a.a.	9.374	-	-	-	-
Banco ABC Brasil	Dezembro de 2010	CDI	3,95% a.a.	11.865	-	-	-	-
Banco ABC Brasil	Outubro de 2008	CDI	5,75% a.a.	-	-	-	25.638	-
Itaú	Abril de 2008	CDI	2,30% a.a.	-	-	-	15.053	-
Santander	Fevereiro de 2007	IGPM	15,75% a.a.	694			-	-
ABN AMRO BANK	Abril de 2013	TJLP	5,70% a.a.	-	-	-	-	436
RB Capital/Domus	Março de 2010	CDI	4,00% a.a.	-	-	-	-	28.961
				36.580	**103.161**	**180.459**	**178.336**	**129.380**
Circulante				**21.334**	**23.080**	**101.386**	**99.369**	**62.961**
Não circulante				**15.246**	**80.081**	**79.073**	**78.967**	**66.419**
CCI/CRI Nibal	Setembro de 2018	TR	10,80% a.a.	-	-	199.289	200.000	200.000
CCI/CRI Belém	Fevereiro de 2021	TR	12,00% a.a.	-	-	-	-	161.677
				36.580	**103.161**	**379.748**	**378.336**	**491.057**
Circulante				**21.334**	**23.080**	**104.973**	**99.369**	**62.961**
Não circulante				**15.246**	**80.081**	**274.775**	**278.967**	**428.096**

CONTRATOS FINANCEIROS RELEVANTES

CRI Nibal

Trata-se de captação do montante de aproximadamente R$200.000 mil, por meio de operação financeira envolvendo sociedade controlada, a Nibal, que gerou a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários. A citada operação envolveu a locação, pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar de 30 de setembro de 2008, à Companhia de frações ideais de imóveis de propriedade de Nibal, correspondentes ao Shopping Taboão e ao Naciguat (parte do Shopping Iguatemi Salvador), as quais se encontram sublocadas à lojistas dos shoppings centers construídos sobre os referidos imóveis. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Nibal emitiu Cédulas de Créditos Imobiliários - CCIs, cedendo-as onerosamente, a Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, que as utilizou como lastro para a emissão de duas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs. A operação foi estruturada com observância das normas constantes das Leis nº. 9.514/1997 e 10.931/2004.

Adicionalmente foi firmado em 25 de setembro de 2008, contrato de SWAP entre Nibal e Aliansce, de forma a anular os riscos decorrentes do descasamento entre a taxa pré-fixada do aluguel estabelecida nos contratos de locação (TR) e o índice de atualização que fixado com relação aos CRIs, permitindo assim a emissão dos CRIs com lastro em créditos imobiliários. A posição contratual da Nibal neste contrato foi cedida à Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização através de contrato de cessão.

Em garantia das obrigações contratuais assumidas foram constituídos em 25 de setembro de 2008: (i) fiança da Nibal e da Aliansce; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração do Naciguat,; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração do Riguat; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração de Taboão; (v) hipoteca sobre o imóvel Naciguat; (vi) hipoteca sobre o imóvel Riguat; (vii) hipoteca sobre o imóvel Taboão; (viii) cessão fiduciária de direitos de recebimento de indenização relativa ao seguro de perda de receita de locação e ao seguro patrimonial do Naciguat; (ix) cessão fiduciária de direitos de recebimento de indenização relativa ao seguro de perda de receita de locação e ao seguro patrimonial do Taboão; e (x) cessão fiduciária da posição ativa no Swap.

Há também como garantia um penhor de 4,03% das ações da Companhia, sendo 1.807.237 ações de propriedade da Manet (empresa incorporada pela Rique Empreendimentos, correspondente a 2,02% das ações da Companhia) e 1.798.290 ações de propriedade da GGP Brazil I (correspondente a 2,01% das ações da Companhia), que será liberado quando do registro da averbação da construção do Shopping Center Taboão e registro das promessas de

compra e venda que recaem sobre o imóvel. Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor deste contrato totalizava R$200.000 mil.

CRI Belém

Trata-se de captação do montante de aproximadamente R$150.000 mil, por meio de operação financeira envolvendo duas sociedades controladas, a Boulevard Belém e a Matisse, que gerou a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários. A citada operação teve como lastro o Contrato de Locação de Bem Imóvel celebrado entre a Boulevard Belém e a Matisse, em 08 de janeiro de 2009, por meio do qual a Boulevard Belém se obrigou a construir o Shopping Center, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Matisse, para a seguir locá-lo para ela pelo prazo de 144 (cento e quarenta e quatro) meses contados de 17 de janeiro de 2009, sendo que a construção será realizada nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses e o início do pagamento dos aluguéis ocorrerá a partir de 17 de fevereiro de 2011. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionado contrato de locação, a Boulevard Belém emitiu uma Cédula de Créditos Imobiliários - CCI, cedendo-a onerosamente, para a Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, que a utilizou como lastro para a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que foi subscrito pelo Itaú.

Em garantia das obrigações contratuais assumidas foram constituídos em 08 de janeiro de 2009: (i) alienação fiduciária de uma ação da Boulevard Belém e uma ação da Matisse; (ii) cessão fiduciária de quotas do Fundo Via Parque, (iii) alienação fiduciária das frações ideais que Barpa e Supra detêm no Carioca Shopping; (iv) alienação fiduciária da fração ideal que Acapurana detém no Santana Parque Shopping; (v) cessão fiduciária de recebíveis do Carioca; (vi) cessão fiduciária de recebíveis do Santana; e (vii) aval da Companhia. Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor deste contrato totalizava R$161.677 mil.

Unibanco – Aliansce

Em 05 de dezembro de 2007, a Companhia firmou com o Unibanco quatro cédulas de crédito bancário, nº 044.461076-2, nº 044.461077-0, nº 044.461078-2 e nº 044.461079-6, nos montantes de R$20.000 mil cada. O montante principal e os juros da cédula de crédito estão sendo amortizados em prestações mensais pelo período de 36 meses, com início após o tempo de 12 meses de carência, contados a partir da assinatura do contrato, ou seja, o pagamento teve início em 29 de dezembro de 2008 e a última parcela será paga em 14 de novembro de 2011. Sobre o saldo devedor incide juros a taxa efetiva de 1,87% ao ano, acima do CDI. Em garantia das obrigações contratuais assumidas Aliansce, foi constituído aval solidário das seguintes empresas: Nibal, Yangon, Frascatti, Alsupra e Albarpa. Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor deste contrato totalizava R$57.848 mil.

CRI Bangu

A Companhia celebrou com a Domus Cia de Crédito Imobiliário ("Domus"), em 15 de setembro de 2009, 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 mil, composto por 2 (dois) desembolsos, sendo o primeiro no valor de R$35.000 mil ("Desembolso I") e o segundo também no valor de R$35.000 mil ("Desembolso II") (o Desembolso I e o Desembolso II, quando em conjunto, doravante denominados "Financiamento Imobiliário"), a serem pagos na forma, prazos e demais condições pactuados no Contrato de Financiamento, sendo que cada Desembolso será realizado em 2 (duas) parcelas. A primeira parcela do Desembolso I, no valor de R$30.000 mil foi realizada em 16 de setembro de 2009. Os demais desembolsos dependem do cumprimento de condições precedentes. 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").

O saldo não amortizado do Financiamento Imobiliário, acrescido da atualização monetária (variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IPCA/IBGE) e da remuneração (taxa anual de juros equivalente ao yield da Nota do Tesouro Nacional, série B, com vencimento em 2015, apurado quando do cumprimento, perante a CVM, de vícios sanáveis referentes à concessão do registro definitivo da oferta pública de distribuição dos CRI da 2ª Série, acrescido de spread anual de 275 pontos base, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis) será pago no prazo de 120 meses, em 120

parcelas mensais. Com base nos créditos imobiliários descritos acima, a Domus emitiu, em 15 de setembro de 2009, Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural ("CCI da 1ª Parcela da 1ª Série"), para, juntas, representar a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos da 1ª parcela do Desembolso I até a data de liberação do Desembolso II ("Créditos Imobiliários da 1ª Parcela do Desembolso I"). Ato contínuo, a Domus cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à RB Capital Securitizadora S.A., incluindo as CCI da 1ª Parcela da 1ª Série, representativas dos Créditos Imobiliários da 1ª Parcela do Desembolso I. Estas CCI serão base para a emissão pública de CRIs.

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 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 foi constituída: (i) alienação fiduciária de ações de Barpa e de Supra, de propriedade da Albarpa e da Alsupra, respectivamente; e (ii) alienação fiduciária de quotas da Acapurana, de propriedade da Nibal, as quais serão liberadas, desde que tenha havido o implemento da condição suspensiva da alienação fiduciária de ações da BSC, e desde que inexista descumprimento de todas as outras obrigações assumida. Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor deste contrato totalizava R$28.961 mil.

Financiamento Aliansce – BSC

Em 29 de dezembro de 2009, a Aliansce firmou com a Domus, o 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 mil, que acrescidos de atualização monetária mensal pela variação acumulada do IPCA/IBGE e remunerado por uma taxa anual de juros de 9,7371% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, será pago no prazo de 120 (cento e vinte) meses, contado da data de liberação dos recursos, em 120 parcelas mensais. A Domus cedeu a totalidade dos créditos decorrentes do Contrato de Financiamento à RB Capital Securitizadora S.A. ("RB Capital"), por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Domus, RB Capital e a Companhia. Em garantia das obrigações contratuais assumidas foram constituídas em 29 de dezembro de 2009: (i) alienação Fiduciária de 30% do Bangu Shopping, de titularidade da BSC; e (ii) cessão fiduciária de de 30% dos recebíveis do Bangu Shopping, de titularidade da BSC.

Financiamento Naciguat

Em 3 de dezembro de 2009, a Nibal em conjunto com os demais sócios do Naciguat assinaram com o Banco do Nordeste do Brasil S.A. a Cédula de Crédito Comercial nº 187.2009.604.1629, estabelecendo as condições de empréstimo que será utilizado para financiar a expansão do Naciguat. O percentual do financiamento que será creditado à Nibal é igual ao seu percentual de participação no Naciguat, ou seja, 41,59%, que é equivalente a R$ 10.750.670,74. O montante principal e os juros do financiamento serão amortizados em prestações mensais pelo período de 72 meses, com início após o tempo de 18 meses de carência, contados da assinatura do contrato. Sobre o saldo devedor incide a taxa de juros de aplicável aos recursos do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste – FNE, que é revisada anualmente e atualmente equivale a 10% ao ano. Sobre os encargos incidentes sobre os recursos será aplicado bônus de adimplência de 15%, desde que as prestações sejam pagas até as datas dos respectivos vencimentos, de forma que o com o bônus a taxa de juros atual passa a ser de 8,5%. Em garantia das obrigações contratuais assumidas, será constituída hipoteca de 30,52% da participação da Yangon no Boulevard Campina Grande. Os demais sócios do Naciguat constituirão como garantia hipoteca de parte de seus percentuais no Naciguat.

Bradesco – Barpa e Supra

Em 27 de junho de 2008, Barpa e Supra firmaram com o Bradesco Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avenças, no montante de R$17.600 mil.

O montante principal e os juros do financiamento serão amortizados em prestações mensais pelo período de 96 meses, com início após o tempo de 30 meses de carência, contados a partir da assinatura do contrato, ou seja, o pagamento terá início em 27 de janeiro de 2011 e a última parcela será paga em 27 de janeiro de 2019. Sobre o saldo devedor incide juros a taxa efetiva de 10,8% ao ano, acima da TR. Em garantia das obrigações contratuais assumidas Aliansce, foram constituídos: (i) fiança da Companhia; e (ii) hipoteca das frações ideais que Barpa e Supra detêm nos imóveis onde se encontra o Caxias Shopping.

Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor deste contrato totalizava R$16.847 mil.

SCGR – Itaú/BNDES

Em 21 de maio de 2007, a SCGR e a Sendas, firmaram com o Banco Itaú BBA, uma cédula de crédito bancário, nº 106607050001800, mediante repasse de recursos do BNDES, no montante de R$5.000 mil, destinadas à implementação do plano de investimentos para a expansão do Shopping Grande Rio, localizado na cidade do Rio de Janeiro. O montante principal da cédula de crédito da SCGR será amortizado em prestações mensais pelo período de 84 meses, com início após o tempo de 12 meses de carência, contados a partir da assinatura do contrato. Sobre o saldo devedor incide juros a taxa efetiva de 4,95% ao ano, acima da TJLP. Os juros devem ser pagos trimestralmente durante o período de carência, e mensalmente a partir do início da amortização do pagamento do financiamento. Em garantia das obrigações contratuais assumidas pela SCGR e Sendas foram constituídos: (i) aval solidário das seguintes empresas: Sendas S.A., Rique Empreendimentos, RABR Empreendimentos, SCGR no financiamento em nome da Sendas, e Sendas no financiamento em nome da SCGR; (ii) cessão fiduciária de recebíveis oriundos da locação dos espaços do Shopping Grande Rio no valor de 140% do principal e do serviço da dívida do mês subseqüente; (ii) hipoteca da fração ideal de 35% do imóvel onde está localizado o empreendimento.

Em 16 de fevereiro de 2009, a SCGR firmou com o Banco Itaú BBA, uma cédula de crédito bancário, nº 106609010000700, mediante repasse de recursos do BNDES, no montante de R$5.000 mil, destinadas à implementação do plano de investimentos para a segunda fase da expansão do Shopping Grande Rio, localizado na cidade do Rio de Janeiro. O montante principal da cédula de crédito da SCGR será amortizado em prestações mensais pelo período de 84 meses, com início após o tempo de 12 meses de carência, contados a partir da assinatura do contrato. Sobre o saldo devedor incide juros a taxa efetiva de 4,45% ao ano, acima da TJLP. Os juros devem ser pagos trimestralmente durante o período de carência, e mensalmente a partir do início da amortização do pagamento do financiamento. Em garantia das obrigações contratuais assumidas pela SCGR foram constituídos: (i) aval solidário das seguintes empresas: Companhia, Sendas S.A., RABR Empreendimentos e Sendas; (ii) cessão fiduciária de recebíveis oriundos da locação dos espaços do Shopping Grande Rio no valor de 140% do principal e do serviço da dívida do mês subseqüente; e (iii) hipoteca em segundo grau da fração ideal de 35% do imóvel onde está localizado o empreendimento. Além disso, o contrato de cessão fiduciária de recebíveis oriundos da locação dos espaços do Shopping Grande Rio, referente à cédula de crédito bancário, nº 106607050001800, foi aditado, de forma que passou a garantir também esta nova cédula, devendo ser no valor de 140% do principal e do serviço da dívida do mês subseqüente.

Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor dos contratos acima totalizava R$7.918 mil, sendo que a parcela devida pela Companhia representa 50% deste saldo.

BNB – Nibal

Em 4 de abril de 2008, a Nibal firmou com o BNB cédula de crédito comercial nº 187.2007.2196.862, no montante de R$10.720 mil, com a finalidade de investimento no shopping Iguatemi Salvador. O montante principal e os juros da cédula de crédito estão sendo amortizados em prestações mensais pelo período de 48 meses, com início após o tempo de 12 meses de carência, contados a partir da assinatura do contrato, ou seja, o pagamento teve início em 04 de maio de 2009 e a última parcela será paga em 4 de abril de 2013. Sobre o saldo devedor incide juros a taxa efetiva de 10% ao ano. Adicionamente, esta cédula possui um bônus por adimplência de 15% do valor de cada parcela de juros duranto todo o prazo da operação.

Em garantia das obrigações contratuais assumidas Aliansce, foram constituídos: (i) hipoteca da fração ideal de titularidade da Nibal na Loja C&A do Iguatemi Salvador; (ii) hipoteca da fração ideal de titularidade da Reishopping Empreendimentos e Participações Ltda. na Loja C&A do Iguatemi Salvador; (iii) hipoteca da fração ideal de titularidade da LGR Empreendimentos e Participações Ltda. no Naciguat. Em 30 de setembro de 2009, o saldo devedor deste contrato totalizava R$4.006 mil.

OBRIGAÇÕES NÃO REFLETIDAS NO BALANÇO PATRIMONIAL

Não possuímos nenhum ajuste ou operação que não estejam refletidos em nossas informações financeiras. Adicionalmente, não temos nenhuma participação em nenhuma sociedade de propósito específico que não esteja refletida em nossas informações financeiras.

EVENTOS OCORRIDOS APÓS 30 DE SETEMBRO DE 2009

Reestruturação societária

Como parte de uma reestruturação para simplificação de nossa estrutura societária, em 31 de dezembro Alsupra realizou cisão parcial com transferência do ativo cindido, ou seja, as ações que detinha em Supra, para a Albarpa. Na mesma data, Albarpa incorporou Barpa e Supra, de forma que passou a deter diretamente participação na Administradora Carioca e Expoente 1000, bem como nos seguintes Shoppings: Carioca Shopping, Caxias Shopping e SuperShopping Osasco.

Venda de 16,0% do Via Parque Shopping

Em 30 de outubro de 2009, a Companhia firmou "Instrumento Particular de Venda e Compra de Quotas de Fundo de Investimento Imobiliário" com a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A., na qualidade de instituição administradora do CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no qual, sujeito ao implemento de determinadas condições, a Companhia se comprometeu a vender 339.294 cotas do Fundo Via Parque, representativas de 16,00% da totalidade das cotas do Fundo Via Parque, ao preço de R$ 33.440 mil.

Em 11 de novembro de 2009 as condições foram implementadas e a transferência das quotas foi concluída, de forma que a Companhia passou a deter 69,62% das cotas do Fundo Via Parque.

Torre Comercial do Via Parque

Em 10 de dezembro de 2009, Rio Bravo, na qualidade de administradora do FIIVPS, celebrou com CHL LI Incorporações Ltda., escritura de compra e venda de fração ideal do terreno onde se localiza o Via Parque Shopping, para construção de torre comercial, pelo valor de R$ 14.000 mil.

Reestruturação do Grupo Rique

Em 31 de dezembro de 2009, a Rique Empreendimentos realizou cisão parcial com transferência do ativo cindido, ou seja, 6.500.000 ações que detinha na Companhia para a Tapirus Participações Ltda. Na mesma data, a Tapirus Participações Ltda. foi extinta e as 6.500.000 ações que detinha em Aliansce passaram para o Sr. Renato Feitosa Rique.

Aquisição de 30% do Shopping Bangu

Em 29 de dezembro de 2009, a Alsupra adquiriu da João Fortes 2.167.106 ações ordinárias de emissão da BSC, representativas de 30% do capital social da BSC, pelo preço de R$ 80.000 mil, a serem pagos pela Alsupra da seguinte forma: (i) R$ 30.000 mil serão pagos em dinheiro até 28 de janeiro de 2010; e (ii) o saldo remanescente de R$ 50.000 mil, acrescidos de atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e remunerado por uma taxa anual de juros de 9,7371% (nove virgula sete três sete um por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, será pago em uma parcela única, com vencimento em 31.01.2013. Consequentemente o grupo Aliansce detem hoje 100% do Shopping Bangu. Em garantia das obrigações contratuais assumidas a Alsupra, alienou fiduciariamente 30% (trinta por cento) das ações do capital social da BSC e a Aliansce alienou fiduciariamente (sujeito à condição suspensiva da liberação da alienação fiduciária de ações pactuada entre Aliansce e a RB Capital em 15 de setembro de 2009) 10% (dez por cento) das ações do capital social da BSC.

Financiamento Aliansce - BSC

Em 29 de dezembro de 2009, a Aliansce firmou com a Domus o "Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário", segundo o qual a Domus concedeu um financiamento imobiliário à Companhia, no valor de R$ 30.000 mil, que acrescidos de atualização monetária mensal pela variação acumulada do IPCA/IBGE e remunerado por uma taxa anual de juros de 9,7371% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, será pago no prazo de 120 meses, contado da data de liberação dos recursos, em 120 parcelas mensais. A Domus cedeu a totalidade dos créditos decorrentes deste contrato à RB Capital, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Domus, RB Capital e a Companhia. Em garantia das obrigações contratuais assumidas foram constituídas em 29 de dezembro de 2009: (i)

alienação Fiduciária de 30% do Bangu Shopping, de titularidade da BSC; e (ii) cessão fiduciária de de 30% dos recebíveis do Bangu Shopping, de titularidade da BSC.

Quitação dos empréstimos com o Banco do Brasil

Em 21 de dezembro de 2009, a BSC quitou integralmente: (i) o empréstimo referente à Escritura Pública de Contrato de Financiamento, com Garantia Real, mediante Repasse do BNDES, celebrada entre BSC e Banco do Brasil em 24 de março de 2006 e aditada em 17 de maio de 2006 e 22 de dezembro de 2006; e (ii) a dívida em razão da aquisição do terreno onde se localiza o Bangu Shopping, originalmente existentente entre a Bangu Empreendimentos S.A. e o Banco do Brasil, assumida pela BSC em 31 de março de 2004, por meio da "Escritura de Compra e Venda, Novação, Transação e outros pactos, referente a 99,18% do imóvel situado na cidade do Rio de Janeiro, objeto do Prédio e Respectivo Terreno localizado na Rua Fonseca, nº 240", conforme aditada pela: (1) Escritura de Retificação e Ratificação de Outra de Compra e Venda, Novação e Transação e Outros Pactos, datada de 03 de março de 2005; (2) Escritura de 2º Aditivo da Escritura Pública de Retificação e Ratificação de Outra de Compra e Venda, Novação e Transação e Outros Pactos, datada de 05 de maio de 2005; e (3) Escritura de 3º Aditivo a Escritura Pública de Retificação e Ratificação de Outra de Compra e Venda, Novação e Transação e Outros Pactos, datada de 31 de agosto de 2006.

Financiamento Naciguat

Em 3 de dezembro de 2009, a Nibal em conjunto com os demais sócios do Naciguat assinaram com o Banco do Nordeste do Brasil S.A. a Cédula de Crédito Comercial nº 187.2009.604.1629, estabelecendo as condições de empréstimo que será utilizado para financiar a expansão do Naciguat. O percentual do financiamento que será creditado à Nibal é igual ao seu percentual de participação no Naciguat, ou seja, 41,59%, que é equivalente a R$ 10.750.670,74. O montante principal e os juros do financiamento serão amortizados em prestações mensais pelo período de 72 meses, com início após o tempo de 18 meses de carência, contados da assinatura do contrato. Sobre o saldo devedor incide a taxa de juros de aplicável aos recursos do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste – FNE, que é revisada anualmente e atualmente equivale a 10% ao ano. Sobre os encargos incidentes sobre os recursos será aplicado bônus de adimplência de 15%, desde que as prestações sejam pagas até as datas dos respectivos vencimentos, de forma que o com o bônus a taxa de juros atual passa a ser de 8,5%. Em garantia das obrigações contratuais assumidas, será constituída hipoteca de 30,52% da participação da Yangon no Boulevard Campina Grande. Os demais sócios do Naciguat constituirão como garantia hipoteca de parte de seus percentuais no Naciguat.

Financiamento Bradesco

Em 23 de novembro de 2009, a Boulevard assinou com o Bradesco o Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avenças, estabelecendo as condições de financiamento no montante de R$110.000 mil. O montante principal e os juros do financiamento serão amortizados em prestações mensais pelo período de 120 meses, com início após o tempo de 24 meses de carência, contados da assinatura do contrato. Sobre o saldo devedor incide juros a taxa efetiva de 12% ao ano, acima da TR. Em garantia das obrigações contratuais assumidas, serão constituídas: (i) fiança da Companhia; (ii) hipoteca de parte do terreno onde está sendo construído o Shopping BH; (iii) cessão fiduciárias dos futuros recebíveis da Boulevard; e (iv) cessão fiduciária das ações da Boulevard. Em 29 de dezembro a Boulevard recebeu o desembolso da primeira parcela no valor de R$ 34.188 mil.

Cisão Shopping Leblon

Em 12 de novembro de 2009, tendo em vista o processo de arbitragem em curso envolvendo a nossa participação no Shopping Leblon, nossos acionistas se reuniram em Assembleia Geral Extraordinária e aprovaram a nossa cisão parcial, a valor contábil, com incorporação do acervo líquido cindido na Luanda Empreendimentos, sociedade que tem nossos acionistas como controladores. Por meio da referida cisão transferimos todos os nossos interesses econômicos no Shopping Leblon, representados pelos investimentos da Companhia na Frascatti e na Cencom, para a Luanda Empreendimentos. As referidas matérias também foram aprovadas pela Assembléia Geral Extraordinária da Luanda Empreendimentos, realizada simultaneamente à Assembléia Geral Extraordinária da Companhia. Para informações adicionais ver seção “Informações Financeiras Selecionadas Pro Forma e Outras Informações Financeiras Relevantes” deste Prospecto.

Incorporação da GGP Brasil

Em 12 de novembro de 2009, nossos acionistas aprovaram a incorporação da GGP Brasil pela Companhia, passando a GGP Brazil I a ser acionista direta da Companhia. Para mais informações sobre a GGP Brazil I L.L.C. ver seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores" deste Prospecto.

Cessão de Créditos da Nibal para Aliansce

Em 1º de outubro de 2009, a Aliansce celebrou com a sua controlada Nibal, Instrumento Particular de Cessão de Crédito e outras Avenças, onde Nibal transfere para Aliansce os créditos no valor de R$7.362 mil detidos com partes relacionadas com previsão de liquidação em até 24 meses. Este crédito saiu do ativo da Aliansce na operação de cisão de 12 de novembro de 2009.

Inauguração da Expansão do Shopping Grande Rio

Em 18 de novembro de 2009, inauguramos mais uma expansão do Shopping Grande Rio que marca a entrada do Poupa Tempo no empreendimento. São 5,3 mil m² de ABL que inclui também a criação de um estacionamento coberto com 252 vagas. A Companhia possui 25% do Shopping Grande Rio.

Inauguração do Boulevard Shopping Belém

Em 17 de novembro de 2009, inauguramos o Boulevard Shopping Belém, o maior shopping da Cidade de Belém, Estado do Pará, em termos de área construída (111.800 m²). Detemos 75% do empreendimento que possui 34.319 m² de ABL e 229 lojas. Já aprovamos propostas de lojistas para aproximadamente 96% da ABL do shopping. O Boulevard Shopping Belém marcará nossa presença na região Norte do país na cidade que ostenta a menor concentração de shopping centers, medida em metros quadrados de ABL por habitante, da região.

Informações Qualitativas e Quantitativas sobre Riscos de Mercado

Os riscos dos nossos contratos e direitos sujeitos à variação do mercado são devidos a oscilações nas taxas de juros, na medida em que eventual elevação das taxas de juros resultará em um aumento nos custos e pagamentos do serviço das nossas dívidas.

Na data deste Prospecto, a maior parte do nosso endividamento bancário está atrelada à TR e IPCA.

Não estamos expostos a riscos indexados à variação cambial.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PRO-FORMA E OUTRAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS RELEVANTES

Nossas Informações Financeiras pro-forma foram preparadas de forma a refletir a consolidação total dos resultados de nossas Controladas e proporcional de nossas Controladas sujeitas a controle compartilhado, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, a partir da hipótese de que todas as sociedades sujeitas ao processo de consolidação tivessem sido adquiridas em 1º de janeiro de 2008. Adicionalmente, nossas informações financeiras pro-forma estão considerando a cisão parcial ocorrida em evento subseqüente às demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2009 constantes deste Prospecto, de forma a demonstrar os efeitos desta cisão em nossas demonstrações.

Os nossos balanços patrimoniais pro forma e nossas demonstrações de resultado *pro forma* não auditadas consolidadas são apresentados exclusivamente para fins informativos e não deverão ser interpretados como nossa posição patrimonial e nossas demonstrações de resultados de fato, caso a cisão da Companhia (exclusão de 12 meses de 70% de participação nos resultados do Shopping Leblon, relativo à nossa participação e de nossa controlada Frascatti na CENCOM) e a venda de 16% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping tivessem efetivamente ocorrido em 1.º de janeiro de 2008 ou utilizadas como indicativo de nossos futuros balanços patrimoniais e/ou nossas futuras demonstrações consolidadas de resultado. Os ajustes *pro-forma* foram obtidos pela administração dos registros contábeis que serviram de base para a elaboração das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Companhia e suas subsidiárias e a razoabilidade das premissas utilizadas na aplicação destes ajustes às demonstrações financeiras históricas auditadas foram discutidas com a KPMG Auditores Independentes, que também aplicaram procedimentos com relação à exatidão aritmética de nossas informações financeiras "*pro-forma*", nos termos previstos na NPA 12 – Emissão de Carta de Conforto emitida pelo IBRACON em 07 de março de 2006.

Na elaboração das informações financeiras *pro-forma*, consideramos os eventos subseqüentes às demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2009 como se tivessem ocorrido retroativamente a 1º de janeiro de 2008, de modo a refletir as seguintes transações:

(i) cisão parcial da Companhia, sendo o acervo líquido cindido composto pela nossa participação direta na Cencom e indireta através de nossa subsidiária integral Frascatti, assim como nossa participação na Frascatti; e

(ii) resultado da venda de 16% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

Para refletir as transações detalhadas acima, como se elas tivessem ocorrido retroativamente a 1º. de janeiro de 2008, nós excluímos das nossas demonstrações financeiras consolidadas históricas os registros de participação na Cencom detidos pela Aliansce e nossa controlada Frascatti e registramos a venda de 16% do Fundo de Investimento Via Parque Shopping. Efetuamos os seguintes ajustes *pro-forma* aos saldos combinados:

a) CENCOM

Reflexo da cisão parcial de nossa Companhia com a conversão de nossas ações para a Luanda Empreendimentos. Para tanto, eliminamos nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 2008, o resultado de equivalência patrimonial na Cencom e outras despesas (receitas) operacionais da Frascatti no valor de R$13.065 mil. Para o período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2009, eliminamos o resultado de equivalência patrimonial na Cencom e outras despesas (receitas) operacionais da Frascatti no valor de R$7.698 mil em contrapartida ao ativo permanente de R$60.747 mil, ao ativo circulante de R$544 mil, ao ativo não circulante de R$2 mil, ao passivo circulante de R$18 mil e ao patrimônio líquido de R$61.275 mil.

b) FIIVPS – Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

Venda de 16% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping. Para tanto, eliminamos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008 o valor de R$36.786 mil de títulos e valores mobiliários, R$9.362 mil em impostos diferidos, R$18.173 mil em ajuste de avaliação patrimonial em contrapartida ao lucro do exercício no valor de R$24.189 mil e adição de valores a receber de R$33.440 mil. Eliminamos para o período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2009, a parcela vendida de fundo de investimentos mobiliários no valor de R$33.440 mil, impostos diferidos de R$9.443 mil, ajuste de avaliação patrimonial de

R$18.330 mil em contrapartida ao reconhecimento de lucro na operação (registrado na linha de lucros acumulados) de R$27.773 mil e adição de valores a receber de R$33.440 mil.

R$ mil	Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009			
Demonstração de Resultado	**Demonstrações financeiras consolidadas históricas**	**Cisão Aliansce Exclusão Cencom/Frascatti**	**Exclusão de 16% do FIIVPS**	**Informações financeiras consolidadas pro-forma**
Receita operacional bruta	**105.216**	**-**	**-**	**105.216**
Deduções	**(8.199)**	-	-	**(8.199)**
Receita operacional líquida	**97.017**	**-**	**-**	**97.017**
Custo de alugueis e servicos	**(28.624)**	**-**	**-**	**(28.624)**
Lucro bruto	**68.393**	**-**	**-**	**68.393**
Outras (despesas) receitas operacionais	**(14.952)**	**(7.604)**	**-**	**(22.556)**
Administrativas e gerais	(20.337)	37	-	(20.300)
Despesas tributárias	(382)	5	-	(377)
Resultado da equivalência patrimonial	4.684	(4.370)	-	314
Outras (despesas) receitas operacionais	1.083	(3.276)	-	(2.193)
Resultado financeiro	**(28.788)**	**(105)**	**-**	**(28.893)**
Despesas financeiras	(38.370)	13	-	(38.357)
Receitas financeiras	9.582	(118)	-	9.464
Lucro operacional	**24.653**	**(7.709)**	-	**16.944**
Resultado antes dos impostos	**24.653**	**(7.709)**	-	**16.944**
Imposto de renda e contribuição social	(3.734)	11	-	(3.723)
Lucro líquido antes das particip. minoritárias	**20.919**	**(7.698)**	-	**13.221**
Participações minoritárias	(2.221)	-	-	(2.221)
Lucro líquido do período	**18.698**	**(7.698)**	-	**11.000**

R$ mil	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008			
Demonstração de Resultado	**Demonstrações financeiras consolidadas históricas**	**Cisão Aliansce Exclusão Cencom/ Frascatti**	**Exclusão de 16% do FIIVPS**	**Informações financeiras consolidadas pro-forma**
Receita operacional bruta	**115.482**	**-**	**-**	**115.482**
Deduções	**(9.202)**	**-**	**-**	**(9.202)**
Receita operacional líquida	**106.280**	**-**	**-**	**106.280**
Custo de alugueis e servicos	**(35.687)**	**-**	**-**	**(35.687)**
Lucro bruto	**70.593**	**-**	**-**	**70.593**
Outras (despesas) receitas operacionais	**(37.435)**	**(12.812)**	**24.189**	**26.058**
Administrativas e gerais	(36.681)	56	-	(36.625)
Despesas tributárias	(166)	10	-	(156)
Amortizacao de agio	(13.963)	286	-	(13.677)
Resultado da equivalência patrimonial	13.713	(13.380)	-	333
Outras (despesas) receitas operacionais	(338)	216	24.189	24.067
Resultado financeiro	**(38.449)**	**(291)**	**-**	**(38.740)**
Despesas financeiras	(41.870)	-	-	(41.870)
Receitas financeiras	3.421	(291)	-	3.130
Lucro operacional	**(5.291)**	**(13.103)**	24.189	**5.795**
Imposto de renda e contribuição social	(7.422)	38		(7.384)
Prejuízo antes das particip. Minoritários	**(12.713)**	**(13.065)**	24.189	**(1.589)**
Participações minoritárias	(376)	-	-	(376)
Prejuízo do exercício	**(13.089)**	**(13.065)**	24.189	**(1.965)**

R$ mil	Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009			
Balanço Patrimonial Consolidado	**Demonstrações financeiras consolidadas históricas**	**Cisão Aliansce Exclusão Cencom/Frascatti**	**Exclusão de 16% do FIIVPS**	**Informações financeiras consolidadas pro-forma**
Ativo				
Circulante				
Disponibilidades	5.254	(41)	-	5.213
Contas a receber	23.919	-	-	23.919
Títulos e valores mobiliários	18.930	-	-	18.930
Dividendos a receber	23	-	-	23
Imposto a recuperar	4.815	(503)	-	4.312
Adiantamento a Terceiros	1.328	-	-	1.328
Valores a receber	-	-	33.440	33.440
Outros circulantes	1.298	-	-	1.298
	55.567	**(544)**	**33.440**	**88.463**
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Impostos Ativo Diferido	3.162	-	-	3.162
Partes relacionadas	25.983	-	-	25.983
Fundo de Investimento Imobiliário	178.946	-	(33.440)	145.506
Contas a receber	850	-	-	850
Valores a receber	1.413	-	-	1.413
Depósitos Judiciais	137	(2)	-	135
Outros circulantes	1.451	-	-	1.451
	211.942	**(2)**	**(33.440)**	**178.500**
Ativo permanente				
Investimentos				
Investimentos	54.310	(54.037)	-	273
Ágio	6.557	(6.557)	-	-
Imobilizado	819.520	(153)	-	819.367
Intangível	212.296	-	-	212.296
Diferido	28.166	-	-	28.166
	1.120.849	**(60.747)**	**-**	**1.060.102**
Total do Ativo	**1.388.358**	**(61.293)**	**-**	**1.327.065**
Passivo				
Circulante				
Financiamentos e empréstimos	62.961	-	-	62.961
Fornecedores	25.040	-	-	25.040
Impostos e contribuições a recolher	3.671	(11)	-	3.660
Obrigações por compra de ativos	12.970	-	-	12.970
Outras obrigações	5.249	(7)	-	5.242
	109.891	**(18)**	**-**	**109.873**
Não circulante				
Exigível a longo prazo				
Financiamentos e empréstimos	66.419	-	-	66.419
Cédula de crédito imobiliário	345.557	-	-	345.557
Obrigações por compra de ativos	17.993	-	-	17.993
Provisão para contingências	8.745	-	-	8.745
Instrumentos Financeiros	9.300	-	-	9.300
Partes relacionadas	24.643	-	-	24.643
Receita Diferida	43.671	-	-	43.671
Impostos diferidos	50.942	-	(9.443)	41.499
Outras obrigações	174	-	-	174
	567.444	**-**	**(9.443)**	**558.001**
Participações de minoritários	74.360	-	-	74.360
Patrimônio líquido				
Capital social	552.083	(78.381)	-	473.702
Reserva de Capital	2	-	-	2
Lucros acumulados	11.292	(7.698)	27.773	31.367
Ajuste de avaliação patrimonial	73.286	24.804	(18.330)	79.760
Patrimônio líquido	**636.663**	**(61.275)**	**9.443**	**584.831**
Total do passivo	**1.388.358**	**(61.293)**	**-**	**1.327.065**

Nossas informações financeiras "*pro forma*" não auditadas foram elaboradas a partir de balanços patrimoniais e de demonstrações de resultados auditadas ou revisadas, de cada uma das empresas incluídas nas informações financeiras "*pro-forma*" e, portanto, apesar das informações financeiras "pro forma" não serem auditadas, cada uma das sociedades que deu origem às citadas informações financeiras "pro forma" foram devidamente revisadas por nossos auditores independentes.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS HISTÓRICAS E PRO-FORMA

A seguir, apresentamos nossas demonstrações de resultados consolidadas históricas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 e pro-forma de 2008 e para os períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2008 e 2009 e pro-forma para 30 de setembro de 2009:

	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de										
	2006	AV%	2007	AV%	2008	AV%	Variação	Variação	2008	AV%	Var. 2008 Pro-Forma/ Histórico
			(Históricos)				2006/2007	2007/2008	(Pro-Forma)		
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)										
Receita Operacional Bruta	37.087	109,5%	70.891	110,4%	115.482	108,7%	91,1%	62,9%	115.482	108,7%	0,0%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	37.087	109,5%	70.891	110,4%	115.482	108,7%	91,1%	62,9%	115.482	108,7%	0,0%
Deduções	(3.212)	-9,5%	(6.652)	-10,4%	(9.202)	-8,7%	107,1%	38,3%	(9.202)	-8,7%	0,0%
Receita Operacional Líquida	33.875	100,0%	64.239	100,0%	106.280	100,0%	89,6%	65,4%	106.280	100,0%	0,0%
Custo de aluguéis e serviços	(6.168)	-18,2%	(13.976)	-21,8%	(35.687)	-33,6%	126,6%	155,3%	(35.687)	-33,6%	0,0%
Lucro Bruto	27.707	81,8%	50.263	78,2%	70.593	66,4%	81,4%	40,4%	70.593	66,4%	0,0%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(21.012)	-62,0%	(28.222)	-43,9%	(37.435)	-35,2%	34,3%	32,6%	(26.058)	-24,5%	30,4%
Administrativas e gerais	(10.226)	-30,2%	(34.403)	-53,6%	(36.681)	-34,5%	236,4%	6,6%	(36.625)	-34,5%	-0,2%
Despesas legais e tributárias	(479)	-1,4%	(2.561)	-4,0%	(166)	-0,2%	434,7%	-93,5%	(156)	-0,1%	-6,0%
Resultado de equivalência patrimonial	3.347	9,9%	8.023	12,5%	13.713	12,9%	139,7%	70,9%	333	0,3%	-97,6%
Amortização de ágio	(13.987)	-41,3%	(4.077)	-6,3%	(13.963)	-13,1%	-70,9%	242,5%	(13.677)	-12,9%	-2,0%
Outras (despesas) receitas operacionais	333	1,0%	4.796	7,5%	(338)	-0,3%	1340,2%	107,0%	34.067	-22,6%	-7.220,4%
Resultado financeiro	(4.555)	-13,4%	(5.486)	-8,5%	(38.449)	-36,2%	20,4%	600,9%	(38.740)	-36,5%	-0,8%
Despesas financeiras	(5.345)	-15,8%	(7.344)	-11,4%	(41.870)	-39,4%	37,4%	470,1%	(41.870)	-39,4%	0,0%
Receitas financeiras	790	2,3%	1.858	2,9%	3.421	3,2%	135,2%	84,1%	3.130	2,9%	-8,5%
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	2.140	6,3%	16.555	25,8%	(5.291)	-5,0%	673,6%	-132,0%	5.795	5,5%	209,5%
Imposto de renda e contribuição social	(2.741)	-8,1%	(7.792)	-12,1%	(7.422)	-7,0%	184,3%	-4,7%	(7.384)	-6,9%	-0,5%
Participações minoritárias	(1.324)	-3,9%	(1.154)	-1,8%	(376)	-0,4%	-12,8%	-67,4%	(376)	-0,4%	0,0%
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	**(1.925)**	**-5,7%**	**7.609**	**11,8%**	**(13.089)**	**-12,3%**	**(495,3%)**	**-272,0%**	**(1.965)**	**-1,8%**	**85%**

	Período de nove meses findos em 30 de setembro de							
	2008	AV%	2009	AV%	Variação 2008/2009	2009	AV%	Var. 2009 Pro-forma/ Histórico
	(Históricos)					(Pro-Forma)		
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)							
Receita Operacional Bruta	76.941	111,0%	105.216	108,5%	36,7%	105.216	108,5%	0,0%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	76.941	111,0%	105.216	108,5%	36,7%	105.216	108,5%	0,0%
Deduções	(7.651)	-11,0%	(8.199)	-8,5%	7,2%	(8.199)	-8,5%	0,0%
Receita Operacional Líquida	69.290	100,0%	97.017	100,0%	40,0%	97.017	100,0%	0,0%
Custo de aluguéis e serviços	(23.937)	-34,5%	(28.624)	-29,5%	19,6%	(28.624)	-29,5%	0,0%
Lucro Bruto	45.353	65,5%	68.393	70,5%	50,8%	68.393	70,5%	0,0%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(25.556)	-36,9%	(14.952)	-15,4%	-41,5%	(51.449)	(53,0%)	244,1%
Administrativas e gerais	(22.745)	-32,8%	(20.337)	-21,0%	-10,6%	(20.300)	-20,9%	-0,2%
Despesas legais e tributárias	(136)	-0,2%	(382)	-0,4%	180,9%	(377)	-0,4%	-1,3%
Resultado de equivalência patrimonial	9.758	14,1%	4.684	4,8%	-52,0%	314	0,3%	-93,3%
Amortização de ágio	(11.078)	-16,0%	-	0,0%	-100,0%	-	0,0%	-
Outras (despesas) receitas operacionais	(1.355)	-2,0%	1.083	1,1%	-179,9%	(2.193)	-2,3%	-302,5%
Resultado financeiro	(26.793)	-38,7%	(28.788)	-29,7%	7,4%	(28.893)	-29,8%	0,4%
Despesas financeiras	(28.685)	-41,4%	(38.370)	-39,5%	33,8%	(38.357)	-39,5%	0,0%
Receitas financeiras	1.892	2,7%	9.582	9,9%	406,4%	9.464	9,8%	-1,2%
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	(6.996)	-10,1%	24.653	25,4%	(452,4%)	16.944	17,5%	-31,3%
Imposto de renda e contribuição social	(4.236)	-6,1%	(3.734)	-3,8%	-11,9%	(3.723)	-3,8%	-0,3%
Participações minoritárias	296	0,4%	(2.221)	-2,3%	-850,3%	(2.221)	-2,3%	0,0%
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**(10.936)**	**-15,8%**	**18.698**	**19,3%**	**(271,0%)**	**11.000**	**11,3%**	**-41,2%**

Apresentamos nos quadros abaixo a reconciliação de nosso lucro líquido com o EBITDA Ajustado no exercícios de 2006, 2007 e 2008 e pro-forma no exercício de 2008 e com o EBITDA Ajustado nos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2008 e 2009 e pro-forma no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2009:

	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de										
	2006	AV%	2007	AV%	AH%	2008	AV%	AH%	2008	AV%	Var. 2008
	(Históricos)								(Pro-Forma)		Pro-forma/ Histórico
	(em milhares de reais, exceto percentuais)										
Lucro (prejuízo) Líquido	**(1.925)**	**-7,9%**	**7.609**	**17,3%**	**(495,3%)**	**(13.089)**	**-18,0%**	**- 272,0%**	**(1.965)**	**-2,3%**	**85,0%**
+ Participação minoritários	1.324	5,4%	1.154	2,6%	-12,8%	376	0,5%	-67,4%	376	0,6%	0,0%
+ Imposto de Renda e Contribuição Social	2.741	11,3%	7.792	17,7%	184,3%	7.422	10,2%	-4,7%	7.384	12,4%	-0,5%
+ Resultado Financeiro	4.555	18,7%	5.486	12,5%	20,4%	38.449	53,0%	600,9%	38.740	65,2%	0,8%
+ Depreciação e Amortização	16.269	66,9%	11.133	25,3%	-31,6%	36.730	50,6%	229,9%	36.444	61,3%	-0,8%
+ Despesas (receitas) não recorrentes	1.353	5,6%	10.769	24,5%	695,9%	2.641	3,6%	-75,5%	2.641	4,4%	0,0%
EBITDA Ajustado[1]	**24.317**	**100,0%**	**43.943**	**100,0%**	**80,7%**	**72.529**	**100,0%**	**65,1%**	**59.431**	**100,0%**	-18,1%
Margem EBITDA Ajustado[2]	71,8%		68,4%			68,2%			55,9%		

(1) Ver definição de EBITDA Ajustado na Seção "Definições", na pág. 19 deste Prospecto.
(2) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

	Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de							
	2008	AV%	2009	AV%	AH%	2009	AV%	Variação 2009
	(Históricos)					(Pro-Forma)		Pro-forma/ Histórico
	(em milhares de reais, exceto percentuais)							
Lucro Líquido	(10.936)	-22,4%	18.698	26,1%	-271,0%	11.000	30,4%	-41,2%
+ Participação minoritários	(296)	-0,6%	2.221	3,1%	-850,3%	2.221	3,5%	0,0%
+ Imposto de Renda e Contribuição Social	4.236	8,7%	3.734	5,2%	-11,9%	3.723	5,8%	-0,3%
+ Resultado Financeiro	26.793	54,8%	28.788	40,2%	7,4%	28.893	45,2%	0,4%
+ Depreciação e Amortização	26.952	55,1%	13.026	18,2%	-51,7%	13.026	20,4%	0,0%
+ Despesas (receitas) não recorrentes	2.132	4,4%	5.100	7,1%	139,2%	5.100	8,0%	0,0%
+ Ganho obtido na Venda do Via Parque	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	(27.773)	-43,4%	-
EBITDA Ajustado[1]	48.881	100,0%	71.567	100,0%	46,4%	63.963	100,0%	-10,6%
Margem EBITDA Ajustado[2]	70,5%		73,8%			65,9%		

(1) Ver definição de EBITDA Ajustado na Seção "Definições", na pág. 19 deste Prospecto.
(2) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

ANÁLISE DOS RESULTADOS DO VIA PARQUE SHOPPING – HISTÓRICO E PRO-FORMA

Em maio de 2005, adquirimos 57,35% de participação no Via Parque Shopping através da aquisição de quotas do FIIVPS. Em maio e setembro de 2007, adquirimos participações adicionais de 3,27% e 25,00%, respectivamente, totalizando 85,62% de participação no FIIVPS. Em outubro de 2009, reduzimos nossa participação no Via Parque em 16,00%, passando a deter 69,62% de participação. É importante ressaltar que assinamos compromisso de venda de 16% das quotas no Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, o que ainda depende do cumprimento de determinadas condições e apenas após a implementação desta compra e venda deteremos diretamente 69,62% das quotas do FIIVPS. Nós registramos a venda de 16% do Fundo de Investimento Via Parque Shopping nas nossas demonstrações financeiras consolidadas históricas como se ela tivesse ocorrido retroativamente a 1º de janeiro de 2008.

De acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, o investimento em fundo imobiliário deve ser contabilizado como títulos e valores mobiliários, numa rubrica do ativo não circulante, em realizável a longo prazo.

Desta forma as receitas e despesas do Via Parque Shopping não estão consolidadas nas nossas informações financeiras. Apresentamos a seguir um resumo das principais informações financeiras do Via Parque Shopping, extraídas das demonstrações financeiras do FIIVPS nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 31 de dezembro de 2008 e nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e 30 de setembro de 2009 as quais foram auditadas pela Terco Grant Thornton.

O FIIVPS tem como procedimento efetuar a distribuição de resultados mensalmente e que em outubro e novembro de 2009, distribuiu o montante de R$ 1.315 mil e R$ 1.260 mil, respectivamente, como amortização de cota.

	Via Parque Shopping - 100%					**Via Parque Shopping - 69,62%**				
	Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de					**Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de**				
	2008	**AV%**	**2009**	**AV%**	**Variação 2008/2009**	**2008**	**AV%**	**2009**	**AV%**	**Variação 2008/2009**
	(históricos)					**(pro-forma)**				
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)									
Receita Operacional Bruta	18.964	107,5%	21.668	100,7%	14,3%	13.203	107,5%	15.085	100,7%	14,3%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	18.964	107,5%	21.668	100,7%	14,3%	13.203	107,5%	15.085	100,7%	14,3%
Deduções	(1.329)	-7,5%	(142)	-0,7%	-89,3%	(925)	(7,5%)	(99)	(0,7%)	-89,3%
Receita Operacional Líquida	17.635	100,0%	21.526	100,0%	22,1%	12.277	100,0%	14.986	100,0%	22,1%
Custo de aluguéis e serviços	(4.824)	-27,4%	(5.349)	-24,8%	10,9%	(3.358)	-27,4%	(3.724)	-24,8%	10,9%
Lucro Bruto	12.811	72,6%	16.177	75,2%	26,3%	8.919	72,6%	11.262	75,2%	26,3%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(3.976)	-22,5%	3.498	16,3%	-188,0%	(2.768)	-22,5%	2.435	16,3%	-188,0%
Resultado financeiro	103	0,6%	213	1,0%	106,8%	72	0,6%	148	1,0%	106,8%
Lucro Operacional	8.938	50,7%	19.888	92,4%	122,5%	6.223	50,7%	13.846	92,4%	122,5%
Lucro líquido do período	**8.938**	**50,7%**	**19.888**	**92,4%**	**122,5%**	**6.223**	**50,7%**	**13.846**	**92,4%**	**122,5%**

(1) As receitas e despesas do Via Parque Shopping não estão consolidadas nas nossas informações financeiras, uma vez que o investimento detido pela nossa Companhia no Via Parque Shopping é registrado através de participação em quotas do Fundo de Investimentos Imobiliários Via Parque.
(2) Os números do Via Parque Shopping refletem a nossa participação de 69,62% no FIIVPS.

	Via Parque Shopping - 100%					**Via Parque Shopping - 69,62%**				
	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de					**Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de**				
	2007	**AV%**	**2008**	**AV%**	**Variação 2007/2008**	**2007**	**AV%**	**2008**	**AV%**	**Variação**
	(históricos)					**(pro-forma)**				
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)									
Receita Operacional Bruta	21.785	106,5%	26.150	107,9%	20,0%	15.167	106,5%	18.206	107,9%	20,0%
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	21.785	106,5%	26.150	107,9%	20,0%	15.167	106,5%	18.206	107,9%	20,0%
Deduções	(1.322)	-6,5%	(1.920)	-7,3%	45,2%	(921)	(6,5%)	(1.337)	(7,9%)	45,2%
Receita Operacional Líquida	20.463	100,0%	24.230	100,0%	18,4%	14.246	100,0%	16.869	100,0%	18,4%
Custo de aluguéis e serviços	(7.712)	-37,7%	(6.650)	-27,4%	-13,8%	(5.369)	-37,7%	(4.630)	-27,4%	-13,8%
Lucro Bruto	12.751	62,3%	17.580	72,6%	37,9%	8.877	62,3%	12.239	72,6%	37,9%
Outras (despesas) receitas Operacionais	23.309	113,9%	(5.412)	-22,3%	-123,2%	16.228	113,9%	(3.768)	-22,3%	-123,2%
Resultado financeiro	14	0,1%	143	0,6%	921,4 %	10	0,1%	100	0,6%	921,4 %
Lucro Operacional	36.074	176,3%	12.311	50,8%	-65,9%	25.115	176,3%	8.571	50,8%	-65,9%
Lucro líquido do exercício	**36.074**	**176,3%**	**12.311**	**50,8%**	**-65,9%**	**25.115**	**176,3%**	**8.571**	**50,8%**	**-65,9%**

(1) Os números do Via Parque Shopping refletem a nossa participação de 69,62% no FIIVPS.
(2) Outras (despesas) receitas operacionais em 30 de dezembro de 2007 incluem R$30.090 mil de reversão de provisão para ajuste a valor de mercado ou R$20.949 mil na análise pro-forma.

Receita Operacional Bruta/Líquida

A receita operacional bruta consolidada do Via Parque Shopping apresentou, nos primeiros nove meses de 2009, um crescimento de R$2.704 mil, totalizando R$21.668 mil, o que representa um aumento de 14,3% quando comparada com 30 de setembro de 2008. Nestes mesmos períodos, a Receita Líquida apresentou um acréscimo de R$3.891 mil ou 22,1%. Essa melhora representativa de desempenho de Receita operacional Bruta e Líquida é justificada pela constante melhora no mix de lojas do Via Parque Shopping, o que vem proporcionando incremento em nosso aluguel ao mesmo tempo em que reduzimos drasticamente os % de inadimplências e descontos concedidos. Ressaltamos ainda que nos períodos analisados acima não ocorreu qualquer expansão no empreendimento e sua taxa de ocupação permaneceu alinhada no patamar de 99%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o Via Parque Shopping apresentou um crescimento de receita operacional bruta de R$4.365 mil, totalizando R$26.150 mil, com um aumento de 20,0% quando comparada com igual período de 2007. Esse incremento é conseqüência do amadurecimento do empreendimento, que vem apresentando aluguéis por m² em crescimento fruto de reajustes contratuais e de trocas de lojas em condições favoráveis.

Toda esta evolução é conseqüência do processo de revitalização e reposicionamento mercadológico iniciada em 2003 por nossos administradores.

Custos de aluguéis e serviços

Os custos de aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de R$525 mil (10,9%) nos primeiros nove meses de 2009 quando comparado com igual período de 2008. Este crescimento dos custos, bem abaixo do crescimento da receita líquida (22,1%), deixa evidente o amadurecimento do empreendimento com redução de custos não impactados pelo crescimento da receita.

Em 2008, o empreendimento apresentou uma redução de custos de 13,8% sobre o realizado em 2007, com importante redução de custos condominiais, além da redução de contribuições extraordinárias para o Fundo de Promoção.

Outras receitas/despesas operacionais

As outras despesas e receitas operacionais apresentaram nos primeiros nove meses de 2009 um saldo positivo de R$3.498 mil, contra um saldo negativo de R$3.976 mil no mesmo período de 2008. Esse saldo positivo de 2009 ocorreu devido a um recebimento excepcional de R$8.733 mil em um processo que tivemos decisão favorável. Excluindo esta receita extraordinária, nossas receitas /despesas operacionais totalizaram R$5.235 mil, 31,7% superior ao realizado no mesmo período de 2008, com acréscimos em despesas administrativas e despesas relativas à gestão do Fundo Imobiliário. Em 2008, as outras despesas e receitas operacionais apresentaram um saldo negativo de R$5.412 mil contra um saldo negativo de R$6.781 mil em 2007 – após exclusão da Reversão de provisão de perdas, com aumento das despesas administrativas e provisão de risco de crédito.

LUCRO OPERACIONAL

O Lucro Operacional obtido nos nove primeiros meses de 2009 apresentou um crescimento de 122,5% sobre o mesmo período de 2008, totalizando R$19.888 mil. Mesmo excluindo o efeito da receita extraordinária de R$8.733 mil em 2009, o crescimento atinge 24,8%, refletindo um incremento sobre igual período do ano anterior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o lucro líquido apresentou um acréscimo de R$6.327 mil ou 105,7% sobre o lucro obtido em 2007 – já deduzido da reversão de provisão para perdas de R$30.090.

O quadro a seguir apresenta a demonstração de resultados do Via Parque Shopping nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 31 de dezembro de 2008, e de nossos resultados pro-forma no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 e nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e 2009, e de nossos resultados pro-forma no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009.

	Via Parque Shopping - 69,62% Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de					Companhia Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de	
	2008	AV%	2009	AV%	Variação	2009	AV%
	(pro-forma)				2008/2009	(pro-forma)	
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)						
Receita Operacional Bruta	13.203	107,5%	15.085	100,7%	14,3%	105.216	108,5%
Receita Operacional Líquida	12.277	100,0%	14.986	100,0%	22,1%	97.017	100,0%
Custo de aluguéis e serviços	(3.358)	-27,4%	(3.724)	-24,8%	10,9%	(28.624)	-29,5%
Lucro Bruto	8.919	72,6%	11.262	75,2%	26,3%	68.393	70,5%
Outras (despesas) receitas Operacionais	(2.768)	-22,5%	2.435	16,3%	-188,0%	(51.449)	(53,0)%
Resultado financeiro	72	0,6%	148	1,0%	106,8%	(28.893)	-29,8%
Lucro Operacional	6.223	50,7%	13.846	92,4%	122,5%	16.944	17,5%
Resultado antes dos impostos	6.223	50,7%	13.846	92,4%	122,5%	16.944	17,5%
Imposto de renda e contribuição social		0,0%		0,0%	0,0%	(3.723)	-3,8%
Lucro líquido (prejuízo) antes das participações minoritárias	6.223	50,7%	13.846	92,4%	122,5%	13.221	13,6%
Participações minoritárias	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	(2.221)	-2,3%
Lucro líquido do exercício	**6.223**	**50,7%**	**13.846**	**92,4%**	**122,5%**	**11.000**	**11,3%**

(1) Os números do Via Parque Shopping refletem a nossa participação de 69,62% no FIIVPS.

	Via Parque Shopping - 69,62% Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de					Companhia Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de	
	2007	AV%	2008	AV%	Variação	2008	AV%
	(pro-forma)				2007/2008	(pro-forma)	
Demonstração de Resultado	(valores em milhares de reais, exceto percentuais)						
Receitas de Aluguéis e prestação de serviços	15.167	106,5%	18.206	107,9%	20,0%	115.482	108,7%
Deduções	(921)	-6,5%	(1.337)	-7,9%	45,2%	(9.202)	-8,7%
Receita Operacional Líquida	14.246	100,0%	16.869	100,0%	18,4%	106.280	100,0%
Custo de aluguéis e serviços	(5.369)	-37,7%	(4.630)	-27,4%	-13,8%	(35.687)	-33,6%
Lucro Bruto	8.877	62,3%	12.239	72,6%	37,9%	70.593	418,5%
Outras (despesas) receitas Operacionais	16.228	113,9%	(3.768)	-22,3%	-123,2%	(50.247)	-47,3%
Resultado financeiro	10	0,1%	100	0,6%	921,4 %	(38.740)	-36,5%
Lucro Operacional	25.115	176,3%	8.571	50,8%	-65,9%	(18.394)	-17,3%
Resultado antes dos impostos	25.115	176,3%	8.571	50,8%	-65,9%	(18.394)	-17,3%
Imposto de renda e contribuição social		0,0%		0,0%	0,0%	(7.384)	-6,9%
Lucro líquido (prejuízo) antes das participações minoritárias	25.115	176,3%	8.571	50,8%	-65,9%	(25.778)	-24,3%
Participações minoritárias		0,0%		0,0%	0,0%	(376)	-0,4%
Lucro líquido do exercício	**25.115**	**176,3%**	**8.571**	**50,8%**	**-65,9%**	**(1.965)**	

(1) Os números do Via Parque Shopping refletem a nossa participação de 69,62% no FIIVPS.

(2) Outras (despesas) receitas operacionais em 30 de dezembro de 2007 incluem R$20.949 mil de reversão de provisão para ajuste a valor de mercado na análise pro-forma.

Apresentamos nos quadros abaixo a reconciliação do lucro líquido com o EBITDA ajustado pro-forma do Via Parque Shopping e a reconciliação do lucro líquido da Companhia com o EBITDA ajustado pro-forma no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009 e no exercício de 2008:

	Via Parque Shopping - 69,62%				**Companhia**	
	Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de					
	2008	**AV%**	**2009**	**AV%**	**2009**	**AV%**
	(Pro-Forma)				**(Pro-Forma)**	
	(em milhares de reais, exceto percentuais)					
Lucro Líquido	**6.223**	**94,5%**	**13.846**	**173,5%**	**11.000**	
+ Participação minoritários	-	0,0%	-	0,0%	2.221	2,4%
+ Imposto de Renda e Contribuição Social	-	0,0%	-	0,0%	3.723	4,1%
+ Resultado Financeiro	(72)	-1,1%	(148)	-1,9%	28.893	31,5%
+ Depreciação e Amortização	435	6,6%	457	5,7%	13.026	14,2%
+ Despesas (receitas) não recorrentes	-	0,0%	(6.080)	-75,3%	5.100	5,6%
EBITDA Ajustado[1]	**6.586**	100,0%	**8.075**	**100,0%**	**91.736**	**100,0%**
Margem EBITDA Ajustado[2]	53,7%		53,9%		94,6%	

(1) Ver definição de EBITDA Ajustado na Seção "Definições", na pág. 19 deste Prospecto.
(2) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

	Via Parque Shopping - 69,62%		**Companhia**	
	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de			
	2008	**AV%**	**2008**	**AV%**
	(Pro-Forma)		**(Pro-Forma)**	
	(em milhares de reais, exceto percentuais)			
Lucro Líquido	**8.571**	**94,6%**	**(1.965)**	
+ Participação minoritários	-	0,0%	376	0,6%
+ Imposto de Renda e Contribuição Social	-	0,0%	7.384	12,4%
+ Resultado Financeiro	(99)	-1,1%	38.740	65,2%
+ Depreciação e Amortização	587	6,5%	36.444	61,3%
+ Despesas (receitas) não recorrentes	-	0,0%	2.641	4,4%
EBITDA Ajustado[1]	**9.058**	**100,0%**	**59.431**	**100,0%**
Margem EBITDA Ajustado[2]	53,7%		55,9%	

(1) Ver definição de EBITDA Ajustado na Seção "Definições", na pág. 19 deste Prospecto.
(2) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

VISÃO GERAL DO SETOR

Os primeiros Shopping Centers americanos foram criados na década de 1950, com o objetivo de atingir um significativo número de consumidores que, na época, migravam para os subúrbios das cidades. No entanto, verificou-se, ao longo do tempo, uma mudança em relação ao perfil original dos Shopping Centers, predominando, atualmente, empreendimentos com vistas a atender às necessidades de segmentos específicos de consumidores, como os *outlet centers* ou os clubes de compras, impulsionados principalmente pela necessidade de diferenciação dos novos empreendimentos frente à expansão excessiva da oferta de Shopping Centers em relação ao crescimento populacional apresentado.

O conceito dos Shopping Centers se difundiu não somente nos EUA, mas também em outros países, devido à combinação de fatores como: (i) crescimento urbano; (ii) desenvolvimento dos transportes, facilitando e agilizando o fluxo de mercadorias e serviços; (iii) entrada da mulher no mercado de trabalho; e (iv) necessidade de segurança e de maior conforto. Dentre os fatores que mais atraem o grande público, estão: a concentração de lojas e serviços diversificados em um só local, a disponibilidade de estacionamentos, a climatização dos ambientes e a sensação de segurança proporcionada.

O setor de Shopping Center nos EUA apresentou, em 2008, índice de ABL per capita em torno de 1.800 m^2/hab, enquanto que no Brasil, este mesmo índice foi de 45 m^2/hab, segundo i IPDM.

No Brasil, o primeiro Shopping Center foi inaugurado em 1966, e já na década de 70, sete novos empreendimentos foram iniciados. O mercado teve o desenvolvimento mais acentuado no início da década de 80, com o surgimento de grandes Shopping Centers regionais em São Paulo e Rio de Janeiro, dentre outros.

Na década de 90, observou-se uma segunda onda de crescimento, impulsionado por fatores específicos tais como: (i) sucesso de alguns empreendimentos realizados na década de 80; (ii) a estabilidade econômica oriunda do plano econômico que implantou o Real, a partir de 1994; e (iii) o aumento de investimentos no setor com recursos provenientes, principalmente, da expansão da carteira dos fundos de pensão. Entretanto, no período de 1994 a 2001, o setor vivenciou uma forte redução de investimentos devido às crises financeiras mundiais, tais com a crise da Ásia, Rússia e México.

Em 31 de dezembro de 2008, o Brasil possuía 377 Shopping Centers, segundo a ABRASCE. A tabela abaixo mostra a evolução do número de Shopping Centers no Brasil a partir do ano 2000, segundo a ABRASCE:

	Ano						
	2002	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Nº de Shopping Centers no Brasil	**304**	**316**	**325**	**338**	**351**	**365**	**377**

Segundo a ABRASCE, em junho de 2009 existiam aproximadamente 8,9 milhões de m² de ABL distribuídos em 385 Shopping Centers por todo o Brasil. A análise comparativa do setor de Shopping Centers em relação às cinco regiões brasileiras revela os seguintes números, segundo a ABRASCE:

Regiões Brasileiras	**Nº de Shopping Centers**	**% do Total**	**ABL (m²)**	**% do Total**
Norte	10	3%	262.220	3%
Nordeste	52	14%	1.220.527	14%
Centro-Oeste	36	9%	746.641	8%
Sudeste	213	55%	5.363.547	60%
Sul	74	19%	1.321.811	15%
Total	385	100%	8.914.746	100%

A região Sudeste concentra o maior número de Shopping Centers em conseqüência desta região do país ser responsável por cerca de 57% do PIB nacional em 2006, segundo o IBGE, concentrando também os maiores índices de densidade populacional e de renda per capita do país. Os estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais respondem por, aproximadamente, 55% do total de empreendimentos no Brasil. Somente o estado de São Paulo tem, aproximadamente, 34% do total de Shopping Centers brasileiros. Nesta região foram desenvolvidos empreendimentos em todos os formatos, havendo uma concentração no formato regional. A região Sul, também com população de forte poder aquisitivo, tem, aproximadamente, 19% dos empreendimentos. A região Nordeste responde por, aproximadamente, 14% do total do País. A região Norte, com apenas 3% dos Shopping Centers brasileiros, concentra esforços no formato regional e as regiões Centro Oeste, com 9% dos Shopping Centers brasileiros, e Nordeste, as de menor poder aquisitivo do país, concentram esforços no desenvolvimento de Shopping Centers no formato comunitário e de vizinhança.

A análise comparativa do faturamento do setor em relação ao PIB mostra que nos últimos quatro anos seu crescimento real médio anual foi de 5,75% a.a. enquanto o PIB cresceu apenas 4,47% a.a. no mesmo período.

Evolução do Faturamento	Faturamento do Setor (R$)	Crescimento Real[1]		Elasticidade Faturamento Vs. PIB
		Faturamento	PIB	
2005	45,0	8,1%	3,2%	2,6
2006	50,0	5,8%	4,0%	1,5
2007	58,0	7,7%	5,7%	1,4
2008	64,6	1,4%	5,1%	0,3
CAGR (2005-2008)	12,4	-	-	-

Fonte: IBGE e ABRASCE.
(1) Faturamento do Setor deflacionado pelo IGP-M

O setor de Shopping Centers pode ser considerado um importante instrumento na geração de empregos no Brasil. Na tabela abaixo podemos notar a evolução no número de empregados nas dependências dos Shopping Centers entre os anos de 2000 e 2008:

	Ano						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nº de Empregados nas dependências dos Shoppings no Brasil (em milhares)	441,0	453,0	476,6	488,3	524,1	629,7	720,9

Fonte: ABRASCE.

Acreditamos que o setor de Shopping Centers no Brasil apresenta níveis de qualidade e especialização comparáveis aos melhores do mundo.

Nos últimos cinco anos o setor de Shopping Centers observou uma tendência de buscar nichos de mercado com empreendimentos com formato de vizinhança e comunitários, de menor tamanho, concentrados nas cidades de médio porte, consolidando uma tendência de interiorização. A ausência de alternativas de financiamento para viabilizar novos empreendimentos nas capitais e grandes cidades no final da década de 90 motivou os empreendedores a buscarem projetos baseados em terrenos e construções menores e de menor custo.

Essa tendência criou uma demanda reprimida por empreendimentos de maior porte nas capitais, em especial nas regiões Sul e Sudeste. Com a especialização do varejo e o crescimento acelerado do setor de franquias, aumentou a busca dos varejistas por novos espaços, abrindo oportunidades para o surgimento de novos Shopping Centers regionais e comunitários. Segundo dados da ABRASCE, em 2008 a participação dos Shopping Centers brasileiros representam aproximadamente 18,3% do varejo nacional, excluindo indústria automotiva e derivados de petróleo.

Lojas Âncoras

As alternativas para ancoragem dos Shopping Centers no Brasil, ainda são bastante diversificadas. Em junho de 2009, segundo a ABRASCE, as Lojas Âncoras operavam com 2.030 unidades no Brasil. Além de alternativas de ancoragem como redes de varejo com operações fortes e consolidadas com atuação nacional tais como, C&A, Renner, Riachuelo, Zara, FNAC, Fast Shop, Ponto Frio, Saraiva Mega Store, Livraria Cultura, Lojas Americanas, Centauro Mega Store de Esportes, Tok & Stok, Leroy Merlin, Carrefour, Wal Mart, Pão de Açúcar, Leader, entre outras.

Lojas Satélites

O segmento de varejo de menor tamanho (até 500 m^2), denominado Lojas Satélites, tem apresentado um grande crescimento e profissionalização nos últimos cinco anos. Varejistas têm se consolidado em atuação nacional e regional e o segmento de *franchising*, que é um impulsionador da profissionalização, é sólido, se encontrando em crescimento acelerado. Em junho de 2009, segundo a ABRASCE, as Lojas Satélites somavam 63.470 unidades em operação no Brasil.

CLASSIFICAÇÃO DOS SHOPPING CENTERS

Pelos critérios da entidade brasileira representativa dos Shopping Centers no Brasil, a ABRASCE, para classificação de um empreendimento comercial como Shopping Centers são necessárias (i) a manutenção da propriedade pelos empreendedores da maior parte das lojas que são locadas aos lojistas; (ii) a existência de vagas de estacionamento

compatível com o movimento efetivo; e (iii) utilização de Lojas Âncoras. Existem ainda unidades auto denominadas Shopping Centers que porém não correspondem à definição sistematizada pela ABRASCE.

CONCORRÊNCIA

O setor de Shopping Centers requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de Shopping Centers exigem constantes modificações nos centros existentes para enfrentar a concorrência.

A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação é que definem as medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos Shopping Centers, abrangendo: (i) gastos crescentes de *marketing*; (ii) seleção e/ou modificação da rede de lojistas; (iii) Lojas Âncoras; (iv) promoção de eventos; (v) vagas de estacionamento; (vi) projeto arquitetônico; (vii) ampliação do número de centros de lazer e serviços; (viii) treinamento; e (ix) modernização e informatização de operações.

Os grupos do setor de Shopping Centers atuam diretamente ou por meio de empresas associadas, como empreendedores ou administradores. É comum grupos participarem conjuntamente da realização de novos projetos, dentre outros motivos, devido à escassez de recursos no final da década de 90. Os empreendedores, neste caso, associaram-se e criaram ou contrataram empresas de administração, locação e de serviços de construção para desenvolvimento dos novos projetos. Os principais grupos do setor de Shopping Centers, além do nosso, são Multiplan, BR Malls, Iguatemi e General Shopping.

A participação de cada grupo neste mercado em termos de ABL e número de Shopping Centers em que participam se divide da seguinte forma:

Grupo	Nº Shopping Centers	ABL própria (m^2)
BR Malls	34	436.524
Multiplan	12	330.830
Aliansce	12	187.035
Iguatemi	11	215.000
General Shopping	13	186.354

(1) ABL própria em relação à ABL total no Brasil, segundo a ABRASCE.

FUNCIONAMENTO

O funcionamento de um Shopping Center está normalmente sob a responsabilidade de empresas administradoras, freqüentemente associadas aos empreendedores. A propriedade das lojas confere aos administradores/empreendedores maior poder de decisão e controle da gestão das estratégias estabelecidas em relação aos lojistas individualmente. Nas operações de um Shopping Center também estão envolvidos fornecedores e prestadores de serviços ligados às áreas de computação, paisagismo, decoração, equipamentos de segurança, estacionamento e lazer.

A principal receita dos administradores e empreendedores de uma unidade em funcionamento advém do aluguel cobrado conforme contratos com duração negociada entre as partes. O valor deste aluguel é definido por referências de mercado em função da área ou por um valor calculado em função das vendas mensais, individuais ou globais, o que for maior, podendo variar também conforme o ano da locação e tipo de loja em questão.

O acompanhamento mensal realizado por alguns Shopping Centers torna-se um instrumento de auditoria nas lojas, com o objetivo de auferir o real volume de vendas, permitindo maior controle do valor do aluguel cobrado.

Outras receitas podem ser obtidas com a utilização de áreas comuns, destinando-as a *Merchandising*, para quiosques ou semelhantes, alugadas temporariamente, além do faturamento proveniente da cobrança de estacionamento. A receita dos estacionamentos são provenientes do aluguel do espaço respectivo que é operado por terceiros ou pela própria receita da prestação de tal serviço quando operado por nós. Nas partes de uso comum, as despesas são rateadas entre os lojistas, que pagam o condomínio. Além disso, e contribuem para um fundo de promoção.

FONTES DE RECURSOS

De modo geral, os recursos para implantação das unidades provêm de capitais próprios e de terceiros investidores, reunidos em acordos e também de instituições financeiras fomentadoras como BNDES e Caixa Econômica Federal.

Os investimentos são feitos mediante a aquisição de cotas-partes. O perfil dos investidores de Shopping Centers veio se alterando ao longo dos anos. Inicialmente, bancos, empresas de participações, construtoras e investidores privados (pessoas naturais), foram os investidores. Posteriormente, na década de 80, as empresas de previdência privada (fundos de pensão) começaram a atuar e são hoje grandes investidores em Shopping Centers.

Na fase pré-operacional, as receitas são derivadas de contratos de CDU, por meio dos quais o empreendedor cobra dos locatários um preço pelo direito de uso da infra-estrutura técnica que será disponibilizada por força do contrato de locação, que são utilizadas, em princípio, como financiamento para a construção.

Os fatores chave a serem observados para participação e apoio financeiro a projetos desta natureza são: (i) a localização; (ii) a experiência e o nível de comprometimento e de recursos do empreendedor, do incorporador e do administrador envolvidos; e (iii) o estudo de viabilidade do projeto. A avaliação econômico-financeira de um Shopping Center obedece à lógica comercial de varejo e sua valorização é desvinculada do custo de construção, sendo função de estimativas de fluxo de caixa futuro, determinando-se as prováveis rentabilidades.

REGULAMENTAÇÃO DO SETOR

REGULAMENTAÇÃO RELATIVA A SHOPPING CENTERS

GERAL

O investimento em Shopping Centers pode ser feito através de: (i) condomínio voluntário, ou condomínio "*pro-indiviso*", regulado pelo Código Civil, caso em que o empreendimento constitui um único imóvel e as relações entre os co-proprietários são regidas pelo acordo de co-proprietários; (ii) sociedades de propósito específico, também reguladas pelo Código Civil ou pela Lei das Sociedades por Ações; ou (iii) fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela CVM.

CONDOMÍNIO PRO-INDIVISO

Os condomínios "*pro-indiviso*" são, atualmente, regulamentados pelos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Nesta modalidade de condomínio, dois ou mais co-proprietários do imóvel exercem a propriedade por meio de uma quota parte de que são titulares, não existindo área privativa de apenas um dos co-proprietários. Todos são titulares do imóvel, de forma proporcional à participação de cada um. Dentre os dispositivos aplicáveis aos condomínios, destacam-se:

- cada condômino poderá alienar a sua parte, respeitado o direito de preferência dos demais;
- independentemente da anuência dos demais, poderá o condômino dar em hipoteca sua parte ideal;
- o condômino poderá a qualquer tempo exigir a divisão da coisa (sendo o bem indivisível, poderá o condômino solicitar a alienação do bem em hasta pública). No entanto, os condôminos poderão acordar que a coisa fique indivisa por até cinco anos, podendo ser prorrogado; contudo, por razões graves, poderá o interessado requerer judicialmente a divisão antes do prazo;
- cada condômino tem o direito de perceber os frutos e rendimentos auferidos pela coisa comum na proporção de sua participação; e
- cada condômino tem o dever de participar das despesas da coisa comum na proporção de sua participação, ainda que tais despesas sejam contraídas por apenas um dos condôminos, se feitas em proveito da coisa comum, todos dela deverão participar.

Assim, nos Shopping Centers constituídos sob a forma de condomínio voluntário, todo o empreendimento consiste em um único imóvel, com uma única matrícula imobiliária, hipótese em que os titulares de participação no imóvel são proprietários de uma quota parte do empreendimento.

SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)

SPEs são sociedades constituídas com o objetivo específico de desenvolver, construir e explorar Shopping Centers, regulamentadas pelo Código Civil ou pela Lei das Sociedades por Ações.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os FIIs são veículos de investimento coletivo, com recursos captados junto a investidores e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, sejam estes empreendimentos acabados ou em desenvolvimento. Os FIIs, no Brasil, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, nos quais o resgate de quotas não é permitido.

A aplicação dos recursos deve ser destinada em, no mínimo, 75% para bens e direitos imobiliários, enquanto o restante deve ser direcionado para ativos de renda fixa, para fazer face às despesas ordinárias necessárias à manutenção do FII. O patrimônio do FII é formado pelos bens e direitos adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário. Os bens e direitos

são mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, e não se comunicam com o seu patrimônio geral.

Os FIIs, no Brasil, estão sujeitos à jurisdição e fiscalização pela CVM, por conta da natureza dos títulos representativos de seu patrimônio, e são regulados pela: (i) Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, que regula a constituição, funcionamento dos FIIs e exigências para seu registro e formação; e (ii) Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994, que regula as normas contábeis para demonstrações financeiras dos FIIs. Também regulam os FIIs a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que trata de aspectos da constituição dos FIIs e a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que dispõe sobre o regime tributário aplicável aos FIIs.

A administração dos FIIs deve ser realizada por uma instituição financeira, também fiscalizada pela CVM mensalmente, que deve prestar contas de seus atos, os quais serão semestralmente auditados por empresa independente, além das ações serem apreciadas em Assembleia dos cotistas.

Vale ressaltar que os FIIs podem participar de Shopping Centers, seja como proprietários de 100% do ativo, seja como condômino voluntário em um determinado Shopping. Caso um FII participe de um Shopping Center na qualidade de condômino, este deverá cumprir com as regras do condomínio. Caso um FII seja o único proprietário de um Shopping Center, seu administrador deverá apenas observar as regras de seu regulamento.

No Brasil, não há lei específica que regule a atividade de Shopping Center, motivo pelo qual a organização e a regulamentação do convívio entre os empreendedores, proprietários, lojistas e usuários dos Shopping Centers são feitas, principalmente, por meio dos seguintes instrumentos principais:

- a convenção de condomínio edilício e/ou a convenção de condomínio "*pro-indiviso*";
- as normas gerais ou complementares regedoras das locações;
- os contratos de locação com os lojistas do empreendimento;
- contrato de cessão de direito de uso de infra-estrutura técnica;
- o regimento interno;
- o estatuto da associação de lojistas;
- o estatuto do fundo de promoção e propaganda; e
- o contrato de prestação de serviços com a empresa administradora do Shopping Center.

NORMAS GERAIS

As normas gerais podem ser estabelecidas por instrumento público ou particular com o objetivo de regular a organização e o funcionamento dos Shopping Centers. O instrumento pode ser denominado, entre outros, como: Instrumento Declaratório das Normas Gerais Regedoras das Locações ou Escritura Instituidora das Normas Gerais das Locações.

Dentre as principais disposições contidas nas normas gerais, pode-se mencionar:

- fiscalização, pelo locador, do faturamento do locatário, com a finalidade de verificar o pagamento correto do aluguel;
- realização de promoções e liquidações;
- proibição da abertura de outra loja em um determinado raio de distância (cláusula de raio);
- vedação ao locatário da alteração do seu ramo de comércio, visando a manutenção do *Mix* de Lojas;
- aprovação do projeto e *layout* da loja, bem como o prazo de execução; e
- penalidades para o descumprimento das obrigações.

O objeto das normas gerais é estabelecer os princípios que vigorarão nas operações das lojas que integram os Shopping Centers por força das locações contratadas, abrangendo inclusive seus direitos e deveres no funcionamento do Shopping Center, bem como estipular as regras gerais aplicáveis a todos os que participam, direta ou indiretamente, sejam lojistas, empreendedor e terceiros contratados.

Os lojistas aderem às normas gerais no momento da assinatura do contrato de locação, assumindo desde então o compromisso de cumprir seus termos e condições.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS

As locações em Shopping Centers são regidas pela Lei de Locação, em especial em seu artigo 54. De acordo com a Lei de Locação, o locatário tem direito à renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os seguintes requisitos: (i) o contrato seja formalizado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; e (iv) a ação renovatória deve ser proposta no período de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Vale ressaltar que a Lei nº 12.112/2009, que, recentemente alterou a Lei de Locações, foi objeto de veto parcial por parte do Presidente da República, modificando, em parte o teor do texto aprovado. Um ponto importante introduzido pela Lei nº 12.112/2009, é que no caso de locações garantidas por fiança, se a locação for prorrogada por prazo indeterminado, o fiador pode exonerar-se mediante notificação com 120 dias de antecedência, caso em que locatário terá 30 dias para substituir a garantia, sob pena de rescisão do contrato.

A Lei de Locação prevê, ainda, o direito do locador e do locatário de proporem ação revisional do aluguel, a fim de adequar o aluguel vigente ao valor de mercado, sendo que para que tal direito seja aplicável a ação deve ser proposta após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado que adequou o aluguel a valor de mercado.

Adicionalmente, fica assegurado ao locatário direito de preferência para aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros, em caso de alienação do imóvel.

No que se refere às peculiaridades de contratos de locação em Shopping Centers, podem ser mencionadas as cláusulas de fixação de aluguel (aluguel mínimo ou aluguel percentual, o que for maior), aluguel dobrado em dezembro, impossibilidade de alteração do ramo do comércio, limitações à cessão da locação e a fiscalização das atividades dos lojistas.

O valor do aluguel é estipulado entre o mais alto dos valores: (i) fixo mínimo, que é calculado com base na localização, nos ramos de atividade, na área e tamanho da fachada da loja ocupada pelo locatário; e (ii) um percentual do faturamento do locatário.

Em decorrência do aumento das vendas no mês de dezembro, quando ocorrem as festas de final de ano, é cobrado dos lojistas o pagamento em dobro do valor do aluguel fixo mínimo para efeitos de comparação do aluguel percentual, calculado sobre o faturamento do lojista do mês de dezembro, o que for maior.

O lojista está impedido de alterar o ramo de comércio em que atua ou os produtos que comercializa sem a prévia autorização do empreendedor, tendo em vista a necessidade do Shopping Center manter o seu *Mix* de Lojas, que garante o sucesso do empreendimento. Pelo mesmo motivo, o lojista não pode ceder o contrato de locação sem a prévia autorização do empreendedor.

Como resultado da possibilidade de cobrança de aluguel sobre o faturamento dos lojistas, os contratos de locação podem estipular que o empreendedor do Shopping Center tem o direito de fiscalizar a contabilidade do lojista, com acesso aos livros, documentos de controle e sistemas de contabilidade, desde que a fiscalização não cause nenhum constrangimento ao lojista ou a seus clientes.

CESSÃO DE DIREITO DE USO DE INFRA-ESTRUTURA TÉCNICA

Ao desenvolver suas atividades no Shopping Center, o lojista se beneficia do *Mix* de Lojas e da infra-estrutura tecnicamente planejada e implementada pelo empreendedor, possibilitando ao lojista adquirir um fundo de comércio diferenciado ao de lojas localizadas fora de Shopping Centers.

Além disso, decorridos cinco anos de locação, e desde que preenchidos alguns requisitos, o locatário tem o direito de renovar seu contrato de locação, o que dificulta que o empreendedor altere o *Mix* de Lojas quando entender necessário para melhorar o movimento e os negócios do Shopping Center.

Em contrapartida pelos direitos e benefícios aproveitados pelos lojistas, o empreendedor cobra um preço pela cessão de direito de uso da infra-estrutura técnica vinculada ao espaço do Shopping Center.

O valor e as condições de pagamento do preço pela cessão de direito de uso são fixados entre o empreendedor e o lojista no momento em que o lojista contrata a locação, o que lhe assegura o direito de participar do empreendimento enquanto vigente o seu contrato.

Ao longo da vigência do contrato de locação, o lojista poderá transferir a locação, juntamente com o direito de uso da infra-estrutura técnica, a terceiros, desde que exista a anuência do empreendedor.

ASSOCIAÇÃO DE LOJISTAS

Dentre as obrigações assumidas pelo lojista ao contratar com o empreendedor, está a de associar-se à Associação de Lojistas.

A Associação de Lojistas é uma associação, sem fins lucrativos, formada pelos lojistas de um mesmo Shopping Center, com personalidade jurídica própria, cujas finalidades são, dentre outras, amparar e representar os interesses de seus associados perante terceiros, cultivar a relação entre os associados locatários, estabelecer normas éticas e regulamentos disciplinadores das atividades de seus associados e, principalmente, promover a divulgação do Shopping Center.

FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA

O fundo de promoção e propaganda é uma associação, sem fins lucrativos, formada pelos empreendedores e pela Associação de Lojistas, também com personalidade jurídica própria, cuja finalidade principal é planejar e executar a publicidade e a promoção institucional do Shopping Center.Os lojistas são obrigados a contribuir mensalmente com o fundo de promoção e propaganda nos termos estabelecidos no contrato de locação ou no instrumento de normas gerais.

REGIMENTO INTERNO

O empreendedor, diretamente ou por intermédio da administradora do Shopping Center é responsável, pela elaboração de um regimento interno que deverá regular de forma detalhada, e subsidiariamente aos demais instrumentos e contratos, normas internas necessárias ao perfeito funcionamento do Shopping Center, obrigando os lojistas do Shopping Center à sua rigorosa observância.

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO

A administração do Shopping Center poderá ser exercida por pessoa jurídica diversa do empreendedor, do FII ou do condômino, que poderão celebrar com a empresa administradora escolhida um contrato de administração nele estipulando direitos e obrigações. Este contrato deverá prever a possibilidade da administradora propor modificações no projeto estrutural da edificação, fiscalizar as atividades dos lojistas, promover a manutenção das dependências de uso comum e apurar o valor e as condições de pagamento do rateio das despesas comuns pelo lojista.

Condomínio Edilício

Quando o Shopping Center for constituído mediante incorporação, sob a forma de condomínio edilício, será regulado pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas posteriores alterações ("Lei de Condomínio e Incorporação') e pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil. Nesta modalidade de condomínio, cada uma das lojas constitui uma unidade autônoma, com matrícula imobiliária própria, havendo coexistência de áreas privativas (unidades autônomas), que podem ser de propriedade de um único titular, e áreas comuns, que são de propriedade comum de todos os proprietários das áreas privativas.

Se o Código Civil, a Lei de Condomínios e Incorporação ou a convenção de condomínio edilício não determinarem quorum superior, nos termos do artigo 1.352 do Código Civil, as deliberações condominiais serão aprovadas pelo voto da maioria dos condôminos presentes, que representem, pelo menos a metade das frações ideais, sendo que o peso do voto de cada condômino é calculado proporcionalmente à fração ideal da respectiva loja/unidade autônoma. Se a loja/unidade autônoma for detida por mais de um proprietário, o voto deve ser único. Se os empreendedores optaram que cada uma das lojas fosse detida por todos em condomínio "*pro-indiviso"*, a convenção de condomínio "*pro-indiviso"* regulará a forma de deliberação nas Assembleias do condomínio edilício.

Todavia, sem prejuízo das disposições condominiais, o Código Civil em seus artigos 1.331 e seguintes especifica expressamente os seguintes quoruns para aprovação de deliberações do condomínio edilício:

- maioria dos condôminos para a realização de obras úteis;
- 2/3 dos condôminos para: (i) a realização de obras voluptuárias; (ii) a realização de obras em partes comuns em acréscimo às já existentes; e (iii) a alteração da convenção ou do regimento interno do condomínio; e
- a unanimidade dos condôminos para: (i) a realização de construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício; e (ii) a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

Vale ressaltar que o condômino, proprietário de uma loja/unidade autônoma, não é obrigado a oferecer direito de preferência aos demais condôminos proprietários de outras lojas/unidades autônomas.

Existem, também, Shopping Centers em que as figuras do condomínio edilício e do condomínio pró-indiviso coexistem, hipótese em que as regras acima são aplicáveis simultaneamente.

REGULAMENTAÇÃO RELATIVA À ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

A regulamentação da atividade imobiliária em matérias como obrigações do incorporador e as restrições impostas por leis de zoneamento ou por leis de proteção ao meio ambiente podem determinar o perfil dos produtos que oferecemos.

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Devido à sua importância, a transferência de propriedade de bens imóveis por ato *inter vivos*, depois de cumpridas determinadas formalidades legais, se opera com o registro do título de transferência perante o cartório do Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observe a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei.

INCORPORAÇÃO

As atividades de incorporação são disciplinadas pela Lei de Condomínio e Incorporação, que define a incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

As principais obrigações do incorporador são: (i) obter todas as aprovações e autorizações dos órgãos competentes necessárias à implementação do empreendimento; (ii) registrar a incorporação no Registro de Imóveis competente, sem o que não poderá negociar as unidades autônomas; (iii) indicar, nos documentos preliminares, o prazo para que o incorporador desista da realização do empreendimento; (iv) indicar, no material publicitário e contratos celebrados com os adquirentes das unidades, o número do registro da incorporação; (v) providenciar a construção do edifício, dentro do prazo ajustado no contrato e de acordo com os projetos aprovados pelas autoridades competentes; (vi)

entregar ao adquirente as unidades prontas e acabadas, de acordo com as especificações contratadas, e transferir ao adquirente a propriedade da unidade vendida, firmando a respectiva escritura definitiva de venda; e (vii) providenciar a averbação da construção e o registro da especificação e convenção do condomínio no cartório de Registro de Imóveis competente. A obrigação principal do adquirente, por sua vez, consiste no pagamento do preço relativo à fração ideal do terreno e à construção.

A construção do empreendimento incorporado pode ser contratada e paga tanto pelo incorporador como pelos adquirentes finais das unidades. A Lei de Condomínio e Incorporação prevê dois regimes de construção dos edifícios objeto de incorporação: (i) a construção por empreitada; e (ii) a construção por administração.

A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies diferentes, a preço fixo, convencionado antes do início da construção ou a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

Na construção por administração, os adquirentes dos imóveis em construção são responsáveis pelo pagamento do custo integral da obra, sob a forma de rateio dos gastos mensais feitos pelo incorporador ou pelo construtor, não havendo um preço previamente determinado para a construção, mas apenas estimado.

REGULAMENTAÇÃO RELATIVA À POLÍTICA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

A política de crédito do Governo Federal pode exercer um papel ainda mais relevante nas nossas atividades, uma vez que o setor de Shopping Center e o setor imobiliário de uma forma geral é em grande parte dependente de crédito, tanto para as atividades de incorporação e construção quanto para a aquisição das unidades produzidas.

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, criou o SFI e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. O sistema criado pela referida lei busca fomentar os mercados primário (concessão do crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados em recebíveis) de financiamento imobiliário, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e de instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores.

Estão compreendidas pelo SFI as operações de financiamento imobiliário em geral, realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

ASPECTOS AMBIENTAIS

Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente, delineada na Lei Federal nº 6.938/1981, determina que a instalação, operação, modificação ou ampliação de empreendimentos considerados efetiva ou potencialmente poluidores, que se utilizem de recursos naturais ou que, de qualquer forma, causem degradação do meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental.

Esse procedimento é necessário para as fases de localização, instalação inicial e operação do empreendimento, sendo, basicamente, composto por 3 (três) estágios subseqüentes: Licença Prévia ("LP"), Licença de Instalação ("LI") e Licença de Operação ("LO").

Ademais, as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente. No caso das licenças de operação, a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA") nº 237/1997 determina que sua renovação deve ser solicitada com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental competente acerca do pedido de revalidação.

Para os empreendimentos de impacto ambiental regional ou realizados em áreas de interesse ou domínio da União, a competência para licenciar é atribuída ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis ("IBAMA"). Nos demais casos, com exceção daqueles com impacto local, cuja competência é municipal, a competência é dos órgãos ambientais estaduais, para a análise das atividades e emissão de licenças ambientais, bem como a imposição de condições, restrições e medidas de controle de poluição pertinentes.

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental instalados a partir de julho de 2000, a Lei Federal nº 9.985/2000, que instituiu Sistema Nacional de Unidades de Conservação impõe, a título de compensação ambiental, o dever de destinar até 0,5% do custo total previsto para a implantação do empreendimento, conforme o impacto ambiental causado pelo empreendimento e identificado no Estudo de Impacto Ambiental ("EIA") e respectivo Relatório de Impacto ao Meio Ambiente ("RIMA"), para a criação e manutenção de uma Unidade de Conservação.

Quando obrigatória, a ausência de licença ambiental, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, sujeita o empreendedor a sanções administrativas que podem culminar em multas de R$500,00 a R$10.000.000,00. Independentemente das multas, devem ser consideradas, ainda, penalidades de embargo, interdição, desativação e demolição, dentre outras. Note-se que essas penalidades também são aplicáveis caso o empreendedor deixe de atender às condicionantes estabelecidas nas respectivas licenças ambientais.

As demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação dessas licenças, assim como a eventual impossibilidade de atender às exigências estabelecidas por órgãos ambientais no curso do processo de licenciamento ambiental, poderão prejudicar, ou mesmo impedir, conforme o caso, a instalação e a manutenção desses empreendimentos.

Responsabilização Ambiental

A responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas diversas e independentes: (i) cível; (ii) administrativa; e (iii) criminal.

Diz-se que as três esferas de responsabilidade mencionadas acima são "diversas e independentes" porque, por um lado, uma única ação do agente econômico pode gerar-lhe responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de três sanções diversas. Por outro lado, a ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta necessariamente o agente da responsabilidade nas demais.

Responsabilidade Administrativa

A responsabilidade administrativa decorre de uma ação ou omissão do agente econômico que importe na violação de qualquer norma de preservação ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa ou da efetiva ocorrência de dano ambiental.

De acordo com a legislação brasileira, as infrações administrativas são punidas com advertência; multa simples; multa diária; apreensão dos animais, produtos e subprodutos da fauna e flora e demais produtos e subprodutos objeto da infração, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração; destruição ou inutilização do produto; suspensão de venda e fabricação do produto; embargo de obra ou atividade e suas respectivas áreas; demolição de obra; suspensão parcial ou total das atividades; e restritiva de direitos.

Responsabilidade Civil

A responsabilização civil objetiva por danos causados ao meio ambiente e a terceiros está prevista nos artigos 3º, 10 e 14 da Lei nº 6.938/81, bem como no parágrafo 3º do art. 225 da Constituição Federal.

A caracterização da responsabilidade civil ambiental como objetiva significa que sua imputação ao agente econômico depende tão-somente da constatação de que uma ação ou omissão sua gerou dano ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa (negligência, imperícia ou imprudência) do agente. Desta maneira, a responsabilidade civil ambiental é atribuída, em princípio, ao responsável, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (art. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81).

Ademais, a responsabilidade civil ambiental é solidária entre os agentes causadores do dano ambiental, sendo atribuída aos responsáveis, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (art. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81). De acordo com a teoria da responsabilidade solidária, um dos agentes poderá responder pelo dano ambiental total, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores do dano ambiental, com base nos princípios que regem o direito ambiental brasileiro.

Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente desenvolvidas por nós, assim como a contratação de terceiros para proceder a qualquer serviço em nossos empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação a realização de terraplanagens e o tratamento e a destinação final de resíduos sólidos, não nos

isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por nós e pelos terceiros contratados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

Responsabilidade Criminal

Caso o Ministério Público comprove a operação sem as devidas licenças ambientais, poderemos estar sujeitos ao crime ambiental previsto no art. 60 da Lei nº 9.605/1998 ("Lei de Crimes Ambientais"), punível com pena de detenção dos diretores ou executivos responsáveis pelo ato, de um a seis meses, ou multa, ou ambas as penas cumulativamente.

A Lei de Crimes Ambientais prevê, ainda, outros tipos penais como, por exemplo, causar poluição de qualquer natureza ou danificar vegetação especialmente protegida, sujeitos a sanções penais, tais como:

- a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento;
- a perda de benefícios, tais como suspensão de financiamentos e não habilitação para certificação e concorrência, e incentivos fiscais; e,
- aprisionamento dos diretores ou executivos responsáveis pelo ato.

Os diretores, administradores e outras pessoas físicas que atuem como nossos prepostos ou mandatários, e concorram para a prática de crimes ambientais atribuídos a nós, estão também sujeitos, na medida de sua culpabilidade, a penas restritivas de direitos e privativas de liberdade.

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora da infração ambiental, sempre que essa for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

Recursos Hídricos

De acordo com a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei Federal nº 9.433/97), a outorga para o uso de recursos hídricos é obrigatória para todas as atividades que utilizam corpos d'água, seja para captação de água, seja para lançamento de efluentes. A outorga de direito de uso de recursos hídricos deverá ser emitida pelo órgão ambiental competente. No Estado de São Paulo, o órgão competente é o Departamento de Águas e Energia Elétrica ("DAEE"), vinculado à Secretaria Estadual de Energia, Recursos Hídricos e Saneamento.

Está incluída no rol de atividades sujeitas à emissão de outorga, a captação de água de poços artesianos particulares, desde que para fins industriais. De outro lado, estão dispensadas da outorga as atividades cujo volume de água/efluente não seja significativo (uso doméstico, por exemplo) e as empresas cuja captação ou lançamento sejam efetuados diretamente por meio da rede pública. A falta da outorga caracteriza infração administrativa e pode acarretar a aplicação de multa, no valor de até R$10.000,00, embargo da atividade, dentre outras.

Gerenciamento de Resíduos Sólidos

Conforme sua composição e características, os resíduos sólidos podem ser classificados em: a) Classe I – perigosos; Classe II – não inertes e Classe III – inertes. A periculosidade de um resíduo definida em função de suas propriedades físicas, químicas ou infecto-contagiosas, e da possibilidade de apresentar risco à saúde pública e/ou riscos ao meio ambiente, quando manuseado ou destinado de forma inadequada. Alguns resíduos potencialmente perigosos, ditos especiais, sofrem regulamentações específicas, tais como, pilhas e baterias, lâmpadas fluorescentes e resíduos da construção civil.

O transporte, tratamento e destinação final adequados de um resíduo dependem da classe a que ele pertence e os projetos nesse sentido estão sujeitos à prévia aprovação do órgão ambiental competente. Vale observar que a atividade de tratamento de resíduos é passível de licenciamento, de maneira que as empresas contratadas para realizar essa atividade devem demonstrar sua regularidade quanto ao licenciamento ambiental, sob pena de, inclusive, o gerador de resíduos ser responsabilizado administrativamente, caso não destine os resíduos para entidade devidamente licenciada.

A disposição inadequada, bem como os acidentes decorrentes do transporte de resíduos sólidos, podem ser um fator de contaminação de solo e águas subterrâneas e, portanto, ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal, e a responsabilidade pela reparação do dano causado na esfera cível. As penalidades administrativas aplicáveis podem ser: advertência, multa, embargo, suspensão de financiamentos e benefícios fiscais, dentre outras.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

VISÃO GERAL

Somos uma das empresas líderes do setor de Shopping Center e a segunda maior administradora de Shoppings do Brasil dentre as quatro empresas de capital aberto do setor em termos de números de shoppings administrados, conforme informações públicas divulgadas pelas empresas de capital aberto do setor, atuando como proprietários e administradores, participando ativamente de todas as fases do negócio, desde o planejamento e desenvolvimento do empreendimento até sua comercialização e administração. Somos, desde 2006, a empresa com maior volume de desenvolvimento de novos Shopping Centers dentre as quatro empresas de capital aberto do setor, conforme informações públicas divulgadas pelas empresas de capital aberto do setor. Neste período, desenvolvemos e inauguramos sete shopping centers – Shopping Leblon, Bangu Shopping, Santana Parque Shopping, Caxias Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Floripa Shopping e Boulevard Shopping Belém - que possuem hoje uma ABL total de, aproximadamente, 202 mil m². A ABL dos shoppings inaugurados pela Companhia nos últimos três anos representa 113% da ABL total inaugurada pelas outras quatro empresas de capital aberto do setor neste período. Nosso *portfolio* inclui Shopping Centers localizados nas cinco regiões brasileiras e direcionados a todas as faixas de renda.

Na data deste Prospecto, possuímos participação em 13 Shopping Centers em operação que totalizam mais de 420 mil m² de ABL, incluindo o Boulevard Shopping Belém, inaugurado em 17 de novembro de 2009. No período entre outubro de 2008 e setembro de 2009, os shoppings em operação foram visitados por mais de 107 milhões de consumidores . Ao todo, nossos Shoppings possuem mais de 3.000 lojas, cujas vendas totalizaram aproximadamente R$4,0 bilhões, no período entre outubro de 2008 e setembro de 2009, conforme informado pelos lojistas. Nosso *portfolio* também inclui participação em dois Shopping Centers ainda em desenvolvimento, que deverão ser inaugurados entre 2010 e 2012, os quais acreditamos que irão agregar, aproximadamente, 77 mil m² de ABL e ABC ao nosso *portfolio*. Além dos Shoppings nos quais participamos, exceto pelo Supershopping Osasco e pelo Shopping Santa Úrsula, administramos sete Shopping Centers em todo o país e somos responsáveis pelo planejamento do Boulevard Shopping Campos.

Entre os Shopping Centers em que possuímos participação, destacam-se o Shopping Iguatemi Salvador (45,65% de participação), que acreditamos ser o mais importante Shopping do país fora da região Sudeste, o Via Parque Shopping (69,62% de participação), com aproximadamente 54 mil m² de ABL, localizado na região que mais cresce na cidade do Rio de Janeiro e ainda com alto potencial de crescimento e o Bangu Shopping (100,00% de participação), empreendimento com mais de 50 mil m² de ABL e 99,6% de taxa de ocupação, sem concorrente na área primária e que possui amplo potencial construtivo para futuras expansões. Acreditamos que o Boulevard Shopping Belém (75% de participação), inaugurado em 17 de novembro de 2009, com ABL de 34 mil m² e com propostas de locação aprovadas para 99% da ABL, será também um grande destaque em nosso *portfolio*.

Acreditamos que nossos Shopping Centers são referência como pólo de consumo e lazer para os públicos que visam atingir, bem como de boa oportunidade de negócios para os lojistas, o que se reflete no alto índice de ocupação de nosso *portfolio* que, excluindo o Boulevard Shopping Brasília, inaugurado em 25 de junho de 2009, o Shopping Santa Úrsula, que passa por um processo de revitalização e o Boulevard Shopping Belém, inaugurado em 17 de novembro de 2009, era de 98,7% em 30 de setembro de 2009. Além disso, os Shopping Centers em que participamos possuem grande potencial de expansão, o que nos possibilitará atender, de maneira rápida e eficiente, uma demanda cada vez maior do mercado a um custo inferior ao custo de desenvolvimento de um novo Shopping Center. Não obstante, paralelamente à expansão de nossos Shoppings, continuaremos a buscar oportunidades de desenvolvimento de novos empreendimentos e aquisições.

O quadro a seguir apresenta as nossas informações financeiras e operacionais consolidadas para os exercícios e períodos indicados:

	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de	
	2006	**2007**	**2008**	**2008**	**2009**
	R$ mil (*exceto percentuais e metragens*)				
Receita Bruta	37.087	70.891	115.482	76.941	105.216
Receita Líquida	33.875	64.239	106.280	69.290	97.017
NOI[1]	22.919	47.931	82.653	54.975	75.863
Margem NOI[2]	87,6%	89,1%	87,2%	89,3%	86,5%
EBITDA Ajustado[3][10]	24.317	43.943	72.529	48.881	71.567
Margem de EBITDA Ajustado[4]	71,8%	68,4%	68,2%	70,5%	73,8%
Lucro Líquido (Prejuízo)[5]	(1.925)	7.609	(13.089)	(10.936)	18.698
Endividamento Total de Curto Prazo	21.334	23.080	104.973	99.369	62.961
Endividamento Total de Longo Prazo	15.246	80.081	274.775	278.967	428.096
Dívida Líquida	30.587	55.579	344.136	341.442	466.873
Obrigações por Compra de Ativos	33.000	41.972	28.097	35.900	30.963
Patrimônio Líquido	26.615	556.362	617.118	546.833	636.663
Ativo Imobilizado	176.346	414.858	617.195	569.045	819.520
Imobilizado em Andamento	45.291	70.921	180.460	157.434	355.917
ABC Shopping Centers (m^2)[6][9]	266.197	390.746	463.352	432.953	461.145
ABL Shopping Centers (m^2)[7][9]	204.386	313.592	385.367	355.440	386.901
ABL Aliansce (m^2)[8]	79.793	161.916	198.436	186.813	187.035

(1) Medição não contábil por nós elaborada, que consiste na receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos menos os custos de aluguéis e serviços acrescida dos custos de comercialização, planejamento, depreciação e amortização.

(2) Representa o NOI dividido pela receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos.

(3) Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido das participações de minoritários, do imposto de renda e da contribuição social, da depreciação, da amortização, do resultado não-operacional e de despesas/receitas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável ao EBITDA, EBITDA Ajustado ou de outras medidas similares utilizadas por outras companhias. A tabela de reconciliação do EBITDA Ajustado pode ser analisada na Seção "Resumo das Demonstrações Financeiras" na pág. 49 deste Prospecto e na Seção "Informações Financeiras Selecionadas" na pág. 110 deste Prospecto.

(4) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

(5) Reflete a participação do Shopping Leblon.

(6) Área Bruta Comercial, correspondendo ao somatório de todas as áreas comerciais dos Shopping Centers, ou seja, a ABL somada às áreas vendidas. Inclui a ABL das Lojas C&A.

(7) Área Bruta Locável, correspondente à somatória de todas as áreas disponíveis para a locação em Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas vendidas. Esta linha reflete a ABL total de cada Shopping Center em operação nas respectivas datas e, consequentemente, não reflete a nossa participação em cada Shopping Center. Inclui a ABL das Lojas C&A.

(8) Reflete a ABL total somente referente às frações ideais ou participações societárias que possuímos em cada Shopping Center em operação nas respectivas datas. Inclui a ABL das Lojas C&A.

(9) Inclui números do Via Parque Shopping em 2006, 2007, 2008 e 2009, ativo em que detemos participação por meio de quotas do FIIVPS. Inclui números do Shopping Leblon em 2006, 2007, 2008 e 2009.

(10) Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006 e 2007, o critério de mensuração do EBITDA ajustado não considera os valores do resultado não operacional de R$1.830 mil e R$4.764 mil em 2006 e 2007, respectivamente, a fim de equalizar e possibilitar a comparação com o valor apresentado para 2008.

As receitas e despesas do Via Parque Shopping não estão consolidadas em nossas informações financeiras, uma vez que nossa participação de 69,62% nesse empreendimento é por meio de quotas do fundo de investimento imobiliário FIIVPS. Conforme as Práticas Contábeis adotadas no Brasil, o investimento em fundo imobiliário deve ser contabilizado como títulos e valores mobiliários. Apresentamos a seguir um resumo das principais informações financeiras e gerenciais do Via Parque Shopping nos períodos indicados abaixo.

	FII VPS – 100% Períodos de 12 meses encerrados em 31 de dezembro de		FII VPS – 100% Períodos de 09 meses encerrados em 30 de setembro de	
	2007	**2008**	**2008**	**2009**
Receita Bruta	21.785	26.150	18.964	21.668
Receita Líquida	20.463	24.320	17.635	21.526
NOI[2]	13.471	18.423	13.436	16.834
Margem NOI[3]	76,5%	87,2%	87,5%	88,5%
EBITDA Ajustado [4]	6.690	13.011	9.461	11.599
Margem de EBITDA Ajustado [5]	32,7%	53,7%	53,6%	53,9%
Lucro Líquido	36.074	12.311	8.938	19.888
Patrimônio Líquido	80.226	81.566	81.293	79.109
ABC (m^2)	55.854	56.334	55.793	53.937
ABL (m^2)	53.440	53.936	53.440	53.937
ABL Aliansce (m^2)	45.756	46.180	45.756	37.551

(1) As receitas e despesas do Via Parque Shopping não estão consolidadas nas nossas informações financeiras, uma vez que o investimento detido pela nossa Companhia no Via Parque Shopping é registrado através de participação em quotas do Fundo de Investimentos Imobiliários Via Parque Shopping.

(2) Medição não contábil por nós elaborada, que consiste na receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos menos os custos de aluguéis e serviços acrescida dos custos de comercialização, planejamento, depreciação e amortização.

(3) Representa o NOI dividido pela receita bruta de aluguéis acrescida do resultado dos estacionamentos.

(4) Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido das participações de minoritários, do imposto de renda e da contribuição social, do resultado financeiro líquido (receita e despesas financeiras) da depreciação, da amortização, do resultado não-operacional e de despesas/receitas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável ao EBITDA, EBITDA Ajustado ou de outras medidas similares utilizadas por outras companhias. A tabela de reconciliação do EBITDA Ajustado pode ser analisada na Seção "Resumo das Demonstrações Financeiras" na pág. 49 deste Prospecto e na Seção "Informações Financeiras Selecionadas" na pág. 110 deste Prospecto.

(5) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

O quadro a seguir fornece as principais informações financeiras e gerenciais sobre os 13 Shopping Centers em que possuímos participação e que estão em operação:

			Período de 12 meses encerrado em 31 de dezembro de 2008		Período de 09 meses encerrado em 30 de Setembro de 2009		Na data deste Prospecto			
			Resultado Operacional[1]	**Vendas Informadas[2]**	**Resultado Operacional[1]**	**Vendas Informadas [2]**	**Part.[3]**	**ABL[4]**	**Ocup.[5]**	**Lojas[6]**
Shopping Centers	**UF**	**Inaug.[4]**	(R$ mil)	(R$ mil)	(R$ mil)	(R$ mil)	(%)	(m^2)	(%)	(unidades)
Shopping Iguatemi Salvador	BA	1975	66.448	934.243	55.846	690.032	45,65	56.183	98,9	452
Via Parque Shopping	RJ	1993	18.423	294.351	16.834	223.244	69,62	53.937	99,2	194
Shopping Grande Rio	RJ	1995	20.700	248.027	19.900	178.797	25,00	35.799	99,6	216
Shopping Taboão	SP	2002	22.329	243.100	16.903	177.360	38,00	35.374	99,4	177
Boulevard Campina Grande	PB	1999	5.226	146.587	4.472	112.360	30,52	17.206	99,6	93
Carioca Shopping	RJ	2001	13.953	245.837	12.423	162.835	40,00	23.065	96,3	174
Supershopping Osasco	SP	2005	10.143	169.132	8.430	120.881	31,52	17.641	95,7	157
Bangu Shopping	RJ	2007	19.989	271.989	19.597	209.928	100,00	50.181	99,6	161
Santana Parque Shopping	SP	2007	14.738	149.177	14.752	117.737	50,00	26.539	97,2	177
Shopping Santa Úrsula[8]	SP	1999	(892)	158.752	(658)	58.646	37,50	24.043	65,8	114
Caxias Shopping[9]	RJ	2008	1.793	30.035	10.375	97.548	40,00	25.601	98,1	150
Boulevard Brasília[10]	DF	2009	732	-	(1.260)	8.528	50,00	16.925	47,7	146
Boulevard Belém[11]	PA	2009	-	-	-	-	75,00	34.319	96,1	229
Total SC com Participação			193.581	2.841.231	177.613	2.157.895	-	416.812	98,7	2.440
Total SC de Terceiros que administramos[7]			-	910.063	-	721.094	-	86.752	97,0	-
Total Geral			193.581	3.751.294	177.613	2.878.989	-	503.564	98,4	3.268

(1) Corresponde à receita bruta de cada Shopping, sem efeito de impostos e demais deduções de vendas, deduzido dos custos operacionais e depreciação.

(2) Corresponde ao valor das vendas informado pelo lojista em cada Shopping Center que administramos ou participamos.

(3) Indica nossa participação em cada Shopping na data deste Prospecto (ver Seção "Estrutura Organizacional", na pág. 210 deste Prospecto).

(4) Representa o total de ABL dos Shopping Centers.

(5) Representa a relação entre a ABL das lojas locadas e o total de ABL de lojas locáveis de um Shopping Center.

(6) Não inclui lojas de propriedade de terceiros.

(7) Corresponde aos valores e percentuais somados relativos aos seguintes Shoppings: Shopping Leblon, Floripa Shopping, Jequitibá Plaza Shopping, Moinhos Shopping, Passeio Shopping, Santa Cruz Shopping e Boulevard Shopping Feira de Santana.

(8) Em processo de revitalização.

(9) Inaugurado em 11 de novembro de 2008.

(10) Inaugurado em 25 de junho de 2009.

(11) Inaugurado em 17 de novembro de 2009.

O quadro a seguir contém informações sobre os dois Shopping Centers em que possuímos participação e que encontram-se atualmente em fase de desenvolvimento:

Portfolio de Shopping Centers	UF	Inauguração Prevista	Participação[1]	ABC[2] Previsto	ABL[2] Previsto	Nº Lojas Previsto
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	2010	70,00%	42,729	42.729	213
Shopping Maceió[3]	AL	2012	50,00%	33.904	33.904	ASD
Total	–	–		110.952	110.952	442[4]

(2) Considerada a nossa participação em cada Shopping na data deste Prospecto.
(3) Representa o total de ABC previsto e ABL previsto dos Shopping Centers.
(4) Número de lojas a ser definido.
(5) Sem considerar número de Lojas do Shopping Maceió.

NOSSAS VANTAGENS COMPETITIVAS

Acreditamos possuir as seguintes vantagens competitivas:

Perfil desenvolvedor. Desde 2006, desenvolvemos e inauguramos sete Shopping Centers – Shopping Leblon, Bangu Shopping, Santana Parque Shopping, Caxias Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Floripa Shopping e Boulevard Shopping Belém – que juntos totalizam hoje, aproximadamente, mais de 202 mil m² de ABL e correspondem a uma participação de 53,0% em termos de ABL total inaugurado pelas empresas de capital aberto de nosso setor neste período. Além disso, estamos concluindo a construção do Boulevard Shopping Belo Horizonte com aproximadamente 43 mil m² de ABL com inauguração prevista para o quarto trimestre de 2010e estamos desenvolvendo o Shopping Maceió, que se encontra em fase de definição de projetos e que esperamos inaugurar em 2012. No segundo semestre de 2008, tínhamos cinco Shopping Centers em construção ou desenvolvimento concomitantemente, o que demonstra nossa capacidade de execução. Nossos administradores mais seniores foram responsáveis pelo desenvolvimento de mais de 10 Shopping Centers nos últimos dez anos.

Portfolio diversificado e forte potencial de crescimento. Nossos Shopping Centers possuem baixa taxa de vacância e um forte potencial de expansão. Nosso diversificado *portfolio* é composto de (i) Shopping Centers maduros com alta capacidade de expansão, como por exemplo as expansões realizadas no Iguatemi Salvador, (ii) Shopping Centers inaugurados recentemente e em fase de consolidação com projetos de expansão em andamento, com resultados ainda não divulgados, e (iii) novos Shopping Centers em desenvolvimento, nas cidades de Belo Horizonte e Maceió e cujos projetos prevêem futuras expansões. Possuímos um *portfolio* balanceado onde nenhum de nossos Shoppings representa mais do que 21,9% de nossa ABL total. Nos últimos três anos, inauguramos sete expansões totalizando 30,2 mil m² de ABL total ou, aproximadamente, 12,6 mil m² de ABL própria. Acreditamos que por meio de expansões somos capazes de aumentar a rentabilidade de nossos ativos em razão de ganhos de escala, uma vez que não afetam nossos custos fixos e aumentam a receita de locação dos ativos. Adicionalmente, desde 2004 temos nos dedicado à avaliação de oportunidades de aumento de nossa participação nos Shopping Centers nos quais detemos participação e de investimentos em diversos Shopping Centers em todo o Brasil. Nossos métodos de avaliação financeira e de análise de viabilidade, enriquecidos pela visão de mercado, experiência e extensa rede de contatos dos nossos acionistas e administradores, nos confere um importante diferencial competitivo no processo de consolidação do setor.

Estamos entre as maiores administradoras de Shopping Centers do Brasil com abrangência em todas as regiões do país e em todas as classes sociais. Administramos 20 Shoppings no Brasil, incluindo aquele em que detemos participação, e estamos presentes em cidades de diferentes portes em todas as regiões do País. Adicionalmente, nosso *portfolio* inclui Shopping Centers direcionados às populações de todas as faixas de renda. Esse posicionamento estratégico nos permite: (i) aproveitar oportunidades em diversos mercados com forte potencial de crescimento, (ii) formar uma rede de relacionamentos que abrange parcela significativa dos lojistas do país, oferecendo presença nacional às grandes cadeias de varejo por meio de um único canal de relacionamento comercial, e (iii) capturar melhorias de poder aquisitivo em todas as faixa de renda, especialmente nas faixas de baixa e média renda.

Crescimento com disciplina e eficiência na estrutura de capital. Nossa filosofia de investimento é focada em projetos consistentes e de baixo risco, o que tem nos levado a desenvolver Shopping Centers com significativo sucesso. Nossa filosofia de investimento busca aproveitar e identificar oportunidades com potencial histórico e perfil de baixo risco, comprovado pela baixa taxa de vacância de nossos Shoppings, correspondente a 1,3% na data deste Prospecto, excluindo o Boulevard Shopping Brasília, que foi inaugurado em 25 de junho de 2009, o Shopping Santa Úrsula, que passa por um processo de revitalização, e o Shopping Boulevard Belém que foi inaugurado em 17 de novembro de 2009. Como prova disto, a ABL própria de nossos Shopping Centers passou de 79.793 m^2 em 31 de dezembro de 2006 para 187.035 m^2 em 30 de setembro de 2009, crescimento de 134%, e o nosso EBITDA ajustado

passou de R$24.317 mil em 31 de dezembro de 2006 para R$72.529 mil em 31 de dezembro de 2008, crescimento de 198%.

Sólida gestão operacional e financeira. Nossos administradores buscam continuamente a valorização de nossos ativos, por meio de rígido controle de nossos custos, melhorias e atualizações do projeto arquitetônico e constante ajuste do Mix de Lojas às tendências do mercado visando à expansão de nossa receita. A expertise de nossa equipe em agregar valor aos nossos ativos ficou evidente no reposicionamento mercadológico do Via Parque Shopping, que saiu de um resultado operacional negativo de R$1.199 mil em 2003 (após exclusão da provisão de ajuste a valor de mercado e receitas e despesas financeiras), quando assumimos a administração, para um resultado operacional positivo de R$16.834 mil nos primeiros nove meses de 2009 (lucro bruto deduzido da depreciação).

NOSSAS ESTRATÉGIAS

Nosso objetivo é continuar a expandir, de forma rentável, nossa presença no setor de Shopping Centers, criando valor para nossos acionistas. Neste sentido, nossas principais estratégias são:

Desenvolvimento de novos Shopping Centers e expansão daqueles em que já participamos. Buscamos um crescimento sólido, consistente com as oportunidades de mercado, por meio do desenvolvimento de novos Shopping Centers ou expansão dos Shopping Centers em que já participamos. Atualmente, possuímos dois Shopping Centers em desenvolvimento, sendo eles, o Boulevard Shopping Belo Horizonte, com inauguração prevista para o quarto trimestre de 2010 e o Shopping Maceió, com inauguração a ser divulgada. Para o desenvolvimento de novos Shoppings, realizamos ampla pesquisa de mercado, de modo a verificar se as características de cada região onde pretendemos desenvolver um novo empreendimento são compatíveis com nossas metas de rentabilidade, desenvolvemos projetos adequados às características destas regiões.

Aquisição de participação em outros Shopping Centers e o aumento de participação em nossos atuais Shopping Centers. O mercado brasileiro de Shopping Centers é ainda bastante segmentado, sendo que as seis maiores empresas do setor detêm apenas 23% de participação no mercado em termos de ABL. Pretendemos aumentar nossa participação em nosso *portfolio* atual, bem como adquirir participação em Shopping Centers em que ainda não participamos, ou em outras companhias que atuam no segmento. Nos últimos trinta meses, adquirimos participação em oito novos Shopping Centers, o Carioca Shopping, o Supershopping Osasco, o Boulevard Shopping Brasília, o Caxias Shopping, o Santa Úrsula, o Boulevard Shopping Belo Horizonte, o Boulevard Shopping Belém e o Shopping Maceió, estes três últimos ainda em desenvolvimento e com inaugurações previstas entre 2009 e 2012. Além disso, desde o início de 2007 aumentamos nossa participação nos Shoppings Via Parque, Campina Grande, Iguatemi Salvador, Grande Rio, Supershopping Osasco e Santa Úrsula, o que resultou em um aumento de nossa ABL própria em mais de 32,2 mil m². Como resultado do aumento na participação dos Shopping Centers em que já possuíamos participação, incrementamos nossa receita em cada um dos referidos empreendimentos, sem incorrer em custos adicionais de análise e acompanhamento, uma vez que já conhecemos profundamente cada um desses ativos. Acreditamos que o benefício destas aquisições está no aumento de nossa participação no mercado e na ampliação de nossa rede de relacionamento com os lojistas, e como resultado vislumbramos ganhos de escala, eficiência operacional, simplificação das estruturas societárias e maior poder de negociação com os lojistas.

Implantação de projetos complementares. Acreditamos que o desenvolvimento de projetos complementares próximos aos nossos Shopping Centers, tais como torres comerciais e conjuntos residenciais, pode ajudar a incrementar nossas receitas, aumentando a atratividade de nossos Shopping Centers. Atualmente temos acordos operacionais, ainda protegidos por cláusula de sigilo, para a construção de torres comerciais em três de nossos empreendimentos. Temos estudado oportunidades para implementar esta estratégia com parceiros que se dediquem ao desenvolvimento e administração destes projetos complementares.

Manutenção de sólida posição financeira. Nossa gestão financeira é norteada pela manutenção de nossa liquidez buscando sempre alternativas de financiamento que agreguem valor ao nosso negócio e viabilizar nossa estratégia de crescimento. Neste sentido buscamos nos mercados financeiro e de capitais alternativas de financiamento de longo prazo, com indexadores de baixa volatilidade e custos compatíveis com o retorno dos investimentos realizados. Procuramos continuar a ter disciplina na gestão financeira de nossos negócios e buscar sempre alternativas que otimizem o retorno de nossos ativos e ao mesmo tempo que reduzam nossa susceptibilidade às eventuais oscilações no mercado, fazendo uso adequado de instrumentos de alavancagem.

Manutenção de nosso pioneirismo no mercado de Shopping Centers. Pretendemos continuar a estar sempre na vanguarda do setor, antecipando tendências no mercado de Shopping Centers. Acreditamos ser pioneiros no

desenvolvimento de Shopping Centers fora das grandes metrópoles, bem como acreditamos que nossos Shopping Centers são direcionados às classes com poder aquisitivo médio e baixo. Acreditamos que nossa postura inovadora e profundo conhecimento do negócio têm contribuído decisivamente para sermos e continuarmos a ser considerados parceiros preferenciais de importantes grupos que atuam no setor de incorporação e desenvolvimento de Shopping Centers.

PRINCIPAIS ACIONISTAS

Iniciamos nossas operações em 2004, por meio de uma joint venture entre Renato Rique, que possui 28 anos de experiência no setor e cuja família foi uma das pioneiras no mercado nacional de Shopping Centers, e a General Growth Properties, uma das maiores companhias abertas do segmento imobiliário nos EUA, que participa e administra um portfolio de mais de 200 Shopping Centers. Na qualidade de investidores estratégicos, Renato Rique e General Growth Properties possuem larga experiência no desenvolvimento e gestão de Shopping Centers que está sendo usada no aprimoramento de nossas atividades. Completa nosso grupo de acionistas um investidor institucional com forte reputação no mercado financeiro, o GBPFIP administrado pela GIF Gestão, a qual é controlada por Armínio Fraga, ex-presidente do Banco Central, e Luiz Henrique Fraga. Nossos principais acionistas aliam tradição de sucesso, conhecimento e experiência no setor nacional e norte americano de Shopping Centers, com apurada visão de longo prazo do mercado. Acreditamos que somos capazes de aumentar a rentabilidade de nossos ativos com ganhos de escala em razão da expertise de nossos acionistas em suas respectivas áreas de conhecimento.

EVENTOS RECENTES

Reestruturação societária

Até 31 de dezembro de 2009, nós detínhamos participação nos shopping centers Carioca Shopping, Caxias Shopping e SuperShopping Osasco através de duas subsidiárias indiretas, Supra, e Barpa. Nós detemos participação na Supra através de nossa subsidiária Alsupra e participação na Barpa através de nossa subsdiária Albarpa.

Como parte de uma reestruturação para simplificação de nossa estrutura societária, em 31 de dezembro de 2009 Alsupra realizou cisão parcial com transferência do ativo cindido, ou seja, as ações que detinha em Supra, para a Albarpa. Na mesma data, Albarpa incorporou Barpa e Supra, de forma que passou a deter diretamente participação na Administradora Carioca e Expoente 1000, bem como nos seguintes Shoppings: Carioca Shopping, Caxias Shopping e SuperShopping Osasco.

Venda de 16,0% do Via Parque Shopping

Em 30 de outubro de 2009, a Companhia firmou "Instrumento Particular de Venda e Compra de Quotas de Fundo de Investimento Imobiliário" com a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A., na qualidade de instituição administradora do CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no qual, sujeito ao implemento de determinadas condições, a Companhia se comprometeu a vender 339.294 cotas do Fundo Via Parque, representativas de 16,00% da totalidade das cotas do Fundo Via Parque, ao preço de R$ 33.440 mil.

Em 11 de novembro de 2009 as condições foram implementadas e a transferência das quotas foi concluída, de forma que a Companhia passou a deter 69,62% das cotas do Fundo Via Parque.

Torre Comercial do Via Parque

Em 10 de dezembro de 2009, Rio Bravo, na qualidade de administradora do FIIVPS, celebrou com CHL LI Incorporações Ltda., escritura de compra e venda de fração ideal do terreno onde se localiza o Via Parque Shopping, para construção de torre comercial, pelo valor de R$ 14.000 mil.

Reestruturação do Grupo Rique

Em 31 de dezembro de 2009, a Rique Empreendimentos realizou cisão parcial com transferência do ativo cindido, ou seja, 6.500.000 ações que detinha na Companhia para a Tapirus Participações Ltda. Na mesma data, a Tapirus Participações Ltda. foi extinta e as 6.500.000 ações que detinha em Aliansce passaram para o Sr. Renato Feitosa Rique.

Aquisição de 30% do Shopping Bangu

Até 29 de dezembro de 2009, nós detínhamos 70% de participação no Shopping Bangu através de nossa subsidiária BSC. Os 30% restantes de participação no Shopping Bangu eram detidos por João Fortes, que não é subsidiária nossa.

Em 29 de dezembro de 2009, a Alsupra adquiriu da João Fortes 2.167.106 (duas milhões, cento e sessenta e sete mil e cento e seis) ações ordinárias de emissão da BSC, representativas de 30% do capital social da BSC, pelo preço de R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), a serem pagos pela Alsupra da seguinte forma: (i) R$ 30.000 mil serão pagos em dinheiro até 28 de janeiro de 2010; e (ii) o saldo remanescente de R$ 50.000 mil, acrescidos de atualização monetária mensal pela variação acumulada do INPC, e remunerado por uma taxa anual de juros de 9,7371% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, será pago em uma parcela única, com vencimento em 31.01.2013. Consequentemente o grupo Aliansce detém hoje 100% do Shopping Bangu. Em garantia das obrigações contratuais assumidas, a Alsupra alienou fiduciariamente 30% (trinta por cento) das ações do capital social da BSC e a Aliansce alienou fiduciariamente (sujeito à condição suspensiva da liberação da alienação fiduciária de ações pactuada entre Aliansce e a RB Capital em 15 de setembro de 2009) 10% (dez por cento) das ações do capital social da BSC.

Financiamento Aliansce - BSC

Em 29 de dezembro de 2009, a Aliansce firmou com a Domus, o "Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário", segundo o qual a Domus concedeu um financiamento imobiliário à Companhia, no valor de R$ 30.000 mil, que acrescidos de atualização monetária mensal pela variação acumulada do IPCA/IBGE e remunerado por uma taxa anual de juros de 9,7371% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, será pago no prazo de 120 meses, contado da data de liberação dos recursos, em 120 parcelas mensais. A Domus cedeu a totalidade dos créditos decorrentes do Contrato de Financiamento à RB Capital, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Domus, RB Capital e a Companhia. Em garantia das obrigações contratuais assumidas foram constituídas em 29 de dezembro de 2009: (i) alienação Fiduciária de 30% do Bangu Shopping, de titularidade da BSC; e (ii) cessão fiduciária de de 30% dos recebíveis do Bangu Shopping, de titularidade da BSC.

Quitação dos empréstimos com o Banco do Brasil

Em 21 de dezembro de 2009, a BSC quitou integralmente: (i) o empréstimo referente à Escritura Pública de Contrato de Financiamento, com Garantia Real, mediante Repasse do BNDES, celebrada entre BSC e Banco do Brasil em 24 de março de 2006 e aditada em 17 de maio de 2006 e 22 de dezembro de 2006; e (ii) a dívida em razão da aquisição do terreno onde se localiza o Bangu Shopping, originalmente existentente entre a Bangu Empreendimentos S.A. e o Banco do Brasil, assumida pela BSC em 31 de março de 2004, por meio da "Escritura de Compra e Venda, Novação, Transação e outros pactos, referente a 99,18% do imóvel situado na cidade do Rio de Janeiro, objeto do Prédio e Respectivo Terreno localizado na Rua Fonseca, nº 240", conforme aditada pela: (1) Escritura de Retificação e Ratificação de Outra de Compra e Venda, Novação e Transação e Outros Pactos, datada de 03 de março de 2005; (2) Escritura de 2º Aditivo da Escritura Pública de Retificação e Ratificação de Outra de Compra e Venda, Novação e Transação e Outros Pactos, datada de 05 de maio de 2005; e (3) Escritura de 3º Aditivo a Escritura Pública de Retificação e Ratificação de Outra de Compra e Venda, Novação e Transação e Outros Pactos, datada de 31 de agosto de 2006.

Financiamento Naciguat

Em 3 de dezembro de 2009, a Nibal em conjunto com os demais sócios do Naciguat assinaram com o Banco do Nordeste do Brasil S.A. a Cédula de Crédito Comercial nº 187.2009.604.1629, estabelecendo as condições de empréstimo que será utilizado para financiar a expansão do Naciguat. O percentual do financiamento que será creditado à Nibal é igual ao seu percentual de participação no Naciguat, ou seja, 41,59%, que é equivalente a R$ 10.750.670,74. O montante principal e os juros do financiamento serão amortizados em prestações mensais pelo período de 72 meses, com início após o tempo de 18 meses de carência, contados da assinatura do contrato. Sobre o saldo devedor incide a taxa de juros de aplicável aos recursos do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste – FNE, que é revisada anualmente e atualmente equivale a 10% ao ano. Sobre os encargos incidentes sobre os recursos será aplicado bônus de adimplência de 15%, desde que as prestações sejam pagas até as datas dos respectivos vencimentos, de forma que o com o bônus a taxa de juros atual passa a ser de 8,5%. Em garantia das obrigações

contratuais assumidas, será constituída hipoteca de 30,52% da participação da Yangon no Boulevard Campina Grande. Os demais sócios do Naciguat constituirão como garantia hipoteca de parte de seus percentuais no Naciguat.

Cisão Shopping Leblon

Em 12 de novembro de 2009, tendo em vista o processo de arbitragem em curso envolvendo a nossa participação no Shopping Leblon, nossos acionistas se reuniram em Assembleia Geral Extraordinária e aprovaram a cisão parcial da Companhia, a valor contábil, com incorporação do acervo líquido cindido na Luanda Empreendimentos, sociedade que possui o mesmo quadro societário da Companhia, que tem nossos acionistas como controladores. Por meio da referida cisão transferimos todos os nossos interesses econômicos no Shopping Leblon, representados pelos investimentos da Companhia na Frascatti e na Cencom, para a Luanda Empreendimentos. As referidas matérias também foram aprovadas pela Assembléia Geral Extraordinária da Luanda Empreendimentos, realizada simultaneamente à Assembléia Geral Extraordinária da Companhia. Para informações adicionais ver seção "Informações Financeiras Selecionadas Pro Forma e Outras Informações Financeiras Relevantes" deste Prospecto.

Incorporação da GGP Brasil

Em 12 de novembro de 2009, nossos acionistas aprovaram a incorporação da GGP Brasil pela Companhia, passando a GGP Brazil Ia ser acionista direta da Companhia. Para mais informações sobre a GGP Brazil I ver seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores" deste Prospecto.

Como resultado das operações acima mencionadas e da reestruturação do Grupo Rique, nossa composição acionária passará a ser a seguinte:

ACIONISTA	Nº DE AÇÕES ORDINÁRIAS	% DO CAPITAL TOTAL
GGP Brazil I	43.842.428	49,00
Rique Empreendimentos	17.174.913	19,19
GBPFIP	20.167.515	22,54
Renato Rique	6.500.001	7,27
Administradores(1)	1.782.313	1,69
Outros	-	0,30
TOTAL	**89.467.170**	**100,0**

(1) Não inclui as Ações do Sr. Renato Rique, Acionista Vendedor da Oferta.

Financiamento Bradesco

Em 23 de novembro de 2009, a Boulevard assinou com o Bradesco o Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avenças, estabelecendo as condições de financiamento no montante de R$110.000.000,00. O montante principal e os juros do financiamento serão amortizados em prestações mensais pelo período de 120 meses, com início após o tempo de 24 meses de carência, contados da assinatura do contrato. Sobre o saldo devedor incide juros a taxa efetiva de 12% ao ano, acima da TR. Em garantia das obrigações contratuais assumidas, serão constituídas: (i) fiança da Companhia; (ii) hipoteca de parte do terreno onde está sendo construído o Shopping BH; (iii) cessão fiduciárias dos futuros recebíveis da Boulevard; e (iv) cessão fiduciária das ações da Boulevard. Em 29 de dezembro a Boulevard recebeu o desembolso da primeira parcela no valor de R$ 34.188 mil.

Cessão de Créditos da Nibal para Aliansce

Em 1º de outubro de 2009, a Aliansce celebrou com a sua controlada Nibal Instrumento Particular de Cessão de Crédito e outras Avenças, onde Nibal transfere para Aliansce os créditos no valor de R$7.362 mil detidos com partes relacionadas com previsão de liquidação em até 24 meses. Este crédito saiu do ativo da Aliansce na operação de cisão de 12 de novembro de 2009.

Inauguração da Expansão do Shopping Grande Rio

Em 18 de novembro de 2009, inauguramos mais uma expansão do Shopping Grande Rio que marca a entrada do Poupa Tempo no empreendimento. São 5,3 mil m² de ABL que inclui também a criação de um estacionamento coberto com 252 vagas. A Companhia possui 25% do Shopping Grande Rio.

Inauguração do Boulevard Shopping Belém

Em 17 de novembro de 2009, inauguramos o Boulevard Shopping Belém, o maior shopping da Cidade de Belém, Estado do Pará, em termos de área construída (111.000 m²). Detemos 75% do empreendimento que possui 34.319 m² de ABL e 229 lojas. Já aprovamos propostas de lojistas para 100% da ABL do shopping. O Boulevard Shopping Belém marcará nossa presença na região Norte do país na cidade que ostenta a menor concentração de shopping centers, medida em metros quadrados de ABL por habitante, da região.

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

A nossa sede está localizada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), CEP 22431-050. O telefone de nosso departamento de acionistas é (0xx21) 2176-7272 fax (0xx21) 2176-7229 e endereço eletrônico ri@aliansce.com.br. Nosso endereço na internet é www.aliansce.com.br. As informações constantes do referido *website* ou que possam ser acessadas por meio dele não integram este Prospecto e não são a ele inseridas por referência.

HISTÓRICO

Em 30 de julho de 2004, Renato Rique associou-se à General Growth Properties através da aquisição de participação na Cayapas Empreendimentos Imobiliários Ltda., primeira denominação de Aliansce Shopping Centers S/A, para, em conjunto, adquirir, desenvolver, reformar, participar, deter, vender, locar, financiar, operar ou de outra forma negociar com propriedades comerciais de varejo de uso múltiplo ou individual no Brasil.

Inicialmente, o portfólio da empresa era composto de participações de 23,55% do condomínio Naciguat, 51,4% do Condomínio Riguat e 16,25% do Shopping Taboão.

Desde o início da associação realizamos diversas aquisições, bem como aumentamos nossa participação em investimentos já existentes. Segue abaixo um resumo dos principais investimentos realizados por nós nesse período, diretamente ou através de nossas subsidiárias, bem como de todas as operações societárias envolvidas nestas aquisições:

- Em novembro de 2004, aumentamos nossa participação no Shopping Taboão de 16,25% para 38%, por meio da aquisição de quotas da SDT3.
- Em dezembro de 2004 adquirimos participação de 50% no Shopping Leblon, por meio de ações e debêntures conversíveis em ações da CENCOM.
- Em maio de 2005, adquirimos 57,35% do Via Parque Shopping através da aquisição de quotas do FIIVPS.
- Em agosto de 2006, compramos, as Lojas Âncoras locadas para as Lojas C&A, localizadas nos Shoppings Grande Rio e Boulevard Shopping Feira de Santana, bem como adquirimos 44,58% da Loja Âncora do Shopping Iguatemi Salvador também locada para as Lojas C&A, por meio da NIBAL.
- Em setembro de 2006, adquirimos uma participação de 17,5% do Shopping Grande Rio por meio da aquisição de ações da SCGR, detentora de 50% do Shopping Grande Rio.
- Ainda em agosto de 2006, compramos 16,17% do Boulevard Shopping Campina Grande.
- Em novembro de 2006, adquirimos 50% do Santana Parque Shopping, inaugurado em outubro de 2007.
- Em fevereiro de 2007, incorporamos à SDT3, a Loja Âncora Locada à C&A no Shopping Taboão.
- Também em março de 2007, aumentamos nossa participação no Shopping Grande Rio para 20% por meio de aquisição de ações da SCGR.
- Em 22 de maio de 2007, adquirimos 99,99% da BARPA e da SUPRA, por meio da Albarpa e Alsupra, respectivamente, empresas que detinham à época, em conjunto: (i) 25,84% do Supershopping Osasco; (ii) 64,91% do Caxias Shopping; (iii) 65,06% do Carioca Shopping. Em setembro do mesmo ano vendemos para a Pargim parte de nossas participações nesses ativos, passando a deter nossas atuais participações nesses Shopping Centers, quais sejam: 40% do Caxias Shopping, 40% do Carioca Shopping e 31,52% do Supershopping Osasco.

- Em 31 de maio de 2007, incorporamos a ALPAR, empresa anteriormente controlada por nossos acionistas que detinha na época (i) 70% do Bangu Shopping; (ii) 3,27% do Via Parque Shopping; (iii) 5% do Shopping Grande Rio; (iv) 20% do Shopping Leblon; (v) 33,75% das quotas de AAEC, AASC e Niad, empresas prestadoras de serviços de administração; e (vi) 14,98% do Condomínio Riguat. Em razão dessa incorporação nosso capital foi aumentado em R$104.823.329,79, com a emissão de 67.447.949 novas ações para a MASU6, GGP Brasil, Délcio Mendes e Ewerton Visco, todos acionistas da ALPAR.

- Também em 31 de maio de 2007, adquirimos participações adicionais do Condomínio Riguat que somaram 6,48%, ficando com uma participação total de 71,50%.

- Em 15 de junho de 2007, compramos 70% do Boulevard Shopping Belo Horizonte, em Belo Horizonte, Minas Gerais, através da aquisição da Boulevard.

- Em 03 de julho de 2007, adquirimos 65,35%de um terreno vizinho ao Shopping Iguatemi Salvador, com área de 5.847 m². A fração remanescente foi adquirida por condôminas do Naciguat.

- Em 28 de agosto de 2007, adquirimos 50% do Boulevard Shopping Brasilia através da aquisição de ações da 2008 Empreendimentos, empresa que detém os direitos de exploração do shopping center, aberto ao público em junho de 2009.

- No decorrer do mês de agosto de 2007, adquirimos de diversos investidores minoritários, uma participação adicional de 14,63% no Supershopping Osasco, localizado na cidade de Osasco em São Paulo, onde atingimos uma participação de 40,47% do empreendimento, participação esta reduzida para 31,52%, após a venda para a Pargim em setembro do mesmo ano.

- Ainda em agosto de 2007, adquirimos uma participação adicional de 7,64% no Boulevard Shopping Campina Grande. Com essa aquisição nossa participação passou a ser de 23,81% neste shopping.

- Em 6 de setembro de 2007, adquirimos mais 25% de participação no Via Parque Shopping através da aquisição de quotas do FIIVPS. Com essa aquisição, atingimos a participação consolidada de 85,62% do Via Parque Shopping em setembro de 2007.

- Em 14 de dezembro de 2007, adquirimos uma participação adicional de 6,71% no Boulevard Shopping Campina Grande, aumentando nossa participação para 30,52% neste shopping.

- Em 8 de fevereiro de 2008, nós compramos em conjunto com a Multiplan, através da Manati, uma *joint venture*, na qual detemos, aproximadamente, 50% do capital social, 60% do Shopping Santa Úrsula em Ribeirão Preto. Em 24 de abril de 2008, compramos através da Manati, uma participação adicional de 15% do Shopping Santa Úrsula, resultando na nossa participação de 37,5% no Shopping Santa Úrsula.

- Em 26 de maio de 2008, nós compramos em conjunto com a Multiplan, através de nossa subsidiária Haleiwa, na qual detemos 50% do capital, dois terrenos em Maceió com área de aproximadamente 210 mil m².

- Em abril e maio 2008, nós adquirimos através de duas operações de compra, quotas correspondentes a aproximadamente 93,13% do capital de Ricshopping representativas de 18,04% do Condomínio Naciguat. Em 23 de maio de 2008 procedemos à cisão da Ricshopping com incorporação de nossa parte de seu patrimônio à Nibal.

- Em outubro de 2009, firmamos com Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A, na qualidade de instituição administradora do CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, um memorando de entendimentos através do qual nos comprometemos a alienar até 16% de participação no FIIVPS. Ainda temos a receber R$33.440 mil por essa venda.

- Em 12 de novembro de 2009, fizemos uma cisão parcial na Aliansce com objetivo de transferir toda a nossa participação no Shopping Leblon a uma empresa coligada, controlada por nossos acionistas.

Para mais informações sobre nossas reestruturações societárias ver Seção "Estrutura Organizacional – Reestruturações Societárias Recentes" na pág. 212 deste Prospecto.

ESTRUTURA SOCIETÁRIA

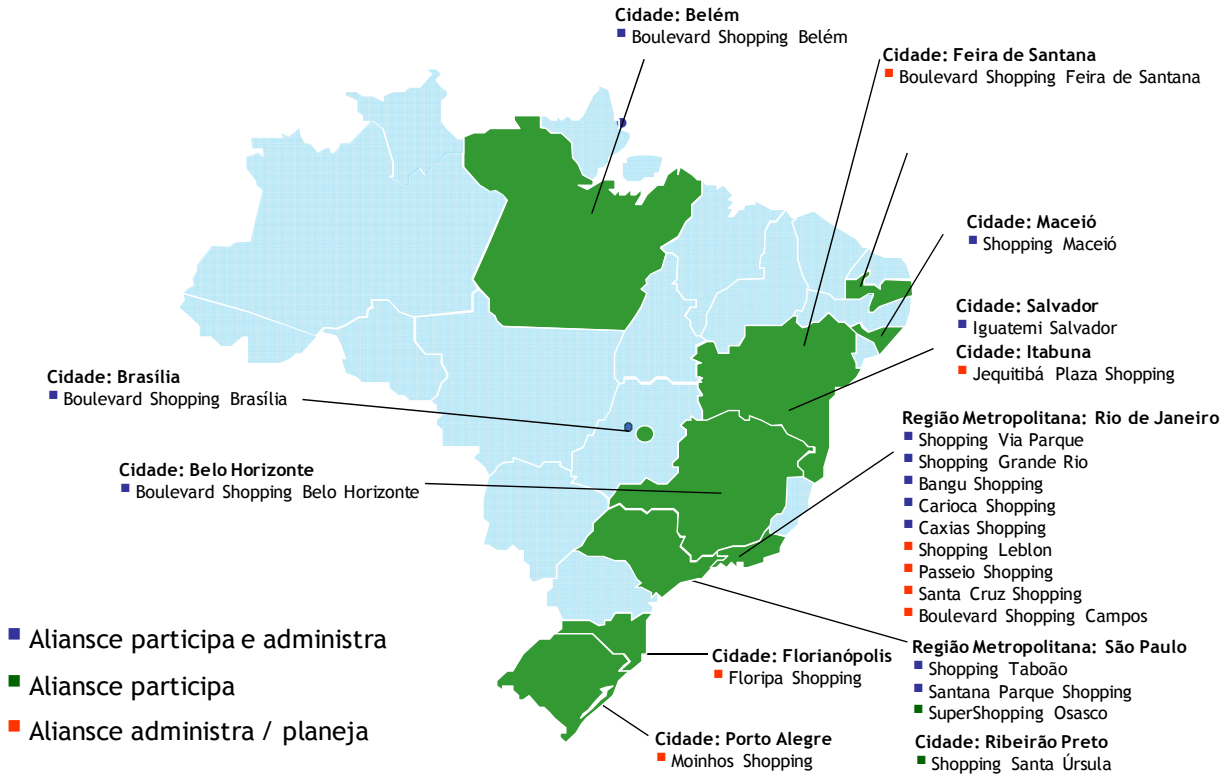
Somos uma empresa constituída sob as leis brasileiras, com sede na cidade do Rio de Janeiro. Temos por objeto social, conforme artigo 2º do nosso Estatuto Social, a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, Shopping Centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista. Para informações sobre nossa estrutura organizacional, ver Seção "Estrutura Organizacional" na pág. 210 deste Prospecto.

NOSSOS NEGÓCIOS

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 operacional.

Possuímos atualmente participação em 13 Shoppings e administramos outros sete em todo o país. O mapa abaixo indica a localização de nossos Shoppings, na data deste Prospecto:



PARTICIPAÇÃO EM SHOPPING CENTERS

Focamos nossos investimentos na aquisição e desenvolvimentos de novos Shopping Centers, bem como no aumento da participação e em projetos de expansão nos empreendimentos em que já participamos.

Possuímos, na data deste Prospecto, participação em 13 Shopping Centers, localizados nas regiões Norte, Nordeste, Centro-Oeste e Sudeste do Brasil. Entre os Shopping Centers que possuímos participação, estão em operação: (i) o Shopping Iguatemi Salvador, (ii) o Via Parque Shopping, (iii) o Shopping Grande Rio, (iv) o Boulevard Shopping Campina Grande, (v) o Shopping Taboão, (vi) o Carioca Shopping, (vii) o Supershopping Osasco, (viii) o Shopping

Santa Úrsula, (ix) o Santana Parque Shopping, (x) o Bangu Shopping, (xi) o Caxias Shopping, (xii) o Boulevard Shopping Brasília, e (xiii) Boulevard Shopping Belém. Adicionalmente, possuímos dois Shopping Centers em desenvolvimento, sendo eles o Boulevard Shopping Belo Horizonte com inauguração prevista para o quarto trimestre de 2010 e o Shopping Maceió, em fase de projetos, com data de inauguração ainda não definida.

As receitas provenientes de nossas participações em Shopping Centers, calculadas de acordo com nossa participação direta ou indireta em cada empreendimento, representam nossa principal fonte de receita. Podemos identificar essas receitas da seguinte forma: (i) aluguel de espaços comerciais, por meio de contratos com prazo médio de cinco anos; (ii) locação temporária em *Mall* para quiosques e *Merchandising*; (iii) cessão de direitos de uso, relativos à infra-estrutura técnica oferecida pelos Shoppings aos lojistas; (iv) exploração de estacionamentos com a cobrança de taxas por período de permanência; e (v) taxa de transferência recebida por ocasião de negociações entre lojistas, envolvendo espaços comerciais.

Dentre as receitas acima mencionadas, a receita de aluguéis de espaços comerciais representa nossa principal fonte de receita, correspondendo ao maior entre: (a) aluguel mínimo contratado, baseado em valores de mercado, pago mensalmente pelo lojista, sendo que no mês de dezembro de cada ano, é considerado o aluguel mínimo em dobro, e (b) aluguel percentual calculado por meio da aplicação de um percentual incidente sobre as vendas mensais do lojista.

Nossa participação em Shopping Centers representaram 72,2%, 77,1% e 84,0% da nossa receita bruta em 2006, 2007 e 2008, respectivamente, e 85,9% nos primeiros nove meses de 2009.

Para mais informações sobre os dados operacionais dos nossos Shopping Centers ver, nesta Seção, o item "Nossos Shopping Centers" na pág. 186 deste Prospecto.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As receitas provenientes das nossas atividades de prestação de serviços compreendem: (i) administração de Shopping Centers, (ii) comercialização de espaços de Shopping Centers, e (iii) desenvolvimento de projetos.

A prestação de serviços, além de exercer uma influência estratégica extremamente relevante para nossos negócios com Shoppings, representa também uma importante fonte de receita. Esta fonte de receita pode ser identificada das seguintes formas: (i) prestação de serviços de administração de Shoppings e respectivos condomínios, por meio das taxa paga pelos empreendedores e lojistas, (ii) prestação de serviços de comercialização de espaços comerciais, em forma de comissão calculada com base nos valores de aluguel e cessão de direitos de uso envolvidos em cada nova locação, e (iii) serviços de planejamento, desenvolvimento e gestão de marketing, normalmente relacionados com novos empreendimentos ou expansões de empreendimentos existentes.

A prestação de serviços no segmento de Shopping Centers representou 27,8%, 22,9% e 16,0% da nossa receita bruta em 2006, 2007 e 2008, respectivamente, e 14,1% nos primeiros nove meses de 2009. A seguir descrevemos as principais características destes serviços.

Administração de Shopping Centers

A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica e das atividades de rotina do Shopping Center, que compreendem a gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Ademais, a atividade de administração também envolve o estudo, planejamento e recomendação de expansões dos empreendimentos. Nossas atividades de administração de Shoppings são realizadas por meio de nossas Prestadoras de Serviços de Administração, no entanto, uma parte substancial dos serviços é repassada à empresas especializadas, como limpeza, segurança, entre outros.

No âmbito de nossas atividades de administração, realizamos um planejamento estratégico anual para cada Shopping Center que administramos, a fim de identificar o foco de atuação nos 12 meses subsequentes, por meio da análise da concorrência, pontos fortes e fracos, oportunidades e ameaças, entre outros fatores internos e externos.

Além dos Shopping Centers em que detemos participação, administramos também Shopping Centers de terceiros o que, além de gerar receita adicional, nos possibilita alocar a equipe da Companhia e aumentar a nossa escala. Adicionalmente, a administração de Shopping Centers de terceiros nos dá um conhecimento privilegiado sobre a propriedade no caso de surgir uma oportunidade de compra de participação no referido Shopping Center. Na data

deste Prospecto, administrávamos, sem deter participação, o Shopping Leblon, Floripa Shopping, Boulevard Shopping Feira de Santana, Jequitibá Plaza Shopping, Moinhos Shopping, Santa Cruz Shopping e o Passeio Shopping. O quadro abaixo fornece as principais informações sobre os sete Shopping Centers de terceiros para os quais prestamos serviços de administração na data deste Prospecto:

Portfolio	UF	ABC[1]	ABL[1]	Nº Lojas[2]
		(m^2)	(m^2)	(unidades)
Shopping Leblon	RJ	23.749	23.154	184
Floripa Shopping	SC	25.341	25.341	155
Jequitibá Plaza Shopping	BA	14.531	8.416	69
Moinhos Shopping	RS	9.187	9.062	100
Passeio Shopping	RJ	7.954	4.448	65
Santa Cruz Shopping	RJ	4.911	2.285	131
Boulevard Shopping Feira de Santana	BA	23.125	14.046	124
Total Shopping Centers de Terceiros		**108.785**	**86.752**	**828**

(1) Representa o total de ABC e ABL dos Shopping Centers.
(2) Não inclui lojas pertencentes a terceiros.

Comercialização de Espaços de Shopping Centers

A comercialização de espaços em nossos Shoppings engloba a comercialização de lojas, as atividades de *Merchandising* e a comercialização de espaços de *Malls*.

Comercialização de Lojas de Shopping Centers

Nossa atividade de comercialização de lojas de Shopping Centers engloba a implementação do *Mix* de Lojas planejado para cada Shopping Center, por meio da prospecção via corretores de lojas e grandes cadeias do varejo, com a finalidade de assegurar o alinhamento entre os objetivos da comercialização e a estratégia global de marketing de cada Shopping Center. O processo de comercialização é realizado visando a intermediação entre locador e possíveis locatários.

Atividades de Merchandising e Comercialização de Espaços de Malls

As atividades de *Merchandising* e de comercialização dos espaços de *Malls* se dão por meio de painéis publicitários internos e externos, quiosques e *stands*. Buscamos oferecer aos Shopping Centers oferta de produtos e serviços complementares ao *Mix* de Lojas. Adicionalmente, nossos clientes utilizam nossos Shopping Centers para lançamento e teste de novos produtos e serviços além de realizarem eventos nas áreas internas e nos estacionamentos, aumentando tráfego e gerando maiores resultados comerciais.

Na data deste Prospecto, estas atividades eram executadas por empresas e/ou profissionais terceirizados.

Desenvolvimento de Projetos

Buscamos um crescimento sólido, consistente com as oportunidades de mercado em cada região que atuamos ou pretendemos atuar, por meio do desenvolvimento de novos Shopping Centers ou expansão dos Shopping Centers em que já participamos. O desenvolvimento de um Shopping Center é uma tarefa complexa que somente pode ser realizada por uma equipe de administradores experientes. Atualmente, além dos shoppings em desenvolvimento em que detemos participação, somos responsáveis pelo desenvolvimento do Boulevard Shopping Campos, de propriedade de terceiros. A seguir descrevemos brevemente cada uma das etapas do desenvolvimento de um Shopping Center:

- Identificação de oportunidades – fase em que são realizadas análises de mercado por nossos profissionais e por empresas especializadas, identificação e seleção de terrenos, levantamentos preliminares, análise jurídica, conceituação inicial do projeto e análise econômico-financeira preliminar. Uma vez identificado o terreno e concluídos os estudos preliminares, inicia-se análise detalhada da viabilidade do empreendimento descrita abaixo.

- Análise de viabilidade – nesta fase são realizadas profundas pesquisas de mercado, incluindo densidade demográfica e acesso viário ao local, concorrência existente, perfil do consumidor, necessidades locais e avaliação do potencial do mercado. Com base nestas informações, é definido o conceito e o projeto para o Shopping Center e, em especial, a ABL e o *Mix* de Lojas. Iniciam-se, ainda, conversações com as principais Lojas Âncoras e com cadeias nacionais

de representatividade visando aferir a aceitação do conceito proposto. Caso o resultado destas conversas seja positivo, estimamos o custo total do empreendimento e concluímos o relatório de viabilidade do Shopping Center.

- Aprovação do investimento – neste momento, as principais informações do projeto desenvolvidas nas etapas anteriores são reunidas em um memorando detalhando a proposta do investimento, que é apresentado aos nossos órgãos competentes para deliberação. Com a aprovação do investimento, concluímos a aquisição do terreno e iniciamos a fase de lançamento do Shopping.

- Lançamento – fase em que é definido todo o marketing do projeto, elaboração do material promocional de vendas, preparo do terreno com outdoors e estande de vendas. Buscamos nesta fase a contratação das principais Lojas Âncoras e grandes cadeias nacionais, bem como preparar a documentação jurídica do empreendimento e o desenvolvimento dos projetos que compõem o Shopping Center.

- Construção – após o lançamento, atuamos como incorporadores do empreendimento e contratamos empresa gerenciadora. Esta é responsável pelo detalhamento dos projetos técnicos e pela concorrência para escolha da construtora. A partir do início da construção, a gerenciadora tem a incumbência de verificar o cumprimento do cronograma da obra e a execução do orçamento.

- Comercialização – em paralelo à construção é realizada a comercialização do projeto, por meio da locação de suas lojas e espaços. A partir do *Mix* de Lojas definido previamente para o projeto, buscamos lojistas que se adequem ao perfil desejado. São idealizadas campanhas de marketing para divulgação do projeto e incremento da comercialização.

- Administração – após a definição da data exata para a inauguração do empreendimento, todos os serviços operacionais são contratados, sendo definida a campanha de marketing para a inauguração. A partir deste momento, nossa administradora passa a atuar na administração do empreendimento.

NOSSOS SHOPPING CENTERS

Nossas participações em Shopping Centers se dão por meio de sociedades de propósito específico, FIIs e participação direta em condomínios "*pro-indiviso"* e edilício. Para mais informações sobre estas estruturas ver Seção "Regulamentação do Setor" na pág. 165 deste Prospecto.

Descrevemos abaixo os Shopping Centers em que participamos:

Shopping Iguatemi Salvador

Detemos 45,65% do Shopping Iguatemi Salvador através das frações ideais que possuímos no Condomínio Naciguat (41,59%) e no Condomínio Riguat (71,49%). Este Shopping está localizado no bairro da Pituba, na cidade de Salvador, atualmente com 3,0 milhões de habitantes segundo levantamento do IBGE de 2009. Desde sua inauguração, em 05 de dezembro de 1975, o Shopping Iguatemi Salvador conquistou um lugar de destaque na rotina da capital baiana, tendo recebido o prêmio de *Top of Mind* da Associação dos Dirigentes de Vendas e Marketing do Brasil para o segmento "Grandes Shoppings" em todos os quatorze últimos anos de existência do prêmio.

Com terreno de 84,1 mil m² e área construída de 170,8 mil m², o Shopping está organizado sob a forma de dois condomínios voluntários, denominados Naciguat, com 48,5 mil m² de ABL, que corresponde a uma fração ideal de 67,6% do Shopping, e Riguat, com 7,6 mil m² de ABL, correspondente a uma fração ideal de 10,6%. Os 21,8% restantes são áreas de propriedade de terceiros, locadas individualmente pelos próprios e não compondo, portanto, o ABL do referido Shopping.

O Shopping recebe um fluxo diário estimado de 120 mil visitantes e 25.507.284 mil veículos, que se utilizam das 4.000 vagas de estacionamento.

O crescimento constante tem representado a vocação natural deste Shopping, que tradicionalmente respondeu pelas principais novidades trazidas para o mercado de Salvador, criando novos segmentos como decoração, gastronomia e entretenimento para atender às necessidades do consumidor. Foram realizadas 18 expansões ao longo de 33 anos de operação. A última, inaugurada em novembro de 2008, acrescentou 2.352m² de ABL, trazendo entre outras operações, o 1º restaurante Outback da região Norte/Nordeste e o primeiro no Brasil com o novo conceito arquitetônico mundial. O Shopping conta ainda com um premiado projeto do governo do estado da Bahia, o SAC

(Serviço de Atendimento ao Cidadão), onde se pode resolver todas as questões que envolvam as três esferas governamentais em um mesmo local.

Uma das principais inovações do Iguatemi Salvador foi o "Plantão 32 Horas", objeto de premiação Top dos Tops em 2002, quando o Shopping se tornou o primeiro empreendimento do segmento a ficar aberto por 32 horas ininterruptas no período natalino, ocasionando aumento de vendas representativo por parte dos lojistas e consequente incremento na nossa receita.

Em outubro de 2005, no intuito de acompanhar o que de mais moderno acontece na indústria, foi inaugurado no Shopping Iguatemi Salvador um projeto de co-geração a gás de energia elétrica e ar condicionado, garantindo um fornecimento seguro e mais barato.

Para estreitar ainda mais seus vínculos com a Bahia e com seu povo, o Shopping Iguatemi Salvador direciona sua reconhecida capacidade empresarial para alcançar importantes resultados sociais, tendo o cuidado constante de apoiar o desenvolvimento integral da comunidade. Com uma história pioneira na área de patrocínio, iniciada com o Carnaval, hoje destina uma parcela significativa do seu orçamento anual de marketing ao patrocínio de eventos culturais, como teatro, dança, música e também esporte amador. Além disso, está presente nas principais festas que acontecem o ano todo na cidade.

Segundo pesquisa da Painel Brasil Informação, Comunicação e Planejamento de Dezembro 2007, 56% dos clientes do Shopping Iguatemi Salvador são da faixa de renda alta ou média, 42% são do sexo feminino e 68% na faixa de 18 a 40 anos.

Na data deste Prospecto, os principais concorrentes para este Shopping eram:

Shopping Center	Principais Lojas	Inauguração	Nº de Lojas	ABL (m^2)	Nº de Vagas de Estacionamento
Shopping Barra	C&A, Riachuelo, Lojas Maia, Centauro, Lojas Americanas e Marisa	1981	583	69.320	5.097
Salvador Shopping	C&A, Riachuelo, Renner, Bompreço e Cinemark	2007	464	80.000	4.000

As nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 50,8%, 33,9% e 28,3% da nossa receita bruta em 2006, 2007 e 2008, respectivamente, e 27,2% nos primeiros nove meses de 2009.

Em 2007, adquirimos um terreno com 5.000 m² de área, vizinho ao Shopping Iguatemi Salvador. Estamos em fase de planejamento de um projeto imobiliário multiuso com potencial construtivo de aproximadamente 13 mil m² com possibilidade de adquirirmos potencial extra de terceiros de mais 7.000 m², além de dezenas de novas lojas.

Via Parque Shopping

Possuímos 69,62% do Via Parque Shopping. Localizado na região que mais cresce na cidade do Rio de Janeiro, o Via Parque Shopping atende aos bairros da Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes e Jacarepaguá, que lideram, desde 1988, o ranking de lançamentos imobiliários da cidade, tendo atraído a sede de importantes empresas para a região como, por exemplo, as empresas de telefonia Vivo e TIM, além da Amil, Shell, Michelin e Sesc/Senac.

Inaugurado em outubro de 1993, este Shopping tem área construída de 86,8 mil m^2 em um terreno de 105,1 mil m^2. São 194 lojas, sendo 08 Lojas Âncoras, que incluem a casa de espetáculos Ponto Frio, Lojas Americanas, Casas Bahia, C&C Material de Construção, Kalunga, Renner, Leader Magazine e Marisa, além de Cinemas Severiano Ribeiro, Citibank Hall e Casa & Vídeo. Possui estacionamento com 1.850 vagas, atendendo a 700 mil clientes e 210 mil veículos por mês. A fundação da futura expansão já está construída e vai possibilitar o aumento de 4,7 mil m^2 de ABL. Uma segunda etapa prevê a construção de uma área destinada a salas comerciais.

Segundo pesquisa da TCI – Consumer Insights e Luciano Senna Gestão de Dados de 2007, 83% dos clientes do Via Parque Shopping são da faixa de renda alta ou média, 67% são do sexo feminino e 85% na faixa de 18 a 49 anos. Ainda sobre estes clientes, 67% moram na região da Barra da Tijuca e Jacarepaguá e 54% freqüentam o Shopping mais de uma veze por semana.

Acreditamos que a trajetória recente do Via Parque Shopping atesta nossa eficiência na prestação de serviços de administração. Assumimos a administração deste Shopping em 2001, iniciando imediatamente sua reestruturação.

Em virtude da ampla reformulação do *Mix* de Lojas, e outras mudanças, o resultado operacional deste Shopping atingiu R$85.000 mil em 2003. Nos primeiros nove meses de 2009, o resultado operacional (lucro bruto deduzida da depreciação) deste Shopping foi de R$16.834 mil. Desde que assumimos a administração, iniciamos um processo de reposicionamento mercadológico do Shopping e de readequação de seu *Mix*, trazendo para o empreendimento lojistas de expressão, atraídos pela credibilidade de nossa administração, como Dellano, Magic Games, Ri Happy, Native, Taco, Corpo e Alma, In + Up, Werner, Scrap, Casa Pedro, Spoletto, Kalunga, Kopenhagen, Mundo Verde, C&C – Casa e Construção e Renner. Nesse período a vacância diminuiu de 122 lojas para 11 lojas ou 410 m². Destas 11 lojas, já aprovamos proposta para locação de 03 lojas com uma área de 263 m².

Em 2008, o resultado operacional do Shopping foi de R$18.423 mil e de R$16.834 mil nos primeiros nove meses de 2009 (lucro bruto deduzido da depreciação). Como reconhecimento pelo sucesso nesse projeto de recuperação, o Via Parque recebeu o prêmio Excelência em Gestão 2004, da ABRASCE e de Superintendente Destaque da Alshop em 2003.

Na data deste Prospecto, os principais concorrentes para este Shopping eram:

Shopping Center	Principais Lojas	Inauguração	Nº de Lojas	ABL (m^2)	Nº de Vagas de Estacionamento
Barra Shopping	Renner, C&A, FNAC, Ponto Frio, Lojas Americanas	1981	583	69.320	5.097
Rio Design Barra	Mara Mac, Richards, Osklen	2000	140	15.000	1.000
Shopping Recreio.....	Hipermercados Sendas, C&A, Casa e Vídeo	1997	78	18.337	1.070

As receitas do Via Parque Shopping não fazem parte da nossa consolidação, para mais informações ver "Informações Financeiras Selecionadas" na pág. 110 deste Prospecto.

Shopping Grande Rio

Possuímos 25% do Shopping Grande Rio. Inaugurado em 1995, o Shopping Grande Rio está localizado na cidade de São João de Meriti, região metropolitana do Rio de Janeiro, que acumula população de 11,8 milhões de habitantes em seus oito municípios segundo estimativa de julho de 2008 do IBGE.

Acreditamos que o Shopping Grande Rio exerce um papel de referência em compras, lazer, moda e cultura na baixada fluminense, atraindo um público mensal de 1.220 mil consumidores. Possui estacionamento com 1.950 vagas, atendendo a 205 mil veículos por mês.

Em 2008, inauguramos uma grande expansão, interligando dois importantes corredores do Shopping e que aumentou a ABL em mais 7,8 mil m², acrescentando outras 32 lojas no *Mix*, uma loja de departamentos de 2,1 mil m², seis novas salas de cinema de última geração com 1,7 mil lugares, a ampliação das Lojas Americanas e Casa & Vídeo, além de novas Lojas Âncoras, como: Cinemas Severiano Ribeiro, Casa & Vídeo e Centauro. Recentemente, inauguramos mais uma expansão do Shopping Grande Rio que marca a entrada do Poupa Tempo no empreendimento, vide "Eventos Recentes" nesta Seção na página 38. Desde 2006, o Shopping Grande Rio vem realizando investimentos com o intuito de oferecer aos seus clientes instalações e serviços com alto padrão de qualidade. Inauguramos uma praça de alimentação totalmente reformada, com mobiliário novo e um ar-condicionado mais potente. Complementando este processo de revitalização, também reformamos os banheiros feminino, masculino e familiar, localizados na Praça de Alimentação, e criamos um novo local para atendimento de clientes e lojistas chamado de "Espaço Cliente".

Segundo pesquisa da TCI – Consumer Insights e Luciano Senna Gestão de Dados de 2007, 66% dos clientes do Shopping Grande Rio são da faixa de renda alta ou média, 62% são do sexo feminino e 84% na faixa de 18 a 49 anos. Ainda sobre estes clientes, 94% moram na área primária do shopping e em São João de Meriti.

Na data deste Prospecto, os principais concorrentes para este Shopping eram:

Shopping Center	Principais Lojas	Inauguração	Nº de Lojas	ABL (m^2)	Nº de Vagas de Estacionamento
Caxias Shopping	C&A, Renner, Riachuelo, Casa & Vídeo e Casas Bahia	2008	150	25.601	1.300
Top Shopping Nova Iguaçú	Casa & Video, Leader Magazine, Lojas Americanas, Casas Bahia e Riachuelo	1996	132	18.600	660
Carioca Shopping	Hipermercado Extra, Cinemark, Leader Magazine, Lojas Americanas, C&A, Marisa, Ponto Frio, Casas Bahia, Casa & Video, Unigranrio	2001	176	23.065	1.620
Shopping Nova America	C&A, Casa & Video, Ponto Frio, Kalunga, Lojas Americanas, Casas Bahia e Estácio de Sá	1995	263	57.068	2.500
Madureira Shopping	Kalunga, Centauro, Caixa Econômica Federal, Cinemas Severiano Ribeiro, Riachuelo e Leader Magazine	1989	170	38.500	1.200

As nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 8,3% e 5,5% da nossa receita bruta em 2007 e 2008, respectivamente, e 5,2% nos primeiros nove meses de 2009.

Shopping Taboão

Possuímos 38% do Shopping Taboão. Inaugurado em 10 de julho de 2002, o Shopping Taboão está localizado no Estado de São Paulo, no município de Taboão da Serra, às margens da Rodovia Régis Bittencourt, atendendo a uma área de influência com mais de 772 mil habitantes segundo levantamento do IPDM.

Este Shopping está construído em um terreno com mais de 200 mil m², com uma área construída de 66,7 mil m², tendo expressivo potencial de expansão futura. Em maio de 2008, inauguramos sua primeira expansão, com 72 novas lojas, que incluem 02 âncoras, Renner e Marisa, com 3,5 mil m² em uma ABL total de aproximadamente 8 mil m².

O Shopping recebe um fluxo mensal estimado de 1.500 mil visitantes e 260 mil veículos, que se utilizam das 2.100 vagas de estacionamento. Entre as suas principais lojas destacam-se as Lojas Americanas, C&A, Riachuelo, Besni, Carrefour, Telhanorte, Casas Bahia, Ponto Frio, Renner, Marisa e Marabrás, além de cinco salas de cinema Multiplex com capacidade total de 1,5 mil lugares.

Segundo pesquisa realizada em 2008 pela RAI, 57% dos clientes do Shopping Taboão são da faixa de renda alta ou média, 62% são do sexo feminino e 84% na faixa de 17 a 49 anos. Ainda sobre estes clientes, 73% moram em Taboão da Serra e no município de Embú e 51% freqüentam o shopping pelo menos uma vez por semana.

Na data deste Prospecto, os principais concorrentes deste Shopping eram:

Shopping Center	Principais Lojas	Inauguração	Nº de Lojas	ABL (m^2)	Nº de Vagas de Estacionamento
Shopping Butantã	Carrefour, Lojas Americanas, PlayArte, Preçolandia e Ponto Frio	1994	228	26.507	2.000
Shopping Jardim Sul	C&A, Centauro, Lojas Americanas, Renner, Pão de Açúcar e UCI	1990	207	38.187	1.100
Shopping Raposo	Casas Bahia e Marisa & Família	1996	150	14.824	1.000
Shopping Campo Lindo	Supermercado Compre Bem, C&A, Marisa & Família e Casas Bahia	2006	135	19.792	1.300

As nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 18,3%, 12,2% e 8,2% da nossa receita bruta em 2006, 2007 e 2008, respectivamente, e 7,6% nos primeiros nove meses de 2009.

Boulevard Shopping Campina Grande

Possuímos 30,52% do Boulevard Shopping Campina Grande. Inaugurado em 1999, em um terreno de aproximadamente 46 mil m^2, Boulevard Shopping Campina Grande tem uma localização privilegiada, próximo ao terminal rodoviário, centro de convenções, hotéis, casa de show, a poucos minutos do centro da cidade, aeroporto e hospitais. A cidade de Campina Grande conta hoje com uma população estimada em 383 mil habitantes, de acordo

com o IBGE, e ocupa uma área de 621 km^2 e está a 130 km da capital do Estado da Paraíba, João Pessoa. A cidade exerce grande influência sobre outros 57 municípios do Estado, que abrangem uma área de 23,9 mil km^2 e 1 milhão de habitantes, segundo a Gismarket.

O Shopping possui 93 lojas, que formam um *Mix* diversificado, sendo ancorado pelo hipermercado Bompreço, Riachuelo, Americanas, Faculdade Anglo-Americano, Cinemas e Gamestation. Dentre as lojas satélites, destacam-se diversas franquias nacionais, tais como: Mc Donald´s, Giraffa´s, Bonaparte, Chinatown, Taco, Boticário e Arezzo, além de bancos, farmácias, loterias, salão de beleza e clínica de oftalmologia.

O perfil do consumidor do Boulevard Shopping Campina Grande, segundo pesquisa do Instituto Opinião Pesquisas Sociais, de 2003, é 46% masculino; 35,5% oriundo da faixa de renda alta, 44,5% da faixa de renda média e 20% da faixa de renda baixa. Além disso, 24% têm entre 15 e 18 anos; 24% entre 19 e 25 anos; 15,5% de 26 a 29 anos; 17% de 30 a 39 anos; 12% de 40 a 49 anos e 7,5% acima de 50 anos. Acreditamos ter um fluxo mensal de 350 mil pessoas e 116 mil veículos.

Desde que foi inaugurado, o Shopping tem recebido o reconhecimento de toda a sociedade campinense e paraibana. Prova disso foi o recebimento do Mérito Empresarial, concedido pelo Clube de Diretores Lojistas (CDL); Empreendimento do Ano, concedido pelo Banco do Nordeste do Brasil; Troféu Cidade de Campina Grande, concedido pela Associação Campinense de Imprensa; Diploma Empresarial "Empresa Amiga do Estudante", concedido pela Federação das Indústrias do Estado da Paraíba – FIEP/ Instituto Euvaldo Lodi; Voto de Aplauso da Câmara Municipal de Campina Grande e Assembleia Legislativa do Estado, pelo programa de Educação Ambiental e Reciclagem.

Na data deste Prospecto, a principal concorrência do Boulevard Shopping Campina Grande era o comércio de rua local da cidade de Campina Grande.

As nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 1,0%, 1,6% e 1,7% da nossa receita bruta em 2006, 2007 e 2008, respectivamente, e 1,5% nos primeiros nove meses de 2009.

Carioca Shopping

Possuímos 40,00% do Carioca Shopping. Inaugurado em 2001, em um terreno de aproximadamente 56 mil m^2, localizado no bairro de Vicente de Carvalho na cidade do Rio de Janeiro. O Carioca Shopping possui 174 lojas, que acreditamos formar um *Mix* diversificado, sendo ancorado pelo Hipermercado Extra, Cinemark, Leader Magazine, Lojas Americanas, C&A, Marisa, Ponto Frio, Casas Bahia, Casa & Vídeo e Unigranrio. Dentre as lojas satélites, destacam-se diversas franquias nacionais, tais como: Spoleto, Taco, Cristal Graffitti, além de bancos, farmácias, e salão de beleza.

O perfil do consumidor do Carioca Shopping, segundo pesquisa da TCI Consumer Insights de 2009, é 67% feminino; 58% são da área primária; 72% da faixa de renda média e alta, 80% acima de 17 a 49 anos. Acreditamos ter um fluxo mensal de 1,1 milhões de pessoas e 132 mil veículos e 82% freqüentam o shopping pelo menos uma vez por semana.

O Shopping possui uma base sólida de Lojas Âncoras, um amplo estacionamento, e uma ótima localização, situando-se muito próximo ao metrô. Além disso, o terreno em que se encontra o Shopping oferece grandes oportunidades de expansão.

Na data deste Prospecto, os principais concorrentes deste Shopping eram:

Shopping Center	Principais Lojas	Inauguração	Nº de Lojas	ABL (m^2)	Nº de Vagas de Estacionamento
Shopping Grande Rio	Extra Hipermercados, Leader Magazine, C&A, Casa Show, Casa & Vídeo, Lojas Americanas	1995	216	30.744	1.950
Caxias Shopping	C&A, Riachuelo, Casas Bahia, Casa & Vídeo, Multiplex Cinema and Magic Games	2008	150	25.601	1.300
Shopping Nova América	C&A, Casa & Video, Ponto Frio, Kalunga, Lojas Americanas, Casas Bahia e Estácio de Sá	1995	263	57.068	2.500
Madureira Shopping	Kalunga, Centauro, Caixa Econômica Federal, Cinemas Severiano Ribeiro, Renner, Riachuelo e Leader Magazine	1989	170	38.500	1.200
NorteShopping	Carrefour, Casa&Vídeo, Lojas Americanas, C&A, Pont Frio, Leader Magazine, Renner, C&C, Casas Bahia	1986	329	94.029	4.000

As nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 7,0% e 5,8% da nossa receita bruta em 2007 e 2008, respectivamente, e 5,3% nos primeiros nove meses de 2009.

Supershopping Osasco

Possuímos 31,52% do Supershopping Osasco. Inaugurado em 2005, em um terreno de aproximadamente 133 mil m^2, com uma localização privilegiada, no Estado de São Paulo, município de Osasco, uma área densamente povoada, e aonde ainda não possuíamos forte presença. A cidade de Osasco conta hoje com uma população estimada em 718 mil habitantes, de acordo com o IBGE, ocupa uma área de 65 km^2 e faz parte da região metropolitana da capital do Estado de São Paulo.

O Shopping possui 157 lojas, que formam um *Mix* diversificado, sendo ancorado pelas lojas Renner, Lojas Americanas, Fast Shop, Centauro, Livraria Saraiva, Kinoplex e Magic Games. Dentre as lojas satélites, destacam-se diversas franquias nacionais, tais como: Bob's, PBKid's Brinquedos, Casa do Pão de Queijo, Rei do Mate, Fotóptica e Polishop .

O Shopping possui um projeto moderno e inovador, o que atrai consumidores da própria região e de regiões vizinhas. E além de obter uma base sólida de Lojas Âncoras, tem um terreno dividido com fortes operações de varejo, como: Wal-Mart, Sam's Club, Cobasi e C&C.

Na data deste Prospecto, os principais concorrentes deste Shopping eram:

Shopping Center	Principais Lojas	Inauguração	Nº de Lojas	ABL (m^2)	Nº de Vagas de Estacionamento
Shopping Tamboré	Carrefour, C&A, Cinemark, C&C, Centauro, Fast Shop e Academia Bio Ritmo	1992	160	32.115	2.000
Continental Shopping	Renner, Marisa, Drogas Mil, Blockbuster, Casas Bahia e Academia Bio Ritmo	1975	220	28.927	1.443
Osasco Plaza Shopping	Casas Bahia, Marisa, Lojas Americanas	1995	203	12.800	1.100
Shopping União de Osasco	Extra, Poupa Tempo, Makro, C&A, Cinemark	2009	288	97.000	5.000

As nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 3,2% e 3,3% da nossa receita bruta em 2007 e 2008, respectivamente, e 3,2% nos primeiros nove meses de 2009.

Bangu Shopping

Possuímos 100% do Bangu Shopping, inaugurado em 30 de outubro de 2007. O Bangu Shopping é o primeiro Shopping Center do bairro de Bangu, na cidade do Rio de Janeiro, ocupando o terreno e as edificações, tombadas pelo Patrimônio Histórico, da antiga Fábrica de Tecidos Bangu. O Shopping tem 161 lojas ocupando 50,1 mil m^2 de ABL. As principais Lojas Âncoras são Casa & Vídeo, Casas Bahia, C&A, Ponto Frio, Cinesystem, Leader Magazine, Lojas Americanas, Leroy Merlin e Magic Games. Possui estacionamento com 2.662 vagas, atendendo a 1.100 mil clientes e 132 mil veículos por mês.

Em junho de 2009, inauguramos uma expansão que acrescentou aproximadamente 6,0 mil m² de ABL com a entrada do Poupa Tempo no shopping.

Segundo pesquisa da TCI – Consumer Insights e Gestão de Dados de 2008, 55% dos clientes do Bangu Shopping são da faixa de renda alta ou média, 82% são do sexo feminino e 85% na faixa de 17 a 49 anos. Ainda sobre estes clientes, 93% moram na área primária e 73% freqüentam o Shopping uma vez por semana.

Na data deste prospecto, a principal concorrência enfrentada pelo Bangu Shopping é o comércio de rua das proximidades do Shopping.

As nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 19,4% da nossa receita bruta em 2008, respectivamente, e 20,7% nos primeiros nove meses de 2009.

Santana Parque Shopping

Possuímos 50% do Santana Parque Shopping, inaugurado em 25 de outubro de 2007, na cidade de São Paulo. O Santana Parque Shopping tem 177 lojas em 26,5 mil m^2 de ABL e aproximadamente 1.200 vagas de estacionamento que atende 280 mil clientes e 112 mil veículos por mês.

A adição do Santana Parque Shopping ao nosso *portfolio* fortalece nossa presença no estado de São Paulo, solidificando nossa atuação na região Sudeste. O shopping tem como principais Lojas Âncoras as Lojas Americanas, Renner, Casas Bahia, Bio Ritmo, C&A e oito cinemas da rede UCI.

Segundo pesquisa da Connection Research Instituto de Pesquisa e Análise de Mercado Ltda. de 2008, 79% dos clientes do Santana Parque Shopping são da faixa de renda alta ou média, 62% são do sexo feminino e 94% na faixa de 18 a 54 anos.

Na data deste Prospecto, os principais concorrentes deste Shopping eram:

Shopping Center	Principais Lojas	Inauguração	Nº de Lojas	ABL (m^2)	Nº de Vagas de Estacionamento
Shopping D	Magic Games e Cinemark	1994	230	29.000	1.800

As nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 7,0% da nossa receita bruta em 2008, respectivamente, e 7,6% nos primeiros nove meses de 2009.

Shopping Santa Úrsula

No primeiro semestre de 2008, adquirimos 37,5% do Shopping Santa Úrsula. Inaugurado em 1999, o Shopping possui 114 lojas em 24.043 m² de ABL e está localizado na cidade de Ribeirão Preto que conta hoje com uma população estimada em 563 mil habitantes, de acordo com o IBGE.

No segundo trimestre de 2009, iniciamos as obras de revitalização do shopping no visando melhora nos resultados e mix de lojistas. O projeto inclui investimentos da Aliansce e de seus parceiros no valor total de R$15 milhões destinados a melhorias na infraestrutura do empreendimento como a reforma da praça de alimentação, duplicação de escadas rolantes e instalação de passarelas interligando o mall. Estimamos que em fevereiro de 2010 o processo de revitalização será concluído.

Na data deste Prospecto, os principais concorrentes deste Shopping eram:

Shopping Center	Principais Lojas	Inauguração	Nº de Lojas	ABL (m^2)	Nº de Vagas de Estacionamento
Novo Shopping	Saraiva Megastore, Casas Bahia, Ponto Frio, Wal Mart e Cinemark	1999	260	58.000	5.500
Ribeirão Shopping	C&A, Renner, Fast Shop, Ponto frio, C&C, Carrefour	1981	232	46.221	3.429

As nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 1,1% da nossa receita bruta nos primeiros nove meses de 2009.

Caxias Shopping

Possuímos 40% do Caxias Shopping. Inaugurado em novembro de 2008, o Caxias Shopping é o maior de Duque de Caxias, segunda maior cidade do estado do Rio de Janeiro em termos de PIB.

O Shopping possui 150 lojas ocupando 25,6 mil m^2 de ABL e 1.300 vagas de estacionamento, atendendo a 343 mil clientes e mais de 94 mil veículos por mês. Está localizado em uma área de excelente localização, próximo à REDUC, uma das maiores refinarias de petróleo do país e grandes empresas como o jornal O Globo e centro de distribuição do Carrefour.

Acreditamos que os principais concorrentes do Caxias Shopping são dois Shopping Centers em que possuímos participação e administramos, o Shopping Grande Rio, que está localizado a uma distância de 7 Km do Caxias Shopping e o Carioca Shopping.

Shopping Center	Principais Lojas	Inauguração	Nº de Lojas	ABL (m^2)	Nº de Vagas de Estacionamento
Shopping Grande Rio	Extra Hipermercados, Leader Magazine, C&A, Casa Show, Casa&Vídeo, Lojas Americanas	1995	216	30.744	1.950
Carioca Shopping	Casa&Video, Unigranrio	2001	176	23.065	1.620

As nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 4,4% da nossa receita bruta nos primeiros nove meses de 2009.

Boulevard Shopping Brasília

Possuímos 50% do Boulevard Shopping Brasília que foi aberto ao público em 25 de junho de 2009 com aproximadamente 16.924 m^2 de ABL e 146 lojas.

O Boulevard Shopping Brasília marca nossa presença no principal mercado da região Centro-Oeste e na cidade com a 3ª maior renda per capita do país e fortalece nossa presença em âmbito nacional, oferecendo às redes varejistas uma oportunidade de atingir um importante mercado.

Acreditamos que os principais concorrentes do Boulevard Shopping Brasília são o Conjunto Nacional Brasília e o Brasília Shopping.

Shopping Center	Principais Lojas	Inauguração	Nº de Lojas	ABL (m^2)	Nº de Vagas de Estacionamento
Conjunto Nacional Brasília	Ponto Frio, C&A, Marisa, Riachuelo, Casas Bahia, Lojas Americanas e Zara	1971	320	56.500	486
Brasília Shopping	Lojas Americanas e Renner	1997	180	15.500	1.200

Com a inauguração em 25 de junho de 2009, as nossas receitas provenientes deste Shopping representaram 0,5% da nossa receita bruta nos primeiros nove meses de 2009.

Boulevard Shopping Belém

Possuímos 75% do Boulevard Shopping Belém. O shopping foi inaugurado em 17 de novembro de 2009, com 34,3 mil m^2 de ABL, 229 lojas e 1.640 vagas de estacionamento. Na data deste prospecto, já tínhamos aprovado propostas de lojistas para 99,9% da ABL do shopping. O Shopping terá como principais âncoras Renner, C&A, Marisa e Riachuelo, além de um complexo de cinemas stadium da Cinépolis.

O Boulevard Shopping Belém marca nossa presença na região Norte do país, na cidade que ostenta a menor concentração de shopping centers da região, medida em metros quadrados de ABL por habitante,. O shopping está localizado em uma vizinhança de renda média e alta e tem aproximadamente 1,5 milhões de pessoas em sua área de influência.

Acreditamos que os principais concorrentes do Boulevard Shopping Belém são o Shopping Iguatemi Belém e o Shopping Castanheira.

ESPAÇOS LOCADOS PARA AS LOJAS C&A

Além dos Shopping Centers descritos acima, possuímos espaços que se encontram locados para a C&A em Shopping Centers em que possuímos participação ou administramos. As Lojas C&A são as maiores varejistas do setor e têm como principal mercado a moda variada.

Os espaços que possuímos e que estão locados para as Lojas C&A situam-se em três diferentes Shopping Centers: (i) Shopping Iguatemi Salvador, com uma área total de 11.941,67 m^2 e uma ABL de 5.246,24 m², (ii) Shopping Grande Rio, com uma área total de 2.142,76 m^2 e uma ABL de 2.108,00 m² e (iii) Boulevard Shopping Feira de Santana, com uma área total de 2.186,50 m^2 e uma ABL de 2.108,10 m².

GOVERNANÇA CORPORATIVA DOS SHOPPING CENTERS EM QUE PARTICIPAMOS

Conforme descrito no item "Nossos Shopping Centers" na pág. 186, determinados Shopping Centers nos quais possuímos participação possuem outros proprietários, assim, dependemos de sua anuência para a tomada de decisões significativas que podem afetar as estratégias dos referidos Shoppings. As regras de relacionamento entre os co-proprietários dos Shopping Centers são estabelecidas nos estatutos dos condomínios ou, dependendo da estrutura proprietária do empreendimento, em acordo de quotistas e de acionistas nas sociedades de propósito específico que são seus proprietários diretos. Neste sentido, ver Seção "Fatores de Risco – Riscos Relacionados à Companhia – Os demais investidores dos Shopping Centers podem ter interesses divergentes dos nossos" na pág. 90 deste Prospecto.

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Nos últimos três anos desenvolvemos e inauguramos sete Shopping Centers – Shopping Leblon, Bangu Shopping, Santana Parque Shopping, Caxias Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Floripa Shopping e Boulevard Shopping Belém – que juntos totalizam hoje mais de 202 mil m² de ABL. Acreditamos ter um plano de consolidação e expansão bem definido, orientado no sentido do crescimento criterioso, sólido e consistente com as oportunidades de mercado. Dentre nossos principais projetos que se encontram em desenvolvimento estão o Boulevard Shopping Belo Horizonte e o Shopping Maceió, os quais são brevemente descritos abaixo:

Shopping Centers	UF	Inauguração Prevista	Participação (%)	ABL Previsto	CAPEX[1] R$ mil	Realizado[2] (%)
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	2010	70,00%	42.729	191.243	57,6%
Shopping Maceió	AL	2012	50,00%	33.904	137.147	20,3%
Total	–	–		**76.633**	**328.390**	**42,0%**

(1) Representa o investimento da Companhia acrescido do montante investido pelos sócios;
(2) Valores realizados até 31 de agosto de 2009;

Boulevard Shopping Belo Horizonte

Possuímos 70% do Boulevard Shopping Belo Horizonte. O Boulevard Shopping Belo Horizonte tem inauguração prevista para o quarto trimestre de 2010, na cidade de Belo Horizonte. O shopping terá aproximadamente 213 lojas em 42,7 mil m^2 de ABL e 2.335 vagas de estacionamento para atender a uma população com predominância da faixa de renda média. Na data deste prospecto, já tínhamos aprovado propostas de lojistas para aproximadamente 76% da ABL do shopping.

A adição do Boulevard Shopping Belo Horizonte ao nosso *portfolio* marcará o início de nossa presença no estado de Minas Gerais, solidificando nossa atuação na região Sudeste. O Shopping terá como principais âncoras Renner, C&A, Riachuelo e Cineart além de um hipermercado da rede Carrefour.

Acreditamos que os principais concorrentes do Boulevard Shopping Belo Horizonte serão o Shopping Cidade, o Pátio Savassi e o Minas Shopping.

Shopping Maceió

Possuímos 50% do Shopping Maceió. Atualmente, o empreendimento encontra-se em fase de definição de projetos. O shopping estará localizado em uma região com grande potencial de crescimento de Maceió, um dos principais pólos turísticos do país.

Aproveitando o terreno de mais de 193 mil m², o projeto em estudo deverá incluir em seu entorno conjuntos de edifícios residenciais e comerciais e um complexo hoteleiro.

Acreditamos que os principais concorrentes do Shopping Maceió serão o shopping Iguatemi Maceió, e o Passeio Stella Maris.

POLÍTICA COMERCIAL

O planejamento adequado de comercialização de lojas de Shopping Centers considera o *Mix* de Lojas, as variáveis de mercado da área de influência do Shopping Center e os hábitos de consumo locais. Com amplo relacionamento com lojistas, além de acesso direto a renomadas redes varejistas do Brasil, acreditamos que nos destacamos na seleção das operações desejadas e no que diz respeito às necessidades do negócio, de forma a atingir a rentabilidade esperada do empreendimento e o posicionamento pretendido. Nossa atuação garante alto comprometimento nas relações comerciais com empreendedores, administradoras, lojistas e anunciantes.

Um Shopping Center contempla, além de vastas opções de compras, lazer e conveniência, uma importante opção de mídia alternativa para pequenas, médias e grandes empresas anunciantes. Dessa forma, a comercialização de espaços de *Malls,* as atividades de *Merchandising*, bem como a promoção de eventos são meios importantes para atingir consumidores e para maior fixação de uma marca. Estes objetivos podem ser alcançados, por meio de comunicação promocional, venda de produtos ou serviços, captação de base de dados de clientes e comunicação direta. Para isso, são disponibilizados espaços estratégicos nas áreas internas e externas dos Shopping Centers ocupados por painéis luminosos, vitrines, adesivos de portas e de escadas.

POLÍTICA DE CRÉDITO, INADIMPLÊNCIA E COBRANÇA

Dentro do nosso programa de gestão, estabelecemos uma rígida política de cobrança e controle de inadimplência dos lojistas, por meio da qual acreditamos manter baixos índices de inadimplência. Em 30 de setembro de 2009, o índice de inadimplência referente ao faturamento de aluguéis cujo vencimento ocorreu em 2008 era de aproximadamente 2,8%. Além disso, há rigoroso critério de seleção dos locatários, com padrões mínimos de qualificação para os proponentes, por meio de ficha de cadastro com documentos dos próprios e dos fiadores com respectiva comprovação de idoneidade financeira (por meio das entidades de proteção ao crédito, da escritura e do registro geral de imóveis com valor superior a 12 vezes o custo de ocupação mensal).

Os contratos de locação são firmados na base de aluguel percentual sobre as vendas com um mínimo mensal preestabelecido. Assim, após o início das operações, realizamos um acompanhamento mensal do desempenho de cada loja, para fins de cálculo do aluguel percentual devido ou do aluguel mínimo, prevalecendo o de maior valor. Para mais informações ver Seção "Descrição dos Negócios – Contratos Operacionais Padrão" na pág. 204 deste Prospecto.

Na hipótese de inadimplência, iniciamos imediatamente os procedimentos de cobrança, que envolvem negociações com a parte inadimplente. A partir do trigésimo dia de inadimplência inicia-se o processo formal de cobrança, com a expedição de cartas de cobrança, normalmente com 30, 60 e 90 dias da data de inadimplência, antes da remessa do processo ao departamento jurídico contencioso local para a propositura da ação judicial pertinente.

Nossa experiência no setor nos permitiu desenvolver contratos padrão de locação, com cláusulas amplas e abrangentes, que ajudam a prevenir perdas por inadimplência. Acreditamos que tal procedimento é uma das razões principais para o sucesso de nossa política de cobrança e baixa taxa de inadimplemento.

POLÍTICAS DE RELACIONAMENTO COM LOJISTAS E PARCEIROS

De forma a manter a atratividade dos nossos Shopping Centers, realizamos um trabalho constante de identificação das lojas com potencial de crescimento ou *performanc*e inadequada de vendas. Fazemos este acompanhamento por meio de reuniões específicas com cada um destes lojistas, buscando orientá-los no melhor caminho a ser seguido, seja por meio da realização de reformas, reposicionamento do produto ou mesmo uma mudança de ponto, para uma unidade de localização e dimensão mais adequada.

Por meio da administração de Shopping Centers, mantemos contato constante com os lojistas, fornecedores e prestadores de serviços, inclusive aqueles considerados clientes em potencial. A busca por constante renovação e atualização do *Mix* de Lojas dos Shopping Centers requer permanente pesquisa por novos lojistas e novos conceitos de lojas.

Nos empreendimentos em que detemos participação, mantemos parcerias com as principais e mais respeitadas entidades do segmento, sejam investidores institucionais, grupos empresariais ou fundos de pensão, dentre eles: Sogim, Grupo Sendas, Multiplan e RABR.

CANAIS DE VENDA

Temos um importante canal de vendas, responsável pelo esforço comercial de atração, negociação e locação das lojas, bem como pela a locação de lojas provenientes de novos empreendimentos ou expansões.

Exercemos a Atividade de Intermediação do processo de entrada e saída de lojistas dos Shopping Centers que administramos, ficando sob nossa gestão as renovações dos contratos de locação de lojas, a comercialização de espaços no *Mall* e as atividades de *Merchandising.* Todo nosso trabalho é direcionado pelo perfil do *Mix* de Lojas e por pesquisas de mercado contratadas por nós.

MARKETING

A atuação da nossa área de marketing é centrada na troca de experiências entre os Shopping Centers. As atividades de *Marketing* no âmbito dos Shopping Centers são conduzidas pela empresa administradora que, para isso, utiliza os recursos do Fundo de Promoção e Propaganda. Este fundo é formado por contribuições dos lojistas e do empreendedor e a proposta de destinação de seus recursos deve ser submetida e aprovada pela associação de lojistas do Shopping Center.

Cada Shopping Center possui sua própria equipe de *marketing*, que responde pelo planejamento e execução de seus programas individuais, cabendo a cada equipe coordenar os esforços comuns e capturar as vantagens de sermos formados por uma rede de 19 Shopping Centers, entre próprios e administrados. Esta vantagem se materializa, por exemplo, nas grandes datas do varejo brasileiro, quando todos os Shopping Centers e lojas de abrangência nacional presentes em Shopping Centers intensificam, muitas vezes em conjunto, seus investimentos em marketing. Um exemplo de campanhas lideradas por nossas equipes de marketing é a campanha DDD (Dias De Descontos), marcando o fim das liquidações de verão. A campanha, promovida por nós e coordenada com os lojistas de todos os nossos Shopping Centers, dura quatro dias (de quinta a domingo) no fim do mês de fevereiro, oferece descontos agressivos, dando oportunidade aos lojistas de minimizar seus estoques de verão.

A troca de experiências na área de marketing e identificação das tendências dos Shopping Centers e dos varejistas é potencializada pela parceria com a GGP, que possui uma significativa experiência no maior mercado de Shopping Centers do mundo, o mercado americano.

SAZONALIDADE

No meses de novembro e dezembro de cada ano verificamos um aumento significativo nas vendas dos Shopping Centers em que participamos e, conseqüentemente, um aumento de nossas receitas, em razão do Natal. Verificamos, também, um aumento no número de vendas em outras datas comemorativas, tais como nos períodos que antecedem o Dia das Mães, Dia dos Namorados, Dia das Crianças e Dia dos Pais. Esse aumento expressivo nas vendas em determinados períodos do ano resulta em certa sazonabilidade de nossas receitas.

Para mais informações sobre o efeito da sazonalidade sobre nossas receitas brutas, ver a Seção "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Outros Fatores que Afetam os Nossos Resultados – Sazonalidade" na pág. 117 deste Prospecto.

CONCORRÊNCIA

Nossos maiores concorrentes são Multiplan, Iguatemi e BR Malls, empresas que atuam no mesmo setor que nós, inclusive por meio de participação em Shopping Centers e prestam serviços de administração. Para mais informações ver "Visão Geral do Setor – Concorrência" na pág. 161 deste Prospecto.

RECURSOS HUMANOS

Em 30 de setembro de 2009, a Companhia e suas subsidiárias e os condomínios pró-indiviso contavam com 322 empregados (incluindo aqueles alocados em condomínios *"pro-indiviso"*), distribuídos da forma a seguir:

Entidade	Nº de Empregados
SDT3	40
Naciguat	8
Boulevard Shopping Campina Grande	2
Supershopping Osasco	2
Bangu Shopping	46
Santana Parque Shopping	24
Caxias Shopping	34
Boulevard Shopping Belo Horizonte	3
Boulevard Shopping Brasília	26
Aliansce	56
Carioca Shopping	81
Total	322

A tabela a seguir indica a evolução do quadro de empregados da Companhia e de suas subsidiárias (incluindo aqueles alocados em condomínios *"pró-indiviso"*:

Departamento	Número de Empregados		
	2007	2008	3º Trimestre de 2009
Presidência	1	1	1
Controladoria	11	15	16
Financeiro	26	31	31
Planejamento	7	6	5
Relações com Investidores	-	-	-
Pessoal	-	2	2
Administração	37	37	66
Informática	5	6	7
Comercial	4	14	12
Jurídico	4	6	6
Marketing	16	14	29
Avaliação de Lojas	19	19	20
Engenharia	1	4	5
Operações	57	32	37
Segurança	33	39	60
Estacionamento	11	16	19
Superintendência	7	5	5
Diretoria	1	1	1
Total	**240**	**248**	322

As tabelas acima não incluem os empregados dos condomínios edilícios em razão de os seus respectivos contratos de trabalho serem firmados diretamente com os próprios condomínios edilícios e não conosco ou nossas subsidiárias.

A rotatividade média de Empregados em nossos quadros foi de 23,45% em 30 de setembro de 2009.

A Companhia e suas subsidiárias possuem contratos com empresas terceirizadas que provêem significativa quantidade de mão de obra, dentre os quais destacam-se: serviços de segurança, alimentação dos empregados, limpeza e manutenção predial. Para mais informações sobre as empresas terceirizadas ver Seção "FATORES DE RISCO – Riscos Relacionados à Companhia", na pág. 89 deste Prospecto.

Folha de Pagamento e Benefícios

Nosso sistema de remuneração para Empregados é composto de faixas de renda em uma escala vertical, combinadas com pontos salariais na horizontal, permitindo promoções e aumentos por reconhecimento.

Nossas despesas com salários de Empregados nos primeiros nove meses de 2009, nos anos de 2008 e 2007, atingiram o montante de R$5.291 mil, R$9.853 mil e R$6.126, respectivamente.

Oferecemos aos nossos Empregados diversos benefícios, tais como, assistência médica, vale refeição, vale transporte e seguro de vida, cujo montante custeado em, 2007 e 2008 correspondeu a, R$1.037 mil e R$1.752 mil, e a R$1.503 mil nos primeiros nove meses encerrados em 30 de setembro de 2009. O seguro de vida, ressalte-se, é oferecido para os todos nossos empregados e de algumas de nossas subsidiárias e, no futuro, pensamos em estender esse benefício para todos os empregados.

Com encargos sociais, gastamos R$1.718 mil em 2007 e R$2.679 mil em 2008 e R$2.167 mil nos primeiros nove meses encerrados em 30 de setembro de 2009.

Os valores acima mencionados, gastos com salários, benefícios e encargos sociais, referem-se aos empregados da Companhia e suas subsidiárias (incluindo aqueles alocados em condomínios *"pró-indiviso"*), excluindo-se os empregados dos condomínios edilícios em razão de, conforme já explicitado, manterem seus contratos de trabalho diretamente com os próprios condomínios edilícios e não conosco ou nossas subsidiárias.

Na data deste Prospecto nossos Empregados contam com o benefício de um plano de opção de compra de ações. Para mais informações sobre o Plano de Opção ver Seção "Administração – Plano de Opção de Compra de Ações", na pág. 218 deste Prospecto.

Sindicatos

A representação do Grupo é realizada pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais do Rio de Janeiro, Sindicato das Empresas no Segmento Imobiliário do Estado do Rio de Janeiro, Sindicato dos Condomínios da Bahia, Federação do Comércio do Estado do Rio de Janeiro e Federação do Comércio do Estado de Minas Gerais.

Os Sindicatos que representam os nossos Empregados são: Sindicato dos Empregados na Casa de Diversão, Empresa de Turismo, Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis do Município do Rio de Janeiro; Sindicato dos Empregados em Edifícios em Salvador; Sindicato dos Empregados em Edifícios Residenciais, Comerciais, Mistos, Condomínios e Similares do Município do Rio de Janeiro; Sindicato dos Empregados em Empresas de Asseio e Conservação, Empregados em Edifícios e Condomínios (residenciais e comerciais) de Osasco e Região e Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas Prestadoras de de Serviços de Campina Grande, Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais e Residenciais de Belo Horizonte e Região Metropolitana e Sindicato dos Empregados em Edifícios Residenciais, Comerciais, Mistos, Condomínios e Similares do Município do Rio de Janeiro.

Nunca foram registradas paralisações em nossas atividades por força de greve ou outras manifestações.

PROPRIEDADE INTELECTUAL

Marcas

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo INPI (Instituto Nacional de Propriedade Industrial), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes, sendo então assegurado ao titular seu uso exclusivo em todo o território nacional por um prazo determinado de 10 anos, passível de sucessivas renovações. Durante o processo de registro, o depositante tem apenas uma expectativa de direito para utilização das marcas depositadas, aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços.

Somos titulares de (i) quatro pedidos de registro da marca "Aliansce Shopping Centers"; (ii) dois pedidos de registro da marca "Grupo Aliança de Shopping Centers"; e (iii) dois pedidos de registro da marca "Boulevard Shopping" perante o INPI, depositados em diferentes classes de serviços relativos às nossas atividades, tais como serviços de

financiamento, incorporação, operação e aluguel de propriedades imobiliárias, inclusive shopping centers, e participação em outras sociedades.

Os registros ou pedidos de registro das demais marcas que representam os empreendimentos da Companhia não estão em nosso nome. Diversos destes registros ou pedidos de registros pertencem às nossas subsidiárias ou aos sócios ou condôminos dos empreendimentos em que participamos.

Para utilização das marcas 'Iguatemi" e "Shopping Center Iguatemi" pela Companhia foi celebrado, em 01 de janeiro de 2008, o Contrato de Licença de Uso de Marca entre a Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (como Licenciante) e a Nacional Iguatemi Bahia Participação Ltda., Reishopping Empreendimentos e Participações Ltda., Ricshopping Empreendimentos e Participações Ltda., e LGR Empreendimentos Participações Ltda. (denominadas conjuntamente como Licenciadas), para concessão de licenças não exclusivas de uso destas marcas, com validade por cinco anos, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo. Uma das condições para manutenção do contrato e possível renovação é que a família Rique, em conjunto ou isoladamente, seja proprietária de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do Shopping Center Iguatemi Bahia. Para a utilização destas marcas, as licenciadas arcarão com as despesas de manutenção e proteção dos registros das marcas perante o INPI, no montante de R$20.000,00 anuais.

Domínios

Somos titulares do domínio "aliansce.com.br", que se encontra devidamente registrado no Brasil.

Além disso, nossos parceiros comerciais e sociedades controladas também são titulares do registro de parte dos nomes de domínio que representam os empreendimentos dos quais participamos.

Softwares

Utilizamos no Shopping Grande Rio, Shopping Iguatemi Salvador, Shopping Iguatemi Feira de Santana, Iguatemi Campina Grande, Aeroclube Plaza Show, Shopping Center Taboão e Via Parque Shopping licenças de uso do software denominado "MX Manager", adquiridas em 18 de dezembro de 2001 com vigência por prazo indeterminado e, segundo o nosso contrato, podemos aplicá-lo em quaisquer outras empresas ligadas direta ou indiretamente ao nosso grupo econômico.

Em adição, nós e nossas subsidiárias utilizamos softwares adquiridos no mercado e usualmente utilizados pela maior parte das empresas em no país, como Microsoft.

ATIVO IMOBILIZADO

O valor contábil líquido de nosso imobilizado total em 30 de setembro de 2009, era de R$819.520 mil.

Na data deste Prospecto, éramos proprietários ou possuíamos os direitos aquisitivos dos seguintes imóveis:

Imóvel	Endereço	Terreno (m^2)	Área Construída (m^2)	Hipotecado/Alienação Fiduciária
Shopping Iguatemi Salvador	Av. Magalhães Neto e Av. Antônio Carlos Magalhães, s/n, Salvador – BA	84.148	170.854	Sim
Shopping Taboão	Rodovia Regis Bittencourt, Km 271,5, São Paulo - SP	215.281	78.873	Sim
Shopping Grande Rio[1]	Estrada Meriti Caxias, 111, São João do Meriti - RJ	128.896	111.969	Sim
Via Parque Shopping	Avenida Ayrton Senna, 3000, Rio de Janeiro - RJ	105.101	86.778	Não
Boulevard Shopping Campina Grande	Avenida Severino Bezerra Cabral, 1190, Campina Grande – PB	45.486	24.865	Não
Carioca Shopping	Vicente de Carvalho - RJ	56.633	75.299	Sim
Supershopping Osasco	Osasco – SP	155.141	59.934	Não
Santana Parque Shopping	Avenida Conselheiro Moreira de Barros, 2780, São Paulo - SP	27.565	68.561	Sim
Bangu Shopping	Rua Fonseca, 240, Rio de Janeiro - RJ	143.018	71.829	Sim
Shopping Santa Úrsula	Rua São José, 933, Ribeirão Preto - SP		63.506	
Caxias Shopping	Duque de Caxias – RJ	86.235	44.026	Sim
Boulevard Shopping Belém [2]	Av. Visconde de Souza Franco, 776, Belém - PA	17.000	-111.000	Não
Boulevard Shopping Belo Horizonte [2] [3]	Av. dos Andradas na altura do nº 3000, Belo Horizonte - MG	26.677	-	Não
Shopping Maceió [4]	Av. Gustavo Paiva, s/nº, Maceió - AL	193.263	-	Não
Loja C&A - Shopping Iguatemi Salvador	Av. Magalhães Neto e Av. Antônio Carlos Magalhães, s/n, Salvador - BA	8.195	11.942	Sim
Loja C&A - Shopping Grande Rio	Estrada Meriti Caxias, 111, São João do Meriti – RJ	2.111	2.142	Não
Loja C&A – Shopping Boulevard Shopping Feira de Santana	Av. João Durval Carneiro, 3655, Feira de Santana - BA	12.728	2.186	Não
Terreno vizinho ao Shopping Iguatemi Salvador		5.000		Não

(1) SCGR hipotecou parcela ideal de 17,5% da área total construída do Shopping.
(2) Shoppings em construção.
(3) Consolidação da propriedade sujeita ao cumprimento de acordo de associação.
(4) Shopping em fase de definição de projetos.

Somos também locatários de um imóvel localizado na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala (301), Leblon, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Com objetivo de manter nossa destacada posição no mercado, investimos aproximadamente R$180.904 mil durante o ano de 2006, R$175.147 mil durante o ano de 2007, R$216.916 mil durante o ano de 2008 e R$198.064 mil durante os primeiros nove meses de 2009, na aquisição de novos imóveis, dando sequência a nossa estratégia de contínua expansão.

SEGUROS

Praticamos uma consistente política de seguros, por meio da qual mantemos contratadas determinadas apólices de seguro junto a grandes seguradoras brasileiras. Os Shopping Centers da Companhia possuem coberturas compatíveis com seu porte e são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros. A contratação das coberturas levou em consideração a natureza da atividade da Companhia e os riscos envolvidos com as operações dos Shopping Centers.

Nesse sentido, usualmente contratamos para nossos estabelecimentos apólices de seguro de responsabilidade civil geral e seguro compreensivo empresarial ou riscos nomeados, com coberturas para danos causados por incêndio, raio, explosão, alagamento ou inundação, danos elétricos, queda de aeronaves, tumulto ou vendaval, dentre outros. Ademais, nossas apólices de seguro compreensivo empresarial ou riscos nomeados também oferecem cobertura para lucros cessantes em caso de paralisação de nossas atividades.

Acreditamos que nossa cobertura de seguros é adequada. Contudo, não podemos garantir que o valor de seguro que mantemos será suficiente para nos protegermos em relação a perdas relevantes.

Ademais, há determinados tipos de perdas e eventos que podem não estar cobertos pelas referidas apólices.

Na data deste Prospecto, grande parte dos nossos Shopping Centers em operação estavam segurados de forma equivalente junto às seguintes seguradoras: Sul América Companhia Nacional de Seguros, Itaú XL Seguros Corporativos S.A., Allianz Seguros S.A., Unibanco AIG Seguros S.A., e Chubb do Brasil Companhia de Seguros, Áurea Seguros S.A., J. Malucelli Seguradora S.A. e Bradesco Auto/Re Companhia de Seguros. Parte destas apólices têm vencimentos previstos para outubro de 2009 e novembro de 2009 e já estão em processo de renovação. Acreditamos que não teremos problemas em renovar nossas apólices de seguros e que nossas atividades não ficarão sem cobertura ou sujeitas a efeitos adversos.

Nossas apólices cobrem os seguintes riscos:

- Pacote multirisco (que inclui incêndio): 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 na data deste Prospecto são absolutamente compatíveis com cada valor em risco.

- Lucros cessantes: Na data deste Prospecto, a maior parte dos nossos Shopping Centers possui cobertura para lucros cessantes em virtude da interrupção de suas atividades, cujos valores de indenização são compatíveis com o porte de cada empreendimento da Companhia.

- Responsabilidade Civil Geral: Na data deste Prospecto, a maior parte dos nossos Shopping Centers possui apólices de seguro contratadas com cobertura para responsabilidade civil geral. As apólices referem-se ao pagamento de indenizações pelas quais possamos vir a ser responsáveis civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo autorizado de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Grande parte dos shopping centers em operação possui uma apólice com cobertura no valor de R$3,0 milhões contratada com as seguradoras listadas acima. Adicionalmente possuímos uma apólice contratada com a Itaú Seguros, no valor de R$30,0 milhões que cobre todos os shopping centers em operação.

- Danos Morais: A maior parte dos nossos Shopping Centers possuía apólices de seguro contratadas com cobertura para danos morais, que consideramos cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. Grande parte dos shopping centers em operação possui uma apólice com cobertura no valor de R$100 mil contratada com as seguradoras listadas acima. Adicionalmente possuímos uma apólice contratada com a Itaú Seguros, com cobertura no valor de R$3,0 milhões que cobre todos os shopping centers em operação.

Em adição, os empreiteiros por nós contratados possuem apólices de seguro com a J. Malucelli e Áurea Seguradora de Crédito com cobertura de riscos de engenharia e execução das obras contratadas durante a construção do Shopping Center Boulevard Belém.

Na data deste Prospecto possuímos, ainda, apólice de risco de engenharia e de responsabilidade civil geral para o empreendimento em desenvolvimento Boulevard Shopping Belo Horizonte. A referida apólice de Riscos de Engenharia oferece cobertura para obras civis em construção, instalação e montagem, despesas extraordinárias, tumulto, despesas de desentulho e honorários de peritos e a referida apólice de Responsabilidade Civil Geral oferece cobertura para danos a terceiros ocasionados em razão de obras civis, responsabilidade civil cruzada para, no máximo, 10 empreiteiros, bem como responsabilidade civil do empregador.

RESPONSABILIDADE SÓCIO-AMBIENTAL

Acreditamos atingir em nossos Shopping Centers um grande número de consumidores e estamos conscientes de nossa influência nas diversas comunidades onde estão localizados nossos Shoppings. Por isso, desenvolvemos um trabalho contínuo na área de investimento social privado.

Realizamos anualmente campanhas de arrecadação de alimentos e medicamentos, campanhas de vacinação e prevenção de doenças e campanhas de conscientização nos diversos dos Shoppings em que participamos.

Elegemos a educação como foco principal de nosso trabalho social. Cada um de nossos Shoppings, respeitando as características individuais de suas áreas de influência, desenvolve projetos próprios de caráter educativo, tais como: capacitação profissional de jovens e adultos, formação de crianças, melhor aproveitamento de alimentos, disseminação da cultura e arte, entre outros.

Dentre todos nossos programas, destacam-se o "Turma G", programa que promove a visitação de alunos de escolas públicas da região da Baixada Fluminense ao Shopping Grande Rio e o "Ação Social na Baixada", qual estudantes universitários da Baixada Fluminense oferecem serviços na área de saúde, pedagogia, dentre outras especialidades, aos visitantes do Shopping Grande Rio.

Destacam-se também as ações do Via Parque Shopping, que implantou o programa "Rio Hortas" que capacita cidadãos de baixa renda a implantar e manejar hortas orgânicas nas comunidades, e do Shopping Leblon, que firmou convênio com o Serviço Nacional de Aprendizado Industrial – SENAI para oferecer cursos de capacitação profissional aos moradores da comunidade vizinha ao Shopping, na área de construção civil.

Acreditamos que o Shopping Iguatemi Salvador também seja um exemplo de destaque, uma vez que oferece, desde 1999, o Projeto Supletivo, com aulas gratuitas de primeiro e segundo grau, e o Projeto Grupos de Estudo. Este último iniciou como videoteca e hoje organiza discussões de temas organizacionais, estimulando expressão em público, planejamento, organização do tempo etc. O Shopping Iguatemi Salvador oferece também o curso de direitos humanos e de libras para os seus seguranças. Com uma história pioneira na área de patrocínio, o Shopping Iguatemi Salvador patrocina o Carnaval de Salvador, além de outros projetos culturais ao longo do ano.

Nós, juntamente com determinados acionistas dos empreendimentos em que participamos, financiamos projetos do Instituto Íris - Instituto de Responsabilidade e Investimento Social, que tem como proposta social a promoção gratuita da educação, ética, paz, cidadania, direitos humanos, democracia e de outros valores universais. Realizamos também estudos e pesquisas, desenvolvimento de tecnologias alternativas, produção e divulgação de informações e conhecimentos técnicos e científicos, destinados ao fomento da prática da responsabilidade social, e do investimento social através da criação e desenvolvimento de tecnologias, especialmente ligadas ao campo da arte-educação.

Padrões Internacionais de Proteção Ambiental

Embora diligentes em nossas atividades para preservação do meio ambiente, e cientes das nossas responsabilidades, conforme demonstrado acima, e da regulamentação brasileira do meio ambiente, não aderimos a padrões internacionais ambientais.

Aspectos Ambientais de Nossas Atividades

Parte de nossos empreendimentos e atividades está sujeita ao licenciamento ambiental, conforme a legislação aplicável nos Estados onde desenvolvemos nossas atividades. Nesse sentido, possuímos licenças para instalação e operação de nossos Shoppings Centers, bem como para a realização de atividades suplementares como, por exemplo, unidades autônomas de geração de energia termoelétrica, e buscamos cumprir com as condicionantes previstas em nossas licenças. Ademais, caso sejam realizadas expansões nos atuais empreendimentos, a exemplo do que se pretende realizar no Shopping Bangu, o respectivo licenciamento ambiental será necessário.

Cabe observar que, no caso Shopping Boulevard Brasília, o respectivo licenciamento foi regularizado por meio de Termo de Ajustamento de Conduta ("TAC"), celebrado pelo IBAMA, Carrefour Comércio e Indústria Ltda. e a Companhia Imobiliária de Brasília TERRACAP, tendo o Ministério Público Federal como Interveniente, em razão do referido empreendimento ter sido objeto de termo de embargo lavrado pelo IBAMA e estar localizado em Área de Proteção Ambiental ("APA"). As obrigações definidas no TAC estão sendo devidamente cumpridas, de modo que as respectivas LI e LO do Shopping Boulevard Brasília já foram expedidas e encontram-se atualmente válidas.

Parte de nossos empreendimentos não está ligada à rede pública de abastecimento de água e tratamento de esgoto, razão pela qual, por exemplo, os Shoppings Grande Rio, Via Parque e Bangu possuem licenças ambientais para instalação e operação de estações de tratamento de esgoto que estão válidas, com exceção da licença do Shopping Grande Rio que está em processo de renovação.

Da mesma forma, alguns de nossos empreendimentos estão sujeitos à obtenção de outorga de direito de uso de recursos hídricos, a exemplo dos Shoppings Taboão e Carioca. Em relação aos nossos poços, possuímos a Portaria nº 244, emitida pelo DAEE, para utilização de poços locais no aqüífero cristalino, com validade até 21 de fevereiro de

2010. Em relação à interferência em recursos hídricos, possuímos a Portaria nº 543, emitida pelo DAEE, para travessia aérea de afluente do Córrego Poá, válida até 16 de junho de 2030.

No mais, possuímos contratos para a terceirização dos serviços de coleta, transporte e disposição final dos resíduos sólidos gerados em parte de nossos empreendimentos, para o que buscamos empresas que estejam em conformidade com a legislação ambiental.

Por fim, em alguns de nossos empreendimentos, estamos sujeitos à execução de medidas compensatórias decorrentes de intervenção em vegetação nativa como, por exemplo, no caso do Shopping Taboão, em que foi firmado Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental ("TCRA") para o plantio de cerca de 3.500 mudas de espécies nativas, obrigação essa que já foi devidamente quitada, em razão de intervenção realizada em Área de Preservação Permanente ("APP").

CONTRATOS RELEVANTES

Não celebramos quaisquer contratos que possam ser considerados relevantes que não tenham relação com nossas atividades operacionais, exceto por nossos acordos de acionistas, que estão descritos na Seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores – Acordo de Acionistas" na pág. 223 deste Prospecto.

Na data deste Prospecto éramos parte dos seguintes contratos relevantes:

CONTRATOS FINANCEIROS RELEVANTES

Para uma descrição completa dos Contratos Financeiros, dos quais somos parte, ver seção "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" deste Prospecto.

ACORDOS DE ACIONISTAS

Temos por prática celebrar Acordos de Acionistas nas sociedades de propósito específico constituídas com a finalidade de desenvolver empreendimentos de Shopping Centers. Tais acordos dispõem sobre direitos de preferência, direito de venda conjunta e administração da sociedade.

OUTROS CONTRATOS RELEVANTES

Acordo de Condôminos referente ao Santana Parque Shopping

Em 8 de novembro 2006, a ACAPURANA, firmou com a Park Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. o Acordo de Condôminos tendo por objetivo definir os termos e condições de 50% da aquisição do Santana Parque Shopping. O Acordo de Condôminos determina que o preço pago sofrerá reajustes para mais ou para menos de acordo com o seguinte critério: (a) Caso nos anos de 2008 a 2015 a Receita Operacional Líquida seja inferior ao valor considerado no preço de aquisição, a Park indenizará a Acapurana em 50% da diferença negativa; (b) Caso nos anos de 2008 a 2013 a Receita Operacional Líquida seja superior ao valor considerado no preço de aquisição, a Acapurana indenizará a Park em 50% da diferença positiva até o limite de R$500 mil por ano.

Contrato de Associação e Outras Avenças firmado com a NRG Empreendimentos e a NFM, em relação ao Boulevard Shopping Belo Horizonte.

Em 15 de junho de 2007, firmamos com a NRG Empreendimentos e NFM, um Contrato de Associação e Outras Avenças, posteriormente aditado em 10 de setembro de 2008, cujo objeto era: (i) a formalização da associação entre nós e as outras partes do contrato, com a nossa subscrição e integralização de ações ordinárias representativas de 60% do capital social da Boulevard, e pela subscrição de 10% das ações da Boulevard pela NRG Empreendimentos; (ii) disciplinar as nossas competências, as das partes e dos intervenientes anuentes, na construção do Shopping Center Boulevard; e (iii) determinar as principais regras que deverão ser observadas para a futura comercialização e administração do Boulevard Shopping Belo Horizonte. Ainda em 15 de junho de 2007 adquirimos da NRG Empreendimentos 10.000 ações subscritas e não integralizadas da Boulevard detidas pela NRG Empreendimentos, que assumiu a obrigação por sua integralização, resultando na nossa participação de 70%

Pelo termo aditivo, a Boulevard comprometeu-se a construir e entregar ao América Futebol Clube, como parte do pagamento pelo terreno onde está sendo erigido o Boulevard Shopping, uma sala comercial com área estimada de 909m², uma loja em área estimada de 55 m², uma loja com a tipologia de hipermercado, com área de 11.500 m² e uma área de 10.000m² a ser localizada no último pavimento do Shopping Center.

Acordo de Associação com a Status Construções (Construção do Boulevard Shopping Belém)

Em 23 de agosto de 2007, celebramos com a Status Construções um Acordo de Associação, por meio do qual nos comprometemos a investir R$75.000 mil em uma sociedade de propósito específico, a SPE Belém, com a finalidade de prover parte dos recursos para que esta construa e explore o empreendimento Boulevard Shopping Belém, Shopping Center com aproximadamente 26,8 mil m^2 (com as alterações e melhorias no projeto posteriores à assinatura do Acordo, a ABL do shopping aumentou para 34,3 mil m²). Quando a SPE Belém for constituída, possuiremos 75% de seu capital social.

Os recursos serão investidos de acordo com cronograma financeiro do projeto. Os valores serão corrigidos de acordo com a variação de 80% do CDI desde a data da celebração do acordo até a efetiva integralização.

Instrumento Particular de Cessão de Quotas da Ricshopping

Em 3 de abril de 2008 e 21 de maio de 2008 adquirimos de Ricardo Feitosa Rique através de nossa controlada Nibal, quotas representativas de respectivamente 67,42% e 25,71% da Ricshopping. Nos instrumentos particulares de cessão de quotas nos obrigamos a pagar os valores equivalentes a R$5.444 mil corrigido monetariamente a partir de 3 de abril de 2008 pelo IGP-DI e R$2.076 mil, corrigido a partir de 21 de maio de 2008 pelo IGP-DI, no dia seguinte ao início da cobrança pela utilização do estacionamento no Shopping Iguatemi Salvador.

CONTRATOS OPERACIONAIS PADRÃO

Os contratos abaixo descritos são instrumentos fundamentais para instrumentalização de nosso negócio. Nossa intenção é explicitar os principais termos e condições por nós utilizados nestes tipos de contrato e sua magnitude para nossa companhia.

Contratos de Locação

Na data deste Prospecto, éramos parte de inúmeros contratos de locação, por meio dos quais locamos nossas lojas ou unidades de uso comercial existentes nos Shopping Centers em que participamos.

A vigência dos contratos, os prazos da locação, bem como o início das obrigações de pagamentos do aluguel e encargos são estipulados de acordo com a conveniência das partes. O aluguel mensal é equivalente a um percentual estipulado em cada contrato distinto, geralmente calculado sobre o faturamento bruto ou venda bruta mensal do locatário, no mês de referência, sendo designado como "aluguel percentual". Entretanto, sempre nos é assegurado um aluguel mínimo mensal reajustável fixado em cada contrato distintamente. Para mais informações ver Seção "Regulamentação do Setor – Contratos de Locação em Shopping Centers" na pág. 167 deste Prospecto.

Estes contratos, além de regularem o recebimento de nossos aluguéis, ajudam a garantir a estrutura *Mix* de Lojas nos Shoppings, uma vez que estabelecem a utilização obrigatória, única, exclusiva e contínua do desenvolvimento e exploração das atividades comerciais discriminadas nos contratos. Adicionalmente, somos autorizados, por meio destes contratos, a divulgar o nome dos estabelecimentos de nossos locatários, bem como suas marcas e logomarcas comerciais, suas atividades, produtos e/ou serviços em todos os meios de comunicação e pela forma que entendermos convenientes à publicidade e promoção dos nossos Shopping Centers, inclusive junto à mídia em geral, outros locatários, investidores em potencial e o público em geral, sem que isto gere qualquer direito a remuneração, indenização ou ressarcimento a qualquer título.

Nossos locatários, de acordo com nossos contratos, podem terminar a locação antes do prazo, por meio de uma resilição unilateral, desde que nos comuniquem sua intenção com antecedência mínima de 30 dias, ficando obrigados ainda a nos pagar multa contratual estabelecida de uma só vez na data de entrega do imóvel. Encerrada a locação por decurso de prazo, por distrato, resilição ou rescisão, os locatários não têm direito a retenção ou indenização pelas obras, instalações ou benfeitorias que realizaram ou introduziram no imóvel, as quais ficarão incorporadas a ele e pertencentes a nós.

Os contratos de locação celebrados com nossas Lojas Âncoras são mais flexíveis a negociação. Assim, os principais pontos negociados são seu prazo de vigência e percentual sobre as vendas. Os termos e condições dos contratos de locação com Lojas Âncoras variam conforme as negociações feitas, mas não são estruturalmente diferentes dos contratos que celebramos com nossas Lojas Satelites.

Em 30 de setembro de 2009, os contratos de locação celebrados pelos lojistas de nossos Shoppings corresponderam à 74,2% de nossa receita bruta.

Contrato de Promessa de Cessão Parcial de Direitos de Uso de Infra-Estrutura Técnica

No curso dos nossos negócios celebramos inúmeros contratos de cessão parcial de direitos de uso de infra-estrutura técnica. Por meio destes contratos cedemos e transferimos aos cessionários, parcialmente, direitos de uso da infra-estrutura técnica dos Shoppings pelo preço e condições livremente estabelecidas pelas partes caso a caso. O preço é livremente ajustado.

Estes contratos de cessão são diretamente ligados aos contratos de locação celebrados entre nós e os locatários, assim, os cessionários ficam expressamente vedados de ceder ou transferir os direitos ou obrigações decorrentes destes contratos, sem a nossa prévia anuência. Para mais informações ver Seção "Regulamentação do Setor – Cessão de Direito de Uso de Infra-Estrutura Técnica" na pág. 168 deste Prospecto.

Em 30 de setembro de 2009, os contratos de promessa de cessão parcial de direitos de uso de infra-estrutura técnica celebrados pelos lojistas de nossos Shopping corresponderam à 5,7% de nossa receita bruta.

Instrumento Particular de Transferência de Direitos Locatícios de Espaços Comerciais

No curso de nossos negócios, atuamos como intervenientes anuentes em contratos de transferência de direitos locatícios de espaços comerciais. Nestes instrumentos, anuímos com a cessão da locação neles previstas entre um antigo locatário de espaços dos nossos Shopping Centers para um novo locatário. Conforme seja o caso, cobramos uma taxa nesta transferência.

Em 30 de setembro de 2009, o total da taxa de transferência advinda destas negociações correspondeu à 0,4% de nossa receita bruta.

Contrato de Prestação de Serviços de Administração

Na data deste Prospecto, a Companhia era parte em 17 contratos de prestação de serviços de administração. Por estes contratos, somos remunerados, em regra, por meio de uma quantia mensal equivalente a um percentual, que varia para cada contrato, sobre o resultado operacional líquido mensal do empreendimento, que é apurado por meio da dedução das despesas operacionais do resultado operacional bruto dos Shopping Centers.

Em 30 de setembro de 2009, os contratos de prestação de serviços de administração celebrados pelas Prestadoras de Serviço de Administração corresponderam à 12,5% de nossa receita bruta.

Contrato de Prestação de Serviços de Comercialização

Na data deste Prospecto, AAC é parte de 15 contratos de prestação de serviços de assessoria comercial. Por estes contratos, somos remunerados em função da efetiva locação de lojas, em regra, por meio de uma quantia equivalente a um percentual, que varia entre 3 e 6%, incidente sobre o somatório do valor do aluguel mínimo mensal pactuado, somado a um percentual, que varia entre 3 e 6%, incidente sobre o valor cobrado na mesma locação pela cessão de direito de uso de infra estrutura técnica, quando há. Num mesmo contrato o percentual utilizado pode variar em virtude do tipo de loja locada (âncora e satélites).

Em 30 de setembro de 2009, os contratos de prestação de serviços de assessoria comercial celebrados pelas AAC corresponderam à 1,6% de nossa receita bruta.

PROCEDIMENTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

Na maior parte de nossos Shopping Centers temos condomínios edilícios instituídos, que são responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a contingências de qualquer natureza relativas aos Shopping Centers. 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 para efetuar o pagamento destas contingências é necessário fazer uma chamada de recursos de todos os condôminos/quotistas do condomínio/fundo. Para mais informações sobre os riscos relativos a este tipo de estrutura patrimonial, favor ver Seção "Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Companhia" na pág. 89 deste Prospecto.

No curso normal de nossos negócios, somos parte em processos judiciais e/ou administrativos decorrentes das atividades exercidas por nossos Shopping Centers. Resumimos no quadro abaixo o saldo das provisões para contingências judiciais e/ou administrativas por nós constituídas:

	Em 31 de dezembro de 2.008[1]	**Em 30 de setembro de 2.009[1]**
Trabalhista	45	84
Tributário e Previdenciário	8.202	8.614
Cível	38	47
Total Consolidado [2]	8.285	8.745

(1) em milhares de reais.
(2) o total consolidado indicado é arredondado.

AÇÕES CÍVEIS

Carioca Shopping

Em 2005, o Carioca Shopping ajuizou ação declaratória com repetição de indébito em face da CEDAE – Companhia Estadual de Água e Esgoto, pleiteando a declaração de ilegalidade da cobrança de tarifa progressiva de água e a restituição dos valores cobrados indevidamente no período de 05/01/2001 a 10/02/2005. Estima-se em aproximadamente R$4.500 mil o montante a ser recuperado pelo Carioca. A chance de êxito nesta ação é provável, estando em fase de execução de sentença.

Shopping Santa Úrsula

Em 15 de janeiro de 2009 foi ajuizada ação de indenização por danos materiais e morais contra o condomínio civil voluntário proprietário do Shopping Santa Úrsula, por Antesala Métodos Aplicativos S/C Ltda., em decorrência de danos sofridos pelo encerramento das atividades do instituto de educação que havia instalado naquele Shopping. Os alegados fatos motivadores da ação ocorreram na época em que o Shopping pertencia ao Grupo Almeida Junior ("Grupo"). Em razão de existência de documento onde o Grupo Almeida Junior se compromete a assumir 60% (sessenta por cento) de qualquer contingência decorrente da operação do Shopping ocorrida na época que este era de propriedade do Grupo, o condomínio civil denunciou o Grupo Almeida Junior à lide. O valor aproximado desta ação, em 30 de setembro de 2009, é de R$19.967 mil e a probabilidade de perda é remota.

AÇÕES FISCAIS

Via Parque Shopping

Possuímos participação no FIIVPS, que detém o Via Parque Shopping. Entendemos ser o fundo responsável pelo pagamento de contingências de qualquer natureza, caso venham a materializar-se. Assim, apesar do nosso entendimento de não sermos os responsáveis por tais ações, acreditamos ser apropriado prover informações sobre as contingências existentes no Via Parque Shopping.

Em 30 de setembro de 2009, o Via Parque Shopping era parte em 37 processos de natureza tributária e previdenciária com risco de perda possível, envolvendo o valor aproximado de R$5.500 mil.

O Via Parque Shopping, é parte em processos tributários relacionados à cobrança de débitos referentes a contribuições previdenciárias cujos prognósticos de perda são possíveis. Na data deste Prospecto, existiam execuções fiscais propostas pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS no valor aproximado de R$3.800 mil. A Execução Fiscal nº 2002.51.01.513635-3, no valor de R$1.141 mil (em 30 de setembro de 2009), tem como objeto a cobrança de contribuições sociais incidentes sobre valores pagos a título de vale-transporte, o suposto não recolhimento do Seguro Acidente de Trabalho – SAT e o não recolhimento das contribuições destinadas ao INCRA, SENAC, SESC, SEBRAE e salário educação. A Execução Fiscal n.º 2005.51.01.514742-0, no valor de R$1,31 mil (em 30 de setembro de 2009), tem como objeto a cobrança das NFLDs n.ºs 35.202.793-2, 35.216.278-3 e 35.216.338-3, lavradas em razão do não recolhimento das contribuições previdenciárias supostamente incidentes

sobre o pagamento do auxílio transporte, bem como do pagamento realizado a autônomos. Em relação aos referidos processos executivos, foram opostos embargos à execução fiscal pelo Via Parque Shopping, que aguardam julgamento.

Adicionalmente o Via Parque Shopping é parte em Execuções Fiscais e possui alguns débitos junto à Fazenda Municipal do Rio de Janeiro relativos ao IPTU. Os débitos do IPTU já inscritos na dívida pública do município do Rio de Janeiro somam o montante de R$3.000 mil em 30 de setembro de 2009, sendo que há um montante de aproximadamente R$2.900 mil depositado judicialmente garantindo este passivo, cujo prognóstico de perda é provável.

Por fim, o Via Parque Shopping ajuizou ação ordinária em 8 de outubro de 2003 em face da Fazenda do Estado do Rio de Janeiro e da Light Serviços de Eletricidades S.A. pleiteando o reconhecimento do seu direito ao recolhimento do ICMS apenas sobre a energia elétrica efetivamente consumida e não sobre o valor do contrato de demanda reservada de potência, bem como pleiteando a restituição dos pagamentos feitos a maior, devidamente atualizados. Estima-se em aproximadamente R$3.000 mil o montante a ser recuperado pelo Via Parque. A chance de êxito nesta ação é considerada como provável. A sentença de primeira instância foi procedente, tendo sido reconhecido o direito do Via Parque ao ressarcimento dos valores pagos indevidamente nos últimos cinco anos. As partes recorreram, sendo que o Via Parque pleiteia a reforma da sentença para que seja determinada a restituição do ICMS pago indevidamente nos últimos 10 anos. Atualmente, estão pendentes de julgamento um Recurso Extraordinário apresentado pela Fazenda do Estado do Rio de Janeiro pleiteando a reforma da sentença que determinou a incidência do ICMS somente sobre a energia elétrica consumida, bem como um Agravo Regimental em Recurso Especial apresentado pelo Via Parque pleiteando a reforma da sentença para que seja reconhecido o direito à restituição do ICMS pago indevidamente nos últimos 10 anos. Entendemos que o prognóstico de perda para o Via Parque Shopping é remoto.

Caso haja decisão desfavorável em qualquer das ações acima, o administrador do FIIVPS deverá solicitar aos quotistas aporte adicional de recursos a fim de fazer frente ao pagamento das condenações. Caso entendamos não ser conveniente realizar novo aporte de recursos no FIIVPS, poderemos ter nossa participação no fundo e, conseqüentemente, no Via Parque Shopping, diluída. Na hipótese de qualquer outro quotista do FIIVPS deixar de realizar o aporte solicitado pelo administrador, e nós decidirmos pela conveniência do aporte, existe a possibilidade de fazermos um aporte de recursos superior ao correspondente à nossa participação no FIIVPS. Adicionalmente, não podemos garantir que os outros quotistas do FIIVPS aportarão novos recursos no fundo. Caso não aportem, o FIIVPS poderia ter que alienar ativos para fazer frente ao pagamento dos valores devidos, o que geraria uma perda patrimonial aos quotistas, incluindo nossa Companhia. A diluição de nossa participação no FIIVPS, a decisão de realizar aporte superior ao valor equivalente à nossa participação no fundo ou a perda patrimonial gerada pela eventual venda de ativos pelo FIIVPS poderá resultar em um efeito adverso sobre nossos resultados.

Carioca Shopping

O Carioca Shopping possui uma pendência na prefeitura referente ao IPTU desde 2003. Tal litígio teve início com a cobrança indevida de IPTU de algumas unidades autônomas, já contribuintes de IPTU, que estavam inseridas no projeto. Em razão disso os condôminos do shopping ingressaram com diversos pedidos administrativos de revisão de metragem e impugnação do valor venal do imóvel. O débito lançado pela prefeitura monta em aproximadamente R$14.600 mil em 30 de setembro de 2009.

Junto com os outros condôminos, ingressamos com procedimento administrativo e, de acordo com a opinião de nossos consultores legais, acreditamos como prováveis as chances do débito ser diminuído para aproximadamente R$10.500 mil o que, considerando a nossa participação no empreendimento de 40%, acarretaria em um risco de perda de R$4.100 mil que está devidamente provisionado em nosso balanço.

Bangu Shopping

O Bangu Shopping possui pendências perante a Prefeitura do Município do Rio de Janeiro referentes a débitos de IPTU, relativos aos períodos de 1997 a 2008. O Bangu Shopping apresentou pedido de reconhecimento de isenção de IPTU para o ano de 1997, com fundamento no artigo 61 do Código Tributário do Município do Rio de Janeiro, que concede o benefício para imóveis de interesse histórico e cultural, assim reconhecido pelo Órgão Municipal competente, tendo em vista o tombamento da Fábrica de Tecidos Bangu, empreendimento que funcionava no endereço do Shopping. Em 1997, foi instaurado processo administrativo para reconhecimento de tal isenção, todavia referido processo foi extinto sem julgamento do mérito, em 19 de abril de 2006, em razão do extravio dos autos nas dependências da Municipalidade. Em 1º de dezembro de 2006, o Bangu Shopping apresentou novo pedido de reconhecimento da isenção perante a Secretaria Municipal de Fazenda, visando a declaração do benefício desde

1997. Atualmente, o pedido de isenção encontra-se pendente de julgamento e entendemos que o prognóstico de perda para o Bangu Shopping é possível.

Paralelamente, em decorrência da ausência do reconhecimento de isenção, os débitos de IPTU relativos aos períodos de 1997 a 2000, são objeto de 4 (quatro) execuções fiscais ajuizadas pela Fazenda do Município do Rio de Janeiro e perfaziam o valor total aproximado de R$5.800 mil em setembro de 2009. Os débitos de IPTU relativos aos anos de 2001 a 2008, no montante de R$5.634 mil (setembro de 2009), são objeto de cobrança administrativa, sendo que sua exigibilidade está suspensa em decorrência de impugnações apresentadas pelo Shopping. Acreditamos que a João Fortes Engenharia S.A., acionista de quem adquirimos a participação no Shopping, é responsável pelas contingências decorrentes do pedido de imunidade do IPTU referentes aos exercícios anteriores ao ano de 2006 em valor histórico de R$9.000 mil em 30 de junho de 2006 e classificamos o nosso prognóstico de perda como possível.

Ações Trabalhistas

Em 30 de setembro de 2009, a Companhia e/ou suas subsidiárias figuravam no pólo passivo de 129 processos judiciais de natureza trabalhista, sendo que o valor da causa nas referidas ações perfazem o montante de R$2 milhões, aproximadamente. Os principais pleitos constantes nos processos judiciais de natureza trabalhista são: verbas rescisórias, horas extras e reflexos, aplicação das multas por atraso no pagamento de verbas rescisórias, participação nos lucros, anotação na CTPS, adicional noturno e reflexos, entre outras verbas salariais, além do pleito de reconhecimento da responsabilidade subsidiária da Companhia e/ou suas subsidiárias. Outrossim, participamos na maior parte de nossos Shopping Centers por meio de condomínios edilícios que são os responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados às contingências de qualquer natureza relativas aos Shopping Centers. 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 não haja recursos próprios dos condomínios dos Shopping Centers para efetuar o pagamento destas contingências é necessário fazer uma chamada de recursos de todos os condôminos/quotistas do condomínio/fundo.

À parte as ações trabalhistas existentes em face da Companhia, é de interesse a existência uma ação trabalhista (Processo 2498-1991-018-01-00-4), movida em face de Cia. Progresso Industrial, Bangu Empreendimentos e Imobiliária Bangu. Nessa ação, na qual a Companhia e a sua subsidiária BSC não são partes, foi penhorado o imóvel do Bangu Shopping Center localizado à Rua Fonseca, nº 240, Bangu, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro para garantia de um débito atualizado no valor de aproximadamente R$67.000. A Companhia ingressou com a medida judicial cabível para evitar leilão designado para 16 de novembro de 2009. A Companhia, e seus advogados em referida ação, entendem que o risco de efetivo leilão do imóvel é pequeno, ante a possibilidade de depósito integral do valor executado.

Para mais informações sobre os riscos relativos à este tipo de estrutura patrimonial favor ver Seção "Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Companhia" na pág. 89 deste Prospecto.

Arbitragem

Em 30 de julho de 2007, a Companhia apresentou, em conjunto com a Frascatti pedido de instituição de arbitragem à Corte Internacional de Arbitragem da Câmara de Comércio Internacional em face da Probrás e da Cencom, tendo como principais objetivos (i) a permuta de ações e debêntures detidas na Cencom por 70% da fração ideal de um condomínio pro indiviso no qual deverá ser convertido o Shopping Leblon e (ii) a declaração de que os aumentos de capital realizados, com a entrada de acionistas da Companhia, não violaram o direito de preferência da Probrás, previsto no Acordo de Acionista da Cencom.

A Companhia foi parcialmente cindida em12 de dezembro de 2009, tendo sido transferidos para Luanda seus investimentos, diretos e indiretos, em Cencom, envolvendo a totalidade de sua participação no Shopping Leblon. Apesar de deixar de deter investimentos em Cencom, a Companhia permanecerá como parte no processo arbitral contra a Probrás e Cencom, envolvendo questões diretamente relacionadas à propriedade do Shopping Leblon, ainda pendente de decisão final. Caso a Corte Arbitral eventualmente decida em favor da Probrás, a Luanda poderá ter que alienar parte de sua participação direta ou indireta na Cencom e, por consequência, no Shopping Leblon para a Probrás ou, alternativamente, ser obrigada a pagar à Probrás, solidariamente com a Companhia, valores referentes a perdas e danos. De acordo com os nossos assessores jurídicos, entretanto, a chance de êxito da Aliansce no processo arbitral é possível.

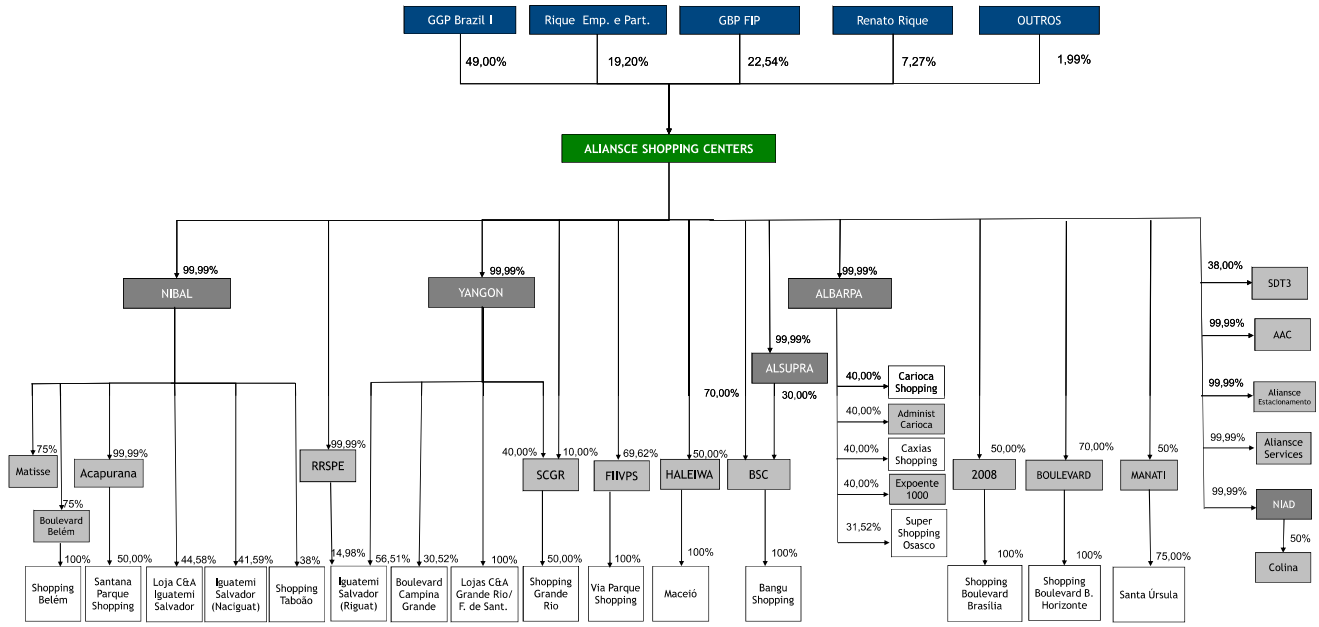
Em virtude da cisão, a Companhia e a Luanda celebraram em 12 de novembro de 2009 um Acordo de Indenização, segundo o qual a Luanda será a única responsável final por todas e quaisquer perdas, danos, despesas, custos ou ônus

de qualquer natureza, encargo, penalidade ou pagamento de qualquer natureza em relação a qualquer condenação que eventualmente venha a sofrer na Arbitragem, obrigando-se Luanda a manter a Companhia livre e indene de qualquer Perda. Para mais informações sobre o Acordo de Indenização, ver a Seção "Operações com Partes Relacionadas", na página 225 deste Prospecto.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

O organograma a seguir reflete nossa estrutura societária na data deste Prospecto:

ORGANOGRAMA - GRUPO ALIANSCE



SOCIEDADES CONTROLADAS

2008 Empreendimentos

Na data deste Prospecto, detemos 50,0% das ações da 2008 Empreendimentos, que, por sua vez, detém 100,0% do Boulevard Shopping Brasília. Para mais informações sobre o Boulevard Shopping Brasília, ver Seção "Descrição dos Negócios – Nossos Shopping Centers" na pág. 186 deste Prospecto.

AAC

Na data deste Prospecto, possuímos 99,99% do capital social da AAC, a qual presta serviços de comercialização em alguns dos empreendimentos comerciais e condomínios detidos e administrados por nós.

Acapurana

Na data deste Prospecto, a Nibal detém 99,99% das quotas da Acapurana, que, por sua vez, possui 50,0% do Santana Parque Shopping. Para mais informações sobre o Santana Parque Shopping, ver Seção "Descrição dos Negócios – Nossos Shopping Centers" na pág. 186 deste Prospecto.

Administradora Carioca

Na data deste prospecto, BARPA possui 32,45% e a SUPRA 7,55% de participação no capital social da Administradora Carioca, que presta serviços de: (i) administração que estejam de qualquer forma relacionados à construção e operação de empreendimentos do Carioca Shopping; e (ii) administração e exploração de estacionamento e garagens, próprios ou de terceiros, inclusive com a prestação de serviços de manobristas.

ALBARPA

Na data deste Prospecto, possuímos 99,99% do capital social da ALBARPA, que por sua vez detém 40,00% do Carioca Shopping, 40,00% do Caxias Shopping, 31,52% do Supershopping Osasco, 40,00% da EXPOENTE 1000 e 40,00% da Administradora Carioca. Para mais informações sobre o Carioca Shopping, o Caxias Shopping e

Supershopping Osasco, ver Seção "Descrição dos Negócios – Nossos Shopping Centers" na pág. 186 deste Prospecto.

Aliansce Estacionamentos

Na data deste prospecto, possuímos 99,99% do capital da Aliansce Estacionamentos, a qual presta serviços de administração e gestão de estacionamentos, próprios ou arrendados.

Aliansce Services

Na data deste prospecto, possuímos 99,99% do capital da Aliansce Services, a qual presta serviços de escritório e apoio administrativo em geral, compreendendo administração financeira, contábil e patrimonial, administração de pessoal, administração de contratos e afins.

BSC

Na data deste Prospecto, possuímos 99,99% do capital social da BSC, que por sua vez possui 100,0% do Bangu Shopping. Para mais informações sobre o Bangu Shopping, ver Seção "Descrição dos Negócios – Nossos Shopping Centers" na pág. 186 deste Prospecto.

Boulevard

Na data deste Prospecto, possuímos 70,0% das ações da Boulverd, que, por sua vez, detém 100,0% do Boulevard Shopping Belo Horizonte.

Boulevard Shopping Belém S.A.

Na data deste Prospecto, a Nibal possui, aproximadamente, 75,0% das ações da Boulevard Shopping Belém S.A., que, por sua vez, detém 100,0% do Boulevard Shopping Belém.

Colina

Na data deste Prospecto, os principais quotistas da Colina são a NIAD e a Sendas, com participações de 50,0% cada um. A Colina presta serviços de administração exclusivamente no Shopping Grande Rio.

FIIVPS

Na data deste Prospecto, detemos 69,62% das quotas do FIIVPS, que, por sua vez, detém 100% do Via Parque Shopping. Porém assinamos em 28 de setembro de 2009 compromisso de venda de 16% das quotas, o que ainda depende do cumprimento de determinadas condições. Após a implementação desta compra e venda deteremos diretamente 69,62% das quotas do FIIVPS, que, por sua vez, detém 100% do Via Parque Shopping. Para mais esclarecimentos e informações sobre a legislação de FIIs, ver "Regulamentação do Setor – Fundo de Investimento Imobiliário" na pág. 165 deste Prospecto.

Haleiwa

Na data deste prospecto possuímos 50% das ações da Haleiwa. A outra acionista da sociedade é a Multiplan, com participação em 50% de suas ações. A Haleiwa é a única proprietária do terreno em Maceió.

Manati

Na data deste prospecto possuímos 50% da Manati. A outra acionista da sociedade é a Multiplan, com 50%. A Manati detém 75% do Shopping Santa Úrsula. Para mais esclarecimentos e informações sobre o Shopping Santa Úrsula, ver "Descrição dos Negócios – Nossos Shopping Centers" na pág. 186 deste Prospecto.

NIAD

Na data deste Prospecto, possuímos 99,99% do capital social da NIAD. A NIAD presta serviços de administração em alguns dos empreendimentos comerciais e condomínios detidos e administrados por nós. Nesta mesma data, a NIAD possui 50,0% da Colina.

Nibal

A Nibal, na data deste Prospecto, é controladora direta da Acapurana, com, aproximadamente, 99,99% de seu capital, da Boulevard Shopping Belém com 75% de seu capital e da Matisse com 75% de seu capital. Detém também participações no condomínio Naciguat de 41,59%, no Shopping Taboão de 38% e participa com 44,58% da Loja Âncora locada à C&A no Shopping Iguatemi. Para mais informações sobre os Shoppings Iguatemi Salvador e Taboão, ver Seção "Descrição dos Negócios – Nossos Shopping Centers" na pág. 186 deste Prospecto. Na data deste Prospecto, possuímos aproximadamente 100,0% das quotas da Nibal.

RRSPE

Na data deste Prospecto, possuímos participação de 99,99% do capital social da RRSPE. A RRSPE detém 14,98% do condomínio Riguat do Shopping Iguatemi Salvador.

SDT3

Na data deste Prospecto, possuímos participação de 38,0% do capital social da SDT3. Os demais quotistas da SDT3, na data deste Prospecto, são Dbgziben Participações Ltda. e a Pargim, com participações societárias de, aproximadamente, 22,0% e 40,0%, respectivamente.

SCGR

Os únicos acionistas da SCGR, na data deste Prospecto, somos nós, a Yangon, a ALM e Cath, com participações de, respectivamente, 10,0%, 40,0%, 40,0% e 10,0%. Na data deste Prospecto, a SCGR possui 50,0% do Shopping Grande Rio. Para mais informações sobre o Shopping Grande Rio, ver Seção "Descrição dos Negócios – Nossos Shopping Centers" na pág. 186 deste Prospecto.

Yangon

Na data deste Prospecto, possuímos 99,9% das quotas da Yangon. A Yangon possui 100% das Lojas Âncoras locadas à C&A do Shopping Grande Rio e do Boulevard Shopping Feira de Santana. Também participa com 30,52% do Boulevard Shopping Campina Grande, com aproximadamente 56,51% do condomínio Riguat do Shopping Iguatemi Salvador, bem como com 40% do capital social da SCGR. Para mais informações sobre o Boulevard Shopping Campina Grande e o Shopping Iguatemi Salvador, ver Seção "Descrição dos Negócios – Nossos Shopping Centers" na pág. 186 deste Prospecto.

REESTRUTURAÇÕES SOCIETÁRIAS RECENTES

Realizamos em 12 de novembro de 2009, operação societária visando a isolar empresa na qual há uma disputa societária que está sendo discutida em sede arbitral.

Até 1ª de novembro possuíamos 99,99% do capital social da Frascatti, que detinha participação de 10% do capital social da Cencom e debêntures conversíveis em ações que, quando convertidas e somadas à sua participação acionária conferirão à Frascatti uma participação de 50,0% do capital social da Cencom. Os acionistas de Cencom eram a Probrás, que detém 57,31%, a Frascatti, que detinha 10,0% e nós, que detínhamos 32,69% do capital social da Cencom. A Cencom possui 100,0% do Shopping Leblon.

A Companhia foi cindida em 12 de novembro com a criação de uma nova sociedade com os mesmos acionistas da Aliansce, que passou a deter 99,99% do capital social da Frascatti, 32,69% do capital social da Cencom.

ADMINISTRAÇÃO

Nos termos do nosso Estatuto Social, somos administrados por nosso Conselho de Administração e nossa Diretoria. Nosso Estatuto Social prevê a constituição de um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O nosso Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada, responsável pela formulação e monitoramento para implantação das políticas gerais de negócios, incluindo a estratégia de longo prazo. É responsável também, dentre outras atribuições, pela designação e supervisão da gestão dos nossos Diretores. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho de Administração é também responsável pela contratação dos auditores independentes.

De acordo com o nosso Estatuto Social em consonância com o Novo Mercado, o Conselho de Administração deve ter no mínimo cinco membros, devendo cada qual ser necessariamente nosso acionista, muito embora não exista um limite mínimo de participação acionária para tanto. Os conselheiros são eleitos em Assembleia Geral Ordinária de acionistas, com mandato unificado de um exercício anual, sendo exercício anual o período compreendido entre duas Assembleias Gerais Ordinárias, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento por nossos acionistas reunidos em Assembleia Geral. De acordo com as regras do Novo Mercado, no mínimo 20% dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes. Nossos novos conselheiros deverão ainda subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, membros do Conselho de Administração estão proibidos de votar em qualquer Assembleia de acionistas, ou ainda de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais tenham conflito de interesses com a Companhia.

Os nossos membros do Conselho de Administração foram eleitos ou tiveram seu respectivo mandato unificado, na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2009, exceto os conselheiros Adam S. Metz e Joel L. Bayer. O mandato dos nossos conselheiros é de um exercício anual.

Seguem abaixo os nomes, idades e posições dos nossos membros do Conselho de Administração:

Nome	Idade	Posição	Data da Eleição
Renato Feitosa Rique	51	Conselheiro	30.04.2009
Aloysio Meirelles de Miranda Filho	48	Conselheiro	30.04.2009
Luiz Henrique Fraga	49	Conselheiro	30.04.2009
Adam S. Metz	48	Conselheiro	30.09.2009
Joel L. Bayer	46	Conselheiro	30.09.2009
Carlos Alberto Vieira	75	Conselheiro Independente	30.04.2009

Seguem abaixo as ocupações principais e currículos resumidos dos nossos membros do Conselho de Administração:

Renato Feitosa Rique. Nascido em 05 de fevereiro de 1958, é um de nossos fundadores e, em 18 de junho de 2007, foi eleito Presidente de nosso Conselho de Administração. É economista graduado em Economia pela Universidade Candido Mendes em 1982. Possui mais de 26 anos de experiência no setor de Shopping Centers. Foi Presidente da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), Presidente do Conselho da mesma e Vice-Presidente da Associação Comercial do Rio de Janeiro. Fundou em 1997 e presidiu nos primeiros seis anos o Instituto Newton Rique, projeto social focado na inserção do adolescente na sociedade.

Aloysio Meirelles de Miranda Filho. Nascido em 9 de maio de 1961, foi eleito como membro do Conselho de Administração em 18 de junho de 2007. O Sr. Aloysio é Bacharel em Direito pela Universidade Estadual do Rio de Janeiro – UERJ em 1984 e sócio do escritório Ulhôa Canto, Rezende e Guerra desde 1989, membro da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção do Estado do Rio de Janeiro (1985) e Seção do Estado de São Paulo (1990), membro da Associação Brasileira de Direito Financeiro (ABDF), Associação Brasileira de Direito de Informática (ABDI), International Fiscal Association (IFA) e Associação de Direito Internacional. O Sr. Aloysio ainda é conselheiro do Conselho Deliberativo do Instituto Fernando Henrique Cardoso, do Conselho Diretor do Instituto de Gestão Educacional da Fundação Lemann do Conselho Consultivo do Instituto Empreender Endeavor.

Luiz Henrique Fraga. Nascido em 08 de dezembro de 1960, é sócio-fundador da Gávea Investimentos e membro do Comitê de Investimentos da firma. Entre 1994 e 2002, Luiz foi presidente da Latinvest Asset Management e sócio-senior da Globalvest Management Co, uma das maiores empresas independentes de gestão de recursos dos Estados Unidos (value investing em renda variável na América Latina). Desde 1994, as operações da Globalvest foram concentradas no mercado brasileiro, através da Latinvest. Luiz também supervisionava as iniciativas da empresa na área de venture capital, através da Latintech Capital. Previamente, ele trabalhou na Bear Stearns (BS) como Diretor para Mercados Emergentes e chefiou as atividades de fusões&aquisições e finanças corporativas do BS no Brasil (1989-94). Luiz também ocupou posições de chefia nas áreas de trading de renda fixa e renda variável, sendo responsável pela carteira proprietária da BS na América Latina. No período 1986-89, foi Diretor da filial do Unibanco em Nova Iorque e trabalhou na divisão de finanças corporativas do Citibank no Brasil. Luiz obteve um MBA em Finanças no American Graduate School of International Management (Thunderbird, 1985) e é graduado em Economia pela Pontifícia Universidade Católica no Rio de Janeiro (1982).

Adam S. Metz. Nascido em 10 de junho de 1961, desde 2005 é membro do conselho da General Growth Properties e desde outubro de 2008 ocupa o cargo de CEO. Ele foi co-fundador e gerente da Sunterra LLC, empresa de energia solar para imóveis comerciais (2008). O Sr. Metz tem larga experiência no mercdo imobiliário, tendo sido co-fundador e diretor da Polaris Capital LLC, empresa de compra e venda de imóveis (2002-2008), vice-presidente executivo e diretor de investimentos da Rodamco (2000-2002), empresa que detinha mais de US$6 bilhões em imóveis, principalmente shopping centers, e presidente da Urban Shopping Centers (1993-2000). Sr. Metz é graduado pela Cornell University e tem mestrado em administração pela Northwestern University. Ele é membro do International Council of Shopping Centers.

Joel L. Bayer. Nascido em 15 de agosto de 1963, é diretor sênior da General Growth Properties desde 1993, com a responsabilidade principal de supervisionar as fusões e aquisições e hoje é Diretor Chefe de Investimentos. Anteriormente da General Growth Properties, o Sr. Bayer teve diversas posições na Equity Financial and Management Company, o conglomerado industrial e imobiliário controlado por Sam Zell e tinha entre suas responsabilidades supervisionar as aquisições para Zell/Merrill Lynch Opportunity Fund and Equity Properties and Development Company. Sr. Bayer tem MBA pela University of Michigan. Ele é ex-reitor da Universidade de Shopping Centers do International Council of Shopping Centers ex-professor da School of Finance, Accounting and Lease Administration.

Carlos Alberto Vieira (Conselheiro Independente). Nascido em 02 de abril de 1934, foi eleito como membro do Conselho de Administração da Companhia em 18 de junho de 2007. O Sr. Carlos Alberto é formado em Ciências Econômicas e Contábeis pela Universidade de Campinas e tem pós-graduação em economia pela Fundação Getúlio Vargas. De abril de 1988 até março de 2009, o Sr. Carlos Alberto foi membro do Conselho de Administração da Aracruz Celulose, tendo sido Presidente deste Conselho de abril de 2004 a março de 2009. Hoje é Presidente dos Conselhos de Administração do Banco Safra S.A., Safra Leasing S.A. Arrendamento Mercantil, Agropecuária Potrillo S.A. e Pastoril Agropecuária Couto Magalhães S.A. O Sr. Carlos Alberto é ainda membro do comitê estratégico e de sustentabilidade da Aracruz Celulose, Diretor e Conselheiro da Federação Brasileira de Bancos – FEBRABAN, Conselheiro da ITT Sheraton Brasil e Cônsul Honorário do Haiti no Rio de Janeiro.

O endereço comercial dos membros do nosso Conselho de Administração é o mesmo endereço de nossa sede, exceto para o Sr. Adam S. Metz e o Sr. Joel L. Bayer, cujo endereço comercial é: General Growth Properties, 110 North Wacker Drive, Chicago, Illinois, 60606, Estados Unidos da América e para nosso Conselheiro Independente, Sr. Carlos Alberto Vieira, cujo endereço é Praça Pio X, 17 / 14º andar, no Rio de Janeiro.

Informamos que nenhum dos nossos Conselheiros foi condenado em processo judicial ou administrativo.

DIRETORIA

Os nossos Diretores são nossos representantes legais, responsáveis, principalmente, pela nossa administração cotidiana e pela implementação das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro da Diretoria deve ser residente no País, podendo ser acionista ou não. Além disso, até no máximo um terço dos membros do Conselho de Administração poderão ocupar cargos na Diretoria.

Os nossos Diretores são eleitos pelo nosso Conselho de Administração com mandato unificado de um exercício anual, sendo exercício anual o período compreendido entre duas Assembleias Gerais Ordinárias, permitida a reeleição e podendo, a qualquer tempo, serem destituídos.

O nosso Estatuto Social dispõe que a nossa Diretoria será composta de, no mínimo três e, no máximo, nove membros, com as seguintes designações, podendo haver o acúmulo de funções por um mesmo Diretor: (i) Diretor Presidente; (ii) Diretor Executivo; (iii) Diretor Operacional; (iv) Diretor Financeiro; (v) Diretor de Relações com Investidores; e (vi) Diretor de Novos Negócios. De acordo com as regras do Novo Mercado, os novos diretores deverão subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores ao Regulamento do Novo Mercado. Atualmente, a nossa Diretoria é formada por seis membros, eleitos na Reunião de Conselho de Administração celebrada em 30 de abril de 2009, exceto o Sr. Ewerton Espínola Visco, o qual foi eleito em 12 de novembro de 2009.

A nossa Diretoria de Relações com Investidores está localizada na Rua Dias Ferreira, 190/301 (parte), CEP 22431-050. O responsável por esta Diretoria é o Sr. Henrique C. Cordeiro Guerra Neto, eleito Diretor de Relações com Investidores na reunião do nosso Conselho de Administração realizada em 30 de abril de 2009. O telefone do nosso departamento de acionistas é (0xx21) 2176-7272, o fac-símile é (0xx21) 2176-7229 e o endereço de correio eletrônico é ri@aliansce.com.br. O nosso website na *internet* é www.aliansce.com.br.

Abaixo, seguem os nomes, idades, posições e data de eleição dos atuais membros da nossa Diretoria:

Nome	Idade	Posição	Data da Eleição
Renato Feitosa Rique	51	Diretor Presidente	30.04.2009
Henrique C. Cordeiro Guerra Neto	39	Diretor Executivo e Diretor de Relações com Investidores	30.04.2009
Renato Ribeiro de Andrade Botelho	51	Diretor Financeiro	30.04.2009
Delcio Mendes	63	Diretor de Operações	30.04.2009
Paula Guimarães Fonseca	42	Diretora Jurídica	30.04.2009
Ewerton Espínola Visco	51	Diretor	12.11.2009

Seguem abaixo as ocupações principais e currículos resumidos dos nossos Diretores, exceto dos Diretores que são membros do Conselho de Administração, cujos currículos estão descritos no item "Conselho de Administração" acima:

Henrique C. Cordeiro Guerra Neto. Nascido em 27 de janeiro 1970, em 2003 atuou como consultor dos acionistas fundadores durante as negociações e estudos para nossa constituição e em 2004 foi eleito nosso diretor executivo. É graduado em Finanças e Economia pela Georgetown University em Washington, D.C. em 1994. Entre 1994 e 1999, trabalhou no banco de investimentos do Credit Suisse em Nova Iorque, onde atuou como analista financeiro e posteriormente tornou-se associado. Fundou as empresas E-Imoveis S.A. e 2pG S.A. em 1999. Atuou como Diretor Executivo da E-Imoveis entre 1999 e 2001.

Renato Ribeiro de Andrade Botelho. Nascido em 27 de junho de 1958, atua em conjunto com Renato Rique no ramo de Shopping Centers desde 1997. Desde nossa fundação atua como nosso diretor financeiro. É engenheiro civil graduado pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ) em 1982. Possui 15 anos de experiência em instituições financeiras. Atuou como executivo do Llyods Bank, Citibank e Unibanco entre 1982 e 1997 junto ao segmento de grandes corporações.

Delcio Mendes. Nascido em 13 de março de 1946, formado em Engenharia pela Pontifícia Universidade Católica de Belo Horizonte (PUC-BH), MBA em Administração pelo IBMEC. Atua na indústria de Shopping Centers há 24 anos, sendo os últimos 14 anos junto ao nosso atual Diretor Presidente. Desde nossa fundação, atua como Diretor de Operações, atuando no planejamento, desenvolvimento e administração dos empreendimentos. É membro do Conselho Deliberativo da Abrasce.

Paula Guimarães Fonseca. Nascida em 13 de maio de 1967, graduou-se em Direito em 1990 pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Desde 2006 atuou como nossa Diretora de Novos Negócios e, com a extinção da Diretoria de Novos Negócios em outubro de 2009, atua como nossa Diretoria Jurídica. Anteriormente, atuou até o ano de 2000 como advogada nas empresas Monteiro Aranha e Michelin e nos escritórios Castro, Barros, Sobral e Xavier e Nonato & Fonseca. De 2000 a 2005, atuou como CEO da InVent, empresa de Venture Capital no segmento de Internet.

Ewerton Espínola Visco. Nascido em 10 de fevereiro de 1958, formado em administração de empresas, atua na indústria de shopping centers há 22 anos, sendo os últimos 15 anos junto ao nosso atual Diretor Presidente. Desde nossa fundação é diretor regional, atuando no planejamento, desenvolvimento e administração dos empreendimentos. Coordenou a implantação de 15 shoppings centers em 10 cidades no Norte, Nordeste e Sudeste. Desde novembro de 2009 atua como nosso Diretor, sem designação específica. É membro do Conselho Deliberativo da Abrasce.

O endereço comercial dos membros de nossa Diretoria é o mesmo endereço de nossa sede.

Para uma descrição dos contratos e outras obrigações relevantes entre nós e os membros da nossa Administração, veja a Seção "Operações com Partes Relacionadas" na pág. 225 deste Prospecto.

Informamos que nenhum de nossos Diretores foi condenado em processo judicial ou administrativo.

CONSELHO FISCAL

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e da nossa auditoria externa. A responsabilidade principal do Conselho Fiscal é fiscalizar os atos dos Administradores e analisar as demonstrações financeiras, relatando suas observações aos acionistas.

O nosso Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente, mas pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas, como descrito abaixo. Atualmente, não possuímos um Conselho Fiscal instalado.

Sempre que instalado, o nosso Conselho Fiscal será constituído por três membros titulares e suplentes em igual número. Somente poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal pessoas residentes no Brasil, diplomadas em curso universitário, ou que tenham exercido, pelo prazo mínimo de três anos, cargo de administrador de empresa ou de conselho fiscal. De acordo com as regras do Novo Mercado, os novos membros do Conselho Fiscal deverão subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, quando seu funcionamento não é permanente, o Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembleia Geral, a pedido de acionistas que representem, no mínimo, dez por cento das ações ordinárias, com mandato até a primeira Assembleia Geral Ordinária seguinte à sua instalação. Este percentual pode ser reduzido para até dois por cento do capital social votante dependendo do nosso capital social, nos termos da Instrução 324, de 19 de janeiro de 2000 da CVM. Considerando o capital social atual, acionistas representando no mínimo 2% do capital votante podem solicitar a instalação do Conselho Fiscal. Adicionalmente, os acionistas minoritários que representem, no mínimo, dez por cento das ações ordinárias têm direito de eleger separadamente um membro do Conselho Fiscal e seu suplente, e os demais acionistas poderão eleger um membro a mais que o número total de membros eleitos pelos minoritários.

O Conselho Fiscal não pode ter membros que façam parte do Conselho de Administração, da Diretoria ou do quadro de Colaboradores de uma empresa controlada ou de uma empresa do mesmo grupo, tampouco um cônjuge ou parente de nosso administrador. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam, a título de remuneração, no mínimo, dez por cento da média da remuneração paga aos Diretores, excluindo benefícios, verbas de representação e participações nos lucros e resultados.

TITULARIDADE DE AÇÕES

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada Conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de nossa emissão. Nossos conselheiros não estão sujeitos a aposentadoria obrigatória por idade.

A tabela abaixo indica o número de ações detidas diretamente ou indiretamente pelos nossos membros do Conselho de Administração e Diretores na data deste Prospecto.

Nome	Ações	% do capital social
Renato Rique[1]	23.674.914	26,357%
Delcio Mendes	1.511.171	1,682%
Ewerton Espínola Visco	271.135	0,3030553
Aloysio Meirelles de Miranda Filho	2	0,0000022 %
Luiz Henrique Fraga	2	0,0000022 %
Adam S. Metz	1	0,0000011 %
Joel L. Bayer	1	0,0000011 %
Carlos Alberto Vieira	1	0,0000011 %

(1) Ações detidas por meio da Rique Empreendimentos e diretamente.

Os membros do nosso Conselho de Administração detinham, direta ou indiretamente, em conjunto 25.186.092 ações ordinárias na data deste Prospecto, representando aproximadamente 28,1512% de nosso capital social. Após a conclusão da Oferta (sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais), esperamos que eles detenham em conjunto 19.457.228 Ações, representando 13,6% de nosso capital social.

REMUNERAÇÃO

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, é responsabilidade dos nossos acionistas, em Assembleia Geral Ordinária, fixar, anualmente, o montante global da remuneração dos membros do nosso Conselho de Administração e da Diretoria. Cabe ao Conselho de Administração deliberar sobre a forma de distribuição do valor fixado entre os seus membros e os da Diretoria.

A distribuição individual da remuneração global dos administradores é feita pelo nosso Conselho de Administração, sendo que uma parte é fixa e outra variável. Os Diretores recebem sua remuneração fixa mensalmente, enquanto a variável é definida individualmente ao final do exercício.

Em 12 de novembro de 2009, nossos acionistas aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração global anual de R$10.000 mil para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2009.

As tabelas abaixo mostram, para os períodos indicados, a remuneração do pessoal-chave de nossa Administração, a qual inclui os conselheiros e diretores estatutários e não estatutários:

	Período findo em 30 de setembro de 2009				
	Remuneração			**Outorga de Opções**	
	Fixa	**Variável**	**Total**	**Saldo das Opções**	**Preço médio de exercício**
Conselho de Administração	-	-	-		
Diretores estatutários	R$ 3.267,7	-	R$ 3.267,7	N.A.	N.A.
Diretores não estatutários	R$ 659,4	R$ 563,9	R$ 1.223,30	N.A.	N.A.
Total	R$3.927,10	R$ 563,9	R$ 4.491,00	N.A.	N.A.

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008				
	Remuneração			**Outorga de Opções**	
	Fixa	**Variável**	**Total**	**Saldo das Opções**	**Preço médio de exercício**
Conselho de Administração	-	-	-	N.A.	N.A.
Diretores estatutários	R$ 3.986,1	R$ 349,1	R$ 4.335,2	N.A.	N.A.
Diretores não estatutários	R$ 1.488,8	R$ 767,9	R$ 2.256,7	N.A.	N.A.
Total	R$ 5.474,9	R$ 1.117,0	R$ 6.591,9	N.A.	N.A.

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007				
	Remuneração			**Outorga de Opções**	
	Fixa			**Saldo das Opções**	**Preço médio de exercício**
Conselho de Administração	-	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Diretores estatutários	1.754,4	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Diretores não estatutários	663,9	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Total	2.418,3	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

Para informações sobre a diluição decorrente do exercício da opção de compra de ações, veja a seção "Diluição" na página 100 deste Prospecto.

RELAÇÃO FAMILIAR ENTRE OS NOSSOS ADMINISTRADORES, BEM COMO ENTRE OS NOSSOS ADMINISTRADORES E OS NOSSOS PRINCIPAIS ACIONISTAS

Não há relação familiar entre os nossos Administradores, bem como entre os nossos Administradores e os nossos principais acionistas.

PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Em 12 de novembro de 2009, nossos acionistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária aprovaram as diretrizes gerais do plano de opção de compra de ações destinado aos nossos administradores, empregados, ou pessoas naturais ou jurídicas que prestem serviços à nossa Companhia,à sociedade sob nosso controle ou condomínios edilícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação ("Plano"). O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, podendo este, a qualquer tempo, constituir um Comitê de Remuneração (o "Comitê"), com funções consultivas e/ou opinativas, criado em conformidade com o Estatuto Social da Companhia e composto por membros do Conselho de Administração da Companhia, para auxiliar o Conselho de Administração na administração do Plano, bem como contratar consultorias especializadas. As deliberações do Comitê, se constituído, não vinculam a Companhia, exceto se e quando homologados pelo Conselho de Administração. Os casos omissos serão regulados pelo Conselho de Administração, devendo ser consultada a Assembléia Geral dos Acionistas, se exigido por lei ou pelo Estatuto Social da Companhia, ou sempre que o Conselho de Administração julgar necessário, a seu exclusivo critério.

Os membros do Conselho de Administração não poderão participar das reuniões em que as decisões a respeito da sua participação no Plano sejam discutidas e os membros do Comitê não poderão se habilitar às opções de subscrição ou aquisição de ações objeto do Plano.

Nos termos do Plano, a outorga de opções de subscrição ou aquisição de ações aos Participantes selecionados pelo Conselho de Administração será feita anualmente, por meio de Programas de Outorga de Opção de Compra de Ações ("Programas de Outorga"). O Conselho de Administração estabelecerá Programas de Outorga para as categorias de Administradores (para fins do Plano assim considerados os membros do Conselho de Administração e os diretores da Companhia e de suas controladas) e Executivos (para fins do Plano assim considerados os empregados que exerçam função de gerência e executivos que sejam empregados da Companhia, de suas controladas ou dos condomínios edilícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação, bem como pessoas físicas ou jurídicas prestadoras de serviços para a Companhia, suas controladas os condomínios edilícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação).

No caso de exercício da opção de compra de nossas ações, nosso Conselho de Administração deverá aprovar a emissão de novas ações, dentro do limite do capital autorizado ou, desde que previamente autorizado pela CVM, autorizar a alienação de ações mantidas em tesouraria. Caso o exercício da opção de compra de ações ocorra por meio da emissão de novas ações, haverá aumento do nosso capital social e os nossos acionistas não terão direito de preferência para a subscrição de tais ações, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações e em nosso Estatuto Social, tendo, portanto, suas respectivas participações diluídas em nosso capital social. A outorga de opções, no âmbito do Plano, não poderá conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que exceda, a qualquer tempo, 7% do nosso capital social, observado que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas nos termos do Plano deve estar sempre dentro do limite do nosso capital autorizado.

As opções são outorgadas sem custo para os beneficiários e o período de carência (vesting) será de até quatro anos, podendo ser exercidas a partir de 1 ano, à razão de 25% ao ano. Caso o Participante 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 perderão ser exercidas no futuro. Cada Participante do Plano deverá a ele aderir expressamente, mediante assinatura de termo de adesão, sem qualquer ressalva, obrigando-se ao cumprimento de todos os dispositivos estabelecidos.

O prazo de exercício das opções será determinado pelo Conselho de Administração, caso a caso, respeitados os parâmetros legais, data da outorga da opção, mas em nenhuma hipótese será superior a 5 (cinco) anos contados da data da outorga de cada opção. Após este período, as opções concedidas, mas não exercidas, perderão a validade.

Compete ao Conselho de Administração fixar o preço de exercício das opções outorgadas, o qual deverá ser baseado na média da cotação das ações ordinárias de nossa emissão nos últimos 20 pregões na BM&FBOVESPA imediatamente anteriores à data da outorga da opção, ponderada pelo volume de negociação, corrigido monetariamente por índice que venha a ser determinado pelo Conselho de Administração, até a data do efetivo exercício da opção concedida através do Plano. Excepcionalmente, para as opções outorgadas por ocasião desta Oferta, o preço de exercício será igual ao valor por ação determinado na Oferta. As ações resultantes do exercício da opção deverão ser integralizadas pelos Participantes em até 5 (cinco) dias úteis data em que o Conselho de Administração aprovar o respectivo aumento de capital dentro dos limites do capital autorizado ou a alienação de ações da Companhia mantidas em tesouraria, conforme o caso.

O Plano entrará em vigor na data de sua aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia e expirará, a qualquer tempo, (a) por decisão da Assembleia Geral Extraordinária ou do Conselho de Administração da Companhia; (b) pelo cancelamento de registro de companhia aberta da Companhia; (c) pela cessação de negociação das ações ordinárias da Companhia em mercado de balcão, mercado organizado ou bolsa de valores; (d) em virtude de reorganização societária da Companhia; (e) pela dissolução ou liquidação da Companhia; ou (f) pelo decurso de um prazo de 10 (dez) anos contados da data da primeira outorga de opções no âmbito do Plano, o que ocorrer primeiro.

Os nossos 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.

As ações adquiridas em razão do exercício de opção de compra nos termos do Plano manterão todos os direitos pertinentes à sua espécie, ressalvado eventual disposição em contrário estabelecida pelo nosso Conselho de Administração. Entretanto, nenhum beneficiário terá quaisquer dos direitos e privilégios de nossos acionistas até que a sua opção seja devidamente exercida, nos termos do Plano e do respectivo contrato de opção.

Para fins de análise dos potenciais efeitos do Plano na remuneração dos administradores da Companhia, considerando-se a premissa de exercício das opções com a aquisição da quantidade máxima de ações objeto do Plano, teríamos a emissão de 9.762.701 novas ações ordinárias, representativas de 7% do capital social da Companhia, e com base no preço unitário de exercício de R$10,35 equivalente a 90% do Preço por Ação de R$11,50, que é o ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto, o preço total de exercício seria de R$101.043.955,35. Após a Oferta e sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, o valor do nosso patrimônio líquido, em 30 de setembro de 2009, seria de R$7,92 por ação ordinária de nossa emissão, resultando, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação ordinária de R$1,76 para os antigos acionistas, e uma diluição imediata do valor patrimonial contábil por ação ordinária de 31,1% para os novos acionistas. Adicionalmente, o exercício integral das opções com a aquisição da quantidade máxima de ações objeto do Plano resultaria em um custo de oportunidade para a Companhia de R$ 11.227.106,15, valor este que representa o montante que deixaria de ser integralizado pelos outorgados em razão da diferença entre o Preço por Ação de R$ 11,50 e o preço de exercício das opções em questão.

Neste sentido, caso as opções fossem outorgadas apenas aos administradores, a remuneração dos administradores de R$10.000.000,00, conforme aprovado na Assembléia Geral Extraordinária de 12 de novembro de 2009, seria acrescida no montante de R$ 11.227.106,15, resultando em uma remuneração global de R$21.227.106,15.

De acordo com o Pronunciamento CPC 10 “Pagamentos Baseados em Ações”, a Companhia contabilizará 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, as opções a serem concedidas e exercidas não gerarão qualquer efeito na Demonstração de Resultados da Companhia uma vez que a despesa será reconhecida durante o período de vesting.

PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTAS VENDEDORES

PRINCIPAIS ACIONISTAS

O nosso capital social é composto exclusivamente por ações ordinárias. A tabela seguinte contém informações sobre a quantidade de nossas ações ordinárias, detidas por acionistas titulares de cinco por cento ou mais de ações de nossa emissão, pelos nossos Conselheiros e outros acionistas considerados relevantes, na data deste Prospecto Preliminar e após a conclusão da Oferta.

	Ações antes da Oferta		Ações após a Oferta[1]		Ações após a Oferta[2]	
Acionistas	**Ações**	**%**	**Ações**	**%**	**Ações**	**%**
GGP Brazil I	43.842.428	49,00	43.842.428	31,4	30.842.428	22,1
Rique Empreendimentos	17.174.913	19,19	17.174.913	12,3	17.174.913	12,3
GBPFIP	20.167.515	22,54	11.167.515	8,0	1.417.515	1,0
Renato Rique	6.500.001	7,27	500.001	0,4	500.001	0,4
Administradores[3]	1.782.314	2,00	1.782.314	1,3	1.782.314	1,3
Tesouraria	-		-	-	-	-
Mercado (*free float*)	–		65.000.000	46,6	87.750.000	62,9
Total	**89.467.170**	**100,0**	**139.467.170**	**100,0**	**139.467.170**	**100,0**

(1) Sem considerar o Exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais.
(2) Considerando integralmente o Exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais.
(3) Não inclui as Ações do Sr. Renato Rique, Acionista Vendedor da Oferta.

O quadro abaixo indica a quantidade de ações detidas diretamente ou indiretamente por nossos acionistas pessoas físicas titulares de 5% ou mais de nossas Ações na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações, incluindo as ações objeto da Opção de Ações Adicionais e o exercício da Opção de Ações Suplementares:

	Quantidades de Ações e Porcentagens			
	Ações antes da Oferta		Ações após a Oferta	
Acionistas Pessoas Físicas[1]	**Ações**	**(%)**	**Ações**	**(%)**
Renato Rique[2]	23.674.914	26,46	17.674.914	12,7
Total	**23.674.914**	**26,46**	**17.674.914**	**12,7**

(1) Nossos acionistas GGP Brazil I e GBPFIP não possuem pessoas físicas em sua cadeia acionária que possuam 5% ou mais de nossas ações. Para mais informações sobre a estrutura acionária de nossos acionistas GGP Brazil I e GBPFIP ver item "Breve descrição de nossos principais Acionistas" nesta seção.
(2) Ações detidas direta ou indiretamente por Renato Rique.

BREVE DESCRIÇÃO DE NOSSOS PRINCIPAIS ACIONISTAS

Rique Empreendimentos

Rique Empreendimentos e Participações Ltda. é uma sociedade não operacional, que tem por objeto participar de outras empresas. O Sr. Renato Rique detém 99,9% do capital social da Rique Empreendimentos.

GGP Brazil I

A GGP Brazil I é uma controlada da GGP, uma das maiores proprietárias e administradoras de Shopping Centers dos EUA, administrando, na data deste Prospecto, mais de 200 Shopping Centers nos EUA, em 44 de seus estados, compreendendo mais de 18.6 milhões m^2 de ABL.

A GGP Brazil I é controlada pela GGP Ventures Brazil Holding LLC, seu único quotista.

Já a GGP Ventures Brazil Holding L.L.C. tem como único quotista a GGP Limited Partnership, que tem como sócia geral (*general partner*) a General Growth Properties, Inc. detentora de uma participação próxima a 96% e outros 85 sócios limitados (*limited partners*) minoritários detentores da participação remanescente. Esses sócios limitados (*limited partners*) minoritários são indivíduos, "trusts" ou pessoas jurídicas que, de forma geral, possuem apenas o direito de receber distribuições da GGP Limited Partnership. As suas participações limitadas na GGP Partnership são conversíveis em ações ordinárias de emissão da GGP de forma que os seus direitos assemelham-se aos direitos dos detentores de ações ordinárias de emissão da GGP. Os quotistas minoritários da GGP Partnership detém participações limitadas por razões tributárias, não possuindo direito a voto ou qualquer outro direito ou faculdade que

possa afetar as operações da GGP Partnership. A General Growth Properties, Inc., na qualidade de sócia geral (*general partner*) da GGP Partnership, tem o poder de determinar todas as suas operações e decisões.

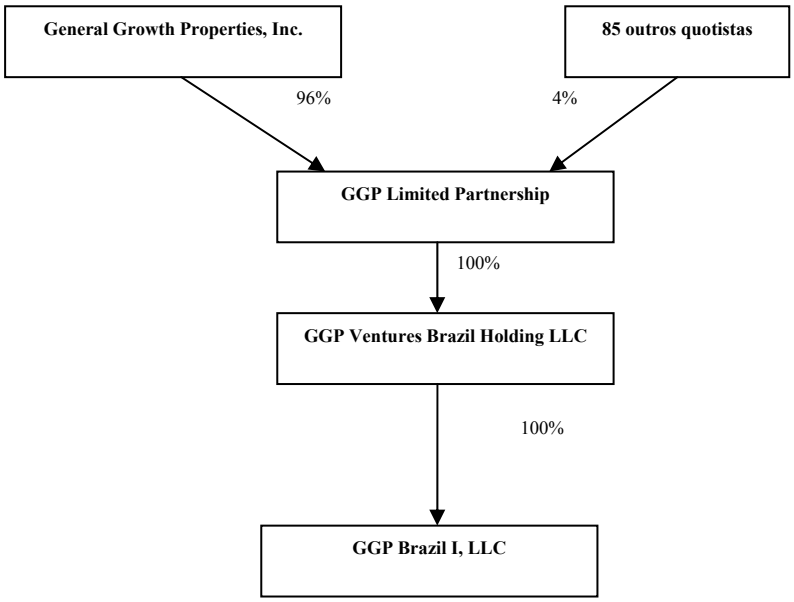
As ações ordinárias da General Growth Properties, Inc. são negociadas no mercado de balcão eletrônico *pink sheets* (*pink sheets electronic over-the-counter market*) sob o símbolo GGWPQ e existem aproximadamente 300 milhões de ações de sua emissão em circulação. A GGP é uma companhia de capital pulverizado e não possui acionista controlador ou grupo de controle definido, uma vez que seu capital é pulverizado entre diversos acionistas.

Fundada em 1954, a GGP e suas companhias antecessoras atuam no setor de Shoppings há mais de 50 anos. Por meio de suas subsidiárias e afiliadas, a GGP participa, administra, presta serviços, aluga, adquire, desenvolve, expande e financia empreendimentos localizados, sobretudo, nos EUA, além de desenvolver e vender terrenos para fins residenciais, comerciais e outros usos, principalmente em comunidades planejadas.

As ações da GGP são negociadas nos *pink sheets* desde abril de 2009. Em abril de 2009, como resultado do colapso no mercado de crédito mundial, a GGP e certas afiliadas passaram a ter dificuldade em cumprir com suas obrigações financeiras e apresentaram à Corte de Nova York a proteção prevista no Capítulo 11 do Código de Falências norte-americano, que trata da supervisão judicial para a reorganização ou modificação da dívida de uma companhia. Por meio dos procedimentos previstos no Capítulo 11 do Código de Falências norte-americano, a GGP espera reestruturar seu negócio. A GGP elaborará um plano de recuperação, o qual estará sujeito a aprovação das autoridades americanas, e será negociado com seus credores e acionistas. GGP Ventures Brazil Holding LLC e GGP Brazil I L.L.C. não fazem parte desse processo. Maiores informações sobre o pedido de reestruturação da GGP podem ser obtidas no site http://www.ggp.com/company/Default.aspx?id=97.

Na data deste Prospecto, as pessoas responsáveis por orientar o voto da GGP Brazil I nas Assembleias Gerais de nossos Acionistas são os membros da alta administração da GGP e de suas subsidiárias.

Segue a seguir o organograma da GGP Brazil I:



GBPFIP

O GBP I Fundo de Investimento em Participações, foi constituído conforme a Instrução CVM 391 e devidamente registrado junto a CVM, em 27 de fevereiro de 2007, sob o n.º de registro 63-9. O administrador do GBPFIP é a BEM DTVM Ltda. e o gestor é a GIF Gestão, que tem amplos poderes para gerir os recursos do GBPFIP com exclusiva discricionariedade.

A GIF Gestão é uma empresa de administração de recursos (*asset management*) devidamente registrada junto a CVM. A GIF Gestão é uma companhia do grupo Gávea, uma das maiores empresas independentes de gestão de investimentos no

Brasil, gerindo aproximadamente US$ 5,5 bilhões (base: Setembro 2009), cujos controladores são Armínio Fraga Neto e Luiz Henrique Fraga, que possuem, em conjunto, 99,60% do capital social desta sociedade.

O GBPFIP possui seis quotistas: GIF Holdings LLC, BVP3 Shopping LLC, PB Shopping LLC, HB Shopping LLC, YB Shopping LLC e BVP1 Shopping LLC, proprietários de respectivamente 39,89%, 18,49%, 15,51%, 10,06%, 9,09% e 6,96% do total de quotas emitidas pelo GBPFIP, que correspondem a participações indiretas em nosso capital social de 8,99%, 4,17%, 3,50%, 2,27%, 2,05% e 1,57%, respectivamente. A GIF Gestão atua também como gestor dos quotistas do GBPFIP, com mandato contendo amplos poderes para à sua exclusiva descrição administrar seus recursos.

O quotista que possui maior percentual das quotas de emissão do GBPFIP é a GIF Holdings LLC, subsidiária integral do fundo de *private equity* Gavea Investment Fund. O Gavea Investment Fund é administrado pela Goldman Sachs por meio de uma de suas subsidiárias e gerido por GIF Gestão, Gávea Investimentos Ltda., Fraga III, L.P. e Fraga IV, L.P, todas, além da GIF Gestão, entidades pertencentes ao grupo Gávea, e com amplos poderes para administrar os recursos do Gavea Investment Fund com exclusiva discricionariedade. Além do investimento na nossa companhia, o Gavea Investment Fund possuía outros investimentos de private equity. Na data deste Prospecto, o Gavea Investment Fund possuía 38 quotistas, dos quais apenas quatro possuem mais de 5% de suas quotas, totalizando 61,24% das quotas do Gavea Investment Fund sendo que, desses quatro, os maiores são um Endowment com participação de 22,55% e um fundo de fundos de condomínio aberto com participação de 27,05%, que corresponde a uma participação indireta em Aliansce de 2,03% e 2,43%, respectivamente.

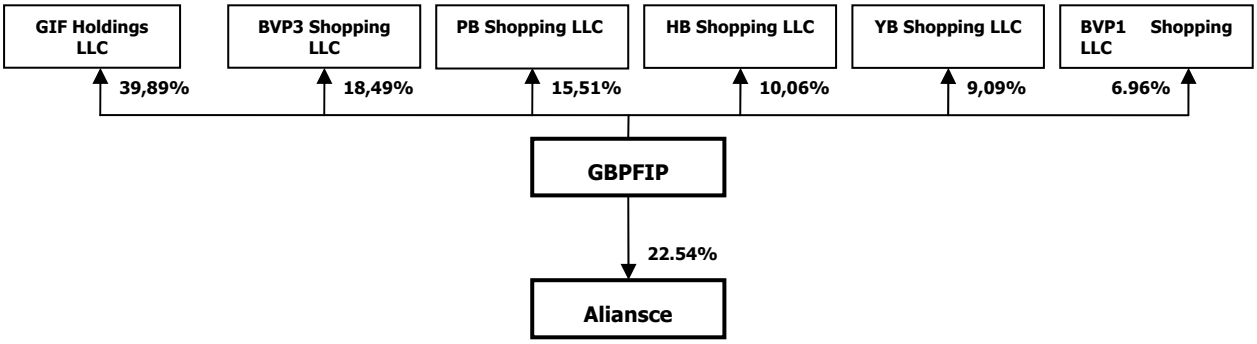
A BVP3 Shopping, L.L.C., PB Shopping, L.L.C., HB Shopping, L.L.C. , YB Shopping, L.L.C. e a BVP1 Shopping, L.L.C., são entidades de propósito específico constituídas com fim exclusivo de investimento na Aliansce através do GBPFIP e também são geridas com discricionariedade pela GIF Gestão. Os recursos para investimento destas entidades advém de diversos fundos de investimentos geridos por Baupost Group, L.L.C., tradicional entidade de gestão de recursos americana, que é também o diretor geral (*Managing General Partner*) destes fundos. O Baupost Group, L.L.C. é uma companhia registrada como "investment adviser" na SEC sob o "Investment Advisers Act de 1940". Na data deste Prospecto, estes fundos de investimentos possuíam ativos da ordem de US$ 12,8 bilhões, dos quais menos que 0,43% correspondem aos recursos direcionados para investimento em Aliansce.

Os fundos de investimentos da Baupost Group, L.L.C. que investiram nas entidades de propósito especifico acima mencionadas possuem outros investimentos em private equity e estão representados por 10 entidades cujos investidores principais são Endowments, Fundos de Pensão, Empresas de Investimentos, Fundações, Trusts, "High net-worth individuals" e outros, totalizando mais de 400 investidores individuais, o maior deles com participação indireta em nosso capital social de 1,65%.

Além de investir no GBPFIP por meio das entidades de propósito específico acima mencionadas, os fundos de investimentos da Baupost Group, L.L.C. também possuem participação no Gavea Investment Fund. Assim, na data deste Prospecto, tais fundos possuíam em conjunto 22,55% das quotas do Gavea Investment Fund, sendo que o maior deles possui individualmente 6,23% das quotas. Ao agregar-se as participações detidas por meio das entidades de propósito específico e do Gavea Investment Fund, os fundos de investimentos da Baupost Group, L.L.C., possuem em conjunto 69,08% do GBPFIP, o que, por sua vez, representa 15,57% de participação indireta em nosso capital social, sendo que neste caso o maior investidor individualmente dos fundos de investimentos da Baupost Group, L.L.C. é possuidor de uma participação agregada indireta no capital social da Aliansce de 1,89%.

A pessoa responsável por orientar o voto do GBPFIP representando os interesses de seus cotistas nas Assembleias Gerais da Aliansce é o Sr. Luiz Henrique Fraga, que também é membro de nosso Conselho de Administração. Para mais informações sobre o Sr. Luiz Henrique Fraga, ver seção "Administração – Conselho de Administração" na pág. 213 deste Prospecto.

Segue a seguir o organograma do GBPFIP:



Renato Rique

Para informações sobre nosso Acionista Renato Rique ver seção "Administração – Conselho de Administração" na página 213 Prospecto.

ACIONISTAS VENDEDORES

Os Acionistas Vendedores para fins da Oferta são Renato Rique e GBPFIP. Para uma descrição detalhada dos Acionistas Vendedores, ver nesta seção "Breve Descrição de Nossos Principais Acionistas".

ACORDO DE ACIONISTAS

Em 18 de junho de 2007, os antecessores de nossos Acionistas Controladores celebraram acordo, vinculando suas atuais participações acionárias, bem como aquelas participações que vierem a adquirir no futuro, observado o disposto no Acordo de Acionistas, o qual permanecerá em vigor pelo prazo de 59 (cinqüenta e nove) anos, prorrogáveis automaticamente por períodos adicionais de 5 (cinco) anos. O Acordo de Acionista tem por objeto regular, principalmente, o exercício do direito de voto dos titulares das ações vinculadas ao acordo de acionistas, a eleição de membros do Conselho de Administração, assim como o direito de preferência na hipótese de venda, transferência ou oneração de suas participações acionárias.

Em relação ao exercício do direito de voto, o Acordo de Acionistas regula, dentre outras matérias: (i) o direito dos Acionistas Controladores elegerem os membros do nosso Conselho de Administração; (ii) a obrigação de exercício do direito de voto na forma de bloco pela GGP Brazil I, Rique Empreendimentos e GBPFIP, e eventualmente pelos conselheiros por estes indicados e vinculados ao Acordo de Acionistas, em relação àquelas matérias relevantes especificamente previstas no referido acordo; (iii) quorum qualificado para deliberação sobre matérias relevantes dispostas no Acordo de Acionistas; e (iv) a possibilidade de realização de reuniões prévias entre representantes das partes vinculadas ao Acordo de Acionistas para deliberação sobre referidas matérias relevantes. E, não obstante o acionista GBPFIP estar vinculado ao Acordo de Acionistas, o conselheiro eleito por sua indicação não estará adstrito à obrigação de voto em bloco, nos termos e condições previstas no acordo. As partes exercem ainda seu direito de voto de modo a eleger um conselheiro independente.

Os signatários do acordo terão direito de preferência para aquisição das ações vinculadas, conforme a ordem disposta no acordo, exceto em situações especificadas no Acordo de Acionistas. Quaisquer transferências de participações acionárias pelas partes feita em violação ao disposto no Acordo de Acionistas, serão consideradas inválidas por nós e pelas partes a ele vinculadas.

O Acordo de Acionistas pode ser rescindido por qualquer parte, caso ocorra um dos seguintes eventos: (i) um síndico seja nomeado para uma Parte ou seus bens, ou uma parte, sua controladora ou proprietário final não consiga pagar suas dívidas na medida em que estas se tornem exigíveis no curso normal dos negócios ou realize uma cessão em benefício dos credores, ou qualquer processo de falência, insolvência ou recuperação judicial ou extrajudicial seja iniciado contra uma Parte e o referido processo não seja deferido ou arquivado, (ii) uma decisão definitiva em arbitragem no sentido que uma das partes incorreu em infração relevante ou deixou de realizar qualquer compromisso relevante contido no Acordo, e (iii) uma decisão definitiva em arbitragem de que qualquer das Partes procurou transferir suas ações vinculadas em violação ao Acordo.

Há previsão de não-competição de modo que nenhuma parte atue, direta ou indiretamente, em atividades relacionadas à imóveis comerciais de varejo enquanto viger o Acordo de Acionistas.

Qualquer divergência em relação ao Acordo de Acionistas será solucionada no Rio de Janeiro pelas regras de arbitragem da Câmara de Comércio Internacional.

Em 12 de novembro de 2009, as partes assinaram um aditivo alterando e consolidando Acordo de Acionistas.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Para selecionarmos as operações abaixo descritas utilizamos como único critério as partes envolvidas, assim todas as operações que envolvem nossos acionistas, administradores e Controladas, e que resultam em assunções recíprocas de direitos e obrigações estão descritas abaixo.

Nossas operações com partes relacionadas englobam: (i) crédito contra alguns de nossos acionistas, conforme abaixo descritas; (ii) concessão de garantias fidejussórias às nossas Controladas no âmbito de operações de crédito; (iii) concessão de garantias fidejussória por parte de nossas Controladoras à nossa Companhia; (iv) operações de crédito com e entre nossas Controladas; (v) operações de aquisição de sociedades de nossos sócios, que ainda têm saldo devedor em aberto; (vi) prestações de serviços de administração entre nossas Controladas; (vii) operações de aquisição de ações da Companhia de nossos administradores; e (viii) operações de crédito com administrador.

As Reuniões do Conselho de Administração que tratam da aprovação de operações com partes relacionadas e quaisquer outras reuniões, observam estritamente a Lei das Sociedades por Ações, incluindo, mas não se limitando ao artigo 156. Também nossos Acionistas Controladores, sempre observaram os dispositivos legais relacionados a abuso de controle e conflito de interesses, como o artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, buscando, assim, manter o padrão de governança corporativa de nossa Companhia. Não obstante, na data do Prospecto, não há procedimento específico estabelecido para aprovação de operações com partes relacionadas.

Não possuímos contratos celebrados com nossos administradores.

Concedemos garantias fidejussórias no contexto de empréstimos e financiamentos tomados por algumas de nossas Controladas. Seguem abaixo as principais características dos contratos com partes relacionadas, nos quais há garantias fidejussórias prestadas por nós, ou por nossos acionistas, no contexto de empréstimos e financiamentos tomados por algumas de nossas Controladas.

Contrato	Partes	Data da Celebração	Valor (R$ milhão)	Saldo Devedor[1] (R$ milhão)	Garantias Fidejussórias
Cédula de Crédito Bancário mediante Repasse do BNDES.....	SCGR e Itaú BBA	21/05/2007	5,0	4,1	Fiança: Rique Empreendimentos
Cédula de Crédito Bancário mediante Repasse do BNDES.....	SCGR e Itaú BBA	21/05/2007	5,0	3,8	Fiança: Rique Empreendimentos
Cédulas de Crédito Bancário.....	Aliansce e Unibanco	05/12/2007	80,0	57,8	Aval: Nibal, Yangon, Frascatti, Alsupra e Albarpa
Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária	Barpa, Supra e Bradesco	27/07/2008	17,6	16,8	Fiança: nós.
CRI Nibal	Nibal, Aliansce, Cibrasec	25/09/2008	200,0	200,0	(i) fiança da Nibal e nossa; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração do Riguat, de titularidade da Yangon e RRSPE; e (iii) hipoteca sobre o imóvel Riguat, de titularidade da Yangon e RRSPE.
CRI Belém.....	Boulevard Belém, Matisse e Cibrasec	08/01/2009	150,0	161,7	(i) cessão fiduciária de quotas do Fundo Via Parque, de titularidade da Aliansce; (ii) alienação fiduciária das frações ideais que Barpa e Supra detêm no Shopping Carioca; (iii) alienação fiduciária da fração ideal que Acapurana detém no Shopping Santana; (iv) cessão fiduciária de recebíveis do Carioca, de titularidade de Barpa e Supra; (v) cessão fiduciária de recebíveis do Santana, de titularidade da Acapurana; e (vi) aval nosso
CRI Bangu.....	Aliansce, BSC e RB Capital	15/10/2009	70,0[3]	28,961	(i) alienação Fiduciária do Bangu Shopping, de

Contrato	Partes	Data da Celebração	Valor (R$ milhão)	Saldo Devedor[1] (R$ milhão)	Garantias Fidejussórias
					titularidade da BSC; (ii) cessão fiduciária de recebíveis do Bangu Shopping, de titularidade da BSC; (iii) alienação fiduciária das ações da BSC, de titularidade da Aliansce, que permanecerá em vigor apenas até o registro definitivo das garantias anteriormente citadas.

(1) Saldos em 30 de setembro de 2009.
(2) Possibilidade de pagamento de garantia de desempenho com base no Acordo de Associação.
(3) Em 30 de setembro de 2009, apenas R$30,0 milhões haviam sido desembolsados.

- Em 18 de junho de 2007, a SCGR, firmou com o Banco Itaú BBA, uma cédulas de crédito bancário, nº 106607050001800, mediante repasse de recursos do BNDES, no montante de R$5.000 mil, destinadas à implementação do plano de investimentos para a expansão do Shopping Grande Rio, localizado na cidade do Rio de Janeiro.

- Em 5 de dezembro de 2007, a Companhia firmou com o Unibanco quatro cédulas de crédito bancário, nº 044.461076-2, nº 044.461077-0, nº 044.461078-2 e nº 044.461079-6, nos montantes de R$20.000 milcada, para capital de giro.

- Em 27 de junho de 2008, Barpa e Supra firmaram com o Bradesco Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avenças, no montante de R$17.600 mil, destinados à construção do Shopping Caxias.

- O CRI Nibal se trata de captação do montante de aproximadamente R$200.000 mil (duzentos milhões de reais), por meio de operação financeira envolvendo sociedade controlada, a Nibal, que gerou a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários, destinado à compra da Ricshopping e aos novos shoppings em desenvolvimento .

- O CRI Belém se refere à captação do montante de aproximadamente R$150.000 mil (cento e cinqüenta milhões de reais), por meio de operação financeira envolvendo duas sociedades controladas, a Boulevard Belém e a Matisse, que gerou a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários. O montante foi destinado à construção do Boulevard Shopping Belém, aos novos shoppings em desenvolvimentos e expansão do portfólio atual.

- Celebramos com a Domus Cia. de Crédito Imobiliário (que posteriormente cedeu esses créditos à RB Capital Securitizadora S.A), em 15 de setembro de 2009, Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário, segundo o qual a Domus concedeu um financiamento imobiliário, no valor total de R$70.000 mil (setenta milhões de reais), para aplicação em diversas expansões, bem como desenvolvimento de shopping centers.

Para mais informações sobre os contratos financeiros acima referidos, ver Seções “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” na pág. 115 e “Descrição dos Negócios – Contratos Relevantes – Contratos Financeiros Relevantes” na pág. 203 deste Prospecto.

Conforme estabelecido no Contrato de Associação e Outras Avenças firmado com a NRG Empreendimentos e a NFM, em relação ao Boulevard Shopping Belo Horizonte, nós assumimos a obrigação de integralizar 60 mil ações ordinárias emitidas pela Boulevard, no valor total de R$49.688 mil até outubro de 2008, de acordo com o cronograma físico de obras do Boulevard Shopping Belo Horizonte. Esta nossa obrigação é garantida por uma fiança de Renato Rique. Para mais informações sobre este contrato ver “Descrição dos Negócios – Contratos Relevantes – Outros Contratos Relevantes” na pág. 203 deste Prospecto.

Em 27 de fevereiro de 2009, a Boulevard Shopping Belém concedeu a nós um mútuo no valor de R$15.000 mil. O prazo do mútuo era de 90 (noventa) dias, contados da data de assinatura do presente instrumento, sendo no silêncio das partes, automaticamente renovado, pelo mesmo período, a cada 90 (noventa) dias até a conclusão da obra do Boulevard Shopping Belém. Considerando que somos acionista da Boulevard Shopping Belém, o contrato de mútuo

prevê a possibilidade deste Mútuo ser quitado mediante redução de capital, realizada na forma do item 1.7 do Aditivo ao Acordo de Acionistas da Boulevard Shopping Belém, assinado em 8 de dezembro de 2008. Na data de pagamento efetiva, deveremos pagar o valor principal, acrescido de atualização monetária calculada com base no índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("TR"), acrescido de juros de 12,3561% ao ano.

Em 10 de outubro de 2008, Nibal celebrou com o Sr. Delcio Lage Mendes, nosso diretor, mútuo no valor de R$6.572 mil. O prazo deste contrato era de 90 (noventa) dias, contados da data de assinatura do instrumento, porém este prazo foi prorrogado para 30 de julho de 2010, por meio de um aditivo celebrado em 05 de janeiro de 2009. Na data de pagamento efetiva, o Sr. Delcio Lage Mendes deverá pagar o valor principal, acrescido de atualização monetária calculada com base em 100% da variação dos Depósitos Interfinanceiros (extra grupo), de prazo igual a 1 (um) dia útil, apurada pela Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, e divulgada pela Resenha Diária da ANBIMA, no item "Taxa Média de Financiamento", no quadro "CETIP-DI-EXTRA" pro rata temporis – CDI. Em 1º de outubro de 2009 este crédito foi cedido pela Nibal a nós, pelo valor de R$7.362.037,68 (sete milhões, trezentos e sessenta e dois mil, trinta e sete reais e sessenta e oito centavos), pagáveis no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses. Este crédito saiu do ativo da Aliansce na operação de cisão de 12 de novembro de 2009.

A Companhia celebrou com os condomínios dos Shoppings em que participamos, exceto pelo Supershopping Osasco e Santa Úrsula, contratos de prestação de serviços de administração, cujo objeto é administração dos respectivos Shoppings. Para mais informações sobre estes contratos ver "Descrição dos Negócios – Contratos Operacionais Padrão – Contratos de Prestação de Serviços de Administração" na pág. 205 deste Prospecto.

Em 2008, concluímos a aquisição de 99,99% das quotas da AAC, no montante total de R$1.936 mil.

Para mais informações sobre nossas reestruturações societárias recentes ver Seção "Estrutura Organizacional – Reestruturações Societárias Recentes" e Seção "Discussão e Análise da Administração Sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Eventos Recentes" nas págs. 212 e 149, respectivamente.

ACORDO DE INDENIZAÇÃO

A Companhia e a Luanda celebraram em 12 de novembro de 2009 um Acordo de Indenização, em razão da cisão parcial realizada na Companhia em 12 de novembro de 2009, onde foram transferidos para Luanda os investimentos diretos e indiretos na Cencom, envolvendo a totalidade de sua participação no Shopping Leblon. Apesar de deixar de deter o investimento na Cencom, a Companhia permanecerá como (i) fiadora da obrigação de Cencom decorrente do Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento Mediante Repasse Contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, celebrado em 27 de setembro de 2009, entre a Cencom, o Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. e Banco ABC Brasil S.A., no valor de R$ 60 milhões; e (ii) parte no processo arbitral contra a Probrás e a Cencom , envolvendo questões diretamente relacionadas à propriedade do Shopping Leblon, ainda pendente de decisão final. Para mais informações sobre essa disputa ver "Descrição dos Negócios da Companhia – Arbitragem" neste Prospecto.

Conforme o Acordo de Indenização, a Luanda indenizará a Companhia integralmente e manterá a Companhia imune e indene em relação a qualquer cobrança relacionado à fiança dada nos termos do Contrato de Repasse e será a única responsável por todas e quaisquer perdas, danos, despesas, custos ou ônus de qualquer natureza, encargo, penalidade ou pagamento de qualquer natureza com relação à fiança prestada por Companhia em favor de Cencom e em relação a qualquer condenação que eventualmente venha a sofrer na Arbitragem, obrigando-se Luanda a manter a Companhia livre e indene de qualquer Perda.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Segue abaixo sumário descritivo de algumas disposições do nosso Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações, e das regras da CVM e do Novo Mercado referentes ao nosso capital social, administração, informações periódicas e eventuais, bem como de outros aspectos corporativos que se aplicam à Companhia. Este sumário não é exaustivo com relação a qualquer dos assuntos aqui tratados, descrevendo em linhas gerais das disposições abaixo tratadas.

A partir da aceitação das nossas ações para negociação no segmento Novo Mercado da BM&FBOVESPA, nós não poderemos ter nosso capital social composto por ações sem direto a voto ou com direito de voto restrito. Por este motivo, esta Seção não abordará os direitos de acionistas titulares de ações sem direto a voto ou com direito de voto restrito. Ademais, para sairmos do Novo Mercado, teremos que realizar uma OPA. Veja a Seção "Governança Corporativa – Saída do Novo Mercado" na pág. 239 deste Prospecto.

GERAL

Atualmente, somos uma sociedade anônima de capital aberto, registrada na CVM sob o n.º 21300, constituída de acordo com as leis do Brasil, cuja sede está localizada na cidade de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. Nossos atos societários de constituição estão devidamente registrados na JUCERJA, sob o NIRE 33.3.0028176-2. Em 30 de setembro de 2009 arquivamos na CVM o pedido de registro da Oferta, os qual se encontra sob análise.

Em 23 de novembro de 2009, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, sendo o início da negociação das nossas Ações no Novo Mercado no dia útil seguinte ao da publicação do referido anúncio.

CAPITAL SOCIAL

O nosso Capital Social é de R$466.341.704,02, dividido em 89.467.170 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, aprovado na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12 de novembro de 2009. De acordo com nosso Estatuto Social, estamos autorizados a aumentar o capital social, independentemente de reforma estatutária, em até 300.000.000 ações ordinárias adicionais, mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem caberá fixar as condições da emissão, inclusive preço e prazo de subscrição e integralização. Os nossos acionistas deverão aprovar em Assembleia Geral Extraordinária qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado. De acordo com o Contrato de Participação no Novo Mercado firmado com a BM&FBOVESPA, não podemos emitir ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito nem partes beneficiárias.

AÇÕES EMPENHADAS

Na data deste Prospecto, 7.692.310 ações ordinárias de emissão da Companhia de titularidade da Manet (empresa incorporada pela Rique Empreendimentos), encontram-se empenhadas para garantir 10 cédulas de crédito bancário ("CCBs") emitidas pela Rique Empreendimentos.

Em 1º de outubro de 2007, a Rique Empreendimentos, companhia controlada por Renato Rique, que é controlador da Rique Empreendimentos, emitiu 10 CCBs em favor do BTG Pactual, no valor de aproximadamente R$5,1 milhões cada, conforme descrito no item "Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder, da seção "Informações Sobre a Oferta", constante da página 53 deste Prospecto. As CCBs têm vencimento final em 15 de setembro de 2010, sendo que os juros deverão ser pagos semestralmente. Sobre o principal incidem juros a Taxa DI equivalente a 100% da variação do Depósito Interfinanceiro (extra-grupo), de prazo igual a 1 dia útil. Entre 31 de dezembro de 2007 e 25 de setembro de 2008 a taxa de juros será acrescida de 0,5% exponencial ao ano. Entre 26 de setembro de 2008 e 20 de setembro de 2009 referido acréscimo será de 1,5% exponencial ao ano e, a partir de 21 de setembro de 2009, até o vencimento o acréscimo será de 2,5% exponencial ao ano.

Na data deste Prospecto, em razão da operação de CRI Nibal, descrito na Seção "Descrição dos Negócios – Contratos Financeiros Relevantes", na pág. 203 deste Prospecto, há penhor de 3.605.527 ações ordinárias de emissão da Companhia, sendo 1.807.237 ações de titularidade da Rique Empreendimentos e 1.798.290 de titularidade da GGP Brazil I.

HISTÓRICO DO CAPITAL SOCIAL

Segue abaixo o histórico do nosso Capital Social:

Data da Alteração	Valor do Capital Social (Reais)	Valor da Alteração (Reais)	Origem da Alteração	Quantidade de Ações/Quotas Emitidas (Unidades)	Preço da Ação/Quota na Emissão (Reais)
10/12/2003	1.000,00	1.000,00	Integralização Particular em Dinheiro	1.000	1,00
30/07/2004	1.000.000,00	999.000,00	Integralização em Bens ou Créditos	999.000	1,00
29/12/2006	28.540.464,00	27.540.464,00	Integralização em Bens ou Créditos	27.540.464	1,00
20/03/2007	239.523.982,00	210.983.518,00	Integralização em Bens ou Créditos	210.983.518	1,00
30/03/2007	345.523.982,00	106.000.000,00	Integralização em Bens ou Créditos	106.000.000	1,00
22/05/2007	346.503.524,90	979.542,90	Integralização em Bens ou Créditos	979.542	1,00
31/05/2007	447.256.613,80	100.753.088,90	Integralização em Bens ou Créditos e dinheiro	33.384.384	3,02
31/05/2007	552.079.943,59	104.823.329,79	Incorporação	67.447.949	1,55
18/06/2007	583.839.377,59	31.759.434,00	Incorporação	83.415.175	0,38
18/06/2007	583.839.388,59		Grupamento de Ações	(424.600.827)	
31/08/2007	552.079.943,59	(31.759.434,00)	Cisão Parcial Desproporcional	(16.683.035)	1,90
04/06/2009	552.083.485,95	3.542,36	Dinheiro	354.236	0,01
28/10/2009	552.083.485,95	–	Recompra e cancelamento	(354.236)	0,01
12/11//2009	466.341.704,02	(85.741.781,83)	Cisão Parcial		

ENTRADA DE NOVO SÓCIO

Em 5 de abril de 2007, a GBPFIP subscreveu novas ações de emissão da MASU6. Após tal subscrição, a GBPFIP passou a deter uma participação minoritária na MASU6, equivalente a 46% do capital social e votante desta, permanecendo a Manet (empresa incorporada pela Rique Empreendimentos) como controladora da MASU6, com 54% das ações votantes. Incorporamos a MASU6 em 31 de maio de 2007, o que resultou na participação direta do GBPFIP em nosso capital social no montante de 22,54%.

Em 18 de junho de 2007, Manet (empresa incorporada pela Rique Empreendimentos), GGP Brasil, e GBPFIP, celebraram um Acordo de Acionistas, vinculando suas atuais participações acionárias. Por meio deste acordo, nossos Acionistas Controladores, detêm nosso controle acionário. Para mais informações sobre nosso Acordo de Acionistas, ver Seção "Principais Acionistas – Acordo de Acionistas", na pág. 223 deste Prospecto.

OBJETO SOCIAL

Temos por objeto social, conforme artigo 2º do nosso Estatuto Social, a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, Shopping Centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, bem como a prestação de serviços de administração de shopping centers, de administração de condomínios em geral e de assessoria comercial.

DIREITOS DAS AÇÕES

Cada Ação confere ao respectivo titular direito a um voto em nossas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias. De acordo com nosso Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, não podemos emitir ações sem direito a voto ou com direitos de voto restritos ou partes beneficiárias. Além disso, de acordo com o nosso Estatuto Social e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares das nossas ações direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações na proporção de suas participações em nosso capital social total. No caso de nossa liquidação, os acionistas receberão os pagamentos relativos a reembolso do capital, na proporção da sua participação no nosso capital social, após o pagamento de todas as nossas obrigações. Os acionistas têm direito de preferência na subscrição de novas ações de nossa emissão, conforme conferido pela Lei das Sociedades por Ações, mas não estão obrigados a subscrever futuros aumentos de capital caso não o desejem.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o nosso Estatuto Social e tampouco as deliberações adotadas por nossos acionistas em Assembleias Gerais podem privar os nossos acionistas dos seguintes direitos:

(i) direito a participar na distribuição dos lucros;

(ii) direito a participar, na proporção da sua participação no nosso capital social, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de nossa liquidação;

(iii) direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou Bônus de Subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas nesta Seção "Descrição do Capital Social – Direito de Preferência" nesta página;

(iv) direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; e

(v) direito a retirar-se nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito na Seção "Governança Corporativa – Direito de Recesso e Resgate" na página 235 deste Prospecto.

AÇÕES EM TESOURARIA

Não possuímos ações em tesouraria.

REGISTRO DE NOSSAS AÇÕES

Nossas ações ordinárias são mantidas sob a forma escritural junto ao Banco Itaú S.A. A transferência de nossas ações é realizada por meio de um lançamento pelo escriturador em seus sistemas de registro a débito da conta de ações do alienante e a crédito da conta de ações do adquirente, mediante ordem por escrito do alienante ou mediante ordem ou autorização judicial.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Exceto conforme descrito abaixo, nossos acionistas possuem direito de preferência na subscrição de ações em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária à época do referido aumento de capital, exceto nos casos de aumento de capital decorrentes do exercício de opção de compra de ações e conversão de debêntures em ações. Nossos acionistas também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis e Bônus de Subscrição. Concede-se prazo não inferior a 30 dias contado da publicação de aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, a emissão de debêntures conversíveis ou a emissão de Bônus de Subscrição para o exercício do direito de preferência, sendo que este direito pode ser alienado pelo acionista. Nos termos do artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e do nosso Estatuto Social, o nosso Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência de nossos acionistas ou reduzir o prazo para seu exercício, nas emissões de ações, debêntures conversíveis e Bônus de Subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou subscrição pública ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle. A Oferta será realizada com exclusão do direito de preferência de nossos atuais acionistas.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Essa Seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa por nós adotadas, e deve ser analisada conjuntamente com as seções "Descrição do Capital Social", "Administração" e "Informações sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos".

Somos uma companhia comprometida a atingir e manter altos padrões de governança corporativa. Em 23 de novembro de 2009, celebramos com a BM&FBOVESPA o Contrato de Participação no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data da publicação do anúncio de início da Oferta. Nosso Estatuto Social contém todas as cláusulas mínimas exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA.

NOSSAS PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA E O IBGC

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa que serão adotadas pela Companhia, e deve ser analisada conjuntamente com a seção "Descrição do Capital Social" deste Prospecto.

Segundo o IBGC, governança corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal. Os princípios básicos que norteiam esta prática são: (i) transparência; (ii) eqüidade; (iii) prestação de contas (*accountability*); e (iv) responsabilidade corporativa.

Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve cultivar o desejo de informar não só o desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também todos os demais fatores (ainda que intangíveis) que norteiam a ação empresarial. Por eqüidade entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. O *accountability*, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas da atuação dos agentes de governança corporativa a quem os elegeu, com responsabilidade integral daqueles por todos os atos que praticarem. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, com a incorporação de considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em seu Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa, adotamos as seguintes:

- capital social da Companhia dividido somente em ações ordinárias, proporcionando direito de voto a todos os acionistas;

- além das atribuições previstas na Lei de Sociedades por Ações, a Assembleia Geral de acionistas tem competência para deliberar sobre: (a) eleger ou destituir, a qualquer tempo, conselheiros de administração e conselheiros fiscais; (b) fixação da remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado; (c) reforma do Estatuto Social; (d) transformação, fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação da Companhia; (e) atribuição de bonificação em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos em ações; (f) planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos administradores e empregados da Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia; (g) proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos; (h) eleição do liquidante, bem como do Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; (i) o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM, ressalvado o disposto no Estatuto Social; (j) escolha de empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração; e (l) qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração;

- manutenção e divulgação de registro contendo a quantidade de ações que cada sócio possui, identificando-os nominalmente;

- obrigatoriedade na oferta de compra de ações que resulte em transferência do controle societário a todos os sócios e não apenas aos detentores do bloco de controle. Todos os acionistas devem ter a opção de vender suas ações nas mesmas condições. A transferência do controle deve ser feita a preço transparente. No caso

de alienação da totalidade do bloco de controle, o adquirente deve dirigir oferta pública a todos os acionistas nas mesmas condições do controlador (*tag-along*);

- contratação de empresa de auditoria independente para análise de seus balanços e demonstrativos financeiros;
- previsão estatutária para instalação de um Conselho Fiscal;
- escolha do local para a realização da Assembleia Geral de forma a facilitar a presença de todos os sócios ou seus representantes;
- clara definição no Estatuto Social (a) da forma de convocação da Assembleia Geral, e (b) da forma de eleição, destituição e tempo de mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- não eleição de conselheiros suplentes;
- transparência na divulgação pública do relatório anual da administração;
- livre acesso às informações e instalações da companhia pelos membros do Conselho de Administração; e
- resolução de conflitos que possam surgir entre a Companhia, seus acionistas, seus administradores e membros do Conselho Fiscal, por meio de arbitragem.

ASSEMBLEIAS GERAIS

Nas Assembleias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme previstas na Lei das Sociedades por Ações e no nosso Estatuto Social. Compete exclusivamente aos nossos acionistas aprovar, na Assembleia Geral Ordinária, as demonstrações financeiras, deliberar sobre a destinação do lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Nossos conselheiros são, em regra, eleitos em Assembleias Gerais Ordinárias, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em Assembleia Geral Extraordinária. Membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer Assembleia Geral.

Uma Assembleia Geral Extraordinária pode ser realizada ao mesmo tempo que a Assembleia Geral ordinária. Compete aos nossos acionistas decidir exclusivamente em Assembleias gerais, as seguintes matérias, dentre outras:

- a reforma do nosso Estatuto Social;
- eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- atribuir bonificações em ações;
- decidir sobre eventuais desdobramentos de ações;
- aprovar planos de opção de compra de ações destinados a administradores, empregados ou pessoas naturais que nos prestem serviços ou a sociedades por nós controladas;
- tomar anualmente as contas dos administradores, e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a respectiva distribuição de dividendos e bonificações, bem como criação de quaisquer reservas, exceto reserva legal;
- deliberar a saída do Novo Mercado da BM&FBOVESPA;

- escolher a empresa especializada responsável pela determinação de nosso valor econômico para fins das ofertas públicas previstas no Estatuto Social e no Regulamento do Novo Mercado, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração;

- a emissão de debêntures conversíveis em ações e/ou com garantia real;

- a suspensão do exercício dos direitos de acionista que deixou de cumprir obrigação prevista em lei ou em nosso Estatuto Social;

- a avaliação de bens através dos quais um acionista pretende integralizar ações do nosso capital social;

- a nossa transformação em uma sociedade limitada ou qualquer outra forma prevista na legislação societária;

- a nossa fusão, incorporação em outra sociedade ou cisão;

- a nossa dissolução e liquidação, e a eleição e destituição dos liquidantes, bem como a aprovação das contas por estes apresentadas e do Conselho Fiscal que deverá funcionar durante o período de liquidação; e

- a autorização para que nossos administradores confessem nossa falência ou apresentarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial.

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a Assembleia Geral é instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que detenham, pelo menos, 25% do Capital Social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto. Caso os acionistas tenham sido convocados para deliberar sobre a reforma do nosso Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das ações com direito a voto e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas.

De modo geral, a aprovação de acionistas que compareceram pessoalmente ou por meio de procurador a uma Assembleia Geral, e que representem no mínimo a maioria das ações ordinárias presentes à Assembleia, é necessária para a aprovação de qualquer matéria, sendo que as abstenções não são levadas em conta para efeito deste cálculo. A aprovação de acionistas que representem metade, no mínimo, das ações em circulação com direito a voto é necessária, todavia, para a adoção das seguintes matérias, entre outras:

- redução do dividendo obrigatório;

- mudança do objeto social;

- nossa fusão, incorporação ou cisão;

- participação em um grupo de sociedades;

- cessação do estado de liquidação;

- nossa dissolução; e

- incorporação de nossas ações em outra sociedade.

A CVM poderá autorizar a redução do percentual de votos necessários à aprovação das matérias acima mencionadas no caso de companhia aberta com a propriedade das ações dispersas no mercado e cujas três últimas Assembleias Gerais tenham sido realizadas com a presença de acionistas representando menos da metade de suas ações com direito a voto.

Destacamos que o Regulamento do Novo Mercado, estabelece que a escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico caso deixemos de ter o registro de Companhia Aberta, ou caso deixemos de ser membro do Novo Mercado, deverá ser aprovada pela maioria dos votos dos acionistas representantes de nossas ações em circulação, não se computando os votos em branco, presentes naquela Assembleia, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem,

no mínimo, 20% do total de ações em circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação.

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as nossas Assembleias gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial da União ou do Estado em que esteja situada a nossa sede, e em outro jornal de grande circulação. Nossas publicações são atualmente feitas no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, veículo oficial do Governo do Estado do Rio de Janeiro, bem como no jornal Valor Econômico, sendo a primeira convocação realizada, no mínimo, 15 dias antes da Assembleia Geral, e a segunda convocação realizada com oito dias de antecedência. A convocação deverá conter a ordem do dia e, no caso de reforma do estatuto, a indicação da matéria.

A CVM poderá, todavia, em determinadas circunstâncias, mediante decisão fundamentada de seu Colegiado, a pedido de qualquer acionista, e ouvida a companhia: (i) aumentar, para até 30 dias, o prazo de antecedência de publicação da primeira convocação; e (ii) interromper por 15 dias o curso do prazo de antecedência da convocação de Assembleia Geral extraordinária, a fim de conhecer e analisar as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral extraordinária.

Local da Realização de Assembleia Geral

Nossas Assembleias gerais são realizadas em nossa sede, na cidade de Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro. A Lei das Sociedades por Ações permite que nossas Assembleias gerais sejam realizadas fora de nossa sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas no Município do Rio de Janeiro e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a Assembleia Geral deverá ocorrer.

Competência para Convocar Assembleias Gerais

Compete, normalmente, ao Presidente do nosso Conselho de Administração e, na sua ausência, ao Vice-Presidente do nosso Conselho de Administração, convocar as Assembleias gerais, sem prejuízo de que as mesmas possam ser convocadas pelas seguintes pessoas ou órgãos:

- qualquer acionista, quando nosso Conselho de Administração retardar, por mais de 60 dias, a convocação contida em previsão legal ou estatutária;
- acionistas que representem cinco por cento, no mínimo, do nosso capital social, caso nosso Conselho de Administração deixe de convocar, no prazo de oito dias, uma Assembleia solicitada através de pedido que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado;
- acionistas que representem cinco por cento, no mínimo, do nosso capital social quando nosso Conselho de Administração não atender, no prazo de oito dias, um pedido de convocação de Assembleia que tenha como finalidade a instalação do nosso Conselho Fiscal; e
- o Conselho Fiscal, caso o nosso Conselho de Administração deixe de convocar a Assembleia Geral ordinária, sendo que o Conselho Fiscal poderá também convocar uma Assembleia Geral Extraordinária sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes.

Legitimação e Representação

De acordo com o nosso Estatuto Social, as pessoas presentes à Assembleia Geral deverão provar a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto pelo menos 48 horas antes da respectiva Assembleia Geral.

Os acionistas que não atenderem ao prazo de que trata o parágrafo anterior poderão ser impedidos de participar de nossas Assembleias Gerais. Acreditamos que tal disposição estatutária é válida e legítima por permitir a nossa organização para a realização daqueles conclaves. Caso surja qualquer disputa acerca da presença em Assembleia Geral de acionista que não tenha comprovado a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto com pelo menos 48 horas de antecedência, na forma do Estatuto Social, tal disputa poderá ser objeto de arbitragem em conformidade com as regras do Novo Mercado.

Nossos acionistas podem ser representados na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de um ano que seja nosso acionista ou administrador ou por advogado, ou ainda por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

DIREITO DE RECESSO E RESGATE

Direito de Recesso

Qualquer um de nossos acionistas dissidente de determinadas deliberações tomadas em Assembleia Geral poderá retirar-se da Companhia, mediante o reembolso do valor patrimonial de suas ações.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de recesso poderá ser exercido, dentre outros, nos seguintes eventos:

- nossa cisão (observado o disposto abaixo);
- redução do nosso dividendo mínimo obrigatório;
- aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos na Leis das Sociedades por Ações;
- incorporação de ações na qual estejamos envolvidos, nos termos do artigo 252 Lei das Sociedades por Ações;
- mudança do nosso objeto social;
- nossa fusão ou incorporação em outra sociedade (em situações específicas, conforme descritas abaixo);
- nossa participação em um grupo de sociedades, conforme tal expressão é utilizada na Lei das Sociedades por Ações; e
- transformação societária.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que a nossa cisão somente ensejará direito de recesso nos casos em que ela ocasionar:

- mudança do nosso objeto, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do nosso objeto social;
- redução do nosso dividendo obrigatório; ou
- nossa participação em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações.
- Nossos acionistas não terão direito de recesso caso nossas ações (i) tenham liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BM&FBOVESPA ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM, e (ii) tenham dispersão, de forma que o acionista controlador, a sociedade controladora ou outras sociedades sob controle comum detenham menos da metade das ações da espécie ou classe objeto do direito de retirada.

O direito de recesso deverá ser exercido no prazo de 30 dias, contado da publicação da ata da Assembleia Geral que deliberar a matéria que der ensejo a tal direito. Adicionalmente, temos o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de recesso nos dez dias subseqüentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entendermos que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco nossa estabilidade financeira.

No caso do exercício do direito de recesso, os acionistas terão direito a receber o valor contábil de suas ações, com base no último balanço aprovado pela Assembleia Geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar levantamento de balanço especial levantado em data não anterior a 60 dias antes da deliberação, para avaliação do valor de suas ações. Neste caso, devemos pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço

aprovado por nossos acionistas, e o saldo remanescente no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da Assembleia Geral.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossas ações podem ser resgatadas mediante determinação de nossos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária, representando no mínimo 50% das nossas Ações. O resgate poderá ser pago com nossos lucros, nossas reservas de lucro ou nossas reservas de capital.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração é o nosso órgão de deliberação colegiada, responsável pela orientação de nosso negócio, incluindo a nossa estratégia de longo prazo. Nosso Conselho de Administração é composto por no mínimo cinco e no máximo sete membros, que poderão ser residentes ou não no País e necessariamente acionistas da Companhia, e igual número de suplentes. Durante períodos de ausência ou indisponibilidade temporária de um conselheiro, o respectivo suplente o substitui.

O Artigo 17 do nosso Estatuto Social, anexo a este Prospecto, estabelece as competências gerais de nosso Conselho de Administração.

As reuniões de nosso Conselho de Administração devem ser realizadas ao menos trimestralmente ou sempre que necessário. As decisões do Conselho de Administração são tomadas pelo voto favorável da maioria absoluta dos membros deste órgão.

Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, o membro do Conselho de Administração está proibido de votar em qualquer reunião, ou ainda de atuar em qualquer operação ou negócio no qual tenha interesse conflitante conosco.

Eleição dos Membros do Conselho de Administração

Nos termos do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, pelo menos 20% dos membros do nosso Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, sendo assim considerado aquele que: (i) não tem qualquer vínculo conosco, exceto participação de capital; (ii) não ser acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não ser ou não ter sido, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não ter sido, nos últimos três anos, nosso empregado ou nosso diretor, de nossos acionistas controladores ou de sociedade por nós controlada; (iv) não ser fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à nós; (vi) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum de nossos administradores; (vii) não receber de nós outra remuneração além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). Atualmente, 1 de nossos conselheiros se enquadra no conceito de Conselheiro Independente do Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, dez por cento do capital votante da companhia, atribuindo-se para cada ação tantos votos quantos sejam os membros do Conselho de Administração, sendo assegurado aos acionistas que detenham, individualmente ou em bloco, pelo menos 15% de nossas ações ordinárias, o direito de indicar, em votação em separado, um conselheiro. Segundo a Instrução CVM 282 o percentual mínimo do capital votante exigido para que se solicite a adoção do processo de voto múltiplo em companhias abertas pode ser reduzido em função do valor do capital social, variando entre cinco por cento e dez por cento. Em razão do montante do nosso capital social, acionistas representando cinco por cento do nosso capital votante podem requerer a adoção do processo de voto múltiplo para eleição de membros ao Conselho de Administração. Em não sendo solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros são eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de nossas ações ordinárias, presentes ou representados por procurador. Nossos conselheiros são eleitos pelos nossos acionistas reunidos em Assembleia Geral ordinária para um mandato unificado de 1 ano.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de nossa emissão.

Operações de Interesse para os Conselheiros

A Lei das Sociedades por Ações proíbe um conselheiro de:

- praticar qualquer ato de liberalidade às custas da companhia, salvo por atos gratuitos razoáveis em benefício dos empregados ou da comunidade de que participe a companhia, tendo em vista suas responsabilidades sociais, os quais poderão ser autorizados pelo conselho de administração;

- receber, de terceiros, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo Estatuto Social ou concedida através de Assembleia Geral;

- sem prévia autorização da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, tomar por empréstimo recursos ou bens da companhia, ou usar, em proveito próprio, de terceiros ou de sociedade em que tenha interesse, os seus bens, serviços ou crédito;

- intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais administradores da companhia;

- usar em benefício próprio ou de terceiros, com ou sem prejuízo para a companhia, oportunidades comerciais de que tenha conhecimento devido ao exercício do seu cargo;

- omitir-se no exercício ou proteção de direitos da companhia ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de nosso interesse; e

- adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário à companhia, ou que esta tencione adquirir.

A remuneração dos conselheiros em determinado exercício social é fixada pelos acionistas na Assembleia Geral Ordinária que aprova as demonstrações financeiras do exercício social anterior.

CONSELHO FISCAL

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e da auditoria externa de Companhia. A responsabilidade principal do Conselho Fiscal é fiscalizar os atos dos administradores e analisar as demonstrações financeiras, relatando suas observações aos acionistas.

Nosso Conselho Fiscal não é de funcionamento permanente. De acordo com o nosso Estatuto Social, o Conselho Fiscal deve ser formado por três membros, e igual número de suplentes, todos residentes no País, acionistas ou não.

O nosso Conselho Fiscal será instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas que representem, no mínimo, um décimo de nossas ações ordinárias, e cada período de seu funcionamento terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação. O pedido de funcionamento do Conselho Fiscal, ainda que a matéria não conste do anúncio de convocação, poderá ser formulado em qualquer Assembleia Geral, que elegerá os seus membros.

O Conselho Fiscal não pode ter membros que façam parte do Conselho de Administração, da Diretoria ou do quadro de colaboradores de uma empresa controlada ou de uma empresa do mesmo grupo, tampouco um cônjuge ou parente dos nossos administradores. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam, a título de remuneração, no mínimo, dez por cento da média da remuneração paga aos Diretores, excluindo benefícios, verbas de representação e participações nos lucros e resultados.

RESTRIÇÕES À REALIZAÇÃO DE DETERMINADAS OPERAÇÕES POR ACIONISTAS CONTROLADORES, CONSELHEIROS E DIRETORES

Estamos sujeitos às regras estabelecidas na Instrução CVM 358 quanto à negociação de valores mobiliários de nossa emissão. Nós, nossos acionistas controladores, diretos ou indiretos, membros do nosso Conselho de Administração, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal, membros dos nossos comitês e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, bem como qualquer outra pessoa que tenha conhecimento de informação referente a ato ou fato relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, são proibidos de negociar com valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários de nossa emissão, antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos nossos negócios.

Esta restrição também é aplicável:

- aos membros do nosso Conselho de Administração, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal que se afastarem de cargos na nossa administração anteriormente à divulgação de negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão, por um período de seis meses a contar da data em que tais pessoas se afastaram de seus cargos;

- em caso de existência de intenção de promover operações de fusão, incorporação, cisão total ou parcial, ou reorganização societária nos envolvendo;

- a nós, caso tenha sido celebrado qualquer acordo ou contrato visando a transferência do controle acionário respectivo, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim;

- durante o período de 15 dias anteriores à divulgação de nossas informações trimestrais (ITR) e anuais (IAN e DFP) exigidas pela CVM; e

- aos acionistas controladores, diretos ou indiretos, membros do nosso Conselho de Administração e diretores, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de nossa emissão pela própria Companhia, ou por qualquer uma das nossas controladas, coligadas ou outra companhia sob controle comum ao nosso, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim.

ARBITRAGEM

Nos termos do Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia, seus acionistas, seus administradores, seus membros do conselho fiscal e a BM&FBOVESPA 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, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no nosso Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM, 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 Regulamento de Arbitragem e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA

O cancelamento do registro de companhia aberta por decisão do acionista controlador ou grupo de acionistas controladores só pode ocorrer caso o controlador, grupo de acionistas controladores, ou a própria companhia efetive uma OPA de todas as ações em circulação, de acordo com as disposições da Lei das Sociedades por Ações e observados os regulamentos e normas da CVM bem como o Regulamento de Listagem do Novo Mercado que, entre outros requisitos, exigem que o preço ofertado seja justo, limitado ao valor preço mínimo correspondente ao valor econômico dessas ações, na forma estabelecida em lei; e que os acionistas titulares de mais de dois terços das ações em circulação tenham concordado expressamente com o cancelamento do registro ou aceitado a oferta pública, sendo que, para esse fim específico, considera-se ações em circulação apenas aquelas ações cujos titulares tiverem concordado expressamente com o cancelamento do registro ou tiverem se habilitado para o leilão de oferta pública.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, preço justo é definido como sendo, o valor de avaliação da companhia, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de

cotação das ações de emissão da companhia no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM. É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de no mínimo dez por cento das ações em circulação no mercado requererem aos nossos administradores que convoquem Assembleia Especial dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para efeito de determinação de nosso valor de avaliação. Tal requerimento deverá ser apresentado no prazo de 15 dias da divulgação do valor das ações da OPA, devidamente fundamentado. Os acionistas que requisitarem a realização de nova avaliação, bem como aqueles que votarem a seu favor, deverão nos ressarcir pelos custos incorridos, caso o novo valor seja inferior ou igual ao valor inicial da oferta. No entanto, caso o valor apurado na segunda avaliação seja maior, a OPA deverá obrigatoriamente adotar esse maior valor ou ser cancelada, devendo tal decisão ser divulgada ao mercado.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Estatuto Social, o preço mínimo das ações na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada para o cancelamento do registro de companhia aberta deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente quanto ao nosso poder de decisão e ao poder de decisão de nossos administradores e/ou acionistas controladores, com experiência comprovada, que será escolhida pela Assembleia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração.

SAÍDA DO NOVO MERCADO

Podemos, a qualquer momento, requerer o cancelamento de nossa listagem no Novo Mercado, desde que tal deliberação seja aprovada em Assembleia Geral por acionistas que representem a maioria das nossas ações, e desde que a BM&FBOVESPA seja informada por escrito com no mínimo 30 dias de antecedência. Tal deliberação deverá especificar se a saída ocorre porque os valores mobiliários por nós emitidos passarão a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou se em razão do cancelamento do nosso registro de companhia aberta. Nossa saída do Novo Mercado não implicará a perda da nossa condição de companhia aberta registrada na BM&FBOVESPA.

Quando a saída do Novo Mercado ocorrer (i) para que as ações passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado, ou (ii) em razão da reorganização societária da qual as ações da companhia resultante não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado, o acionista controlador ou grupo de acionistas controladores deverá efetivar OPA, observados os termos e condições prescritos na regulamentação. O preço da OPA corresponderá, no mínimo, ao valor econômico apurado, mediante elaboração de laudo de avaliação por sociedade especializada e independente quanto ao poder de decisão da companhia, seus administradores e/ou acionistas controladores, com experiência comprovada, que será escolhida pela Assembleia Geral, que deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação, conforme abaixo definido, a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação dos acionistas presentes, não se computando os votos do acionista controlador, de seu cônjuge, companheiro (a) e dependentes incluídos na declaração anual de impostos de renda, ações em tesouraria, ações detidas por sociedades controladas ou coligadas da companhia e outras sociedades que integrem o mesmo grupo econômico de fato ou de direito. Os custos de elaboração de referido laudo deverão ser integralmente suportados pelo acionista controlador.

Adicionalmente, no caso de saída do Novo Mercado, os acionistas controladores deverão efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas da companhia, no mínimo, pelo respectivo valor econômico das ações, a ser apurado na forma prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis. A notícia da realização da OPA deverá ser comunicada à BM&FBOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após o recebimento pela companhia do comunicado de rescisão do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Nos termos do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, caso o nosso controle seja alienado nos 12 meses subseqüentes à nossa saída do Novo Mercado, o acionista controlador alienante e o comprador deverão oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelo acionista controlador alienante, devidamente atualizado. Ademais, se o preço obtido pelo acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações for superior ao valor da oferta pública de saída realizada, o acionista controlador alienante e o adquirente ficarão conjunta e solidariamente obrigados a pagar a diferença de valor apurado aos aceitantes da respectiva oferta pública.

Após uma eventual saída do Novo Mercado, não poderemos solicitar a listagem de valores mobiliários de nossa emissão no Novo Mercado pelo período de dois anos subseqüentes ao cancelamento, a menos que ocorra uma alienação do nosso controle após nossa saída do Novo Mercado.

MECANISMOS DE PROTEÇÃO À DISPERSÃO ACIONÁRIA

O Estatuto Social da Companhia contém disposição que tem o efeito de evitar a concentração de suas ações nas mãos de um grupo pequeno de investidores, de modo a promover uma base acionária mais dispersa. A disposição exige que qualquer acionista, que adquira ou se torne titular, por qualquer motivo, cumulativamente, de ações de emissão da Companhia, ou de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 30% do seu capital social ("Acionista Adquirente"), deverá efetivar uma OPA para aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da BOVESPA e os termos do Estatuto Social. O Acionista Adquirente deverá solicitar o registro da referida OPA no prazo máximo de 15 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações ou direitos em quantidade igual ou superior a 30% do capital social da Companhia.

A OPA deverá ser dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia, ser efetivada em leilão a ser realizado na BOVESPA, e paga à vista, em moeda corrente nacional. O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao valor equivalente a 125% (cento e vinte e cinco por cento) da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante os 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias anteriores à data de aquisição ou do evento que gerou a obrigação de realizar a OPA na BM&FBOVESPA.

Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas no Estatuto Social, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA, ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei nº 6.404/76, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas pelo Estatuto Social.

O disposto no Estatuto não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 30% (trinta por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) sucessão legal; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia, (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia, (iv) da fusão da Companhia com outra(s) sociedade(s); (v) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembléia Geral de acionistas da Companhia, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base no seu valor econômico, no caso de subscrição de ações da Companhia; (vi) de oferta pública voluntária por até 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia; e/ou (vii) de oferta pública de permuta, nos termos do Artigo 172, II, da Lei 6.404/76.

Adicionalmente, o mecanismo não se aplica aos atuais acionistas da Companhia e seus sucessores, inclusive e em especial aos acionistas controladores da Companhia, bem como aos acionistas diretos ou indiretos dos referidos acionistas controladores na data de aprovação deste Estatuto Social, que vierem a sucedê-los na participação direta na Companhia por força de reorganizações societárias, aplicando-se exclusivamente a investidores que adquiram ações e se tornem acionistas da Companhia após o início da negociação das ações da Companhia na BM&FBOVESPA.

Em relação aos atuais acionistas da Companhia, o mecanismo somente será aplicável na hipótese de qualquer destes acionistas, após o início da negociação das ações da Companhia na BM&FBOVESPA, adquirir ou se tornar titular de novas ações de emissão da Companhia — adicionais às ações e/ou direitos de subscrição detidos antes da obtenção de tal registro e do início da negociação das ações na BM&FBOVESPA, em quantidade igual ou superior a 30% do total de ações de emissão da Companhia, excluídas para os fins deste cômputo as ações em tesouraria.

A Assembleia Geral poderá dispensar o Acionista Adquirente da obrigação de efetivar a OPA prevista neste artigo, caso seja do interesse da Companhia.

ALIENAÇÃO DE CONTROLE

De acordo com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, a alienação de nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente se obrigue a efetivar, observados os termos e condições previstos na regulamentação, OPA das demais ações dos nossos outros acionistas nos mesmos termos e condições concedidas ao controlador alienante.

A OPA é exigida, ainda:

- quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou de direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do nosso controle;
- quando, sendo o controlador uma sociedade, o controle de tal sociedade controladora for transferido; e
- quando aquele que já detiver nossas ações adquirir o poder de controle em razão de contrato particular de compra de ações, celebrado com o Acionista Controlador. Nesse caso, o acionista adquirente estará obrigado a efetivar OPA pelos mesmos termos e condições oferecidos ao acionista alienante e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa, nos seis meses anteriores à data da alienação do controle. O valor do ressarcimento é a diferença entre o preço pago ao acionista controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações, nesse período, devidamente atualizado.

O comprador, quando necessário, deverá tomar as medidas cabíveis para recompor, dentro dos 6 meses subseqüentes, o percentual mínimo de 25% de ações em circulação no mercado.

Não registraremos qualquer transferência de ações para o comprador do poder do nosso controle, enquanto o comprador não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores. Também não registraremos acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do poder de controle enquanto os seus signatários não subscreverem o Termo de Anuência dos Controladores.

OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE AÇÕES

Nosso Estatuto Social prevê que a configuração em um mesmo momento de mais de uma das situações acima descritas enseja a realização de OPA. Será facultada a formulação de uma única OPA visando a mais de uma finalidade, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA, não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Adicionalmente, nosso Estatuto Social permite a nós ou aos acionistas responsáveis pela realização de qualquer das OPAs mencionadas nesta Seção, que assegurem sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e conforme o caso, nós, propriamente dito. Nós ou nosso acionista responsável, conforme o caso, não nos eximimos da responsabilidade de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Nosso Estatuto Social determina ser facultativa a formulação de uma única oferta pública de aquisição visando a mais de uma das finalidades previstas no Estatuto, a alienação do controle acionário, o cancelamento do registro de companhia aberta e saída do Novo Mercado, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Além disto, assegura que a Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização das ofertas públicas previstas no Estatuto Social, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, podem assegurar a sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia, desde que não haja prejuízo para os destinatários da oferta e que seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública até que seja concluída, com a observância das regras aplicáveis.

Não obstante as disposições acima, constantes de nosso Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas acima.

REALIZAÇÃO, PELA NOSSA COMPANHIA, DE OPERAÇÕES DE COMPRA DE AÇÕES DE EMISSÃO PRÓPRIA

Nosso Estatuto Social autoriza nosso Conselho de Administração a aprovar a compra de ações de emissão própria, ou a lançar opções de venda e compra referenciadas em nossas ações. A decisão de comprar ações de emissão própria para manutenção em tesouraria ou para cancelamento não pode, dentre outras coisas:

- resultar na redução do nosso capital social;
- fazer com que seja necessária a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, exceto a reserva legal, reserva de lucros a realizar, reserva de reavaliação e reserva especial de dividendo obrigatório não distribuído, constantes do último balanço;
- criar, direta ou indiretamente, qualquer demanda, oferta ou condição do preço por ação artificial, ou utilizar-se de qualquer prática não eqüitativa;
- ser utilizada para a compra de ações detidas por nosso acionista controlador; ou
- ocorrer enquanto estiver em curso oferta pública de aquisição de ações de nossa emissão.

Compete ao nosso Conselho de Administração decidir sobre comprar nossas ações, especificando (i) o objetivo da operação, (ii) a quantidade de ações a serem adquiridas, (iii) o prazo máximo para a realização das operações autorizadas, que não poderá exceder a 365 dias, (iv) a quantidade de ações em circulação no mercado, e (v) nome e endereço das instituições financeiras que atuarão como intermediárias.

Não podemos manter em tesouraria mais do que dez por cento de nossas ações em circulação no mercado, incluindo as ações detidas por nossas subsidiárias e coligadas.

Qualquer compra de nossas Ações deve ser realizada em bolsa, exceto se as ações somente estiverem admitidas à negociação em mercado de balcão, e não pode ser feita por meio de operações privadas, exceto se previamente aprovada pela CVM. Podemos também comprar ações de emissão própria, na hipótese em que a Companhia deixe de ser uma companhia aberta. Adicionalmente, podemos comprar ou emitir opções de compra ou de venda relacionadas às ações de nossa emissão.

REQUISITOS PARA DIVULGAÇÃO

Na condição de companhia aberta, devemos atender às exigências relativas à divulgação previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. Ainda, em função de nossa listagem no Novo Mercado, devemos também seguir as exigências relativas à divulgação contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Informações Exigidas Pela CVM

A Lei das Sociedades por Ações, a regulamentação editada pela CVM e o Regulamento de Listagem do Novo Mercado estabelecem que a companhia aberta deve fornecer à CVM e à BM&FBOVESPA determinadas informações periódicas:

- demonstrações financeiras preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, bem como os relatórios dos administradores e dos auditores independentes, dentro dos três meses após o fim do exercício social, ou na data em que forem publicados ou disponibilizados para os acionistas, o que ocorrer primeiro, junto com as Demonstrações Financeiras Padronizadas (relatório em modelo padrão contendo informações financeiras relevantes derivadas das nossas demonstrações financeiras);
- edital de convocação da Assembleia Geral Ordinária, no mesmo dia em que forem publicadas na imprensa;
- sumário das decisões tomadas nas Assembleias Gerais Ordinárias, no dia da sua realização;

- ata da Assembleia Geral Ordinária, até dez dias após a sua realização;
- formulário de Informações Anuais - IAN, até 30 dias após a realização da Assembleia Geral Ordinária; e
- formulário de Informações Trimestrais - ITR, acompanhadas de Relatório de Revisão Especial emitido por auditor independente devidamente registrado na CVM, até 45 dias após o término de cada trimestre do exercício social, excetuando o último trimestre, ou quando a empresa divulgar as informações para acionistas, ou para terceiros, caso isso ocorra em data anterior.

Além das informações acima, cabe à nós informar a CVM e à BM&FBOVESPA sobre:

- edital de convocação de Assembleia-Geral Extraordinária ou especial, no mesmo dia de sua publicação;
- sumário das decisões tomadas nas Assembleias Gerais Extraordinária ou Especial, no dia da sua realização;
- ata de Assembleia Extraordinária ou Especial, até dez dias após a realização da Assembleia;
- acordo de acionistas, quando do arquivamento em nossa sede;
- comunicação sobre ato ou fato relevante, no mesmo dia de sua divulgação pela imprensa;
- informação sobre pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, seus fundamentos, demonstrações financeiras especialmente levantadas para obtenção do benefício legal e, se for o caso, situação dos debenturistas quanto ao recebimento das quantias investidas, bem como qualquer decisão concedendo pedido de recuperação judicial ou pedido de homologação de plano de recuperação extrajudicial, no mesmo dia em demos entrada do pedido em juízo ou no dia em que tomarmos ciência do mesmo;
- informação sobre pedido ou confissão de falência, no mesmo dia em tomarmos ciência do mesmo, ou do ingresso do pedido em juízo, conforme for o caso;
- sentença declaratória de falência com indicação do síndico da massa falida, no mesmo dia de sua ciência pela companhia; e
- outras informações exigidas pela CVM, no prazo estipulado para tanto.

Informações Exigidas pela BM&FBOVESPA das Companhias Listadas no Novo Mercado

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, devemos observar também os seguintes requisitos de divulgação previstos no Regulamento do Novo Mercado:

- no máximo seis meses após a obtenção de autorização para negociar no Novo Mercado, devemos apresentar nossas demonstrações financeiras e nossas demonstrações consolidadas a serem elaboradas após o término de cada trimestre (excetuado o último trimestre) e de cada exercício social, incluindo a demonstração de fluxo de caixa que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos;
- a partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício após a obtenção de autorização para negociar nossos valores mobiliários no Novo Mercado devemos, no máximo, quatro meses após o encerramento do exercício social (i) elaborar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, quando aplicável, de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, em reais ou dólares americanos, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas (a) do relatório da administração, (b) das notas explicativas que informem, inclusive, o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício, segundo os Princípios Contábeis Brasileiros e a proposta da destinação do resultado, e (c) do parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e as notas explicativas, preparadas de acordo com legislação societária brasileira, acompanhadas (a) de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e (b) do parecer dos auditores independentes; e

- a partir da data de divulgação das primeiras demonstrações financeiras preparadas de acordo com as disposições previstas acima, no máximo 15 dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das Informações Trimestrais - ITR, devemos (i) apresentar, na íntegra, as Informações Trimestrais traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar as demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, quando aplicável, de acordo com um dos padrões internacionais US GAAP ou IFRS, de acordo com as disposições acima, acompanhadas de relatório dos auditores independentes.

No caso específico do item (i) abaixo no prazo máximo de seis meses após a obtenção da autorização para negociar no Novo Mercado, e nos demais logo após a obtenção da referida autorização, as nossas informações trimestrais, além das informações exigidas pela legislação aplicável, deverão conter as seguintes informações:

(i) balanço patrimonial consolidado, demonstração de resultado consolidado, e comentário de desempenho consolidado, caso estejamos obrigados a apresentar demonstrações consolidadas ao fim do exercício social;

(ii) posição acionária de todo aquele que detiver mais do que cinco por cento do nosso capital social, de forma direta ou indireta, até o nível da pessoa natural;

(iii) quantidade e características dos valores mobiliários de nossa emissão de que sejam titulares, direta ou indiretamente, os grupos de acionistas controladores, administradores e os membros do conselho fiscal, de forma consolidada;

(iv) evolução da participação dos acionistas controladores, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 meses imediatamente anteriores;

(v) nossa demonstração de fluxo de caixa, que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos;

(vi) quantidade de Ações em Circulação e sua porcentagem em relação ao total de Ações emitidas; e

(vii) existência e vinculação à Cláusula Compromissória de Arbitragem.

As informações relativas à quantidade e características das Ações direta ou indiretamente detidas pelos acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou do Conselho Fiscal, a evolução da quantidade de Ações detidas por estas pessoas nos 12 meses imediatamente anteriores, e a existência e vinculação à Cláusula Compromissória de Arbitragem devem também estar incluídas em nossas Informações Anuais - IAN, no quadro "Outras Informações Consideradas Importantes para o Melhor Entendimento da Companhia".

Divulgação de Negociações Com Ações Realizadas por Acionista Controlador, Conselheiro, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal.

De acordo com a Instrução CVM 358 e com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, nossos acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal ou de qualquer outro órgão técnico ou consultivo devem nos informar, a quantidade e espécie de valores mobiliários de nossa emissão ou de emissão de nossas controladas ou controladoras que sejam companhias abertas, ou a eles referenciados, de que sejam titulares, bem como quaisquer alterações posteriores. As informações deverão incluir os valores mobiliários que sejam de propriedade de cônjuge, companheiro ou dependente incluído em sua declaração de imposto de renda e de sociedade controlada direta ou indiretamente por quaisquer dessas pessoas.

A comunicação deverá conter, no mínimo, o nome e qualificação do comunicante, identificação da emissora e a quantidade, por espécie e classe, no caso de ações, e demais características no caso de outros valores mobiliários, e a forma, preço e data da operação.

Essas informações devem ser enviadas pela Companhia, por meio de seu Diretor de Relações com Investidores, à CVM e à BM&FBOVESPA, imediatamente após a investidura no cargo ou quando da apresentação do pedido de registro da companhia como aberta, e no prazo de dez dias a contar do final do mês em que se verificar alteração das posições detidas.

De acordo com o regulamento do Novo Mercado, o acionista controlador é obrigado a comunicar à BM&FBOVESPA informações sobre a quantidade e características dos valores mobiliários de nossa emissão de que seja titular direta ou indiretamente, inclusive derivativos referenciados em tais valores mobiliários. Essa obrigação estende-se aos valores mobiliários e respectivos derivativos de que sejam titulares, direta ou indiretamente, o cônjuge, companheiro, e dependentes incluídos na declaração anual de imposto de renda do acionista controlador. Essa comunicação deverá ser feita imediatamente após a aquisição do poder de controle e no prazo de dez dias após o término do mês em que se verificar a negociação.

Sempre que os acionistas controladores, diretos ou indiretos, e os acionistas que elegem membros do nosso Conselho de Administração ou do Conselho Fiscal, bem como de qualquer pessoa, física ou jurídica, ou grupo de pessoas atuando em conjunto ou representando um mesmo interesse, atingir participação, direta ou indireta, que corresponda a cinco por cento ou mais das nossas ações, tais acionistas ou grupo de acionistas deverão nos comunicar e comunicar à BM&FBOVESPA e à CVM as seguintes informações:

- nome e qualificação do comunicante;
- quantidade, preço, espécie e/ou classe, nos casos de ações adquiridas, ou características, no caso de outros valores mobiliários;
- forma de aquisição (transação privada, transação feita na bolsa de valores etc.);
- razões e objetivo da aquisição;
- informação sobre quaisquer acordos regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de valores mobiliários de nossa emissão; e
- cotações médias dos valores mobiliários da espécie e/ou classe adquiridos, nos últimos 90 dias, no âmbito da BM&FBOVESPA

Tal comunicação também é obrigatória para a pessoa ou grupo de pessoas representando um mesmo interesse, titular de participação acionária igual ou superior a cinco por cento das nossas Ações, sempre que tal participação se eleve ou reduza em 5,0%.

DIVULGAÇÃO DE ATO OU FATO RELEVANTE

De acordo com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários, devemos informar à CVM e à BM&FBOVESPA a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos nossos negócios. Devemos também publicar um aviso sobre tal ato ou fato. Um ato ou fato é considerado relevante se tiver o efeito de influenciar o preço dos valores mobiliários de nossa emissão, a decisão de investidores de negociar os valores mobiliários de nossa emissão ou a decisão de investidores de exercer quaisquer direitos na qualidade de titulares de valores mobiliários de nossa emissão.

Em circunstâncias especiais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante.

REUNIÃO PÚBLICA COM ANALISTAS

O Regulamento do Novo Mercado estipula que pelo menos uma vez ao ano devemos realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

CALENDÁRIO ANUAL

Fica estipulado pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado que as companhias deverão enviar à BM&FBOVESPA e divulgar, até o fim de janeiro de cada ano, um calendário anual, informando sobre eventos corporativos programados, contendo informações sobre a companhia, o evento, data e hora de sua realização, a

publicação e o envio do documento tratado no evento à BM&FBOVESPA. Eventuais alterações subseqüentes em relação aos eventos programados deverão ser enviadas à BM&FBOVESPA e divulgadas imediatamente.

CONTRATOS COM O MESMO GRUPO

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, devemos enviar à BM&FBOVESPA e divulgar informações de todo e qualquer contrato celebrado entre nós e nossas controladas e coligadas, seus administradores, seu acionista controlador, e, ainda, entre nós e sociedades controladas e coligadas dos administradores e do acionista controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R$200 mil, ou valor igual ou superior a um por cento sobre nosso patrimônio líquido, considerando o maior.

Essas informações divulgadas deverão discriminar o objeto do contrato, o prazo, o valor, as condições de rescisão ou de término e a eventual influência do contrato sobre a administração ou a condução de nossos negócios. Ver Seção "Operações com Partes Relacionadas" na pág. 225 deste Prospecto.

3. ANEXOS

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

- **Estatuto Social**

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S. A.
CNPJ/MF N.º 06.082.980/0001-03
NIRE 33.3.0028176-2

Estatuto Social

Capítulo I
Denominação, Objeto, Sede e Prazo de Duração

Artigo 1º. A Aliansce Shopping Centers S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações, regida por este Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 2º. A Companhia tem por objeto social a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, bem como a prestação de serviços de administração de shopping centers, de administração de condomínios em geral e de assessoria comercial.

Parágrafo 1º - A Companhia não operará nem administrará, seja direta ou indiretamente, estabelecimentos hoteleiros, ou semelhantes, ou de prestação de serviços de saúde e tampouco conferirá a quaisquer pessoas, seja direta ou indiretamente, direitos para utilizar quaisquer marcas empregadas na operação de qualquer estabelecimento hoteleiro, ou semelhante, ou estabelecimento de prestação de serviços de saúde.

Parágrafo 2º – A Companhia não adotará medidas que resultem na prática, direta ou indireta, por parte de suas sociedades coligadas ou controladas, de quaisquer atividades cuja prática pela Companhia seja diretamente ou indiretamente vedada.

Artigo 3º. A Companhia tem a sua sede e o seu domicílio legal na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050.

Parágrafo Único - A Companhia pode abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no País ou no exterior, por deliberação da Diretoria.

Artigo 4º. A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

Capítulo II
Capital Social e Ações

Artigo 5º. O capital social totalmente subscrito e integralizado da Companhia é de R$552.083.485,85 (quinhentos e cinqüenta e dois milhões, oitenta e três mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), dividido em 89.467.170 (oitenta e nove milhões, quatrocentos e sessenta e sete mil, cento e setenta) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - O capital social é representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária confere o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Todas as ações da Companhia são nominativas ou escriturais e, caso sejam escriturais, devem ser mantidas em conta de depósito mantida em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Pode ser cobrado dos acionistas o custo do serviço de transferência de que trata o parágrafo 3º do artigo 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo 3º - É vedada à Companhia a emissão de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Artigo 6º. A companhia poderá aumentar o seu capital social até o limite de 300.000.000 (trezentos milhões) 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.

Parágrafo 1º - A Companhia pode, no limite do capital autorizado estabelecido no *caput* deste artigo e de acordo com plano aprovado em Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores e empregados e a 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.

Parágrafo 2º - 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 por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei, dentro do limite do capital autorizado.

Capítulo III
Assembleia Geral

Artigo 7º. A Assembleia Geral reúne-se ordinariamente nos quatro primeiros meses do exercício social e, extraordinariamente, quando convocada, nos termos da legislação aplicável ou deste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - As deliberações da Assembleia Geral são tomadas por maioria absoluta de votos nos termos do artigo 129 da Lei das Sociedades por Ações, ressalvadas as exceções previstas em lei, sem prejuízo do disposto no §1º do artigo 34.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral só pode deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 8º. A Assembleia Geral é instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na ausência deste, por qualquer outro membro do Conselho de Administração da Companhia ou, em caso de ausência, por qualquer acionista ou administrador da Companhia escolhido pela maioria dos acionistas presentes, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral indicar o Secretário, que pode ser acionista ou não da Companhia.

Artigo 9º. Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei:

a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;

b) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração, bem como indicar, dentre eles, o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho;

c) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;

d) reformar o Estatuto Social;

e) deliberar sobre a dissolução, a liquidação, a fusão, a cisão, a incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia, bem como sobre a incorporação de ações envolvendo a Companhia;

f) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

g) aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;

h) deliberar, de acordo com a proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos;

i) deliberar sobre o aumento do capital social acima do capital autorizado, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social;

j) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deve funcionar no período de liquidação;

k) deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM;

l) deliberar sobre a saída da Companhia do Segmento de Listagem denominado Novo Mercado ("Novo Mercado") da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadoria e Futuros ("BM&FBOVESPA");

m) escolher a empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme o previsto no Capítulo VII deste Estatuto Social, dentre as indicadas pelo Conselho de Administração;

n) dispensar o Acionista Adquirente da obrigação de efetivar a OPA prevista no Artigo 37 deste Estatuto Social; e

o) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único - O Presidente da Assembleia Geral deve observar e fazer cumprir as disposições dos acordos de acionistas arquivados na sede social, vedando a contagem dos votos proferidos em contrariedade com o conteúdo de tais acordos e em desacordo com o disposto no Parágrafo 2º do Artigo 7º.

Capítulo IV
Administração

Seção I
Disposições Gerais

Artigo 10. A Companhia é administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social.

Artigo 11. A posse dos administradores nos cargos faz-se por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo empossado, dispensada qualquer garantia de gestão, e, pela prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo 1º – Os administradores permanecem em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Parágrafo 2º – A Assembleia Geral fixa a remuneração global anual dos administradores e cabe ao Conselho de Administração efetuar a distribuição da verba individualmente.

Artigo 12. Ressalvado o disposto neste Estatuto Social e na legislação aplicável, qualquer dos órgãos de administração reúne-se validamente com a presença da maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

Parágrafo Único - É dispensada a convocação prévia da reunião como condição de sua validade se presentes todos os membros do órgão da administração. São considerados presentes os membros que manifestem seu voto: (i) por meio da delegação feita em favor de outro membro do respectivo órgão; ou (ii) por voto escrito antecipado; ou (iii) por voto escrito transmitido por fax, por correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação que assegure a autoria do documento.

Artigo 13. Os administradores da Companhia deverão exercer suas atividades em estrita observância às determinações legais e estatutárias, não sendo pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da Companhia e em virtude de ato regular de gestão.

Parágrafo 1º – Os administradores estão dispensados de prestar caução e/ou qualquer forma de garantia de sua gestão, conforme disposições do *caput* do artigo 11 acima.

Parágrafo 2º – A Companhia deverá suportar todos os custos e despesas que venham a ser incorridos por seus administradores em decorrência de pretensões de acionistas e/ou terceiros contra qualquer dos administradores, por atos praticados no exercício regular de suas funções, sendo que tais custos e despesas compreenderão, inclusive, assessoria jurídica, honorários advocatícios, ônus de sucumbência e eventual ressarcimento de perdas e danos.

Parágrafo 3º – Em relação ao disposto no Parágrafo 2º deste Artigo 13, os administradores da Companhia poderão optar entre (i) suportar os referidos custos e despesas e, em seguida, solicitar os respectivos reembolsos à Companhia; ou (ii) solicitar que tais custos e despesas sejam diretamente suportados pela própria Companhia.

Parágrafo 4º – O disposto no Parágrafo 2º deste Artigo 13 não será aplicável em caso de pretensões da própria Companhia em face de seus administradores, em conjunto ou isoladamente.

Seção II
Conselho de Administração

Artigo 14. O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, todos acionistas, eleitos pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração devem ser Conselheiros Independentes, conforme disposições do Regulamento do Novo Mercado. Quando, em decorrência da observância desse percentual, resultar número fracionário de Conselheiros, deve-se proceder ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, em caso de fração igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, em caso de fração inferior a 0,5 (cinco décimos).

Parágrafo 2º - A qualificação como Conselheiro Independente deve ser expressamente declarada na Ata da Assembleia Geral que o eleger.

Parágrafo 3º - O membro do Conselho de Administração não pode ter acesso a informações ou participar de reuniões do Conselho de Administração relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os da Companhia.

Parágrafo 4º - O Conselho de Administração tem 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente eleitos pela Assembleia Geral. O Vice-Presidente exerce as funções do Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, independentemente de qualquer formalidade. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente, as funções do Presidente são exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pela maioria dos membros.

Parágrafo 5º - Ocorrendo vacância no Conselho de Administração que não resulte em composição inferior à maioria dos cargos do órgão, de acordo com o número de Conselheiros efetivos deliberado pela Assembleia Geral, o(s) cargo(s) do(s) membro(s) vacante(s) permanece(m) vago(s), desde que seja respeitado o número mínimo de membros previsto no *caput* deste artigo.

Parágrafo 6º - Ocorrendo vacância no Conselho de Administração que resulte em composição inferior à maioria dos cargos do órgão, de acordo com o número de Conselheiros efetivos deliberado pela Assembleia Geral, ou inferior ao número mínimo de membros previsto no *caput* deste artigo, o Conselho de Administração deve convocar uma Assembleia Geral para eleger o(s) substituto(s), que deve(m) permanecer no cargo até o final do mandato do(s) membro(s) substituído(s).

Parágrafo 7º - O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito aquele que: (a) ocupar cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente; (b) tiver ou representar interesse conflitante com os da Companhia.

Artigo 15. O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, uma vez por trimestre e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente ou pelo Vice-Presidente ou pela maioria dos seus membros. Para ser válida, a convocação deve ser feita com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, por meio de carta com aviso de recebimento, fax ou mensagem eletrônica, devendo indicar a data e o horário da reunião e os assuntos da ordem do dia.

Parágrafo Único - As reuniões do Conselho podem ser realizadas por conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. A respectiva ata deve ser posteriormente assinada por todos os membros participantes da reunião.

Artigo 16. As reuniões do Conselho de Administração são presididas por seu Presidente ou, na sua ausência, por seu Vice-Presidente, ou, na ausência deste, por outro membro nomeado pela maioria dos votos dos demais Conselheiros presentes.

Artigo 17. Cada Conselheiro tem direito a 1 (um) voto nas reuniões do Conselho de Administração. Das reuniões do Conselho de Administração são lavradas atas, as quais são assinadas por todos e registradas no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração e, sempre que contenham deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, seus extratos devem ser arquivados na Junta Comercial competente e publicados.

Artigo 18. Compete ao Conselho de Administração, além das demais atribuições a ele outorgadas por este Estatuto Social e pela legislação aplicável:

a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

b) eleger e destituir os Diretores e fixar-lhes as atribuições e os poderes de representação da Companhia, bem como a política de outorga de procurações a terceiros pelos mesmos, observado o disposto neste Estatuto Social;

c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre os contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos praticados;

d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

f) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição, debêntures e notas promissórias comerciais na forma da legislação em vigor;

g) autorizar a alienação de bens do ativo permanente, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias a obrigações de terceiros sempre que tais operações, individual ou conjuntamente consideradas, representem valores superiores a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou ainda 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Companhia, apurado no último balanço patrimonial aprovado, o que for maior;

h) escolher e destituir os auditores independentes;

i) distribuir entre os Conselheiros e Diretores, individualmente, a parcela da remuneração anual global dos administradores fixada pela Assembleia Geral;

j) autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no artigo 6º deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive o preço e o prazo de integralização;

k) deliberar a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;

l) outorgar opção de compra ou subscrição de ações da Companhia, de acordo com o plano aprovado em Assembleia Geral;

m) definir a lista tríplice de sociedades especializadas em avaliação econômica de empresas, para a elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, na forma definida no parágrafo 1º do artigo 34 deste Estatuto Social;

n) autorizar todos os atos, documentos e contratos que estabeleçam as obrigações, responsabilidades ou o desembolso de fundos da Companhia que ultrapassem o valor de R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou o valor correspondente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Companhia, apurado no último balanço patrimonial aprovado, o que for maior, excluindo o pagamento de tributos devidos no curso normal dos negócios;

o) autorizar o licenciamento de marca de propriedade da Companhia;

p) apresentar à Assembleia Geral a proposta de cisão, fusão, incorporação, dissolução, bem como de transformação em outro tipo societário, falência, recuperação judicial ou extrajudicial e liquidação da Companhia;

q) aprovar os orçamentos anuais;

r) apresentar à Assembleia Geral a proposta de participação nos lucros dos administradores da Companhia;

s) deliberar sobre qualquer reestruturação, acordo ou pagamento antecipado de qualquer Endividamento (conforme definido no Parágrafo 1º abaixo) cujo valor represente valor superior a R$ 25.000.000,00(vinte e cinco milhões de reais, ou ainda 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Companhia, apurado no último balanço patrimonial aprovado, o que for maior;

t) aprovar locações envolvendo a Companhia ou suas controladas que estejam em desacordo com as diretrizes de locação previamente aprovadas pelo Conselho de Administração;

u) aprovar qualquer oportunidade de investimento a ser explorada pela Companhia ou por suas controladas diretas e indiretas cujo valor supere R$ 25.000.000,00(vinte e cinco milhões de reais) ou 2%(dois por cento) do patrimônio líquido da Companhia, apurado no último balanço patrimonial aprovado, o que for maior;

v) aprovar a participação da Companhia e suas controladas diretas e indiretas em qualquer empreendimento comum ou qualquer associação com terceiros, inclusive formação de consórcios;

w) aprovar a aquisição ou constituição de qualquer sociedade ou a realização de qualquer investimento em qualquer sociedade, ressalvado o disposto neste Estatuto Social e observado o disposto em acordos de acionistas devidamente arquivados na sede da Companhia;

x) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria;

y) deliberar sobre a exclusão do direito de preferência, ou reduzir o prazo para seu exercício, nas hipóteses previstas no Parágrafo 2º do Artigo 6º, acima; e

z) aprovar quaisquer das matérias acima estabelecidas com relação a quaisquer sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia ou suas subsidiárias e com relação ao exercício do direito de voto em entidades não controladas pela Companhia ou suas subsidiárias.

Parágrafo 1º – Para os fins deste Estatuto Social, "Endividamento" significa (a) todas as obrigações da Companhia por empréstimos tomados (inclusive, mas não apenas reembolsos e todas as demais obrigações referentes a garantias, cartas de crédito e aceites bancários, vencidos ou não); (b) todas as obrigações da Companhia consubstanciadas em notas promissórias, títulos, debêntures ou instrumentos similares; (c) todas as obrigações da Companhia de pagar o preço diferido da compra de bens ou serviços, exceto contas a pagar e provisão para perdas comerciais decorrente do curso normal dos negócios; (d) toda a taxa de juros e troca de moedas, *swaps*, *caps*, *collars* e acordos semelhantes ou mecanismos de *hedge* nos termos dos quais a Companhia deva efetuar pagamentos, seja periodicamente seja na ocorrência de uma contingência; (e) todos os endividamentos criados ou decorrentes de qualquer contrato de venda com reserva de domínio ou outra forma de retenção da titularidade do bem adquirido pela Companhia (ainda que os direitos e recursos do vendedor ou do mutuante nos termos desses contratos, em caso de inadimplência, sejam limitados à reintegração de posse ou venda do bem); (f) todas as obrigações da Companhia por locações que foram ou deveriam ter sido registradas como locação de capital, de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos em vigor no Brasil ou nos Estados Unidos da América; e (g) todo endividamento garantido por qualquer gravame (exceto por gravames em favor de locadores em locações que não aquelas incluídas na letra "f") sobre qualquer bem ou ativo pertencente ou detido pela Companhia independentemente de o endividamento assim garantido ter sido incorrido pela Companhia ou não ser passível de direito de regresso com relação ao crédito da Companhia.

Parágrafo 2º – As reuniões do Conselho de Administração convocadas para discutir as matérias constantes das alíneas "f", "g", "j", "m", "n", "p", "s", "t", "u", "v", "w", "y" e "z" deste artigo 18 somente poderão ser instaladas mediante a presença de pelo menos 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho de Administração.

Seção III
Diretoria

Artigo 19. A Diretoria da Companhia é composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 9 (nove) membros, eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º – Os Diretores exercerão as funções atribuídas aos seus respectivos cargos, cabendo ao Conselho de Administração estabelecer tais funções entre os membros da Diretoria. Os Diretores poderão acumular cargos ou não ter título específico, conforme decisão que venha a ser aprovada pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - Nos seus impedimentos temporários ou ausências, o Diretor Presidente é substituído pelo Diretor Executivo. Caso o Diretor Executivo esteja impossibilitado de substituí-lo, a substituição será feita pelo Diretor mais antigo no cargo e, em caso de empate, pelo mais idoso. Em caso de vacância do cargo de Diretor Presidente, o substituto provisório exerce as suas funções até a primeira reunião subseqüente do Conselho de Administração, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após tal vacância, e designar o substituto do Diretor Presidente pelo restante do prazo do mandato.

Parágrafo 3º - Os demais Diretores são substituídos, em casos de ausência ou impedimento temporário, por outro Diretor, escolhido pelo Diretor Presidente. Em caso de vacância no cargo de Diretor, o substituto provisório, escolhido pelo Diretor Presidente, assume a Diretoria até a primeira reunião subseqüente do Conselho de Administração, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após tal vacância, e designar o substituto pelo restante do prazo do mandato.

Parágrafo 4º - Para os fins do disposto nos Parágrafos 2º e 3º deste artigo, ocorre a vacância com a destituição, a morte, a renúncia, o impedimento comprovado, a invalidez ou a ausência injustificada por mais de 30 (trinta) dias consecutivos.

Artigo 20. Além das funções e dos poderes definidos pelo Conselho de Administração, os Diretores têm as seguintes atribuições:

Parágrafo 1º - Compete ao Diretor Presidente administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente: (i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; (ii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior; (iii) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento; e (iv) orientar e coordenar as atividades dos demais Diretores dentro das atribuições e poderes conferidos a tais Diretores pelo Conselho de Administração e por este Estatuto Social, convocando e presidindo as reuniões de Diretoria.

Parágrafo 2º - Compete ao Diretor Executivo assistir e auxiliar o Diretor Presidente na administração dos negócios da Companhia e exercer as atividades referentes às funções que lhes tenham sido atribuídas pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor Operacional: (i) acompanhar o desenvolvimento dos empreendimentos e projetos dos quais a Companhia participe dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração; (ii) acompanhar e analisar o desempenho de cada um dos empreendimentos em operação visando a melhoria contínua dos resultados obtidos; e (iii) liderar e supervisionar as negociações de locação de espaços e de prestação de serviços nos empreendimentos dos quais a Companhia participe dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º - Compete ao Diretor Financeiro: (i) preservar a integridade financeira da Companhia, controlando sua exposição a riscos e monitorando a rentabilidade de seus ativos; (ii) zelar pela otimização da estrutura de capital da Companhia; (iii) dirigir e liderar a administração e gestão das atividades financeiras da Companhia e suas controladas de acordo com as deliberações tomadas pelo Conselho de Administração, incluindo a análise de investimentos e definição dos limites de exposição a risco; (iv) propor e executar planejamento e controle financeiro e tributário; (v) propor e executar operações de empréstimos e financiamentos que atendam às necessidades de tesouraria e de investimentos da Companhia e suas controladas de acordo com as deliberações do Conselho de Administração; (vi) manter a relação da Companhia com bancos e demais instituições financeiras, seguradoras e investidores atuais e potenciais; (vii) manter os ativos da Companhia devidamente segurados; (viii) liderar e acompanhar os trabalhos de apuração e consolidação das informações contábeis da Companhia a fim de assegurar a correta demonstração da situação financeira e patrimonial da Companhia; e (ix) planejar e auxiliar o Diretor Presidente na elaboração do orçamento da Companhia.

Parágrafo 5º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) garantir aos acionistas, ao mercado e ao público em geral o acesso às informações de maneira democrática, transparente e precisa, contribuindo para a maximização do valor de mercado da empresa e para o aumento de liquidez de suas ações; (ii) prover informações ao mercado sobre o desempenho e os resultados da Companhia; (iii) definir as estratégias de uniformização e transparência das informações da Companhia para a divulgação aos acionistas e ao mercado de capitais; (iv) zelar pelo cumprimento de políticas que tornem acessíveis as informações nas dimensões econômico-financeira, social e ambiental da Companhia aos públicos interno e externo; (v) estabelecer o Plano de Comunicação e Ação da Diretoria de Relações com Investidores, zelando por sua implementação; (vi) definir as novas estratégias de comunicação de informações para o mercado, com base em análises e percepções da opinião deste sobre a Companhia; e (vii) propor as iniciativas organizacionais que influenciem na criação de valor para os acionistas, compatibilizando resultados de curto e médio prazos com projeções de longo prazo.

Parágrafo 6º - Compete ao Diretor Jurídico: (i) gerenciar as atividades da área jurídica cível, societária, trabalhista e comercial da Companhia; (ii) coordenar as atividades realizadas em escritórios externos contratados para dar suporte a todas as sociedades do grupo; (iii) gerenciar as atividades relacionadas aos controles de contratos imobiliários e/ou societários do grupo; e (iv) desenvolver estruturas, negociar condições e verificar a documentação relativa a novas oportunidades de negócio.

Parágrafo 7º - Compete aos Diretores assistir e auxiliar o Diretor Presidente na administração dos negócios da Companhia e exercer as atividades referentes às funções que lhes tenham sido atribuídas pelos Regulamentos das Diretorias.

Artigo 21. Os Diretores, dentro das respectivas atribuições, têm amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais para a prática de todos os atos e a realização de todas as operações que se relacionem com o objeto social, ressalvadas as hipóteses previstas neste Estatuto Social, de operações que somente possam ser realizadas mediante a prévia deliberação do Conselho de Administração.

Artigo 22. A Companhia é representada: (i) por 2 (dois) Diretores em conjunto; ou (ii) por 1 (um) procurador e 1 (um) Diretor em conjunto; ou (iii) por 2 (dois) procuradores em conjunto, investidos com poderes específicos.

Parágrafo 1º - As procurações da Companhia devem ser assinadas por 2 (dois) Diretores em conjunto.

Parágrafo 2º - As procurações devem especificar os poderes concedidos e o prazo de mandato, que não pode ser superior a 1 (um) ano, exceto no caso das procurações *ad judicia*, destinadas à defesa dos interesses da Companhia em juízo ou em procedimentos administrativos, as quais podem ser outorgadas por prazo indeterminado.

Artigo 23. A Diretoria reúne-se sempre que necessário, sendo convocada pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 1º - As atas das reuniões são lavradas no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria e, sempre que contenham deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, devem ser arquivadas na Junta Comercial competente e publicadas.

Parágrafo 2º - Cada Diretor tem direito a 1 (um) voto nas reuniões. As deliberações da Diretoria são válidas mediante o voto favorável da maioria dos Diretores presentes. Caso haja empate, cabe ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Artigo 24. São expressamente vedados, sendo nulos e ineficazes em relação à Companhia, os atos praticados por Conselheiros, Diretores, procuradores ou empregados, em negócios estranhos ao objeto social, neles incluída a prestação de fiança, aval, endosso ou qualquer garantia não relacionada ao objeto social ou que sejam contrários ao disposto neste Estatuto Social.

Capítulo V
Conselho Fiscal

Artigo 25. O Conselho Fiscal da Companhia funciona de modo não permanente, com as atribuições e os poderes que a lei lhe confere, e é instalado por deliberação da Assembleia Geral ou a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas em lei.

Parágrafo 1º - Quando instalado, o Conselho Fiscal é composto por 3 (três) membros titulares e suplentes de igual número, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A posse dos membros do Conselho Fiscal nos cargos faz-se por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo Conselheiro empossado, e pela prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo 3º - O Conselho Fiscal elege o seu Presidente na primeira reunião e funciona de acordo com o Regimento Interno aprovado na Assembleia Geral que deliberar sobre sua instalação, se for o caso.

Parágrafo 4º - As deliberações do Conselho Fiscal são tomadas sempre por maioria de votos dos presentes e lavradas em forma de ata no livro próprio, sendo assinadas por todos os presentes.

Parágrafo 5º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal é fixada pela Assembléea Geral Ordinária que os eleger, observado o parágrafo 3º do artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 6º - O mandato unificado dos membros do Conselho Fiscal encerra-se na Assembleia Geral Ordinária subseqüente à de sua eleição.

Parágrafo 7º - Os membros do Conselho Fiscal são substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelos respectivos suplentes.

Parágrafo 8º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupa o seu lugar; não havendo suplente, a Assembleia Geral deve ser convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 9º - Não pode ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantenha vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia ("Concorrente"), estando vedada, dentre outras, a eleição de pessoa que: (i) seja empregada, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal da Companhia ou de Concorrente ou de Controlador ou Controlada (conforme definidos no artigo 29, Parágrafo 1º, deste Estatuto Social) da Concorrente; (ii) seja cônjuge ou parente até segundo grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal da Companhia ou de Concorrente ou de Controlador ou Controlada da Concorrente.

Capítulo VI
Exercício Social, Distribuições e Reservas

Artigo 26. O exercício social da Companhia começa em 1º de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano. Ao final de cada exercício social, são levantadas as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo, a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral, com a observância dos preceitos legais pertinentes.

Artigo 27. Com as demonstrações financeiras do exercício, a administração apresenta à Assembleia Geral Ordinária a proposta sobre a destinação do lucro liquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, conforme o disposto no Parágrafo 1º deste artigo, ajustado para os fins do cálculo de dividendos, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, observada a seguinte ordem de dedução:

a) 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, até que esta atinja 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal, acrescido do montante da reserva de capital, exceda a 30% (trinta por cento) do capital social, não é obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; e

b) a parcela necessária ao pagamento de um dividendo obrigatório não pode ser inferior, em cada exercício, a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista pelo artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral pode atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, após deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda e a Contribuição Social, nos casos, forma e limites legais.

Parágrafo 2º - O saldo remanescente dos lucros, se houver, deve ter a destinação que a Assembleia Geral determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deve ser obrigatoriamente acompanhada de proposta orçamentária previamente aprovada pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deve deliberar sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

Parágrafo 3º - A Assembleia Geral pode deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 4º - Os dividendos não recebidos ou não reclamados prescrevem no prazo de 3 (três) anos, contado da data em que sejam postos à disposição do acionista, e, nesta hipótese, são revertidos em favor da Companhia.

Artigo 28. Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, pode a Companhia pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas podem ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Em caso de crédito de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e sua atribuição ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas devem ser compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes tenha sido creditado, a Companhia não pode cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, após o crédito no decorrer do exercício social, deve se dar por deliberação do Conselho de Administração, no curso do mesmo exercício social ou no exercício seguinte, mas nunca após as datas de pagamento dos dividendos.

Capítulo VII
Alienação do Controle Acionário, Cancelamento do Registro de Companhia Aberta e Saída do Novo Mercado

Artigo 29. A alienação do Controle da Companhia, conforme definido no Parágrafo 1º deste artigo, direta ou indiretamente, por meio de uma operação ou de operações sucessivas, deve ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do Controle obrigue-se a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador alienante.

Parágrafo 1º - Para os fins deste Estatuto Social, os termos abaixo iniciados em letras maiúsculas têm os seguintes significados:

"Controle" (bem como seus termos correlatos, "Poder de Controle"ou "Acionista Controlador", "") significa o poder efetivamente utilizado para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há a presunção relativa de titularidade do Controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum ("grupo de controle"), que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas Assembleias Gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

"Grupo de Acionistas" significa o grupo de duas ou mais pessoas (a) que sejam vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, orais ou escritos, diretamente ou por meio de sociedades Controladas, Controladoras ou sob Controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de Controle, direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob Controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se nos exemplos de pessoas que representem um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum o qual detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer *joint-ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, são considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas sempre que duas ou mais dentre tais entidades: (x) sejam administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (y) tenham em comum a maioria de seus administradores.

Parágrafo 2º - O(s) Acionista(s) Controlador(es) alienante(s) ou o Grupo de Acionistas Controlador alienante não poderá(rão) transferir a propriedade de suas ações enquanto o comprador não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo 3º - A Companhia não registrará: (a) qualquer transferência de ações para o comprador do Poder de Controle, ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores; ou (b) qualquer Acordo de Acionistas e/ou outra espécie de convenção de voto que disponha sobre o exercício do Poder de Controle sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência dos Controladores.

Parágrafo 4º - Para fins do disposto neste Estatuto Social, entende-se por "Termo de Anuência dos Controladores" o termo pelo qual os novos Acionistas Controladores ou o(s) acionista(s) que venham a ingressar no grupo de controle da Companhia se responsabilizam pessoalmente a se submeter e a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, com a Cláusula Compromissória e com o Regulamento de Arbitragem, conforme modelo constante do Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Artigo 30. A oferta pública referida no artigo anterior também deve ser efetivada:

I. nos casos em que haja a cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que resulte na alienação do Controle da Companhia; e

II. em caso de alienação do controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso, o Controlador alienante fica obrigado a declarar à BM&FBOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar a documentação comprobatória do referido valor.

Artigo 31. Aquele que detenha ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o(s) Acionista(s) Controlador(es) ou o Grupo de Acionistas Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, está obrigado a:

I. efetivar a oferta pública referida no artigo 29 deste Estatuto Social;

II. ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado as ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data da alienação do Controle da Companhia, devendo lhes pagar a eventual diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador alienante e o valor pago em bolsa de valores por ações da Companhia nesse mesmo período, devidamente atualizado pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA até o momento do pagamento;

III. tomar as medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação, caso o percentual destas ações, após a alienação do Controle, seja inferior ao mínimo exigido pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado, dentro dos 6 (seis) meses subseqüentes à aquisição do Controle.

Artigo 32. Na oferta pública a ser efetivada pelo(s) Acionista(s) Controlador(es), pelo Grupo de Acionistas Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta, o preço mínimo a ser ofertado deve corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, referido nos artigos 33 e 34 deste Estatuto Social.

Parágrafo Único - Na hipótese de haver o Controle Difuso, sempre que for aprovado, em Assembleia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, a Companhia somente poderá adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor da deliberação após ter adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a oferta pública.

Artigo 33. O(s) Acionista(s) Controlador(es) ou o Grupo de Acionistas Controlador da Companhia deve(m) efetivar uma oferta pública de aquisição de ações dos demais acionistas, caso em Assemblia Geral Extraordinária seja deliberada a saída da Companhia do Segmento de Listagem denominado Novo Mercado, (i) para a negociação das ações fora do Segmento de Listagem denominado Novo Mercado, ou (ii) em decorrência de reorganização societária na qual as ações da companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para a negociação no Segmento de Listagem denominado Novo Mercado. O preço mínimo a ser ofertado deve corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, referido no artigo 34 deste Estatuto Social, observadas a legislação aplicável e as regras constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado. A notícia da realização da oferta pública deve ser comunicada à BM&FBOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembleia Geral da Companhia que aprovar a referida saída ou reorganização, conforme o caso.

Parágrafo 1º - Na hipótese de haver o Controle Difuso, sempre que for aprovada em Assembleia Geral, a saída da Companhia do Segmento de Listagem denominado Novo Mercado, seja em razão de registro para negociação das ações fora do Segmento de Listagem denominado Novo Mercado, seja em razão de reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não seja admitida para negociação no Segmento de Listagem denominado Novo Mercado, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da referida deliberação.

Parágrafo 2º - Na hipótese de haver o Controle Difuso e a saída do Segmento de Listagem denominado Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem decorrente de:

(i) deliberação em Assembleia Geral, a oferta pública de aquisição de ações de que trata o *caput* desse Artigo deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implicou o descumprimento; e

(ii) ato ou fato da administração, a Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta, dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada, em assembleia geral, a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

Artigo 34. O laudo de avaliação de que tratam os artigos 32 e 33 deste Estatuto Social deve ser elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e que seja independente da Companhia, de seus administradores e acionistas controladores, bem como do poder de decisão destes, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo 8º.

Parágrafo 1º - A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia de que tratam os artigos 32 e 33 é de competência da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação ser tomada por maioria absoluta dos votos das ações em circulação manifestados na Assembleia Geral que deliberar sobre o assunto, não se computando os votos em branco. Esta Assembleia, se instalada em primeira convocação, deve contar com acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total das ações em circulação ou, se instalada em segunda convocação, pode contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação.

Parágrafo 2º - Os custos de elaboração do laudo de avaliação devem ser suportados integralmente pelo ofertante.

Artigo 35. É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 36. A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização das ofertas públicas previstas neste Capítulo VII , no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, podem assegurar a sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia, desde que não haja prejuízo para os destinatários da oferta e que seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública até que seja concluída, com a observância das regras aplicáveis.

Parágrafo Único - Não obstante o disposto nos artigos 35 e 36 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas nos referidos Artigos.

Capítulo VIII.
Proteção Da Dispersão Da Base Acionária

Artigo 37. Qualquer acionista ou grupo de acionistas que venha a adquirir ou se torne titular, por qualquer motivo, de: (i) ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 30% (trinta por cento) do total de ações de emissão da Companhia; ou (ii) outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia, que representem mais de 30% (trinta por cento) do seu capital ("Acionista Adquirente"), deverá, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações ou direitos em quantidade superior ao limite estipulado, realizar ou solicitar, conforme o caso, o registro de uma oferta pública de aquisição (para os fins deste Capítulo, denominada como "OPA") da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da BOVESPA e os termos deste Capítulo.

Parágrafo 1º - A OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na BOVESPA; (iii) realizada de maneira a assegurar tratamento eqüitativo aos destinatários e permitir-lhes a adequada informação quanto à Companhia e ao ofertante, e dotá-los dos elementos necessários à tomada de uma decisão refletida e independente quanto à aceitação da oferta pública para a aquisição de ações; (iv) ser imutável e irrevogável após a publicação do edital de oferta, nos termos da Instrução CVM nº 361/02, ressalvado o disposto no § 4º abaixo; (v) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no § 2º deste artigo; e (vi) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo 2º - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao valor equivalente a 125% (cento e vinte e cinco por cento) da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante os 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias anteriores à data de aquisição ou do evento que gerou a obrigação de realizar a OPA na BOVESPA.

Parágrafo 3º - Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do Parágrafo 2º, acima, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste artigo o preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo 4º - A realização da OPA mencionada no *caput* deste artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, terceiros ou a própria Companhia, formularem uma oferta pública concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - O Acionista Adquirente deverá atender todas as solicitações ou cumprir todas as exigências da CVM relativas à OPA, dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 6º - Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA, ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei nº 6.404/76, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

Parágrafo 7º - O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 30% (trinta por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) sucessão legal; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia, (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia, (iv) da fusão da Companhia com outra(s) sociedade(s); (v) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base no seu Valor Econômico, no caso de subscrição de ações da Companhia; (vi) de oferta pública voluntária por até 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia; e/ou (vii) de oferta pública de permuta, nos termos do Artigo 172, II, da Lei 6.404/76.

Parágrafo 8º - O disposto neste artigo não se aplica aos atuais acionistas da Companhia e seus sucessores, inclusive e em especial aos acionistas controladores da Companhia, bem como aos acionistas diretos ou indiretos dos referidos acionistas controladores na data de aprovação deste Estatuto Social, que vierem a sucedê-los na participação direta na Companhia por força de reorganizações societárias ("Acionistas Atuais"), aplicando-se exclusivamente a investidores que adquiram ações e se tornem acionistas da Companhia após a obtenção do seu registro de companhia aberta junto à CVM e o início da negociação das ações da Companhia na BM&F-Bovespa.

Parágrafo 9º – Em relação aos Acionistas Atuais, o disposto neste artigo somente será aplicável na hipótese de qualquer destes Acionistas Atuais, após a obtenção pela Companhia do registro de companhia aberta junto à CVM e o início da negociação das ações da Companhia na BM&F-Bovespa, adquirir ou se tornar titular de novas ações de emissão da Companhia — adicionais às ações e/ou direitos de subscrição detidos antes da obtenção de tal registro e do início da negociação das ações na BM&F-Bovespa —, em quantidade igual ou superior a 30% (trinta por cento) do total de ações de emissão da Companhia, excluídas para os fins deste cômputo as ações em tesouraria.

Parágrafo 10 - Para fins do cálculo do percentual de 30% (trinta por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito no *caput* deste artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

Parágrafo 11 - A Assembleia Geral poderá dispensar o Acionista Adquirente da obrigação de efetivar a OPA prevista neste artigo, caso seja do interesse da Companhia.

Capítulo IX
Do Juízo Arbitral

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.

Parágrafo Único - Sem prejuízo da validade da cláusula arbitral, qualquer das partes do procedimento arbitral tem o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de, se e quando necessário, requerer as medidas cautelares de proteção de direitos, em procedimento arbitral instituído ou ainda não instituído, sendo que, tão-logo qualquer medida dessa natureza seja-lhe concedida, a competência para a decisão de mérito deve ser imediatamente restituída ao tribunal arbitral instituído ou a ser instituído.

Capítulo X
Da Liquidação da Companhia

Artigo 39. A Companhia deve entrar em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou os liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deve funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

Capítulo XI
Disposições Finais e Transitórias

Artigo 40. Os casos omissos neste Estatuto Social devem ser resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitue a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 41. A Companhia deve observar os acordos de acionistas arquivados em sua Sede, se houver, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembleia Geral ou em reunião do Conselho de Administração contrários aos seus termos.

Artigo 42. As disposições contidas nos Capítulos VII a IX, bem como as regras referentes ao Regulamento do Novo Mercado constantes do artigo 11, *in fine*; artigo 14, Parágrafo 1º; artigo 18, "m" e do artigo 25, Parágrafo 2º, *in fine*, deste Estatuto Social, somente devem ter eficácia a partir da publicação do anúncio de início de distribuição pública referente à primeira oferta pública primária e secundária de ações de emissão da Companhia, objeto do pedido de registro nº RJ/2009/09616 protocolado na CVM em 30 de setembro de 2009.

"Certifico que o presente cópia fiel, do Estatuto Social aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 12 de novembro de 2009. Extraída do Livro de Assembleias Gerais da **ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A,"**

Érica Cristina da Fonseca Martins
Secretária

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

- **Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 13 de janeiro de 2010, autorizando a realização da Oferta**

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.
CNPJ/MF nº. 06.082.980/0001-03
NIRE nº. 33.3.0028176-2

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

(lavrada sob a forma de sumário – parágrafo 1º do art. 130 da Lei 6.404/76 – "Lei das Sociedades por Ações")

1. **Data, Hora e Local:** Às 10:00 horas do dia 13 de janeiro de 2010, na sede social, na Rua Dias Ferreira nº. 190, 301-Parte, Leblon, CEP: 22431-050, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

2. **Convocação:** Dispensadas as formalidades de convocação, conforme disposto no art. 124 parágrafo 4º, da Lei das Sociedades Anônimas e alterações posteriores, por estarem presentes todos os acionistas da Companhia.

3. **Mesa:** Verificada a presença da unanimidade dos acionistas, o Sr. Renato Feitosa Rique assumiu a presidência dos trabalhos e designou a Sra. Érica Cristina da Fonseca Martins para secretariar a assembléia.

4. **Acionistas Presentes e Quorum:** Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura no "Livro de Presença de Acionistas".

5. **Ordem do Dia:** (i) substituir o jornal de publicação dos atos da Companhia; (ii) autorizar a conversão do registro da Companhia como emissor categoria B para emissor categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), (iii) autorizar a realização pela Companhia de uma oferta pública de distribuição primária e secundária de 65.000.000 (sessenta e cinco milhões) de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações"e "Oferta"); (iv) autorizar a realização do aumento de capital da Companhia no âmbito da Oferta; (v) excluir o direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das novas ações; (vi) autorizar o Conselho de Administração da Companhia aprovar todos os termos e condições da Oferta, inclusive, mas não se limitando a (a) deliberar sobre a fixação do preço de emissão das ações objeto da Oferta; (b) aprovar o Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Companhia ("Prospecto Definitivo") e o *Offering Memorandum* da Oferta; (c) celebrar todos os contratos e atos relacionados à Oferta; e (d) definir a

destinação dos recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da Oferta; e (vii) ratificar todos os atos praticados pelos membros da administração da Companhia em relação à Oferta.

6. **Deliberações:** Após discussão, os acionistas decidiram, por unanimidade, aprovar:

(i) o estabelecimento do jornal "Valor Econômico" e do Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro como os jornais em que serão feitas as publicações da Companhia nos termos da Instrução CVM n.º 207/94 e nos termos do art. 289 da Lei das Sociedades Anônimas, substituído assim o Jornal "Diário Comercial";

(ii) a realização de todas as medidas necessárias para que seja implementada a conversão do registro da Companhia como emissor categoria B para a de emissor categoria A perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009. Fica desde já autorizada a administração da Companhia, especialmente o Diretor de Relações com Investidores, a tomar todas as medidas necessárias à implementação da conversão mencionada acima perante a CVM;

(iii) a realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia , a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado e em regime de garantia firme de liquidação, sujeita a registro na CVM, em conformidade com a Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), conforme alterada, sob a coordenação do Banco BTG Pactual S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), o Banco J.P. Morgan S.A. ("J.P. Morgan") e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI", e em conjunto com o Coordenador Líder, Itaú BBA e J.P. Morgan, os "Coordenadores"), com a participação de instituições financeiras por eles contratadas, e ainda, com esforços de colocação das Ações no exterior, a serem realizados pelo UBS Securities, LLC, Itaú Securities, Inc e pelo J.P. Morgan Securities, Inc, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos pela Regra *144A* do *Securities Act de 1933* ("Securities Act") dos Estados Unidos da América, conforme alterada, nos termos de isenções de registro previstas no Securities Act, e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S do Securities Act editado

pela Securities and Exchange Commission – SEC, e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor estrangeiro, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000 e alterações posteriores e da Instrução CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000 e alterações posteriores. A quantidade total de Ações objeto da Oferta poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 9.750.000 (nove milhões setecentas e cinquenta mil) ações ordinárias de emissão da Companhia, conforme opção a ser outorgada pelo acionista GBP I Fundo de Investimento em Participações ao Itaú BBA, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Ações do Lote Suplementar"). Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade das Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações do Lote Suplementar, poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) do total de ações inicialmente ofertado, ou seja, em até 13.000.000 de ações ordinárias, a critério da Companhia e/ou de seus acionistas e de comum acordo com os Coordenadores;

(iv) a realização do aumento do capital social da Companhia, mediante a emissão para subscrição pública de 50.000.000 (cinqüenta milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo que tais ações objeto de distribuição primária farão jus ao recebimento de devidendos que forem declarados pela Companhia a partir da data de sua subscrição e a todos os demais benefícios que forem conferidos às demais ações ordinárias de emissão da Companhia a partir de então, em igualdade de condições com as demais ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;;

(v) a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações, em conformidade com o disposto no artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e nos termos do Estatuto Social da Companhia;

(vi) a autorização para o Conselho de Administração da Companhia aprovar todos os termos e condições da Oferta, incluindo, mas não se limitando a (a) fixação do preço de emissão das ações objeto da Oferta, o qual será fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de Bookbuilding") a ser conduzido pelos Coordenadores, de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações e artigos 23, parágrafo 1º e 44 da Instrução CVM 400; (b) a aprovação

do Prospecto brasileiro e do *Offering Memorandum* internacional da Oferta; (c) a celebração de contratos e a atos relacionados à Oferta; e (d) a destinação dos recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da Oferta; e

(vii) ratificar todos os atos praticados pelos membros da administração da Companhia com o fim de obter o registro da Oferta perante a CVM.

7. **Encerramento:** Como não havia mais a ser tratado, o Presidente suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual lida e posta em discussão, foi aprovada pela unanimidade dos sócios. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2010. **Assinada por Acionistas**: (i) GGP BRAZIL I L.L.C., (pp. Robson Goulart Barreto), (ii) Rique Empreendimentos e Participações Ltda. (pp. Renato Feitosa Rique), (iii) GBPI Fundo de Investimento em Participações (pp. Luiz Henrique Fraga), (iv) Délcio Lage Mendes, (v) Ewerton Espínola Visco, (vi) Adam Spencer Metz, (vii) Joel Laurence Bayer, (viii) Luiz Henrique Fraga, (ix) Aloysio Meirelles de Miranda Filho, (x) Carlos Alberto Vieira e (xi) Renato Feitosa Rique. **Mesa**: Renato Feitosa Rique (Presidente) e Érica Cristina da Fonseca Martins (Secretária).

CERTIDÃO

Confere com o original lavrado em livro próprio

Mesa:

Renato Feitosa Rique
Presidente

Érica Cristina da Fonseca Martins
Secretária

- **Minuta da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia que irá aprovar o aumento de capital da Companhia e o Preço por Ação**

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.
CNPJ/MF nº 06.082.980/0001-03
NIRE nº 33.3.0028176-2

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

I. DATA, HORA E LOCAL: Realizada em [•] de [•] de 2009, às [•] horas, na sede social da Companhia, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301-parte, Leblon, CEP 22431-050, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

II. PRESENÇA: Totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

III. COMPOSIÇÃO DA MESA: Aberta a reunião, assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Renato Feitosa Rique, que convidou o Sr. Renato Ribeiro de Andrade Botelho para Secretário da Mesa.

IV. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) aprovação do aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no âmbito da oferta pública primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de emissão da Companhia ("Ações") realizada no Brasil e com esforços de venda no exterior; (ii) fixação do preço de emissão das Ações objeto do aumento de capital social e respectiva justificativa; (iii) exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das novas ações; (iv) determinação da forma de subscrição e integralização das ações a serem emitidas; (v) determinação dos direitos das Ações; (vi) aprovação do Prospecto Definitivo e do *Offering Memorandum* utilizado na Oferta; e (vii) destinação dos recursos a serem auferidos pela Companhia em decorrência do aumento de capital.

V. DELIBERAÇÕES: Foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade de votos:

(i) Foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R$ [•] ([•] reais) o qual passará de R$ [•] ([•] reais) para R$ [•] ([•] reais), mediante a emissão de [•] ([•] mil) novas Ações, que serão objeto de oferta pública de distribuição primária a ser realizada no Brasil por meio de distribuição pública em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual" ou "Coordenador Líder"), o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), o Banco J.P. Morgan S.A. ("J.P. Morgan") e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Itaú BBA e o J.P. Morgan, "Coordenadores"), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme o procedimento previsto na Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), a qual foi aprovada pela Companhia na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em [●] de novembro de 2009. Serão realizados esforços de venda nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados, conforme definido na *Rule 144A* editada pela *Securities and Exchange Commission* ("*SEC*"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act of 1933* ("*Securities Act"*), dos Estados Unidos da América, e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act* e, nos demais países, para investidores institucionais de acordo

com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e em conformidade com a *Regulation S* editada pela *SEC*;

(ii) Foi aprovado o preço por Ação de R$ [•] ([•] reais). O preço de emissão foi calculado com base no critério de valor de mercado, após a realização de *road show* e a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*) realizado pelas instituições financeiras coordenadoras da Oferta, tendo sido consideradas as intenções dos investidores institucionais para a subscrição e aquisição das Ações da Oferta, em consonância com as disposições do §1º, III e §7º do artigo 170 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 44 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, sendo este o critério mais apropriado para determinar o preço justo das Ações da Oferta;

(iii) Foi aprovada a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Ações da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 172 da Lei nº 6.404/76;

(iv) As Ações da Oferta deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional;

(v) Foi aprovado que as Ações objeto da Oferta farão jus ao recebimento de dividendos que forem declarados pela Companhia a partir da data de sua subscrição e a todos os demais benefícios que forem conferidos às demais ações ordinárias de emissão da Companhia a partir de então, em igualdade de condições com as demais ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e do Estatuto Social da Companhia;

(vi) Foi aprovado o inteiro teor do Prospecto Definitivo utilizado na Oferta; e

(vii) Foi aprovada a utilização dos recursos a serem obtidos mediante o aumento de capital pela Companhia para, principalmente: (a) investir na aquisição de participação em Shopping Centers; (b) expansão dos Shopping Centers da Companhia; e (c) desenvolvimento de novos Shopping Centers.

VI. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar encerrou-se a reunião da qual se lavrou esta Ata, em forma de sumário, assinada por todos os presentes. Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2009.

Renato Ribeiro de Andrade Botelho
Secretário

- **Declarações de Veracidade das Informações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade com sede na capital do Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, n.º 190, 3º andar, sala 301 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.082.980/0001-03, representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária, de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de emissão da Companhia ("Ações"), a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Banco BTG Pactual S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), do Banco J.P Morgan S.A. ("J.P Morgan") e do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI", e em conjunto com "Itaú BBA", "JP Morgan" e "Coordenador Líder" "Coordenadores"), por meio de distribuição pública em mercado de balcão não organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme o procedimento previsto na Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400") e com esforços de venda nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados, conforme definido na *Rule 144A* editada pela *Securities and Exchange Commission* ("*SEC*"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act of 1933* ("*Securities Act*"), dos Estados Unidos da América, e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act* e, nos demais países, para investidores institucionais de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e em conformidade com a *Regulation S* editada pela *SEC* ("Oferta"), declara ser responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e, considerando que:

(i) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(ii) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em setembro de 2009 (a "Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo");

(iii) a Companhia e o Acionista Vendedor disponibilizaram, para análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e

(v) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus próprios assessores jurídicos.

Adicionalmente, a Companhia declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, que:

(i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, todas as informações relevantes a respeito da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2010.

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome: HENRIQUE C. CORDEIRO GUERRA N.
Cargo: DIRETOR EXECUTIVO E DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Nome: RENATO RIBEIRO DE A. BOTELHO
Cargo: DIRETOR FINANCEIRO

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

GBP I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES, constituído de acordo com a Instrução CVM nº 391, DE 16/07/2003, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.487.075/0001-50, representada por seu gestor de investimento **GIF GESTÃO DE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Dias Ferreira nº 190/402, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.052.758/0001-85 ("Acionista Vendedor"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária ("Distribuição Primária") e secundária ("Distribuição Secundária") de Ações Ordinárias de emissão da Aliansce Shopping Centers S.A. ("Companhia"), as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Banco BTG Pactual S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), do Banco J.P Morgan S.A. ("J.P Morgan") e do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI", e em conjunto com "Itaú BBA", "JP Morgan" e "Coordenador Líder" "Coordenadores"), por meio de distribuição pública em mercado de balcão não organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme o procedimento previsto na Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400") e com esforços de venda nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados, conforme definido na *Rule 144A* editada pela *Securities and Exchange Commission* ("*SEC*"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act of 1933* ("*Securities Act*"), dos Estados Unidos da América, e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act* e, nos demais países, para investidores institucionais de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e em conformidade com a *Regulation S* editada pela *SEC* ("Oferta"), declara ser responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e, considerando que:

(i) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(ii) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em setembro de 2009 (a "Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo");

(iii) a Companhia e o Acionista Vendedor disponibilizaram, para análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e

(v) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus próprios assessores jurídicos.

Adicionalmente, o Acionista Vendedor declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, que:

(i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, todas as informações relevantes a respeito da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2010.

GBP I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
(representado pela **GIF GESTÃO DE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.)**

Nome: Eduardo Filipe da Silva Soares
Cargo: Administrador

Ricardo Schenkel Waynberg
Administrador

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

RENATO FEITOSA RIQUE, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 04051393-9, expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 706.190.267-15, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, CEP 22431-050 ("Acionista Vendedor"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária ("Distribuição Primária") e secundária ("Distribuição Secundária") de Ações Ordinárias de emissão da Aliansce Shopping Centers S.A. ("Companhia"), as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Banco BTG Pactual S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), do Banco J.P Morgan S.A. ("J.P Morgan") e do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI", e em conjunto com "Itaú BBA", "JP Morgan" e "Coordenador Líder" "Coordenadores"), por meio de distribuição pública em mercado de balcão não organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme o procedimento previsto na Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400") e com esforços de venda nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados, conforme definido na *Rule 144A* editada pela *Securities and Exchange Commission* ("*SEC*"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act of 1933* ("*Securities Act*"), dos Estados Unidos da América, e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act* e, nos demais países, para investidores institucionais de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e em conformidade com a *Regulation S* editada pela *SEC* ("Oferta"), declara ser responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e, considerando que:

(i) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(ii) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, iniciada em setembro de 2009 (a "Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo");

(iii) a Companhia e o Acionista Vendedor disponibilizaram, para análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais, todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e

(v) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus próprios assessores jurídicos.

Adicionalmente, o Acionista Vendedor declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, que:

(i) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, todas as informações relevantes a respeito da Oferta, das Ações e da Companhia, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2010.

RENATO FEITOSA RIQUE

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 8º a 10º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de 50.000.000 de ações ordinárias de emissão da Aliansce Shopping Centers S.A. ("Companhia") e secundária de 15.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade de GBP I Fundo de Investimento em Participações ("GBPFIP") e Renato Feitosa Rique ("Renato Rique" e, em conjunto com GBPFIP, "Acionistas Vendedores"), todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações" e "Oferta", respectivamente), vem, pela presente, para tal fim e efeito, apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"):

Considerando que:

I. a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

II. tendo em vista a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em 20 de setembro de 2009, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");

III. por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA Nº 12, com relação ao prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo;

IV. foram disponibilizados pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores os documentos que a Companhia e os Acionistas Vendedores consideraram relevantes para a Oferta;

V. além dos documentos a que se refere o item (iv) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores; e

VI. a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta.

O Coordenador Líder declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia, que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, de suas atividades, sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e

(iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

São Paulo, 14 de janeiro de 2010.

***

[Página de Assinaturas da Declaração do Coordenador Lider para fins do Artigo 56 da Instrução CVM Nº 400, no âmbito da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Aliansce Shopping Centers S.A., Processo CVM RJ/2009-09616]

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Nome: Guilherme da Costa Paes
Cargo: Diretor

Nome: Jonathan David Biegaier
Cargo: Diretor Executivo

[Página intencionalmente deixada em branco]

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

- **Demonstrações Financeiras da Companhia e demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas Controladas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 e respectivo parecer dos auditores independentes**

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

Aliansce Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Demonstrações Financeiras Consolidadas em 31 de dezembro de 2007 e 2006

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstrações financeiras consolidadas

em 31 de dezembro de 2007 e 2006

Conteúdo

Parecer dos auditores independentes

Balanços patrimoniais

Demonstrações de resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações das origens e aplicações de recursos

Demonstrações dos fluxos de caixa

Demonstrações do valor adicionado

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

KPMG Auditores Independentes
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º
20031-000 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Caixa Postal 2888
20001-970 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil

Central Tel 55 (21) 3515-9400
Fax 55 (21) 3515-9000
Internet www.kpmg.com.br

Parecer dos auditores independentes

À
Diretoria e aos Acionistas da
Aliansce Shopping Centers S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos os balanços patrimoniais da Aliansce Shopping Centers S.A. (Aliansce) e os balanços patrimoniais consolidados da Aliansce e suas controladas (Aliansce Consolidado) levantados em 31 de dezembro de 2007 e 2006 e as respectivas demonstrações de resultados, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos, correspondentes aos exercícios naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia e suas controladas; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia e suas controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Aliansce Shopping Centers S.A. e a posição patrimonial e financeira consolidada dessa Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2007 e 2006, os resultados de suas operações, as mutações do seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Nossos exames foram efetuados com o objetivo de formarmos uma opinião sobre as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto. As demonstrações do valor adicionado e dos fluxos de caixa não são requeridas pela práticas contábeis adotadas no Brasil, representam informações complementares àquelas demonstrações e são apresentadas para possibilitar uma análise adicional. Essas informações complementares foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria aplicados às demonstrações financeiras e, em nossa opinião, estão apresentadas, em todos os aspectos relevantes, adequadamente em relação às demonstrações financeiras, tomadas em conjunto.

6 de março de 2008

KPMG Auditores Independentes
CRC SP - 14.428/O-6-F-RJ

Manuel Fernandes Rodrigues de Sousa
Contador CRC - RJ - 052.428/O-2

Aliansce Shopping Centers S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Em milhares de Reais)

		Aliansce		Aliansce Consolidado	
Ativo	**Nota**	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**
Circulante					
Disponibilidades e valores equivalentes	5	30.846	5	47.582	5.993
Contas a receber	6	217	-	13.167	3.451
Dividendos a receber		169	-	17	23
Imposto a recuperar	7	403	-	2.733	991
Adiantamento a terceiros		393	-	508	784
Valores a receber	8	3.168	-	3.168	-
Outros Circulantes		8	-	315	5
		35.204	5	67.490	11.247
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	6	-	-	976	36
Valores a receber	8	-	-	110	388
Títulos e valores mobiliários	9	58.900	-	90.768	55.398
Imposto de renda e contribuição social diferida	10	-	-	471	237
Depósitos judiciais		2	-	271	137
Créditos com partes relacionadas	11	6.660	8.842	11.481	8.859
Outros créditos		1.075	-	1.074	-
		66.637	8.842	105.151	65.055
Ativo permanente					
Outros Investimentos		-	-	172	-
Investimentos:	12				
Investimentos		431.328	131.499	66.264	21.850
Ágio		115.413	70.941	176.146	81.191
Imobilizado	13	433	-	327.614	102.285
Intangível	14	5.523	-	5.523	-
Diferido	15	2.100	-	19.219	547
		554.797	202.440	594.938	205.873
Total do ativo		656.638	211.287	767.579	282.175

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Em milhares de Reais)

		Aliansce		Aliansce Consolidado	
Passivo	**Nota**	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	16	20.677	-	23.080	21.334
Fornecedores		2.875	-	7.136	1.232
Impostos e contribuições a recolher	17	1.142	-	6.018	1.427
Dividendos a pagar		1.350	-	1.590	4
Obrigações por compra de ativos	18	750	-	17.441	33.000
Transações com partes relacionas	11	12.807	-	1.336	-
Outras obrigações		675	-	1.793	241
		40.276	-	58.394	57.238
Não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	16	60.000	-	80.081	15.246
Obrigações por compra de ativos	18			24.531	-
Transações com partes relacionas	11	-	184.672	-	177.931
Outras obrigações	19	-	-	6.410	1.215
		60.000	184.672	111.022	194.392
Resultado de exercícios futuros	20	-	-	20.188	2.491
Participações de minoritários		-	-	21.613	1.439
Patrimônio líquido	21				
Capital social		552.080	28.540	552.080	28.540
Reserva legal		284	-	284	-
Reserva de lucros não realizados		3.998		3.998	
Lucros (prejuízos) acumulados		-	(1.925)	-	(1.925)
		556.362	26.615	556.362	26.615
Total do passivo e do patrimônio líquido		656.638	211.287	767.579	282.175

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Em milhares de Reais, exceto o lucro líquido por ação)

		Aliansce		Aliansce Consolidado	
	Nota	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**
Receita bruta de aluguel e serviços	24	1.054	-	70.891	37.087
Impostos e contribuições e outras deduções		(160)	-	(6.652)	(3.212)
Receita líquida		894	-	64.239	33.875
Custo de alugueis e servicos	25	-	-	(13.976)	(6.168)
Lucro bruto		894	-	50.263	27.707
Receitas (despesas) operacionais		6.265	(24.915)	(32.986)	(22.842)
Despesas administrativas e gerais	26	(20.681)	(32)	(34.403)	(10.226)
Despesas legais e tributárias		(1.592)	-	(2.561)	(479)
Resultado da equivalência patrimonial		32.220	(12.841)	8.023	3.347
Amortizacao de agio		(3.682)	(13.822)	(4.077)	(13.987)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	1.780	32	(1.497)
Resultado financeiro		(2.747)	-	(5.486)	(4.555)
Despesas financeiras	27	(3.919)	-	(7.344)	(5.345)
Receitas financeiras	27	1.172	-	1.858	790
Lucro (prejuízo) operacional		4.412	(24.915)	11.791	310
Resultado não operacional líquido	28	3.197	22.990	4.764	1.830
Lucro (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias		7.609	(1.925)	16.555	2.140
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(7.792)	(2.741)
Participações minoritárias		-	-	(1.154)	(1.324)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		7.609	(1.925)	7.609	(1.925)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício por ação - R$		0,09	(0,07)	0,09	(0,07)
Quantidade de ações ao final do exercício		89.464.170	28.540		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de lucros não realizados	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2006	1.000	-	-	-	1.000
Aumento de capital	27.540	-	-	-	27.540
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.925)	(1.925)
Saldos em 31 de dezembro de 2006	28.540	-	-	(1.925)	26.615
Aumento de capital	523.540	-	-	-	523.540
Lucro líquido do exercício	-	-	-	7.609	7.609
Destinações:					
Reserva legal	-	284	-	(284)	-
Dividendos	-	-	-	(1.402)	(1.402)
Reserva de lucros não realizados	-	-	3.998	(3.998)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2007	552.080	284	3.998	-	556.362

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstrações das origens e aplicações de recursos

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Em milhares de Reais)

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
Origens dos recursos				
Das operações				
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	7.609	(1.925)	7.609	(1.925)
Itens que não afetam o capital circulante				
Depreciação e amortização	29	-	7.055	2.282
Perda de investimentos	16	(22.990)	(1.541)	(1.830)
Resultado da equivalência patrimonial	(32.220)	12.841	(8.023)	(3.347)
Amortização de ágio/deságio	3.682	13.822	4.077	13.987
Provisão para perda em investimentos	-	(1.782)	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos			(234)	(72)
Variações monetárias do não circulante	467	-	924	3.209
Aplicação de recursos originados das operações	20.417	34	-	-
Recursos originados (aplicados) nas operações	-	-	9.867	12.304
De acionistas				
Aumento de Capital	523.540	27.540	523.540	27.540
Recursos de acionistas	-	6.172	-	(573)
De terceiros				
Aumento do resultado de exercícios futuros	-	-	17.697	450
Participações minoritárias	-	-	20.174	1.274
Reduções no ativo não circulante	-	11.340	-	-
Dividendos recebidos	-	890	206	890
Total das Origens	523.540	45.942	571.484	41.885
Aplicações dos recursos				
Prejuízo líquido ajustado	20.417	34	-	-
Redução do passivo não circulante	125.139	-	- 84.294	6.371
Pagamento de dividendos	1.402	-	1.402	-
Adições no ativo não circulante	57.795	-	39.862	305
Aplicações em investimentos	315.779	49.476	134.088	4.700
Ganho em outros investimentos	-	-	172	-
Adições no imobilizado	462	-	231.805	76.655
Adições no intangível	5.523	-	5.523	-
Adições no diferido	2.100	-	19.251	(4)
	528.617	49.510	516.397	88.027
Aumento (redução) do capital circulante líquido	(5.077)	(3.568)	55.087	(46.142)
Demonstração das variações no capital circulante líquido				
Ativo circulante				
No fim do exercício	35.204	5	67.490	11.247
No início do exercício	5	3.573	11.247	11.814
	35.199	(3.568)	56.243	(567)
Passivo circulante				
No fim do exercício	40.276	-	58.394	57.238
No início do exercício	-	-	57.238	11.663
	40.276	-	1.156	45.575
Aumento (redução) no capital circulante líquido	(5.077)	(3.568)	55.087	(46.142)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Em milhares de Reais)

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	2.007	**2.006**	**2.007**	**2.006**
Atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	7.609	(1.925)	7.609	(1.925)
Depreciação e amortização	29	-	7.055	2.282
Resultado de equivalência patrimonial	(32.220)	12.841	(8.023)	(3.347)
(Ganho) perda de investimentos	16	(22.990)	(1.541)	(1.830)
Amortização de ágio/deságio	3.682	13.822	4.077	13.987
Provisão para perda em investimentos	-	(1.782)	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(234)	(72)
Juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos	1.021	-	3.880	5.014
Recursos provenientes do lucro	(19.863)	(34)	12.823	14.109
Variações nos ativos e passivos				
Aumento em contas a receber de clientes	(217)	-	(10.656)	(642)
Redução (aumento) em valores a receber	(3.168)	-	(2.890)	235
Aumento em impostos a recuperar	(403)	-	(1.742)	(437)
Redução (aumento) em adiantamentos	(393)	-	276	(164)
Redução (aumento) em outros créditos	(1.083)	-	(1.384)	4
Aumento em depósitos judiciais	(2)	-	(134)	(56)
Redução (aumento) de transações com partes relacionadas	2.182	11.340	(2.621)	2.385
Aumento em fornecedores	2.875	-	5.904	359
Aumento em impostos e contribuições a recolher	1.142	-	4.591	368
Aumento em outras obrigações	675	-	6.747	600
Aumento de Resultado de Exercícios Futuros	-	-	17.697	450
Aumento de participação de minoritários	-	-	20.174	1.274
Recursos oriundos de terceiros	1.608	11.340	35.962	4.376
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	(18.255)	11.306	48.785	18.485
Atividades de investimento				
Redução (aumento) em dividendos a receber	(169)	3.554	6	34
Dividendos Recebidos	-	890	206	890
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(58.900)	-	(35.370)	(2.585)
Aquisições de ativo imobilizado	(462)	-	(231.806)	(76.655)
Aquisições em investimentos	(315.779)	(49.476)	(134.260)	(4.700)
Aquisições de ativo intangível	(5.523)	-	(5.523)	-
Redução (aumento) de diferido	(2.100)	-	(19.251)	4
Dividendos pagos	(1.402)	-	(1.402)	-
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(384.335)	(45.032)	(427.400)	(83.012)
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	523.540	27.540	523.540	27.540
Aumento em dividendos a pagar	1.350	-	1.586	4
Aumento (redução) em financiamentos e empréstimos - longo prazo	60.000	-	63.911	(6.747)
Aumento (redução) em financiamentos e empréstimos - curto prazo	19.656	-	(1.210)	9.815
Aumento em obrigações com compra de ativos	750	-	8.972	33.000
Aumento (redução) de transações com partes relacionadas	(171.865)	6.172	(176.595)	(573)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	433.431	33.712	420.204	63.039
Variação líquida em disponibilidades	30.841	(14)	41.589	(1.488)
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	30.846	5	47.582	5.993
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	5	19	5.993	7.481
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	30.841	(14)	41.589	(1.488)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Em milhares de Reais)

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
Receitas				
Vendas de mercadoria, produtos e serviços	1.054	-	70.891	37.087
Provisão para devedores duvidosos	-	-	171	(139)
Resultados não operacionais	(16)	22.990	1.541	1.830
	1.038	22.990	72.603	38.778
Insumos adquiridos de terceiros (inclui ICMS e IPI)				
Matérias-primas consumidas	-	-	-	-
Custos das mercadorias vendidas e serviços prestados	-	-	(7.092)	(3.747)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(12.661)	(12.074)	(24.441)	(23.423)
Perda/recuperação de valores ativos	-	-	-	-
	(12.661)	(12.074)	(31.533)	(27.170)
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(29)	-	(7.055)	(2.282)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	(11.652)	10.916	34.015	9.326
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	32.220	(12.841)	8.023	3.347
Dividendos recebidos de investimentos avaliados ao custo	-	-	-	-
Aluguéis e royalties	-	-	-	-
Receitas financeiras	1.172	-	1.858	790
	33.392	(12.841)	9.881	4.137
Valor adicionado total a distribuir	21.740	(1.925)	43.896	13.463
Distribuição do valor adicionado				
Empregados	8.336	-	10.019	1.631
Salários e encargos	4.332	-	6.001	1.496
Honorários da diretoria	2.426	-	2.440	25
Participação dos empregados nos lucros	1.578	-	1.578	110
Tributos	1.747	-	16.845	6.306
Federais	1.747	-	16.737	6.262
Estaduais	-	-	-	-
Municipais	-	-	108	44
Financiadores	4.048	-	8.269	6.127
Juros	3.919	-	7.344	5.345
Aluguéis	129	-	925	782
Juros sobre capital próprio e dividendos	1.402	-	1.402	-
Lucros retidos/prejuízo do exercício	6.207	(1.925)	7.361	(601)
	21.740	(1.925)	43.896	13.463

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce" ou "Companhia") foi constituída em 22 de dezembro de 2003 como sociedade limitada com a denominação de Cayapas Empreendimentos Imobiliários Ltda, e tem como objeto social a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como quotista ou acionista. Em 22 de março de 2007, foi aprovada a transformação da Companhia em uma sociedade anônima, com a conversão das quotas então existentes em ações ordinárias.

A Companhia foi formada pela associação entre o grupo Nacional Iguatemi, atuante no segmento de Shopping Centers desde 1976, e a General Growth Properties, Inc. ("GGP"), proprietária de shoppings e administradora de empreendimentos de terceiros nos EUA.

Em 5 de abril de 2007, a Gávea Investment Master Fund Ltd. ("GIF") e outros veículos de investimento administrados pela GIF Gestão de Investimentos e Participações Ltda (Grupo Gávea Investimentos), por meio do seu fundo GBPFIP, adquiriu 46% do capital social da MASU6, detentora de 50% das ações do capital social da Aliansce.

Ainda em abril de 2007, a Companhia iniciou um processo de reestruturação societária visando a otimização e integração de sua estrutura administrativa, processo que contou com movimentações não apenas nas empresas ligadas à Aliansce, mas também com operações societárias associadas aos sócios e outras partes relacionadas.

Em 31 de maio de 2007 a Aliansce aprovou a incorporação da Alpar Investimentos e Participações S.A. ("Alpar") e assinou Protocolo de Incorporação. Em decorrência desta incorporação, foram emitidas 67.447.949 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao valor de R$104.823, destinadas aos acionistas da Alpar na proporção de suas participações no capital social da mesma.

A incorporação foi procedida de forma que a Companhia recebeu o patrimônio da Alpar avaliado pelo seu valor contábil, assumidos todos os direitos e obrigações subsistentes.

Os saldos de balanço patrimonial em 31 de maio de 2007, data-base para a incorporação, conforme laudo de avaliação dos avaliadores independentes, datado de 31 de maio de 2007, são como segue:

Ativo		**Passivo**	
Circulante	30.904	Patrimônio Líquido	104.823
Não circulante	1.455		
Permanente			
Investimentos	72.464		
Total	104.823	Total	104.823

Em 31 de maio de 2007 a Aliansce aprovou a incorporação da MASU6 Participações S.A. ("MASU") e assinou Protocolo de Incorporação. Em decorrência desta incorporação, foram emitidas 219.212.157 novas ações ordinárias e sem valor nominal, ao valor de R$290.944, destinadas aos acionistas da MASU6 na proporção de suas participações no capital social da mesma.

A incorporação foi procedida de forma que a Companhia recebeu o patrimônio da MASU6 avaliado pelo seu valor contábil, assumidos todos os direitos e obrigações subsistentes.

Os saldos de balanço patrimonial em 31 de maio de 2007, data-base para a incorporação, conforme laudo de avaliação dos avaliadores independentes, datado de 31 de maio de 2007, são como segue:

Ativo		**Passivo**	
Permanente		Patrimônio Líquido	290.944
Investimentos	290.944		
Total	290.944	Total	290.944

Em 30 de maio de 2007, a Aliansce aprovou as cisões parciais de Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda. ("Nibal"), Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda. ("Frascatti") e Yangon Participações Ltda. ("Yangon") ao patrimônio da Besserat Participações S.A. ("Besserat") e assinou Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Nibal, Frascatti e Yangon. Os acervos líquidos cindidos foram conferidos à Aliansce, porém não havendo aumento de capital ou emissão de ações.

Os acervos líquidos cindidos vertidos para a Aliansce atingiram os seguintes montantes:

Sociedades cindidas	**Quantidade cotas cindidas**	**Valor das cotas cindidas (em R$ mil)**
Nibal	55.973	5.009
Frascatti	239.697	21.450
Yangon	181.353	16.229

Ainda em 30 de maio de 2007, foi aprovada a incorporação da Besserat na Companhia com a assinatura do Protocolo de Incorporação.

Os saldos do balanço patrimonial da Besserat em 30 de abril de 2007, data-base para a incorporação, conforme laudo de avaliação dos avaliadores independentes, datado de 30 de maio de 2007, são como segue:

Ativo		**Passivo**	
Circulante	1.344	Circulante	19
Não circulante	31.868	Não circulante	9.913
Permanente		Patrimônio Líquido	63.081
Investimentos	39.726		
Imobilizado	75		
	39.801		
Total	73.013	Total	73.013

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

Em 18 de junho de 2007, a Aliansce aprovou a incorporação da Ambole Investimentos e Participações S.A. ("Ambole") e assinou Protocolo de Incorporação. Em decorrência desta incorporação, foram emitidas 83.415.175 novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, ao valor de R$31.759, atribuídas exclusivamente a Reinaldo Feitosa Rique. Em decorrência desta operação, a Aliansce passou a deter participação direta de 100% na Reishopping Empreendimentos e Participações S.A., e acrescentou 40% de participação na SCGR e 22% na SDT3.

A incorporação foi procedida de forma que a Companhia recebeu o patrimônio da Ambole avaliado pelo seu valor contábil, assumidos todos os direitos e obrigações subsistentes.

Os saldos de balanço patrimonial em 31 de maio de 2007, data-base para a incorporação, conforme laudo de avaliação dos avaliadores independentes, datado de 18 de junho de 2007, são como segue:

Ativo		**Passivo**	
Permanente:		Patrimônio líquido	31.759
Investimentos	31.654		
Imobilizado	105		
	31.759		
Total	31.759	Total	31.759

Em 18 de junho de 2007, a Aliansce adquiriu a totalidade das quotas de Delcio Lage Mendes, Ewerton Espínola Visco e Mario Alexandre Quintanilha Masciotro, 7.500 quotas da Aliansce Assessoria Comercial Ltda., ao valor de R$3.500. Na mesma data, Renato Feitosa Rique cedeu e transferiu para a Companhia, sem valor na operação, 2.499 quotas representativas do capital social da Companhia, de sua titularidade.

Em 15 de junho de 2007, a Companhia firmou um Contrato de Associação e Outras Avenças com a NFM Participações S.A. e com a NRG Empreendimentos Ltda. visando a construção e exploração de um shopping center em Belo Horizonte. Para tanto, foi constituída uma SPE - Sociedade de Propósito Específico, a Boulevard Shopping S.A., onde a Aliansce é detentora de 70% do capital da empresa.

Em 29 de junho de 2007, a Aliansce adquiriu da BVA Empreendimentos e do Banco BVA, 50% de participação na SPE - Sociedade de Propósito Específico 2008 Empreendimentos S.A., visando a construção e exploração de um shopping center no Distrito Federal, onde a Companhia será detentora de 50% do empreendimento.

Ao longo de agosto de 2007, as empresas Supra e Barpa aumentaram em 14,63% a participação detida na fração ideal do Supershopping Osasco.

Em 17 de agosto de 2007, a coligada da Aliansce, Yangon, adquiriu 7,6426% de participação adicional na fração ideal do Shopping Iguatemi Campina Grande.

Em 23 de agosto de 2007, a Aliansce assinou acordo de associação com para constituição de uma SPE - Sociedade de Propósito Específico objetivando a construção de um shopping center em Belém do Pará, onde a Companhia será detentora de 75% do empreendimento.

Em 31 de agosto de 2007 a Aliansce aprovou a cisão parcial desproporcional dos ativos incorporados na Companhia em 18 de junho de 2007, quando da operação de incorporação da Ambolê. Como conseqüência, foram canceladas 16.683.035 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, tendo como valor de R$31.759, atribuídas exclusivamente a Reinaldo Feitosa Rique, deixando o mesmo de participar do quadro acionário da Companhia.

A cisão parcial desproporcional foi procedida de forma que a Companhia cindiu os ativos avaliados pelo seu valor contábil, tendo como acervo cindido o valor de R$33.503, desobrigando-se de todos os direitos e obrigações subsistentes.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

O acervo líquido em 31 de julho de 2007, data-base para a cisão parcial desproporcional, conforme laudo de avaliação dos avaliadores independentes, datado de 24 de agosto de 2007, é como segue:

Ativo		**Passivo**	
Não circulante	5.944	Patrimônio Líquido	33.503
Permanente			
Investimentos	27.454		
Imobilizado	105		
	27.559		
Total	33.503	Total	33.503

Em 6 de setembro de 2007, a Aliansce adquiriu 25% de quotas do Fundo de Investimentos Imobiliário Via Parque - FIIVP, passando a deter 1.815.648 quotas, ou seja, uma participação de 85,62% no fundo.

Visando à simplificação da estrutura societária existente, em 1º de outubro de 2007 foi assinado entre Aliansce e sua subsidiária Nibal um Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial Desproporcional com versão de acervo líquido cindido de Nibal ao patrimônio da Companhia. Através desta operação a Aliansce passou a ter participação direta de 38% na SDT3 Centro Comercial Ltda.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

Em 30 de novembro de 2007 a Aliansce aprovou a Proposta e Protocolo de Incorporação da Aliansce Administração de Empreendimentos Comerciais Ltda. (AAEC) e Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda. (AASC). Os acervos líquidos das empresas foram conferidos à Aliansce, porém não havendo aumento de capital ou emissão de ações e atingiram os seguintes montantes:

AAEC

Ativo		**Passivo**	
Circulante	1.002	Circulante	555
Não circulante	16		
Permanente		Patrimônio Líquido	490
Imobilizado	27		
Total	1.045	Total	1.045

AASC

Ativo		**Passivo**	
Circulante	609	Circulante	65
Permanente		Patrimônio Líquido	558
Imobilizado	14		
Total	623	Total	623

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

Investidas

a. Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda. - Nibal

A Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda. - tem por objeto a administração de bens próprios, podendo participar de outras sociedades como quotista ou acionista.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na Nibal, a Companhia participa nos seguintes empreendimentos:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	Salvador	23,55%
Santana Parque Shopping	São Paulo	50,00%
Outros:		
Loja Âncora - Shopping Iguatemi Salvador	Salvador	44,58%

b. Yangon Participações Ltda.

A Yangon Participações Ltda tem por objeto a participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia, acionista ou quotista, podendo representar sociedades nacionais ou estrangeiras.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na Yangon, a Companhia participa nos seguintes empreendimentos:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Shopping Grande Rio	Rio de Janeiro	20,00%
Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	Salvador	56,51%
Shopping Campina Grande	Campina Grande	30,52%
Outros:		
Loja Âncora - Feira de Santana	Salvador	100,00%

c. Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.

O objeto da Sociedade consiste na participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na Frascatti, a Companhia participa no seguinte empreendimento:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Shopping Leblon **(*)**	Rio de Janeiro	50,00%

(*) Participação através de acordo de acionistas

d. Albarpa Participações Ltda.

O objeto da Sociedade consiste na participação no capital de outras sociedades, simples ou empresárias, como sócia, quotista ou acionista, firmando documentos, assumindo compromissos e praticando todo e qualquer ato necessário para tornar efetiva sua participação na condição de sócia quotista ou acionista.

Albarpa possui participação de 100% em Barpa, que participa nos seguintes empreendimentos:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Carioca Shopping	Rio de Janeiro	32,45%
Caxias Shopping*	Rio de Janeiro	34,93%
Supershopping Osasco	São Paulo	21,20%
Administradora Carioca de Shopping Center Ltda.	Rio de Janeiro	32,45%
Carioca Estacionamentos e Garagens de Veículos Ltda.	Rio de Janeiro	32,45%
Expoente 1000 Empreendimentos e Participações S.A.	Rio de Janeiro	34,93%

* Shopping em construção com previsão de inauguração para final de 2008.

e. Alsupra Participações Ltda.

O objeto da Sociedade consiste na participação no capital de outras sociedades, simples ou empresárias, como sócia, quotista ou acionista, firmando documentos, assumindo compromissos e praticando todos e quaisquer atos necessários para tornar efetiva sua participação na condição de sócia quotista ou acionista.

Alsupra possui participação de 100% em Supra, que participa nos seguintes empreendimentos:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Carioca Shopping	Rio de Janeiro	7,55%
Caxias Shopping*	Rio de Janeiro	5,07%
Supershopping Osasco	São Paulo	10,32%
Administradora Carioca de Shopping Center Ltda.	Rio de Janeiro	7,55%
Carioca Estacionamentos e Garagens de Veículos Ltda.	Rio de Janeiro	7,55%
Expoente 1000 Empreendimentos e Participações S.A.	Rio de Janeiro	5,07%

* Shopping em construção com previsão de inauguração para final de 2008.

f. Boulevard Shopping S.A.

Em 15 de junho de 2007 a Companhia firmou um Contrato de Associação e Outras Avenças com a NFM Participações S.A. e com a NRG Empreendimentos Ltda. visando a construção e exploração do Shopping Center Boulevard Acorde de Acionistas com a NFM Participações Ltda., detentora de 100,00% do Boulevard Shopping S.A..

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na Boulevard Shopping S.A., a Companhia participa no seguinte empreendimento:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Boulevard Shopping*	Belo Horizonte	70,00%

* Shopping em construção com previsão de inauguração para final de 2008.

g. RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda. - RRSPE

A RRSPE tem por objeto social a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo, ainda, participar em outras sociedades, como quotista ou acionista.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na RRSPE, a Companhia participa no seguinte empreendimento:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	Salvador	14,98%

h. SCGR Empreendimentos e Participações S.A. - SCGR

O objeto da SCGR consiste na implantação, administração e exploração de shopping centers, podendo participar de outras sociedades como quotista ou acionista.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na SCGR e em sua subsidiária Yangon, a Companhia participa no seguinte empreendimento:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Shopping Grande Rio	Rio de Janeiro	50,00%

i. Aliansce Assessoria Comercial Ltda. - AAC

A AAC tem por objeto social a prestação de serviços de assessoria e consultoria na área imobiliária, especialmente relativa a shopping centers e outros empreendimentos comerciais afins, e a intermediação de negócios.

A Companhia detém participação de 99,99% na Aliansce Assessoria Comercial Ltda.

j. NIAD Administração Ltda. - NIAD

A NIAD tem por objeto social a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de Shopping Centers e administração de condomínios em geral, podendo participar em outras sociedades, como sócio, acionista ou quotista.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na NIAD, a Companhia participa no seguinte empreendimento:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Empresa:		
Colina Shopping Center Ltda.	Rio de Janeiro	50,00%

k. Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

O objeto do Fundo consiste na aplicação de recursos no empreendimento imobiliário denominado Via Parque Shopping situado no Rio de Janeiro.

A Companhia detém 1.815.648 quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, representando 85,62% de participação no Via Parque Shopping.

l. Cencom S.A.

O objeto da Sociedade consiste na construção de um empreendimento imobiliário, compreendendo um Shopping Center e um Edifício Comercial com as respectivas vagas de garagem, objetivando ainda a venda das unidades integrantes do edifício comercial.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na Cencom S.A., a Companhia participa no seguinte empreendimento:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Shopping Leblon **(*)**	Rio de Janeiro	20,00%

(*) Participação através de acordo de acionistas

m. BSC Shopping Center S.A.

O objeto da Sociedade consiste no desenvolvimento de empreendimento imobiliário destinado à construção e administração de shopping center, nos termos da legislação vigente, na cidade do Rio de Janeiro, além do planejamento, organização, implantação e administração do Shopping Center e a Compra e Venda, locação de bens e o arrendamento de bens imóveis próprios situados no referido Shopping Center e a incorporação imobiliária do Shopping Center.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na BSC Shopping Center S.A., a Companhia participa no seguinte empreendimento:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Shopping Bangu	Rio de Janeiro	70,00%

n. 2008 Empreendimentos Comerciais S.A.

A Companhia tem por objeto a participação em outras sociedades e exploração de empreendimentos imobiliários comerciais de varejo de uso múltiplo ou individual incluindo parque de estacionamento.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na 2008 Empreendimentos, a Companhia participa no seguinte empreendimento:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Boulevard Brasília *	Distrito Federal	50,00%

* Shopping em construção com previsão de inauguração para final de 2008.

o. Shopping Boulevard Belém

A Sociedade tem por objeto a construção e administração, direta ou indireta, de shopping center, em Belém do Pará.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce no Shopping Boulevard Belém, a Companhia participa no seguinte empreendimento:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Boulevard Belém *	Belém do Pará	75,00%

* Shopping em construção com previsão de inauguração para final de 2008.

p. SDT3 Centro Comercial Ltda.

A Sociedade tem por objeto a implantação, administração e exploração do Shopping Taboão, no município de Taboão da Serra, Estado de São Paulo.

Em decorrência da participação detida pela Aliansce na SDT3, a Companhia participa no seguinte empreendimento:

Empreendimento	**Localização**	**%**
Shopping centers:		
Shopping Taboão da Serra	Taboão da Serra	38,00%

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

2 Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas pelo disposto na legislação societária (Lei nº 6.404/76 e legislação relacionada) e Normas e Instruções específicas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações em referência em 6 de março de 2008.

Com o objetivo de aprimoramento das informações prestadas ao mercado, a Companhia está apresentando as seguintes informações complementares abrangendo a controladora e o consolidado:

a. Demonstrações dos fluxos de caixa

A Companhia está apresentando como informações suplementares, a demonstrações dos fluxos de caixa preparadas de acordo com a NPC 20 - Demonstração dos fluxos de caixa, emitida pelo IBRACON - Instituto de Auditores Independentes do Brasil.

b. Demonstrações do valor adicionado

A Administração está divulgando, nos moldes do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 01/06 e Resolução CFC nº 1.010/05, a demonstrações do valor adicionado que têm por objetivo demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e a distribuição para os elementos que contribuíram para sua geração.

Todas as informações apresentadas foram obtidas nos registros contábeis da Companhia e suas controladas. Foram efetuadas reclassificações de determinadas informações contidas na demonstração do resultado tradicional, tendo em vista serem consideradas na demonstração do valor adicionado como distribuição do valor adicionado gerado.

3 Principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercício.

b. Ativos circulante e não circulante

- *Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários*

  São registrados ao custo de aquisição e incluídos os rendimentos auferidos até a data do balanço, líquidas de provisão para redução ao valor de mercado, quando aplicável.

  Aplicações financeiras em fundos de investimento estão registradas pelo valor de custo ou mercado, dos dois o menor.

- *Contas a receber de clientes*

  Incluem valores a receber de alugueis, Cessão de Direito de Uso (CDU) de áreas e serviços prestados a terceiros, registrados conforme o regime de competência na data do balanço. A provisão para devedores duvidosos é constituída com base na estimativa da Administração em montante considerado suficiente para cobertura de potenciais perdas na realização dos créditos a receber.

- *Investimentos*

  Os investimentos em empresas controladas, coligadas e equiparadas às sociedades coligadas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial acrescido de ágio ou deduzidos de deságio, quando aplicável.

- *Imobilizado*

  É demonstrado ao custo de aquisição, deduzidas as depreciações acumuladas calculadas pelo método linear, com base em taxas determinadas em função do prazo de vida útil estimado dos bens, variando de 4% a 20% ao ano.

- *Intangível*

  Registrado ao custo de aquisição.

- *Diferido*

  Está representado pelos gastos incorridos até o término da fase pré-operacional. A amortização está sendo registrada linearmente, à taxa de 10% a 20% ao ano.

- *Demais ativos circulantes e não circulantes*

  São apresentados pelo valor líquido de realização.

c. Passivos circulante e não-circulante

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e cambiais incorridos, em base pro rata dia.

d. Provisões

Uma provisão é reconhecida no balanço quando a companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

e. Imposto de renda e contribuição social

São constituídos de acordo com as diretrizes contidas na NPC 25 (contabilização do imposto de renda e da contribuição social) emitida pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, que estabelece o método dos ativos e passivos para determinação dos impostos correntes e diferidos.

f. Resultado de exercícios futuros

Os recursos recebidos pela cessão de direitos de uso - CDU, são contabilizados como receita a apropriar na rubrica resultados de exercícios futuros e apropriadas linearmente no resultado do período, com base no prazo de vencimento do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem.

g. Uso de estimativas

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia e suas controladas se baseiem em estimativas para o registro de certas transações, que afetam seus ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações, quando de sua efetiva realização em períodos subseqüentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se ao registro dos efeitos decorrentes da provisão para créditos de liquidação duvidosa, provisão para contingências e ágio/deságio dos investimentos.

h. Critérios de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem saldos da Companhia e de suas controladas (Nota 4). Os investimentos da controladora naquelas empresas e os saldos e transações entre Sociedades foram eliminados na consolidação. As participações minoritárias são registradas no passivo e na demonstração do resultado.

- *Descrição dos principais procedimentos de consolidação:*

  a. Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas e condomínios consolidados;

  b. Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas controladas;

  c. Eliminação dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, decorrentes de negócios entre as empresas e condomínios. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira, mas apenas quando não há evidências de problemas de recuperação dos ativos relacionados; e

d. Destaque do valor da participação dos acionistas minoritários nas demonstrações financeiras consolidadas.

4 Demonstrações financeiras consolidadas

As informações financeiras consolidadas incluem as demonstrações da Aliansce Shopping Centers S.A. e suas controladas, a seguir relacionadas:

	Percentagem de participação direta e indireta	
	31/12/2007	**31/12/2006**
Empresas:		
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda. - Frascatti	100,00%	100,00%
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda. - Nibal	100,00%	100,00%
Yangon Participações Ltda. - Yangon	100,00%	80,60%
SDT3 Centro Comercial Ltda. - SDT3 (*)	38,00%	38,00%
Acapurana Participações Ltda. - Acapurana	100,00%	100,00%
Niad Administração Ltda. - Niad	100,00%	66,25%
Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda - AASC	-	66,25%
Aliansce Administração de Empreendimentos Comerciais Ltda - AAEC	-	66,25%
Besserat Participações S.A.	-	100,00%
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (*)	50,00%	35,00%
Aliansce Assessoria Comercial Ltda. - AAC	100,00%	-
RRSPE Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	-
Albarpa Participações Ltda.	100,00%	-
Alsupra Participações Ltda.	100,00%	-
Barpa Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	-
Supra Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	-
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	-
Boulevard Shopping S.A.	70,00%	-
2008 Empreendimentos Comerciais S.A. (*)	50,00%	-
Shopping Boulevard Belém S.A.	75,00%	-
FIIVP - Via Parque	85,62%	57,35%

(*) Consolidação proporcional.

Os Ativos, Passivos e Resultados dos condomínios são apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas na proporção da participação indireta da Aliansce no condomínio.

Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras de períodos anteriores, apresentadas para fins de comparativos, foram reclassificadas para possibilitar adequação de comparabilidade.

A comparação das demonstrações financeiras apresentadas nas Demonstrações Financeiras é significativamente afetada pelas incorporações mencionadas na Nota 1.

A empresa SCGR Empreendimentos e Participações S.A. passou a ser consolidada em 2007, enquanto que no Exercício de 2006 o investimento detido pela controlada Yangon estava representado através de equivalência patrimonial. Esta mudança está refletida nas demonstrações financeiras consolidadas de 2007 e deve ser considerada para fins comparativos com as demonstrações financeiras consolidadas de 2006.

5 Disponibilidades e valores equivalentes

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Caixa	-	-	212	134
Bancos conta movimento	4.855	5	17.010	5.833
Aplicações financeiras	25.991	-	30.360	26
Total	30.846	5	47.582	5.993

As aplicações financeiras referem-se ao fundo de investimento em renda fixa e certificados de depósito bancário - CDB, remunerados a taxa de 100% do certificado de depósito interbancário - CDI.

6 Contas a receber

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Aluguéis, condomínios e serviços a receber	405	-	14.428	5.293
CDU a receber	-	-	2.260	-
Condomínio a receber	-	-	976	36
	405	-	17.664	5.329
(-) Provisão para devedores duvidosos	(188)	-	(3.521)	(1.842)
Total	217	-	14.143	3.487
Circulante	217	-	13.167	3.451
Não circulante	-	-	976	36

7 Impostos a recuperar

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Imposto de renda e Contribuição social a compensar	338	-	2.482	830
Cofins e Pis a compensar	65	-	251	161
	403	-	2.733	991

8 Valores a receber

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Venda de terreno **(1)**	3.168	-	3.168	-
Venda de lojas	-	-	110	388
Total	3.168	-	3.278	388
Circulante	3.168	-	3.168	-
Não circulante	-	-	110	388

(1) Trata-se de valor a receber relativo a venda de parte do terreno localizado na Estrada do Campo Lindo, Bairro das Oliveiras em Taboão da Serra. A venda foi realizada mediante recebimento a vista de R$151 e 10 parcelas mensais de R$352 corrigidas pelo IGPM FGV, com vencimento da primeira parcela ocorrido em 17 de dezembro de 2007.

9 Títulos e valores mobiliários

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FIIVPS	58.900	-	58.900	30.248
Debêntures	-	-	31.868	25.150
Total	58.900	-	90.768	55.398

a. FIIVPS - Via Parque Shopping

	31/12/2007	31/12/2006
Quantidade de Cotas possuídas do FIIVPS	1.815.648	1.216.158
Participação nas cotas do FIIVPS	85,62%	57,35%
Saldo no inicio do período	30.248	32.172
Novas aquisições	32.586	-
Distribuições recebidas a título de retorno de capital	(3.934)	(1.924)
Saldo final do período	58.900	30.248

Em 6 de setembro de 2007, a Companhia adquiriu da Fundação Petrobras de Seguridade - PETROS 530.147 cotas do FIIVPS pelo valor de R$32.000, conforme mencionado na nota 1.

Em 31 de março de 2007, o imobilizado que compõem o FII Via Parque Shopping foi reavaliado, por meio de laudo de avaliação elaborado por peritos independentes, pelo valor de R$74.620. Considerando a participação da Aliansce no fundo o investimento a valor de mercado em 31 de dezembro de 2007 é de R$63.890.

b. Debêntures

Em 2007, a CENCOM S.A. emitiu 6.717.440 debêntures com valor nominal de R$1,00, todas conversíveis em ações, cujos recursos destinaram-se à construção do Shopping Leblon, localizado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, tendo como debenturista a controlada Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda. A quantidade total de debêntures da CENCOM detidas pela Frascatti em 31 de dezembro de 2007 é de 31.867.537.

Até o dia 30 de maio de 2007 as debêntures poderiam ser convertidas em ações representativas de 40% do capital social da CENCOM. Conforme Acordo de Associação firmado entre os acionistas da CENCOM, as debêntures ainda poderão, juntamente com as ações ordinárias de emissão da CENCOM tituladas pela Frascatti, ser permutadas por uma fração ideal do Shopping Leblon a ser convertido em condomínio *pro indiviso*, de modo que a Frascatti venha a atingir 50% de participação sobre o referido condomínio e conseqüentemente igual percentual dos resultados do shopping center.

10 Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**
Imposto de renda diferido:		
Diferenças temporárias	-	697
Provisão para contingências	1.292	-
Provisão para devedores duvidosos	96	-
Base de cálculo	1.388	697
Alíquota	25%	25%
Crédito tributário do IRPJ	347	174
Contribuição social diferida:		
Diferenças temporárias	-	697
Provisão para contingências	1.292	-
Provisão para devedores duvidosos	96	-
Base de cálculo	1.388	697
Alíquota	9%	9%
Crédito tributário de CSLL	124	63
Total	471	237

11 Transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas estão representadas como segue:

	Ativo	Passivo
Controladora	**Ativo Não Circulante**	**Outras Contas a Pagar - Passivo Circulante**
Empresas:		
Yangon Participações Ltda.	2.594	-
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	72	-
NRG Empreendimentos Ltda.	3.994	
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	-	(11.807)
Pessoas físicas	-	(1.000)
Total em 31 de dezembro de 2007	6.660	(12.807)

	Ativo	Passivo			Receita	Despesa
Consolidado	**Ativo Não Circulante**	**Outras Contas a Pagar - Passivo Circulante**	**Conta Corrente com Sócios - Passivo Circulante**	**Total**	**Taxa de Administração de Aluguel/ Comercialização**	**Gastos com Imóveis Alugados**
Empresas:						
Rique Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(10)	(10)	-	-
Colina Shopping Centers Ltda.	43	-	-	-	-	-
Administradora Carioca de Shopping Center Ltda.	213	-	-	-	-	-
Administradora Caxias de Shopping Center Ltda.	262	-	-	-	-	-
João Fortes Engenharia.	606	(2)	-	(2)	-	-
Consórcio P. Center Osasco.	305	-	-	-	-	-
NRG Empreendimentos Ltda.	3.994					
América Futebol Clube	3.908					
Carrefour	2.150					
NFM Participações Ltda.	-	(296)	-	(296)	-	-
RABR Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(10)	(10)	-	-
Hacasa Administradora de Empreendimentos Imobiliários	-	-	(3)	(3)	-	-

	Ativo	Passivo			Receita	Despesa
Consolidado	**Ativo Não Circulante**	**Outras Contas a Pagar - Passivo Circulante**	**Conta Corrente com Sócios - Passivo Circulante**	**Total**	**Taxa de Administração de Aluguel/ Comercialização**	**Gastos com Imóveis Alugados**
Ltda.						
Cath Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(3)	(3)	-	-
Arusha Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(3)	(3)	-	-
Aliansce Shopping Centers S.A.	-	-	-	-	3.018	-
Niad Administração Ltda.	-	-	-	-	360	-
Aliansce Assess. Comerc. Ltda	-	-	-	-	1.346	-
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(2.070)
Yangon Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(386)
SDT3 Centro Comercial Ltda.	-	-	-	-	-	(643)
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	-	-	-	(314)
BVA Empreendimentos S.A.	-	-	(5)	(5)	-	-
Cencom S.A.					-	(1.311)
Pessoas físicas	-	(1.004)	-	(1.004)	-	-
Total em 31 de dezembro de 2007	11.481	(1.302)	(34)	(1.336)	4.724	(4.724)

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

	Ativo	Passivo
Controladora	**Ativo Não Circulante**	**Passivo Não Circulante**
Empresas:		
General Growth Properties, INC.	3.217	(87.798)
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	-	(6.741)
Pessoas físicas	5.625	(90.133)
Total em 31 de dezembro de 2006	8.842	(184.672)

	Ativo	Passivo	Receita	Despesa
Consolidado	**Ativo Não Circulante**	**Conta Corrente com Sócios - Passivo Não Circulante**	**Taxa de Administração de Aluguel/ Comercialização**	**Gastos com Imóveis Alugados**
Empresas:				
General Growth Properties, INC.	3.217	(87.798)	-	-
Niad Administração Ltda.	-	-	504	-
Aliansce Adm. Shopping Center Ltda.	-	-	2.179	-
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	-	-	-	(1.899)
Yangon Participações Ltda.	-	-	-	(526)
SDT3 Centro Comercial Ltda.	-	-	-	(258)
Pessoas físicas	5.642	(90.133)	-	-
Total em 31 de dezembro de 2006	8.859	(177.931)	2.683	(2.683)

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2006 e 2007, bem como as transações que influenciaram os resultados dos períodos, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações entre a Companhia, suas controladas e seus controladores.

O saldo de mútuo ativo da Aliansce com as empresas coligadas não são passíveis de juros e variação monetária.

O saldo de passivo da Aliansce com a Frascatti refere-se à operação de mútuo firmada entre esta e a Besserat (incorporada em junho de 2007), no valor de R$9.894, além de R$1.913 da própria Companhia com a Frascatti.

O saldo de passivo circulante com pessoas físicas refere-se ao valor a pagar a Delcio Mendes e Ewerton Visco pela compra da AAC em 18 de junho de 2007. Há previsão de pagamento de montante estimado em R$1.750 mil, não registrado nas demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2007, uma vez que seu pagamento está condicionado ao cumprimento de metas da empresa até o segundo semestre de 2007 e primeiro semestre de 2008.

As despesas com taxa de administração de aluguel referem-se a taxa de administração cobrada dos condomínios pelas administradoras AAEC, AASC (empresas incorporadas pela Aliansce em dezembro de 2007) e NIAD, as quais correspondem a um valor fixo mensal de, aproximadamente, R$20 mil por condomínio, ou 5% do orçamento mensal do condomínio. Adicionalmente, contempla eventuais valores a pagar cobrados pelas administradoras quando da expansão dos shopping centers.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

12 Investimentos

a. Sociedades Controladas

Sociedades Controladas	Investimentos em empresas e condomínios	Participação		Atividade das Investidas
		31/12/2007	31/12/2006	
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	Cencom S.A.	10,00%	10,00%	Empresa proprietária de 100,00% do Shopping Leblon e do Leblon Office
	Besserat Participações S.A.(*)	-	34,00%	Empresa investidora
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda. - Nibal	Shopping Iguatemi Salvador - Cond. Naciguat	23,55%	23,55%	Shopping Center
	SDT3 Centro Comercial Ltda.	-	22,05%	Empresa proprietária de 100,00% do Shopping Taboão da Serra
	Acapurana Participações Ltda	100,00%	100,00%	Empresa proprietária de 50,00% do Santana Parque Shopping
	Lojas C&A - Shopping Iguatemi Salvador	44,58%	44,58%	Espaço comercial
	Besserat Participações S.A.(*)	-	7,94%	Empresa investidora
Yangon Participações Ltda.	Shopping Campina Grande	30,52%	16,17%	Shopping Center
	Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	56,51%	51,40%	Shopping Center

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

Sociedades Controladas	Investimentos em empresas e condomínios	Participação		Atividade das Investidas
		31/12/2007	31/12/2006	
	SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	40,00%	35,00%	Empresa proprietária de 50,00% do Shopping Grande Rio
	Besserat Participações S.A.(*)	-	25,73%	Empresa investidora
	Lojas C&A - Shopping Grande Rio/Feira de Santana	100,00%	100,00%	Espaço comercial
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	Shopping Grande Rio	10,00%	-	Shopping Center
Albarpa Participações Ltda.	Barpa Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	-	Empresa proprietária de 32,45% do Shopping Carioca, 34,93% do Shopping Caxias e 21,20% do Super Shopping Osasco
Alsupra Participações Ltda.	Supra Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	-	Empresa proprietária de 7,55% do Shopping Carioca, 7,55% do Shopping Caxias e 10,32% do Super Shopping Osasco
Boulevard Shopping S.A.	Shopping Center Boulevard	70,00%		Shopping Center
Besserat Participações S.A.(*)	AAEC	-	66,25%	Administração e comercialização de Shopping Centers

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

Sociedades Controladas	Investimentos em empresas e condomínios	Participação		Atividade das Investidas
		31/12/2007	31/12/2006	
	AASC	-	66,25%	Administração e comercialização de Shopping Centers
	NIAD	-	66,25%	Administração e comercialização de Shopping Centers e proprietária de 50% do Colina
	SDT3	-	15,95%	Empresa proprietária de 100% do Shopping Taboão da Serra
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	14,98%	-	Shopping Center
2008 Empreendimentos Comerciais	Terminal Norte	50,00%	-	Shopping Center
BSC Shopping Centers S.A.	Bangu Shopping	100,00%	-	Shopping Center
SDT3 Centro Comercial Ltda.	Shopping Taboão da Serra	38,00%	-	Shopping Center
Shopping Boulevard Belém	Boulevard Belém	75,00%	-	Shopping Center

(*) Em 30 de abril de 2007 essa empresa foi incorporada pela controladora Aliansce Shopping Centers S.A.

b. Composição dos saldos de Investimentos e Ágio

Aliansce - Em 31 de dezembro de 2007

	31/12/2007							
Empresa	**Quantidade de quotas/ações**	**Patrimônio liquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio**	**Total**
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	5.876.632.659	72.396	10.939	100,00	72.396	-	46.788	119.184
Yangon Participações Ltda.	8.336.048	37.731	2.808	100,00	37.731	-	34.918	72.649
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	78.573.479	69.337	2.932	100,00	69.337	-	-	69.337
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	1.800.000	19.366	2.686	10,00	1.937	-	-	1.937
Cencom S.A.	8.764.718	186.326	25.781	32,69	60.910	-	(14.206)	46.704
Distribuição diferenciada CENCOM (i)	-		-	-	(15.327)	-	-	(15.327)
Niad Administração Ltda.	100.000	470	1.168	100,00	470	-	(84)	386
RRSPE Empreendimentos e Participações	6.442.016	6.910	713	100,00	6.910	-	-	6.910

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas

(Em milhares de Reais)

	31/12/2007							
Empresa	**Quantidade de quotas/ações**	**Patrimônio liquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio**	**Total**
Ltda.								
BSC Shopping Centers S.A.	2.165.114	39.113	830	70,00	27.379	15.191	9.969	52.539
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	10.000	1.164	2.199	100,00	1.164	-	4.217	5.381
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	1.142	7.598	183	50,00	3.799	-	26.250	30.049
Albarpa Participações Ltda.	80.001.000	89.972	1.122	100,00	89.972	-	-	89.972
Alsupra Participações Ltda.	20.539.264	25.050	1.077	100,00	25.050	-	-	25.050
SDT3 Centro Comercial Ltda.	2.854.000	48.632	4.688	38,00	18.480	1.026	3.295	22.801
Shopping Boulevard S.A.	100.000	14.229	-	70,00	9.960	3.792	4.266	18.018
Shopping Boulevard Belém	10.000	1	-	75,00	1	1.150	-	1.151
					410.169	21.159	115.413	546.741

	31/12/2007			
Empresa	**Mais valia de propriedades**	**Rentabilidade futura**	**Deságio**	**Total**
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	46.788	-	-	46.788
Yangon Participações Ltda.	34.918	-	-	34.918
Cencom S.A.	-	-	(14.206)	(14.206)
Niad Administração Ltda.	-	-	(84)	(84)
BSC Shopping Centers S.A.	-	9.969	-	9.969
Aliansce Assessoria Comercial S.A.	-	4.217	-	4.217
SDT3 Centro Comercial Ltda.	3.295	-	-	3.295
Shopping Boulevard S.A.	-	4.266	-	4.266
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	26.250	-	26.250
Total	85.001	44.702	(14.290)	115.413

Aliansce - Em 31 de dezembro de 2006

	31/12/2006							
Empresa	**Quantidade de quotas/ações**	**Patrimônio liquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio**	**Total**
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	68.156.352	56.669	(9.084)	100,00	56.669	-	-	56.669
Besserat Participações S.A.	704.906	61.854	(25)	32,33	19.996	-	-	19.996
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	45.428.425	49.544	6.055	100,00	49.544	-	48.931	98.475
Yangon Participações Ltda.	7.242.306	6.563	(9.200)	80,60	5.290	-	22.010	27.300
Total					131.499	-	70.941	202.440

Empresa	31/12/2006	
	Mais valia de propriedades	**Rentabilidade futura**
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	48.931	-
Yangon Participações Ltda.	22.010	-
Total	70.941	-

Aliansce Consolidado - Em 31 de dezembro de 2007

	31/12/2007						
Empresa	**Quantidade de quotas/ações**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**Ágio/ (Deságio) (iii)**	**Total**
Investimentos não consolidados							
Cencom S.A. (i)	8.764.718	186.326	25.781	42,69	79.543	(7.363)	72.180
Distribuição diferenciada CENCOM (i)	-	-	-	-	(15.771)		(15.771)
Colina Shopping Center Ltda. - Colina	1.000	2	-	50,00	1		1
Carioca Estacionamentos e Garagem de Veículos Ltda	4.500.000	6.228	-	40,00	2.491	(29)	2.462
Investimentos consolidados							
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	5.876.632.659	72.397	10.939	100,00	-	46.788	46.788
Yangon Participações Ltda.	8.336.048	37.731	2.808	100,00	-	34.918	34.918
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (ii)	1.800.000	19.366	2.686	50,00	-	2.327	2.327
SDT3 Centro Comercial Ltda.	2.854.000	48.632	4.688	38,00	-	3.295	3.295
Niad Administração Ltda.	100.000	470	1.168	100,00	-	(84)	(84)
Boulevard Shopping S.A.	100.000	14.229	-	70,00	-	4.266	4.266
BSC Shopping Centers S.A.	2.165.114	39.113	830	70,00	-	9.969	9.969
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	10.000	1.164	2.199	100,00	-	4.217	4.217
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	1.142	7.684	183	50,00	-	26.250	26.250
Barpa Empreendimentos e Participações S.A.	50.292.714	49.191	1.127	100,00	-	40.783	40.783
Supra Empreendimentos e Participações S.A.	33.758.848	14.244	1.081	100,00	-	10.809	10.809
					66.264	176.146	242410

	31/12/2007			
Empresa	**Mais valia de propriedades**	**Rentabilidade futura**	**Deságio**	**Total**
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	46.788	-	-	46.788
Yangon Participações Ltda.	34.918	-	-	34.918
Cencom S.A.	6.843	-	(14.206)	(7.363)
Carioca Estacionamentos e Garagem de Veículos Ltda.	-	-	(29)	(29)
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (ii)	2.327	-	-	2.327
SDT3 Centro Comercial Ltda.	3.295	-	-	3.295
Niad Administração Ltda.	-	-	(84)	(84)
Boulevard Shopping S.A.	-	4.266	-	4.266
BSC Shopping Centers S.A.	-	9.969	-	9.969
Aliansce Assessoria Comercial S.A.	-	4.217	-	4.217
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	26.250	-	26.250
Barpa Empreendimentos e Participações S.A.	-	40.783	-	40.783
Supra Empreendimentos e Participações S.A.	-	10.809	-	10.809
Total	94.171	96.294	(14.319)	176.146

Aliansce Consolidado - Em 31 de dezembro de 2006

	31/12/2006						
Empresa	**Quantidade de quotas/ações**	**Patrimônio liquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**Ágio/ (Deságio) (iii)**	**Total**
Investimentos não consolidados							
Cencom S.A. (i)	8.764.718	160.523	22.864	10,00	16.052	7.130	23.182
Distribuição diferenciada CENCOM (i)	-		-	-	(1.157)	-	(1.157)
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	1.800.000	19.870	4.118	35,00	6.954	-	6.954
Colina Shopping Center Ltda. - Colina	1.000	2	396	50,00	1	-	1
Investimentos consolidados							
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	45.428.425	49.545	6.055	100,00	-	48.931	48.931
Yangon Participações Ltda.	7.242.306	6.563	(9.200)	80.60	-	22.010	22.010
Niad Administração Ltda.	100.000	355	471	66,25	-	(84)	(84)
Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda.	10.000	170	4.558	66,25	-	(236)	(236)
SDT3 Centro Comercial Ltda.	2.854.000	20.751	5.062	38,00	-	3.440	3.440
Total					21.850	81.191	103.041

Empresa	31/12/2006			
	Mais valia de propriedades	**Rentabilidade futura**	**Deságio**	**Total**
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	48.931	-	-	48.931
Yangon Participações Ltda.	22.010	-	-	22.010
Cencom S.A.	7.130	-	-	7.130
Niad Administração Ltda.	-	-	(84)	(84)
Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda.	-	-	(236)	(236)
SDT3 Centro Comercial Ltda.	3.440	-	-	3.440
Total	81.511	-	(320)	81.191

i) CENCOM

A Aliansce possui participação direta de 32,69% e por meio de sua controlada Frascatti , possui participação de 10% no capital social da CENCOM, totalizando uma participação de 42,69%. Por contrato firmado entre os sócios em Dez/2004, a Aliansce passou a ter o direito a participar exclusivamente dos resultados provenientes das operações de Shopping Leblon na proporção de 70% do resultado líquido destas operações, não participando, desta forma, nos resultados gerados pelas salas comerciais existentes no edifício anexo ao Shopping Leblon. Em decorrência deste contrato, é registrado na rubrica “Distribuição diferenciada CENCOM” o ajuste ao resultado de equivalência patrimonial da CENCOM de forma que este reflita apenas a participação da Frascatti no resultado das operações do Shopping Leblon.

ii) SCGR

A investida SCGR é titular de participação de 50% no Shopping Grande Rio, localizado na cidade de São João de Meriti - RJ. A Aliansce, por meio da Yangon, adquiriu em 1º de setembro de 2006 participação de 35% no controle acionário da SCGR. A aquisição desta participação ocorreu com a contribuição da participação na SCGR por um dos acionistas da Aliansce que recebeu em troca ações da Yangon. A transação foi realizada pelo valor de mercado da participação na SCGR, baseado em laudo de peritos independentes. Em março de 2007 a Yangon adquiriu mais 5% de participação da SCGR, transação esta que gerou um ágio de R$2.327.

Em maio de 2007, como parte da reestruturação societária, a controladora Aliansce passou a deter participação direta de 50% na SCGR. Desta forma, o investimento consolidado na SCGR no segundo trimestre de 2007 foi de 90%.

Em 31 de agosto de 2007, com a cisão parcial da Aliansce, a parcela adquirida em maio de 2007 foi excluída das demonstrações financeiras consolidadas.

iii) Ágio/(Deságio)

Os ágios registrados referentes à participação na Nibal, na Yangon e na SDT3, decorrem de mais valia de propriedades, referem-se ao Shopping Iguatemi Salvador - NACIGUAT e Shopping Iguatemi Salvador - RIGUAT e Shopping Taboão, respectivamente, e estão baseados em laudos emitidos por peritos independentes. Estes valores são amortizados pelo mesmo prazo de vida útil das propriedades, a razão de 4% a.a.

Em novembro de 2006, a Alpar (incorporada em maio de 2007) adquiriu da João Fortes Engenharia S.A., 70% de participação na BSC. O ágio gerado na operação está fundamentado pela expectativa de resultado futuro do ativo adquirido e será amortizado na proporção dos resultados projetados (e devidamente formalizados) pela Administração da Companhia.

Os valores de ágio apurados na aquisição de Barpa Empreendimentos e Participações S.A., Supra Empreendimentos e Participações S.A, Aliansce Assessoria Comercial, 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. e Boulevard Shopping S.A. estão fundamentados pela expectativa de resultado futuro do ativo adquirido e serão amortizados na proporção dos resultados projetados (e devidamente formalizados) pela Administração da Companhia.

c. *Movimentação de investimentos*

Aliansce - Em 31 de dezembro de 2007

Empresa	Saldo em 31/12/2006	Aquisições	Baixa	Aumento de capital	AFAC	Aumento de ágio	Resultado de equivalência patrimonial	Amortização de ágio	Ganho/ (perda)	Dividendos	Cisão/ incorporação	Saldo em 31/12/2007
Besserat Participações S.A.	19.996	-	-	-	-	-	397	-	-	-	(20.393)	-
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	98.475	-	-	41.239	-	-	10.940	(2.143)	-	(1.426)	(27.901)	119.184
Yangon Participações Ltda.	27.300	-	-	45.874	-	14.077	2.809	(1.168)	(9)	-	(16.234)	72.649
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	56.669	-	-	31.868	-	-	2.251	-		-	(21.451)	69.337
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	-	8.304	-	-	-	-	547	-	1.045	(305)	(7.654)	1.937
Cencom S.A.	-	44.586	-	-	-	(14.206)	5.136	-	(4.139)	-	-	31.377
SDT3 Centro Comercial Ltda.	-	23.721	(1.634)	-	1.026	4.550	956	(35)	(298)	-	(5.485)	22.801
Niad Administração Ltda.	-	337	-	-	-	(84)	745	-	102	(714)	-	386
Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda.	-	65	-	-	-	(236)	2.258	-	(100)	(1.800)	(187)	-
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	-	6.442	-	-	-	-	407	-	61	-	-	6.910
BSC Shopping Centers S.A.	-	15.128	-	12.832	15.191	10.138	(581)	(169)	-	-	-	52.539
Aliansce Administradora de Empreendimentos Ltda.	-	133	-	-	446	-	469	-	17	-	(1.065)	-
Reishopping Empreendimentos e Participações Ltda.	-	12.572	-	-	-	-	1.700	-	(1.700)	-	(12.572)	-
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	-	185	-	-	-	4.384	1.896	(167)	2	(919)	-	5.381
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	3.751	-	-	-	26.250	91	-	-	(43)	-	30.049
Albarpa Participações Ltda.	-	80.000	-	8.848	-	-	1.123	-	1	-	-	89.972

Empresa	Saldo em 31/12/2006	Aquisições	Baixa	Aumento de capital	AFAC	Aumento de ágio	Resultado de equivalência patrimonial	Amortização de ágio	Ganho/ (perda)	Dividendos	Cisão/ incorporação	Saldo em 31/12/2007
Alsupra Participações Ltda.	-	78.000	-	4.905	-	-	1.076	-	4.489	-	(63.420)	25.050
Shopping Boulevard S.A.	-	9.960	-	-	3.792	4.266	-	-	-	-	-	18.018
Shopping Boulevard Belém	-	1	-	-	637	-	-	-	513	-	-	1.151
	202.440	283.185	(1.634)	145.566	21.092	49.139	32.220	(3.682)	(16)	(5.207)	(176.362)	546.741

Aliansce - Em 31 de dezembro de 2006

Empresa	Saldo em 31/12/2005	Aumento de capital (i)	Aumento de ágio	Reversão de provisão	Resultado de equivalência	Amortização de ágio	Ganho/ (perda)	Dividendos	Saldo em 31/12/2006
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	59.574	6.178	-	-	(9.083)	-	-	-	56.669
Besserat Participações S.A.	4.355	2.731	-	1.782	(8)	(6.137)	17.273	-	19.996
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	61.150	34.255	525	-	6.055	(2.152)	(468)	(890)	98.475
Yangon Participações Ltda.	30.666	5.787	-	-	(9.805)	(5.533)	6.185	-	27.300
Total	155.745	48.951	525	1.782	(12.841)	(13.822)	22.990	(890)	202.440

i) Os aumentos de capital realizados em 2007 e 2006 foram totalmente subscritos e integralizados pela Aliansce.

Aliansce Consolidado - Em 31 de dezembro de 2007

Empresa	Saldo em 31/12/2006	Baixa pela consolidação/cisão	Aquisições	Aumento de ágio/(deságio)	Resultado de equivalência patrimonial	Amortização de ágio	Ganho/ (perda)	Dividendos	Saldo em 31/12/2007
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	48.931	-	-	-	-	(2.143)	-	-	46.788
Yangon Participações Ltda.	22.010	-	-	14.076	-	(1.168)	-	-	34.918
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	6.954	(6954)	-	2.327	-	-	-	-	2.327
Cencom S.A.	22.025	-	44.584	(14.206)	7.714	(286)	(3.422)	-	56.409
Colina Shopping Center Ltda.	1	-	-	-	206	-	-	(206)	1
Carioca Estacionamentos e Garagem de Veículos Ltda	-	-	2.388	(29)	103	-	-	-	2.462
SDT3 Centro Comercial Ltda.	3.440	(922)	-	921	-	(144)	-	-	3.295
Niad Administração Ltda.	(84)	-	-	-	-	-	-	-	(84)
Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda.	(236)	236	-	-	-	-	-	-	-
BSC Shopping Centers S.A.	-	-	-	10.138	-	(169)	-	-	9.969
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	-	-	-	4.384	-	(167)	-	-	4.217
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	-	-	26.250	-	-	-	-	26.250
		-	-	4.266	-	-	-	-	4.266
Barpa Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	-	40.783	-	-	-	-	40.783
Supra Empreendimentos e Participações Ltda.	-	(30.039)	-	40.848	-	-	-	-	10.809
	103.041	(37.679)	46.972	129.758	8.023	(4.077)	(3.422)	(206)	242.410

Aliansce Consolidado - Em 31 de dezembro de 2006

Empresa	Saldo em 31/12/2005	Aumento de capital	Resultado de equivalência	Amortização de ágio	Ganho/(perda) (1)	Dividendos	Saldo em 31/12/2006
CENCOM S.A - CENCOM	20.916	-	2.286	(20)	-	-	23.182
Distribuição diferenciada na CENCOM	(379)	-	-	-	(778)	-	(1.157)
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	-	7.610	862	-	(1.518)	-	6.954
Colina Shopping Center Ltda. - Colina	1		199	-	-	(199)	1
Besserat Participações S.A.	6.137		-	(6.137)	-	-	-
Nacional Iguatemi Bahia Participações Ltda.	50.558	525	-	(2.152)	-	-	48.931
Yangon Participações Ltda.	27.543	-	-	(5.533)	-	-	22.010
Niad Administração Ltda.	(84)	-	-	-	-	-	(84)
Aliansce Administração de Shopping Centers Ltda.	(236)	-	-	-	-	-	(236)
SDT3 Centro Comercial Ltda.	3.585	-	-	(145)	-	-	3.440
Total	108.041	8.135	3.347	(13.987)	(2.296)	(199)	103.041

13 Imobilizado

	Aliansce		Aliansce Consolidado		Taxas anuais de Depreciação
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	%
Terrenos	-	-	60.943	19.934	-
Edificações e instalações	-	-	224.543	52.583	4% e 10%
Computadores e periféricos	362	-	1.165	288	20%
Moveis e utensílios	63	-	829	155	10%
Maquinas e equipamentos	1	-	2.439	86	10%
Obras em andamento	36	-	70.921	45.291	-
Benfeitorias em imóveis de terceiros	-	-	801	-	
(-) Depreciação acumulada	(29)	-	(34.027)	(16.052)	
Total do imobilizado	433	-	327.614	102.285	
Distribuição por localidade					
Shopping Center Bangu	-	-	104.242	-	
Shopping Iguatemi Salvador	-	-	33.312	21.022	
Shopping Center Santana	-	-	53.392	51.000	
Shopping Taboão	-	-	21.390	16.353	
Carioca Shopping	-	-	21.823	-	
Shopping Grande Rio	-	-	11.850	-	
Shopping Osasco	-	-	28.355	-	
Shopping Caxias	-	-	12.018	-	
Shopping Campina Grande	-	-	8.537	4.472	
Shopping Center Boulevard	-	-	11.649	-	
Boulevard Shopping Belém	-		483	-	
Imóvel no Shopping Iguatemi Salvador	-	-	6.249	-	
Imóvel no Shopping Taboão da Serra	-	-	-	181	
Imóvel no Shopping Grande Rio	-	-	4.820	5.024	
Imóvel no Shopping Center Feira de Santana	-	-	3.692	3.849	
Bens móveis - Matriz	433	-	5.802	384	
Total	433	-	327.614	102.285	

14 Ativos Intangíveis

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Ativos intangíveis				
Receitas sobre estacionamento	5.523	-	5.523	-

Em 18 de junho de 2007, a Aliansce adquiriu de Renato Rique pelo valor de R$5.523 o direito contratual pela receita oriunda da exploração do estacionamento do Shopping Iguatemi Salvador, em Salvador - BA.

15 Diferido

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Empresas pré-operacionais:				
Gastos pré-operacionais	-	-	16.516	-
Empresas operacionais:				
Gastos pré-operacionais	2.100	-	6.331	1.837
Amortização acumulada	-	-	(5.008)	(1.290)
Ágio - movimentações societárias	-		1.380	
Valor líquido	2.100	-	19.219	547

Os gastos pré-operacionais estão sendo amortizados no prazo de dez anos.

16 Empréstimos e financiamentos

				Aliansce		Aliansce Consolidado	
Instituição financeira	**Vencimento**	**Indexador**	**Taxa anual de juros**	**31/12/2007**	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Em moeda nacional:							
Unibanco	Novembro de 2011	CDI	1,87%	80.677		80.677	
Itaú BBA/BNDES	Julho de 2015	TJLP	4,95%	-	-	1.507	-
Banco do Brasil/BNDES	Abril de 2014	TJLP	5,40%	-	-	20.313	-
Safra	Novembro de 2015	IGP DI	-	-	-	664	678
Itaú BBA	Fevereiro de 2007	US$	3,5%	-	-	-	13.692
ABC Brasil	Maio de 2007	TJLP	5,00%	-	-	-	177
ABC Brasil	Dezembro de 2010	CDI	3,95%	-	-	-	11.865
Santander	Fevereiro de 2007	IGPM	15,75%	-	-	-	694
BNB	Maio de 2007	TJLP	5,00%	-	-	-	100
Unibanco	Dezembro de 2009	CDI	3,85%	-	-	-	9.374
Circulante				20.677	-	23.080	21.334
Não circulante				60.000	-	80.081	15.246
				80.677	-	103.161	36.580

Garantias: Notas promissórias, Cessão fiduciária de direitos creditórios, Hipoteca sobre fração de imóvel e aval dos sócios.

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

	31/12/2007	**31/12/2006**
2007	-	21.334
2008	23.080	6.133
2009	23.616	6.151
2010 em diante	56.465	2.962
Total	103.161	36.580

17 Impostos e contribuições a recolher

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
COFINS	56	-	593	385
PIS	12	-	315	185
ISS	53	-	125	20
Imposto de Renda	-	-	2.694	567
Contribuição Social	-	-	896	203
Impostos retidos	804	-	1.076	63
Encargos sociais	217	-	319	4
Total	1.142	-	6.018	1.427

18 Obrigações por compra de ativos

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Terreno Santana Parque Shopping **(1)**	-	-	6.339	33.000
Terreno Shopping Caxias **(2)**	-	-	58	-
Aquisição do Shopping Grande Rio **(3)**	-	-	143	-
Terreno Shopping Bangú **(4)**	-	-	34.682	-
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.**(5)**	750	-	750	-
Circulante	750	-	17.441	33.000
Não circulante	-	-	24.531	-
Total	750	-	41.972	33.000

(1) Obrigações assumidas na aquisição de 50% de terreno e benfeitorias, localizado na cidade de São Paulo - SP, onde será instalado o Santana Parque Shopping. O empreendimento está em construção e os pagamentos estão sendo efetuados em parcelas mensais, corrigidas pela variação do IGP-DI. Esta aquisição está regulada em compromisso de compra e venda. Nos termos do contrato, em caso de atraso no pagamento de qualquer valor devido, incidirão juros de mora com base na Taxa SELIC, além de multa de 10% sobre o valor da parcela em atraso. Em caso de atraso injustificado por prazo superior a 60 dias, o vendedor tem o direito de rescindir o contrato com a devolução de 80% dos valores pagos num prazo máximo de 30 (trinta) dias. A última parcela deste contrato está prevista para primeiro trimestre de 2008. A Aliansce não apresenta nenhuma garantia adicional, tendo em vista que a transferência da propriedade somente ocorrerá com a quitação das obrigações assumidas no compromisso de compra e venda;

(2) Obrigações assumidas pela recompra da fração ideal de 15,27% do terreno localizado na Rodovia Washington Luis - Duque de Caxias-RJ, da Sendas S/A em 20 de junho de 2006. A compra foi dividida em 20 parcelas mensais consecutivas, corrigidas pelo IGP-DI;

(3) Em 28 de julho de 2006, a SCGR adquiriu da Sendas S.A., pelo valor de R$ 750, 50% da área do Shopping Grande Rio onde encontrava-se instalado o Restaurante Beef Place, Como sinal foi pago o valor de R$ 150, e o saldo remanescente de R$600, em 30 parcelas mensais no valor de R$20 corrigidas pelo IGP-M;

(4) Obrigação assumida com o Banco do Brasil referente à aquisição do terreno localizado na Rua Fonseca - Bangu - RJ, destinado à construção do Shopping Bangu. Nos termos do contrato esta obrigação é atualizada pela variação do IGP-M, com juros de 6% a.a. e vencimento até novembro de 2013;

(5) Obrigação assumida com Mário Alexandre Quintanilha referente à aquisição de Aliansce Assessoria Comercial Ltda. em 18 de junho de 2007.

19 Outras obrigações

	Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**
Processo PIS & COFINS **(a)**	3.016	1.213
Provisão para contingências IPTU **(b)**	2.626	-
Obrigações a pagar a terceiros	768	2
Total	6.410	1.215

(a) A Companhia e suas controladas ingressaram com ação judicial, visando ao não-pagamento do PIS e da COFINS sobre as receitas de locação de bens imóveis. As contribuições mensais passaram a ser depositadas judicialmente, classificadas como ativo não circulante, sendo registrada a obrigação legal sobre os valores devidos em 31 de dezembro de 2007 registrada como provisão para contingências.

(b) Os empreendedores do Carioca Shopping estão questionando, através de processo administrativo, a área que a prefeitura do Rio de Janeiro utilizou como base de cálculo do IPTU. Estes entendem que a área utilizada para cálculo é superior a área efetiva do Shopping. A Sociedade registrou como contingências a diferença estimada entre as áreas.

Não é de conhecimento da Administração a existência de contingências cíveis e trabalhistas em 31 de dezembro de 2007.

20 Resultado de exercícios futuros

	Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**
Cessão de direito de uso		
Nibal	3.154	1.827
Yangon	127	121
SDT3	993	543
Acapurana (1)	2.845	-
Barpa	2.326	-
Supra	775	-
SCGR	141	-
RRSPE	34	-
BSC (2)	9.793	-
Total	20.188	2.491

(1) Santana Park Shopping inaugurado em outubro de 2007.

(2) Bangu Shopping Center inaugurado em outubro de 2007.

21 Patrimônio líquido

a. Capital social

Como parte do processo de reestruturação, a Aliansce emitiu 185.227.050 ações no período e cancelou 16.683.035 com a cisão parcial, apresentando um capital social subscrito de R$552.080 em 31 de dezembro de 2007.

Em 18 de junho de 2007 os acionistas da Aliansce aprovaram em AGE o grupamento da totalidade das ações ordinárias representativas do capital social, à razão 5-1, de forma que cada 5 (cinco) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, passaram a corresponder a 1 (uma) ação ordinária nominativa, sem valor nominal, sendo mantido o valor do capital social da Companhia e passando o número de ações em que se divide o capital social de 530.751.032 ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal para 106.150.205 ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas na mesma proporção detida por cada um deles anteriormente ao grupamento de ações.

Em 31 de agosto de 2007 houve a cisão parcial desproporcional da Aliansce com o cancelamento das ações detidas por Reinaldo Rique, de modo a desfazer a incorporação da Ambolé pela Companhia deliberada em 18 de junho de 2007. Esta cisão resultou no cancelamento de 16.683.035 ações e, conseqüentemente, redução do capital da Aliansce no montante de R$31.759.

Em 31 de dezembro de 2007, o capital social da Aliansce está representado por R$552.080 (R$28.540 em dezembro de 2006) com 89.464.170 (28.540.464 em dezembro de 2006) ações ordinárias sem valor nominal.

Acionistas	**Ações**	**Valor**
Sócios pessoas físicas	1.782.314	10.998
Sócios pessoas jurídicas:		
GGP Fundo de Investimento e Participações	43.842.428	270.541
Manet Participações S.A	23.674.913	146.092
GBPI Fundo de Investimento e Participações	20.167.515	124.449
Total Integralizado	89.467.170	552.080

b. Reservas

Reserva legal

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, 5% serão destinados à reserva legal, até que a mesma atinja 20% do capital social.

c. Remuneração ao acionista

Conforme estabelecido no Artigo Vinte e Sete do Estatuto Social da Companhia, o dividendo mínimo obrigatório será de 25%, calculado sobre o lucro líquido do exercício, ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

O montante residual do lucro líquido não calculado como dividendos obrigatórios, será registrado como reserva de lucros a realizar e quando de sua realização, se não tiver sido absorvido por prejuízos em exercícios subseqüentes, devem ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.

22 Instrumentos financeiros, exposição e gerenciamento de riscos

Os valores estimados de mercado 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 não registrados em 31 de dezembro de 2007.

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

- *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, descontados às 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 de mercado similares aos saldos contábeis.

- *Títulos e valores mobiliários*

  FII Via Parque Shopping: O valor de mercado da participação neste fundo é de R$63.890, conforme descrito na nota 9.a..

  Debêntures - não obstante as debêntures terem sido emitidas e subscritas com o específico de serem convertidas ou permutadas, a elas atribui-se, apenas para fins contábeis, o valor de mercado de R$39.450 em 31 de maio, valor esse calculado com base na remuneração contratual prevista na escritura da debênture na hipótese de resgate do título.

- *Investimentos*

  Consistem principalmente em investimentos em controladas e coligadas de capital fechado, registrados pelo método de equivalência patrimonial, as quais tem interesse estratégico para a Companhia e desta forma, considerações de valor de mercado não são aplicáveis.

- *Transações com Partes Relacionadas*

  O valor de mercado das transações ativas é de R$12.468 (R$11.236).
  O valor de mercado das transações passivas é de R$1.462 (R$264.780).

  A atualização destes saldos está baseada na remuneração das transações financeiras que compõem o saldo das contas às taxas de mercado.

- *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.

Gerenciamento de Riscos

- *Crédito:* As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e administração de Shopping Centers. Os contratos de locação são regidos pela lei de locações e nossa carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de minimizar perdas por inadimplência;

- *Preço:* As receitas da Companhia dependem fortemente de sua capacidade de locar os espaços comerciais disponíveis nos Shopping Centers. Condições adversas como recessão econômica, aumento de carga tributária e percepções negativas relacionadas à segurança, limpeza, conveniência e atratividade das áreas podem influenciar na vacância dos empreendimentos e restringir a possibilidade de aumento nos valores das locações. A Administração monitora periodicamente estas condições com objetivo de antecipar respostas que possam minimizar seus impactos em nossos negócios;

- *Juros:* Os contratos de financiamento da Companhia são obtidos com as taxas usuais de mercado, conforme descrito na nota 11. A Companhia gerencia o risco de exposição a taxas de juros, adotando uma política de preservação de liquidez, de modo que o fluxo de obrigações contratadas de não circulante esteja coberto pelo fluxo de recebimentos projetados.

23 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 fazem parte do escopo de uma revisão limitada, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2007, todos os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente e as apólices são garantidas pelas seguradoras Sul América Seguros, Itaú Seguros e Royal & Sunalliance Seguros nos seguintes montantes:

- Incêndio (pacote multirisco): 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 2007 eram absolutamente compatíveis com cada valor em risco, indicando um Valor em Risco total em 12 de agosto de 2007 é equivalente a R$568.548 e montante total de fato segurado de R$303.990.

- Lucros cessantes: Em 31 de dezembro de 2007, os Shopping Centers da Companhia possuíam apólices de lucros cessantes no valor de R$118.581, referentes à interrupção de suas atividades, as quais consideramos ser compatíveis com o porte de cada empreendimento.

- Responsabilidade Civil Geral: Os Shopping Centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, que acreditamos cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. As apólices referem-se a quantias pelas quais possamos vir a ser responsáveis civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. As apólices foram contratadas com as seguradoras acima, a 1º risco absoluto, no valor de R$3.000 para cada um dos shopping centers em operação, e outra, a 2º risco absoluto, contratada com o Itaú Seguros, no valor de R$30.000, que cobre todos os Shopping Centers em operação.

24 Receita bruta de aluguéis e prestação de serviços

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Receitas de aluguel				
Condomínio do Shopping Iguatemi Salvador	-	-	22.497	17.652
Condomínio do Shopping Campina Grande	-	-	1.108	364
Condomínio do Shopping Taboão da Serra	-	-	6.334	5.241
Condomínio do Shopping Grande Rio	-	-	4.725	-
Condomínio do Shopping Carioca	-	-	4.375	-
Condomínio do Santana Parque Shopping	-	-	1.257	-
Bangu Shopping Center	-	-	3.079	-
Condomínio Super Shopping Osasco	-	-	1.926	-
Taxa de transferência	-	-	462	141
Aluguel bens próprios	-	-	2.259	790
Cessão de direito de uso	-	-	2.578	1.542
Serviços prestados de administração	1.054	-	16.224	10.320
Estacionamento	-	-	4.067	1.037
Total	1.054	-	70.891	37.087

25 Custo de aluguéis e serviços

	Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**
Gastos com imóveis alugados	4.842	2.407
Depreciação de propriedades	6.979	2.175
Custo de estacionamento	886	592
Provisão para devedores duvidosos	(171)	139
Provisão para contingências IPTU	318	-
Custo de comercialização e planejamento	261	145
Despesas administrativas de Shoppings	861	710
Total custo de aluguéis e serviços	13.976	6.168
Shopping Iguatemi Salvador	2.995	3.268
Shopping Campina Grande	494	130
Shopping Taboão	3.564	2.424
Shopping Grande Rio	1.598	-
Carioca Shopping	1.999	-
Bangu Shopping Center	1.461	
Supershopping Osasco	652	-
Santana Parque Shopping	380	
Imóvel no Shopping Grande Rio - C&A	154	79
Imóvel no Shopping Feira de Santana - C&A	156	61
Imóvel no Shopping Iguatemi Salvador - C&A	199	-
Outros custos com serviços	324	206
Total	13.976	6.168

26 Despesas administrativas e gerais

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Despesas com ocupação	129	-	980	782
Serviços profissionais	9.332	8	17.152	5.580
Despesas de utilidades e serviços	78	-	716	332
Despesa com pessoal	8.336	-	10.019	1.631
Despesas jurídicas	2.205	-	2.507	777
Depreciação	29	-	77	16
Outras despesas administrativas	572	24	2.952	1.108
Total	20.681	32	34.403	10.226

27 Resultado financeiro

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Despesas financeiras:				
Juros	(554)	-	(2.956)	(1.805)
Variações monetárias passivas	(467)	-	(924)	(3.209)
Outros	(2.898)	-	(3.464)	(331)
Total	(3.919)	-	(7.344)	(5.345)
Receitas financeiras:				
Juros	1.172	-	1.858	756
Variações monetárias ativas	-	-	-	34
Total	1.172	-	1.858	790
Resultado financeiro	(2.747)	-	(5.486)	(4.555)

28 Resultado não operacional líquido

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2007	**31/12/2006**	**31/12/2007**	**31/12/2006**
Ganho/(Perda) em investimentos				
Nacional Iguatemi Adm Ltda	102	(469)	166	(469)
Aliansce Adm S.C. Ltda	(99)	-	(35)	(2.011)
Besserat S/A	-	17.274	-	409
Yangon Ltda	(9)	6.185	(9)	6.185
Cencom S/A	(4.139)	-	(3.427)	(778)
SCGR	1.045	-	973	(1.518)
RRSPE	61	-	61	-
Carioca Estacionamentos	-	-	16	-
AAC	2	-	2	-
AAEC	17	-	17	-
SDT3	(298)	-	(298)	-
Reishopping	(1.700)	-	(783)	-
Via Parque	-	-	-	12
Barpa Empreend.e Partic.S/A	1	-	(508)	-
Boulevard Shopping S.A.	512	-	512	-
Supra Empreend. Partic.S/A	4.489	-	4.854	-
	(16)	22.990	1.541	1.830
Resultado na venda de imobilizado	3.213	-	3.223	-
Total	3.197	22.990	4.764	1.830

29 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 à suas participações nas controladas, no valor de R$249.900.

O detalhamento dos contratos nos quais há garantias prestadas pela Companhia e/ou seus acionistas, para o período findo em 31 de dezembro de 2007, está demonstrado a seguir:

SPV	Saldo devedor (Controladas)	Valores garantidos (Controladora e/ou acionistas)	Amortização Início	Amortização Término	Parcelas remanescentes	Parcelas liquidadas	Condições
Cencom (a)							
Banco ABC Brasil/BNDES	26.444	26.444	Maio/2008	Outubro/2012	54	-	TJLP + 6,75% p.a.
Banco Unibanco/BNDES	37.024	37.024	Maio/2008	Outubro/2012	54	-	TJLP + 6,75% p.a.
BSC (b)							
Banco do Brasil/Land	34.682	34.682	Novembro/ 2007	Maio/2011	41	2	IGPM + 6,17% p.a.
Banco do Brasil/BNDES	20.313	20.313	Maio/2008	Abril/2014	72	-	TJLP + 5,40% p.a.
Aliansce (c)							
Banco Unibanco	80.676	80.676	Dezembro/ 2008	Novembro/ 2011	36	-	CDI + 1,87% p.a.
Rique Empreendimentos e Participações (c) Banco UBS Pactual	50.761	50.761	Setembro/ 10	Setembro/ 10	1	-	CDI + 2,50% p.a.
Total	249.900	249.900					

(a) Aliansce x CENCOM

Garantia associada à obtenção de contrato de abertura de crédito, destinado ao desenvolvimento do Shopping Center Leblon, firmado entre a CENCOM, Unibanco e o Banco ABC mediante repasse do BNDES.

(b) Aliansce x BSC

b.1) Garantia associada à obtenção de financiamento, destinado à implementação do Bangu Shopping, e à aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, firmado entre BSC e o BNDES e Banco do Brasil S.A.

b.2) A BSC assumiu a dívida existente entre a Bangu Empreendimentos S.A. e o Banco do Brasil, em razão da aquisição do terreno onde se localiza o Bangu Shopping, ocorrida em 31 de março de 2004.

(c) NIBAL, YANGON, FRASCATTI, ALSUPRA, ALBARPA x ALIANSCE

Garantia associada á obtenção de financiamento de capital de giro, firmado entre a Aliansce e o UNIBANCO, tendo como garantidores, as seguintes empresas: NACIONAL IGUATEMI BAHIA PARTICIPAÇÕES LTDA, YANGON PARTICIPAÇÕES LTDA, FRACATTI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA. ALBARPA PARTICIPAÇÕES LTDA.

(d) Rique Empreendimentos e Participações S A x MANET

Garantia associada ao penhor de 7.692.310 ações de emissão da Aliansce Shopping Centers, de propriedade da Manet Participações, que é avalista deste empréstimo.

30 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 co-proprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses Shopping Centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos, a Companhia e suas controladas podem ser, na qualidade de condôminos, obrigados a arcar com estas despesas. Adicionalmente, como parte do processo de aquisição de seus empreendimentos, a Companhia e suas controladas celebram instrumentos de indenização de obrigações, onde 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.

Em 30 de julho de 2007, a Companhia apresentou, em conjunto com a Frascatti, pedido de instituição de arbitragem à Corte Internacional de Arbitragem da Câmara de Comércio Internacional - CCI, em face da Probras e da Cencom, tendo como principais objetivos a declaração da não existência de direito de preferência na Cencom relativo aos aumentos de capital realizados, com a entrada de novos sócios na Aliansce e/ou seus controladores; e pela permuta de ações e debêntures detidas na Cencom por 70% da fração ideal de um condomínio "pro-indiviso" no qual deverá ser convertido o Shopping Leblon.

Caso a Corte Arbitral decida por haver o direito de preferência da Probrás para aquisição de uma quantidade de ações da Cencom, a Aliansce terá que alienar parte de sua participação direta ou indireta na Cencon e, por conseqüência, no Shopping Leblon. Alternativamente, a Aliansce poderá ser obrigada a pagar à Probrás valores referentes a perdas e danos. De acordo com os nossos assessores jurídicos a chance de êxito da Aliansce no processo arbitral é possível. Assim, em conformidade com a Deliberação CVM no. 489/2005, não é aplicável o reconhecimento de qualquer provisão em 31 de dezembro de 2007.

31 Eventos subseqüentes

Aquisição de empreendimento

Em fevereiro de 2008 Aliansce adquiriu através da Manati Empreendimentos e Participações Ltda, empresa constituída em 2007 tendo a Companhia como detentora da totalidade de suas cotas, 60% de participação no Shopping Santa Ursula, Ribeirão Preto.

Publicação da Lei no. 11.638

A Lei nº. 11.638 publicada no Diário Oficial da União em 28 de dezembro de 2007 alterou diversos dispositivos da Lei nº.6.404 (Sociedades por Ações). Estas alterações entram em vigor em 01 de janeiro de 2008.

Dentre as principais alterações introduzidas, destacamos os seguintes assuntos que na avaliação de nossa Administração poderão modificar a forma de apresentação de nossas demonstrações financeiras e os critérios de apuração de nossa posição patrimonial e financeira e do nosso resultado a partir do exercício a findar-se em 2008:

- Foi criada a rubrica "ajustes de avaliação patrimonial" no Patrimônio Líquido. Serão considerados ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computados no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado.

- As despesas pré-operacionais e os gastos de reestruturação que contribuirão, efetivamente, para o aumento do resultado de mais de um exercício social e que não configurem tão-somente uma redução de custos ou acréscimo na eficiência operacional serão classificadas no Ativo Diferido.

- Os incentivos fiscais não serão mais classificados como reserva de capital, passando a fazer parte do resultado do exercício. Por determinação dos órgãos da administração, a Assembléia Geral poderá destinar a parcela do lucro correspondente a estes incentivos para a formação da Reserva de Incentivos Fiscais, criada como parte das reservas de lucros e podendo ser excluída da base de calculo do dividendo obrigatório.

- Adicionalmente foram alterados os critérios de avaliação do ativo e do passivo, com destaque para os seguintes pontos:

  - Itens de ativo e passivo provenientes de operações de não circulante, bem como operações relevantes de circulante, serão ajustados a valor presente, de acordo com as normas internacionais de contabilidade;

  - O valor de recuperação dos bens e direitos do imobilizado, intangível e diferido deverá ser periodicamente avaliado para que se possa efetuar o registro de perdas potenciais ou uma revisão dos critérios de e taxas de depreciação, amortização e exaustão;

  - Os direitos classificados no intangível deverão ser avaliados pelo custo incorrido na aquisição deduzido do saldo da respectiva conta de amortização;

- Instrumentos financeiros “disponíveis para venda” ou “destinados à negociação” passam a ser avaliados a valor de mercado;

- Todos os demais instrumentos financeiros devem ser avaliados pelo seu custo atualizado ou ajustado de acordo com o provável valor de realização, se este for inferior.

- Na operação de Transformação, Incorporação, Fusão ou Cisão, entre partes independentes e em que ocorra a efetiva transferência de controle, a avaliação a valor de mercado dos ativos e passivos será obrigatoriamente a valor de mercado.

- As participações de debêntures, de empregados e administradores, mesmo na forma de instrumentos financeiros, e de instituições ou fundos de assistência ou previdência de empregados, que não se caracterizem como despesa, deverão ser incluídas na demonstração do resultado do exercício.

- Eliminação da possibilidade de registro de reservas de reavaliação para as sociedades por ações. A nova Lei deu opção às companhias para manterem os saldos existentes e realizarem esses saldos dentro das regras atuais ou estornarem esses saldos até o final do exercício de 2008.

A Administração da Companhia está em processo de avaliação dos efeitos que as alterações acima mencionadas irão produzir em seu patrimônio líquido e resultado do exercício de 2008, bem como levará em consideração as orientações e definições a serem emitidas pelos órgãos reguladores. Neste momento, a Administração entende não ser possível determinar com clareza os efeitos de todas alterações no resultado e no patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2007, mas entende que a parte dos efeitos serão similares aos já descritos na Nota Explicativa nº 22 Instrumentos financeiros, exposição e gerenciamento de riscos.

* * *

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

Aliansce Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2008 e 2007

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2008 e 2007

Conteúdo

Relatório da Administração

Parecer dos auditores independentes

Balanços patrimoniais

Demonstrações de resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Demonstrações do valor adicionado

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Relatório da Administração

Destaques operacionais e financeiros do exercício de 2008

- As receitas brutas de aluguel e prestação de serviços da Aliansce alcançaram o montante de R$84,4 milhões em 2008, representando um aumento de 77,4% em relação aos R$47,6 milhões registrados em 2007;

- O EBITDA ajustado foi de R$72,5 milhões em 2008 ante R$39,2 milhões em 2007, representando um acréscimo de 85,1%;

- A Margem EBTIDA ajustada foi de 68,2% em 2008 e de 61,0% em 2007, representando um aumento de 7,2 p.p.;

- Durante o exercício de 2008, a Aliansce deu continuidade ao trabalho de integração das operações e sistemas da Companhia, avançando com a implantação de sistema integrado nos shopping centers; e

- Em Setembro de 2008 a Aliansce concretizou a captação do montante de, aproximadamente, R$200,0 milhões, por meio de operação financeira envolvendo sua coligada Nibal, que gerou a emissão de cédula de crédito imobiliária (CCI).

Desempenho econômico e financeiro

Comparação da demonstração de resultados históricos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007

	Exercícios findos em 31 de dezembro de				
	2008	**AV%**	**2007**	**AV%**	**Variação**
	(Históricos)				**2007/2008**
Informações sobre o resultado	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
Receita bruta de aluguel e serviços	**115.482**	**108,7%**	**70.891**	**110,4%**	**62,9%**
Impostos e contribuições e outras deduções	(9.202)	-8,7%	(6.652)	-10,4%	38,3%
Receita líquida	**106.280**	**100,0%**	**64.239**	**100,0%**	**65,4%**
Custo de alugueis e servicos	**(35.687)**	**-33,6%**	**(13.976)**	**-21,8%**	**155,3%**
Lucro bruto	**70.593**	**66,4%**	**50.263**	**78,2%**	**40,4%**
Receitas (despesas) operacionais	**(37.435)**	**-35,2%**	**(28.222)**	**-43,9%**	**32,6%**
Despesas administrativas e gerais	(36.681)	-34,5%	(34.403)	-53,6%	6,6%
Despesas legais e tributárias	(166)	-0,2%	(2.561)	-4,0%	-93,5%
Resultado da equivalência patrimonial	13.713	12,9%	8.023	12,5%	70,9%
Amortizacao de agio	(13.963)	-13,1%	(4.077)	-6,3%	242,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	(338)	-0,3%	4.796	7,5%	-107,0%
Resultado financeiro	**(38.449)**	**-36,2%**	**(5.486)**	**-8,5%**	**600,9%**
Despesas financeiras	(41.870)	-39,4%	(7.344)	-11,4%	470,1%
Receitas financeiras	3.421	3,2%	1.858	2,9%	84,1%
Lucro (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	**(5.291)**	**-5,0%**	**16.555**	**15,6%**	**-132,0%**
Imposto de renda e contribuição social	(7.422)	-7,0%	(7.792)	-12,1%	-4,7%
Participações minoritárias	(376)	-0,4%	(1.154)	-1,8%	-67,4%
Lucro (prejuízo) líquido do período	**(13.089)**	**-12,3%**	**7.609**	**11,8%**	**-272,0%**

Receita operacional bruta

	Exercícios findos em 31 de dezembro de				
	2008	AV%	2007	AV%	Variação
	(Históricos)				2007/2008
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
Receitas por natureza					
Aluguéis	84.375	73,1%	47.560	67,1%	77,4%
Cessão de direito de uso	5.095	4,4%	2.578	3,6%	97,6%
Estacionamento	7.172	6,2%	4.067	5,7%	76,3%
Taxa de transferência	410	0,4%	462	0,7%	-11,3%
Prestação de serviços	18.430	16,0%	16.224	22,9%	13,6%
	115.482	100,0%	70.891	100,0%	62,9%
Receitas por empreendimentos					
Shopping Iguatemi Salvador	32.728	28,3%	24.049	33,9%	36,1%
Shopping Grande Rio	6.363	5,5%	5.899	8,3%	7,9%
Shopping Taboão	9.433	8,2%	8.658	12,2%	9,0%
Shopping Iguatemi Campina Grande	1.944	1,7%	1.122	1,6%	73,3%
Shopping Carioca	6.648	5,8%	4.982	7,0%	33,4%
Supershopping Osasco	3.863	3,3%	2.257	3,2%	71,2%
Bangu Shopping Center	22.365	19,4%	4.087	5,8%	447,2%
Santana Parque Shopping	8.074	7,0%	1.313	1,9%	514,9%
Shopping Santa Úrsula	2.024	1,8%	-	0,0%	-
Caxias Shopping	962	0,8%	-	0,0%	-
Boulevard Shopping Brasília	366	0,3%	-	0,0%	-
Lojas C&A	2.219	1,9%	2.259	3,2%	-1,8%
Serviços	18.493	16,0%	16.265	22,9%	13,7%
	115.482	100,0%	70.891	100,0%	62,9%

A receita operacional bruta consolidada aumentou 62,9%, passando de R$70.891 mil em 2007 para R$115.482 mil em 2008, reflexo do incremento na receita de aluguéis decorrente da receita adicional oriunda das aquisições ocorridas ao longo do Exercício de 2007 e 2008, associado à inauguração de empreendimentos pré-operacionais ocorridas no final de 2007, representada pelos seguintes empreendimentos:

- Carioca Shopping e Supershopping Osasco: 40% e 31,52%, respectivamente, de participação adquirida ao longo de 2007;
- Bangu Shopping: 70% de participação em empreendimento inaugurado em outubro de 2007;
- Santana Parque Shopping: 50% de participação em empreendimento inaugurado em outubro de 2007;
- Participação adicional de 6,71% no Shopping Iguatemi Campina Grande;
- Shopping Santa Úrsula: 75% de participação adquirida em fevereiro de 2008; e
- Participação adicional de 18,04% no Condomínio Naciguat (Shopping Iguatemi Salvador) durante o segundo trimestre de 2008.

Custo de aluguéis e serviços

Os custos de aluguéis e serviços, por natureza e por empreendimento nos exercícios de 2007 e 2008 estão representados a seguir:

	Exercícios findos em 31 de dezembro de				
	2008	**AV%**	**2007**	**AV%**	**Variação**
	(Históricos)				**2007/2008**
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
Custos por natureza					
Gastos com imóveis alugados	4.932	13,8%	4.842	34,6%	1,9%
Depreciação de propriedades	15.675	43,9%	6.979	49,9%	124,6%
Custo de estacionamento	2.280	6,4%	886	6,3%	157,3%
Provisão para devedores duvidosos	4.026	11,3%	(171)	-1,2%	-2454,4%
Provisão para contingências	83	0,2%	318	2,3%	-73,9%
Custo de comercialização e planejamento	5.613	15,7%	261	1,9%	2050,6%
Despesas administrativas do shopping	3.078	8,6%	861	6,2%	257,5%
	35.687	100,0%	13.976	100,0%	155,3%
Custos por empreendimentos					
Shopping Iguatemi Salvador	6.321	17,7%	2.995	21,4%	111,1%
Shopping Iguatemi Campina Grande	746	2,1%	494	3,5%	51,0%
Shopping Taboão	2.232	6,3%	3.564	25,5%	-37,4%
Shopping Grande Rio	1.759	4,9%	1.598	11,4%	10,1%
Shopping Carioca	1.956	5,5%	1.999	14,3%	-2,2%
Bangu Shopping Center	8.783	24,6%	1.461	10,5%	501,2%
Supershopping Osasco	1.727	4,8%	652	4,7%	164,9%
Santana Parque Shopping	2.542	7,1%	380	2,7%	568,9%
Shopping Santa Úrsula	3.307	9,3%	-	0,0%	-
Caxias Shopping	455	1,3%	-	0,0%	-
Lojas C&A	625	1,8%	509	3,6%	22,8%
Serviços	5.234	14,7%	324	2,3%	1515,4%
	35.687	100,0%	13.976	100,0%	155,3%

Como conseqüência das aquisições realizadas durante 2007 e 2008, os custos de aluguéis e serviços apresentaram um aumento de R$21.711 mil, passando de R$13.976 mil em 2007, para R$35.687 mil em 2008, uma variação de 155,3% no período. Este aumento é decorrente, em sua maior parte, pelo crescimento de R$8.696 mil de depreciação (49.9% em 2007 versus 43,9% em 2008) e R$5.353 mil de custo com intermediação e comercialização de lojas (1,9% em 2007 versus 15,7% em 2008).

Outras (despesas) receitas operacionais

As outras despesas e receitas operacionais apresentaram um crescimento de R$9.213 mil, ou 32,6%, passando de R$28.222 mil em 2007 para R$37.435 mil em 2008. As principais razões desta variação são:

- Aumento de, aproximadamente, 6,6% ou R$2.278 mil em despesas gerais e administrativas decorrente da adequação da estrutura administrativa da Companhia;

- Acréscimo no resultado de equivalência patrimonial positivo de R$5.690 mil, representado, basicamente, pelo resultado do Shopping Leblon;

- Aumento de, aproximadamente, 242,5% ou R$9.886 mil, na despesa de amortização de ágio, decorrente da amortização de ágios em aquisições de investimentos ocorridas durante 2007 e realização do ágio na SDT3, devido a conferência do Shopping Taboão para a Subsidiária integral da Aliansce, Nibal; e

- Redução das despesas legais e tributárias em R$2.395, onde em 2007 a Companhia incorreu com elevado gasto decorrente do processo de IPO, não ocorrendo os mesmos gastos em 2008.

Resultado financeiro

O resultado financeiro foi negativo em R$38.449 mil em 2008 em comparação ao valor de R$5.486 mil apresentado em 2007, um aumento no resultado negativo de R$32.963 mil. Este resultado financeiro líquido se dá pela captação de empréstimos durante o exercício de 2008 para capital de giro, de forma a honrar com os compromissos junto aos empreendimentos pré-operacionais.

(i) Lucro líquido/(prejuízo) do período

A Companhia apresentou prejuízo líquido de R$13.089 mil em 2008, redução de 272,0% em relação ao lucro líquido do exercício de 2007. A redução é oriunda do aumento de 470,1% das despesas financeiras e 242,5% da amortização de ágio em 2008 comparado a 2007, que absorveu o crescimento de 40,4% no lucro bruto.

EBITDA ajustado

	Exercícios findos em 31 de dezembro de				
	2008	**AV%**	**2007**	**AV%**	**Variação**
	(Históricos)				**2007/2008**
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
Lucro líquido	**(13.089)**	**-18,0%**	**7.609**	**19,4%**	**-272,0%**
(+) Participações minoritárias	376	0,5%	1.154	2,9%	-67,4%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.422	10,2%	7.792	19,9%	-4,7%
(-) Outras receitas operacionais	-	0,0%	(4.764)	-12,2%	-100,0%
(+) Resultado financeiro	38.449	53,0%	5.486	14,0%	600,9%
(+) Depreciação e amortização	36.730	50,6%	11.133	28,4%	229,9%
(=) EBITDA	**69.888**	**96,4%**	**28.410**	**72,5%**	**146,0%**
(+) Despesas (receitas) não recorrentes	2.641	3,6%	10.769	27,5%	-75,5%
(=) EBITDA ajustado	**72.529**	**100,0%**	**39.179**	**100,0%**	**85,1%**
Receita líquida	106.280		64.239		65,4%
Margem EBITDA ajustado	68,2%		61,0%		7,25 p.p.

CAPEX

Acréscimo de R$323,1 milhões no CAPEX da Companhia no exercício de 2008 é representado pelo investimento no desenvolvimento dos empreendimentos pré-operacionais, aquisições de novas propriedades e aquisição adicional em empreendimentos já constantes do portifólio.

Endividamento

	Exercícios findos em 31 de dezembro de			
	2008	**2007**	**AV R$**	**AV %**
	(Históricos)			
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Curto prazo	99.164	23.080	76.084	330%
Longo prazo	81.296	80.081	1.215	2%
CCI, líquido de gastos de emissão	199.291	-	199.291	-
Total	379.751	103.161	276.590	268%
Disponibilidades	8.780	17.222	(8.442)	-49%
Dívida líquida	**370.971**	**85.939**	**285.032**	**331,7%**
Endividamento/ EBITDA	**511,5%**	**219,3%**		

O endividamento total apresentou um crescimento de R$285.032 ou 331,7% em 31 de dezembro de 2008 comparado a 31 de dezembro de 2007. Este acréscimo deve-se, basicamente, a captação de empréstimos para fazer frente aos investimentos previstos em seu plano de negócios e para capital de giro de curto prazo e pela emissão da cédula de crédito imobiliário (CCI).

Comentário da Administração

O exercício de 2008 foi marcado por resultados que refletem o crescimento planejado da Companhia, sustentado pela expansão do portifólio, da boa performance do varejo e da constante busca por melhorias na eficiência operacional. Adicionalmente, a Aliansce vem realizando uma reestruturação administrativa de modo a adequar os seus processos internos e controles ao crescimento esperado, preparando a Companhia para operar com eficiência enquanto executa o seu plano de crescimento.

A Aliansce acredita na continuidade da estratégia de crescimento para o próximo trimestre, buscando a expansão do portifólio com a adição de empreendimentos de qualidade, de forma a maximizar o retorno de seus acionistas e manter elevado padrão de eficiência.

Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2008, a Aliansce possuía 311 funcionários em seu quadro.

A rotatividade média de Empregados foi de 8,20% em 2008.

A política de Terceirização de serviços como serviços de segurança, alimentação dos empregados, limpeza e manutenção predial foi mantida para o quarto trimestre de 2008.

Direito dos Acionistas

Cada Ação confere ao respectivo titular direito a um voto em nossas Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias. De acordo com Estatuto Social da Aliansce e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia não pode emitir ações sem direito a voto ou com direitos de voto restritos. Além disso, de acordo o nosso Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares das ações da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações na proporção de suas participações no capital social total da Aliansce. No caso da liquidação da Companhia, os acionistas receberão os pagamentos relativos a reembolso do capital, na proporção da sua participação no capital social da Aliansce, após o pagamento de todas as obrigações da Companhia. Os acionistas têm direito de preferência na subscrição de novas ações de emissão da Companhia, conforme conferido pela Lei das Sociedades por Ações, mas não estão obrigados a subscrever futuros aumentos de capital caso não o desejem.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o Estatuto Social da Companhia e tampouco as deliberações adotadas pelos acionistas em Assembléias Gerais podem privar os acionistas da Companhia dos seguintes direitos:

(i) Direito a participar na distribuição dos lucros;

(ii) Direito a participar, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de liquidação da Companhia;

(iii) Direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou Bônus de Subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas na Seção “Direito de Preferência” nesta página;

(iv) Direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; e

(v) Direito a retirar-se nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito nas seções "Direito de Recesso e Resgate".

Direito de Recesso e Resgate

Direito de Recesso

Qualquer um dos acionistas da Companhia dissidente de determinadas deliberações tomadas em Assembléia Geral poderá retirar-se da Companhia, mediante o reembolso do valor patrimonial de suas ações.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de recesso poderá ser exercido, dentre outros, nos seguintes eventos:

- Cisão da Companhia (observado o disposto abaixo);
- Redução do dividendo mínimo obrigatório;
- Aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos nas Leis das Sociedades por Ações;
- Incorporação de ações na qual a Companhia esteja envolvida, nos termos do artigo 252 Lei das Sociedades por Ações;
- Mudança do objeto social da Companhia;
- Fusão ou incorporação da Companhia em outra sociedade (em situações específicas, conforme descritas abaixo);
- Participação da Companhia em um grupo de sociedades, conforme tal expressão é utilizada na Lei das Sociedades por Ações; e
- Transformação societária.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que a cisão da Companhia somente ensejará direito de recesso nos casos em que ela ocasionar:

- Mudança do objeto da Companhia, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do objeto social da Companhia; ou
- Redução do dividendo obrigatório da Companhia; ou
- Participação da Companhia em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações; ou

- Os acionistas da Companhia não terão direito de recesso caso nossas ações: (i) tenham liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BOVESPA ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM; e (ii) tenham dispersão, de forma que o acionista controlador, a sociedade controladora ou outras sociedades sob controle comum detenham menos da metade das ações da espécie ou classe objeto do direito de retirada.

O direito de recesso deverá ser exercido no prazo de 30 dias, contado da publicação da ata da Assembléia Geral que deliberar a matéria que der ensejo a tal direito. Adicionalmente, a companhia tem o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de recesso nos dez dias subseqüentes ao término do prazo de exercício desse direito, se a Companhia entender que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco a estabilidade financeira da Companhia.

No caso do exercício do direito de recesso, os acionistas terão direito a receber o valor contábil de suas ações, com base no último balanço aprovado pela Assembléia Geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar levantamento de balanço especial levantado em data não anterior a 60 dias antes da deliberação, para avaliação do valor de suas ações. Neste caso, a Companhia deve pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado pelos acionistas da Companhia, e o saldo remanescente no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da Assembléia Geral.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as ações da Companhia podem ser resgatadas mediante determinação dos acionistas da Companhia em Assembléia Geral Extraordinária, representando no mínimo 50% das Ações da Companhia. O resgate poderá ser pago com lucros, reservas de lucro ou reservas de capital da Companhia.

Divulgação de serviços de não-auditoria prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM 381/03, no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 os serviços prestados pela KPMG não relacionados aos de auditoria externa não excederam 5% dos honorários de auditoria externa.

Obs.: Os dados não financeiro-contábeis apresentados neste Relatório de Administração não foram auditados pelos nossos Auditores Independentes.

KPMG Auditores Independentes
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º
20031-000 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Caixa Postal 2888
20001-970 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil

Central Tel 55 (21) 3515-9400
Fax 55 (21) 3515-9000
Internet www.kpmg.com.br

Parecer dos auditores independentes

À
Diretoria e aos Acionistas da
Aliansce Shopping Centers S.A.
Rio de Janeiro - RJ

1. Examinamos o balanço patrimonial da Aliansce Shopping Centers S.A. (Aliansce) e o balanço patrimonial consolidado dessa Companhia e suas controladas (Aliansce Consolidado) levantados em 31 de dezembro de 2008 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, correspondentes ao exercício findo nessa data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia e suas controladas; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia e suas controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Aliansce Shopping Centers S.A. e a posição patrimonial e financeira consolidada dessa Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados, referentes ao exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Anteriormente, auditamos as demonstrações financeiras da Companhia e as demonstrações financeiras consolidadas dessa Companhia e suas controladas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos desse exercício, além das informações suplementares compreendendo as demonstrações do fluxo de caixa e do valor adicionado, e emitimos parecer sem ressalva, datado de 6 de março de 2008. Conforme mencionado na Nota Explicativa 3, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória no 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios. Adicionalmente, de acordo com a Lei nº 11.638/07, a demonstração de origens e aplicações de recursos, apresentada nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2007, foi substituída pela demonstração dos fluxos de caixa.

27 de março de 2009

KPMG Auditores Independentes
CRC SP - 14.428/O-6-F-RJ

Manuel Fernandes Rodrigues de Sousa
Contador CRC - RJ - 052.428/O-2

Marcelo Luiz Ferreira
Contador CRC-RJ-087.095/O-7

Aliansce Shopping Centers S.A.

Balanços patrimoniais

em 31 de dezembro de 2008 e 2007

(Em milhares de reais)

		Aliansce		Aliansce Consolidado	
Ativo	**Nota**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	5	2.764	4.855	8.780	17.222
Contas a receber	6	5.789	217	22.331	13.167
Dividendos a receber	7	3.219	169	471	17
Títulos e valores mobiliários	8	11.009	25.991	26.832	30.360
Imposto a recuperar		1.146	403	4.111	2.733
Valores a receber		-	3.168	-	3.168
Adiantamento a terceiros		73	393	457	508
Outros créditos		379	8	335	315
		24.379	35.204	63.317	67.490
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	6	-	-	914	976
Títulos e valores mobiliários	8	196.849	58.900	196.849	58.900
Valores a receber		-	-	203	110
Imposto de renda e contribuição social diferida		-	-	-	471
Depósitos judiciais	19	2	2	411	271
Transações com partes relacionadas	9	5.495	6.660	30.743	11.481
Outros créditos		1.066	1.075	575	1.074
Investimentos:	10				
Investimentos		496.691	431.328	52.269	98.304
Ágio		78.125	70.711	6.528	(7.392)
Imobilizado	11	1.077	433	617.195	414.858
Intangível	12	52.904	50.225	209.518	103.197
Diferido	13	2.065	2.100	32.846	17.839
		834.274	621.434	1.148.051	700.089
Total do ativo		858.653	656.638	1.211.368	767.579

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Balanços patrimoniais

em 31 de dezembro de 2008 e 2007

(Em milhares de reais)

		Aliansce		Aliansce Consolidado	
Passivo	**Nota**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	97.001	20.677	101.386	23.080
Cédula de crédito imobiliário	15	-	-	3.587	
Fornecedores		1.552	2.875	9.331	7.136
Impostos e contribuições a recolher	16	155	1.142	4.294	6.018
Dividendos a pagar		-	1.350	-	1.590
Obrigações por compra de ativos	17	-	750	5.823	17.441
Transações com partes relacionadas	9	-	1.000	50	1.302
Outras obrigações		1.653	675	12.242	1.793
		100.361	28.469	136.713	58.360
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	51.111	60.000	79.073	80.081
Cédula de crédito imobiliário	15	556	-	195.702	-
Obrigações por compra de ativos	17	-	-	22.274	24.531
Transações com partes relacionadas	9	35.947	11.807	11.205	34
Receita diferida	18	429	-	38.298	20.188
Provisões para contingências	19	-	-	8.285	5.642
Imposto de renda e contribuição social diferida	3	50.097	-	50.097	-
Outras obrigações		-	-	124	768
		138.140	71.807	405.058	131.244
Participações de minoritários		-	-	52.479	21.613
Patrimônio líquido	20				
Capital social		552.080	552.080	552.080	552.080
Reserva legal		-	284	-	284
Reserva de lucros não realizados		-	3.998	-	3.998
Prejuízos acumulados		(4.371)	-	(7.405)	-
Ajuste de avaliação patrimonial		72.443	-	72.443	-
		620.152	556.362	617.118	556.362
Total do passivo e do patrimônio líquido		858.653	656.638	1.211.368	767.579

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007

(Em milhares de reais, exceto o (prejuízo)/lucro líquido por ação)

		Aliansce		Aliansce Consolidado	
	Nota	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Receita bruta de aluguel e serviços	23	26.571	1.054	115.482	70.891
Impostos e contribuições e outras deduções		(2.233)	(160)	(9.202)	(6.652)
Receita líquida		24.338	894	106.280	64.239
Custo de aluguéis e serviços	26	(10.618)	-	(35.687)	(13.976)
Lucro bruto		13.720	894	70.593	50.263
(Despesas)/Receitas operacionais					
Despesas administrativas e gerais	25	(25.590)	(20.681)	(36.681)	(34.403)
Resultado da equivalência patrimonial	10	34.913	32.220	13.713	8.023
Amortização de ágio	10	(8.391)	(3.682)	(13.963)	(4.077)
Despesas legais e tributárias		(53)	(1.592)	(166)	(2.561)
Outras (despesas)/receitas operacionais	27	(5.923)	3.197	(338)	4.796
		(5.044)	9.462	(37.435)	(28.222)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	26	(20.156)	(3.919)	(41.870)	(7.344)
Receitas financeiras	26	1.425	1.172	3.421	1.858
		(18.731)	(2.747)	(38.449)	(5.486)
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias		(10.055)	7.609	(5.291)	16.555
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(7.422)	(7.792)
Participações minoritárias		-	-	(376)	(1.154)
Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		(10.055)	7.609	(13.089)	7.609
Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício por ação - R$		(0,11)	0,09	(0,15)	0,09
Quantidade de ações ao final do período		89.467.170	89.467.170		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de lucros não realizados	Prejuízos acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2006	28.540	-	-	(1.925)	-	26.615
Aumento de capital	523.540	-	-	-	-	523.540
Lucro líquido do exercício	-	-	-	7.609	-	7.609
Destinações:						
Reserva legal	-	284	-	(284)	-	-
Dividendos	-	-	-	(1.402)	-	(1.402)
Reserva de lucros não realizados	-	-	3.998	(3.998)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2007	552.080	284	3.998	-	-	556.362
Prejuízo do exercício	-	-	-	(13.089)	-	(13.089)
Retenção dos dividendos propostos em 2007				1.402		1.402
Reversão das reservas de lucros		(284)	(3.998)	4.282		-
Ajustes de avaliação patrimonial - Lei 11.638 (nota 3)	-	-	-	-	72.443	72.443
Saldos em 31 de dezembro de 2008	552.080	-	-	(7.405)	72.443	617.118

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007

(Em milhares de Reais)

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Atividades operacionais				
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	(10.055)	7.609	(13.089)	7.609
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:				
Depreciação e amortização	161	29	22.768	7.055
Resultado de equivalência patrimonial	(34.913)	(32.220)	(13.713)	(8.023)
(Ganho)/perda de investimentos	5.633	16	(881)	(1.541)
Participações societárias no lucro			376	1.154
Amortização de ágio/deságio	8.391	3.682	13.963	4.077
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	471	(234)
Juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos	17.675	1.021	33.916	3.880
	(13.108)	(19.863)	43.811	13.977
Variações nos ativos e passivos				
Aumento em contas a receber de clientes	(5.572)	(217)	(9.102)	(10.656)
Aumento em dividendos a receber	(2.831)	(169)	(5)	6
Redução/(aumento) em valores a receber	3.168	(3.168)	3.075	(2.890)
Aumento em impostos a recuperar	(743)	(403)	(1.378)	(1.742)
Redução/(aumento) em adiantamentos	372	(393)	103	276
Redução/(aumento) em outros créditos	(362)	(1.083)	479	(1.384)
Aumento em depósitos judiciais	-	(2)	(140)	(134)
Redução/(aumento) de transações com partes relacionadas	1.165	2.182	(19.262)	(2.621)
Aumento em fornecedores	(1.323)	2.875	2.195	5.904
Aumento em impostos e contribuições a recolher	(987)	1.142	(1.724)	4.591
Aumento em outras obrigações	978	675	12.949	6.747
Aumento de receitas diferidas	429	-	17.609	17.697
Aumento em dividendos a pagar	-	1.350	(240)	1.586
	(5.706)	2.789	4.559	17.380
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades operacionais	(18.814)	(17.074)	48.370	31.357
Atividades de investimento				
Dividendos Recebidos	(219)	-	(449)	206
Redução/(aplicação) em títulos e valores mobiliários	24.377	(84.891)	12.923	(65.704)
Aquisições de ativo imobilizado	(770)	(462)	(216.570)	(231.806)
Aquisições em investimentos	(76.693)	(315.779)	7.942	(134.260)
Aquisições de ativo intangível	(2.679)	(5.523)	(106.446)	(5.523)
Redução/(aumento) de diferido	-	(2.100)	(23.416)	(19.251)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(55.984)	(408.755)	(326.016)	(456.338)
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	-	523.540	-	523.540
Dividendos pagos	-	(1.402)	-	(1.402)
Aumento em financiamentos e empréstimos - longo prazo	-	60.000	9.909	63.911
Aumento em financiamentos e empréstimos - curto prazo	37.570	19.362	33.472	(1.210)
Juros Pagos	12.191	294	-	-
Aumento em cédula de crédito imobiliário	556	-	199.289	-
Aumento/(pagamento de) em obrigações com compra de ativos	(1.750)	750	(14.875)	8.972
Aumento/(redução) de transações com partes relacionadas	24.140	(171.865)	10.919	(176.595)
Aumento de participação de minoritários	-	-	30.490	19.020
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	72.707	430.679	269.204	436.236
Aumento/(Redução) líquido nas disponibilidades	(2.091)	4.850	(8.442)	11.255
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	2.764	4.855	8.780	17.222
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	4.855	5	17.222	5.967
Aumento/(Redução) líquido nas disponibilidades	(2.091)	4.850	(8.442)	11.255

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007

(Em milhares de Reais)

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Receitas				
Receita bruta de aluguel e serviços	26.559	1.054	115.161	70.891
Provisão para devedores duvidosos	(386)	-	(4.026)	171
Resultados não operacionais	(5.834)	(16)	679	1.541
	20.339	1.038	111.814	72.603
Insumos adquiridos de terceiros (inclui ICMS e IPI)				
Custos de aluguéis e serviços	(10.197)	-	(15.986)	(7.092)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(52.295)	(12.661)	(77.711)	(24.441)
	(62.492)	(12.661)	(93.697)	(31.533)
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(161)	(29)	(22.768)	(7.055)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	(42.314)	(11.652)	(4.651)	34.015
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	34.913	32.220	13.713	8.023
Receitas financeiras	1.425	1.172	3.421	1.858
	36.338	33.392	17.134	9.881
Valor adicionado total a distribuir	(5.976)	21.740	12.483	43.896
Distribuição do valor adicionado				
Empregados	15.522	8.336	15.655	10.019
Salários e encargos	9.701	4.332	9.834	6.001
Honorários da diretoria	3.986	2.426	3.986	2.440
Participação dos empregados nos lucros	1.835	1.578	1.835	1.578
Tributos	2.273	1.747	16.469	16.845
Federais/ municipais	2.273	1.747	16.469	16.845
Financiadores	20.659	4.048	42.723	8.269
Juros e outras despesas financeiras	20.156	3.919	41.870	7.344
Aluguéis	503	129	853	925
Dividendos	-	1.402	-	1.402
Lucros retidos/ (prejuízo do exercício)	(44.430)	6.207	(62.364)	7.361
	(5.976)	21.740	12.483	43.896

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007

(Em milhares de reais)

1 Contexto operacional

a. Controle acionário

A Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce" ou "Companhia") é uma sociedade de capital aberto sem registro na Bovespa, formada pela associação entre o grupo Nacional Iguatemi, atuante no segmento de Shopping Centers desde 1976, a General Growth Properties, Inc. ("GGP"), proprietária de shoppings e administradora de empreendimentos de terceiros nos EUA, a Gávea Investment Master Fund Ltd. ("GIF") e outros veículos de investimento administrados pela GIF Gestão de Investimentos e Participações Ltda (Grupo Gávea Investimentos), por meio do seu fundo GBPFIP.

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e 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.

b. Eventos societários ocorridos em 2008

- *Aquisição da Manati Empreendimentos e Participações Ltda.*

  Em 8 de fevereiro de 2008, a Aliansce adquiriu através da Manati Empreendimentos e Participações Ltda. ("Manati"), empresa constituída em 2007, tendo a Companhia como detentora da totalidade de suas quotas, 60% de participação no Shopping Santa Úrsula, Ribeirão Preto.

  Em 24 de abril de 2008, a Manati adquiriu por R$7.500 participação adicional de 15% no Shopping Santa Úrsula.

  Em 25 de abril de 2008, a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Multiplan") capitalizou o mútuo que possuía com a Manati, passando a deter 50% do capital social da sociedade.

- *Aquisição e incorporação da Ricshopping Empreendimentos e Participações Ltda.*

  Em 3 de abril de 2008, a Nibal Participações Ltda. ("Nibal"), subsidiária integral da Aliansce, adquiriu por R$92.441, 67,42% das quotas da Ricshopping Empreendimentos e Participações Ltda. ("Ricshopping"), detentora de 19,37% do Condomínio Naciguat.

  Em 21 de maio de 2008, a Nibal adquiriu por R$35.249, participação adicional de 25,71% na Ricshopping. Após a cisão dos ativos aos quais a Nibal não detinha participação, em 23 de maio de 2008, a Ricshopping foi incorporada pela Nibal.

  A incorporação foi procedida de forma que a Nibal recebeu o patrimônio da Ricshopping avaliado pelo seu valor contábil, assumindo todos os direitos e as obrigações subsistentes.

  Os saldos de balanço patrimonial em 30 de abril de 2008, data-base para incorporação, conforme laudo de avaliação de avaliadores independentes, datado de 26 de maio de 2008, são como se segue:

Ativo		**Passivo**	
Circulante	2.617	Circulante	1.575
Permanente:		Não circulante	2.261
Imobilizado	9.532		
		Resultado de exercícios futuros	2.468
		Patrimônio líquido	5.845
	12.149		12.149

- *Aquisição da Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

  Em 20 de maio de 2008, a Aliansce, em conjunto com a Multiplan, adquiriu a Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda., tendo como objetivo a construção e o desenvolvimento de empreendimento imobiliário em Maceió.

- *Reestruturação societária em subsidiária*

  Em Reunião dos Sócios Quotistas realizada em 30 de maio de 2008, foi aprovada a cisão parcial do patrimônio da SDT3 Centro Comercial Ltda. com incorporação da parcela cindida pela Nibal, subsidiária integral da Companhia, que teve seu capital social aumentado em R$22.462, com a emissão de 2.246.208.765 novas quotas.

- *Venda de participação*

  Em 30 de setembro de 2008, a Companhia vendeu sua participação na Boulevard Shopping Belém S.A. para sua subsidiária integral Nibal pelo valor de R$38.420.

c. Cenários financeiros

Com o intuito de honrar seus compromissos de curto prazo e fazer frente aos investimentos previstos em seu plano de negócios, 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 coligada Nibal, que gerou a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") (vide Nota Explicativa nº 18).

Ao longo do quarto trimestre de 2008, a Administração da Companhia deu continuidade à avaliação de fontes de financiamento disponíveis adicionais à sua geração de caixa concluindo em fevereiro de 2009 a captação de aproximadamente R$150.000, por meio de operação financeira envolvendo sua coligada Nibal e Boulevard Shopping Belém S.A., que gerou a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") (vide Nota Explicativa nº 29).

Com estes recursos a Companhia reafirma sua capacidade de honrar seus compromissos e fazer frente aos investimentos previstos em seu plano de negócios sem a dependência de suporte financeiro dos acionistas e/ ou recursos de terceiros.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2008, a Companhia adotou pela primeira vez as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei nº 11.638 aprovada em 28 de dezembro de 2007, com as respectivas modificações introduzidas pela Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008.

A Lei nº 11.638/07 e a Medida Provisória nº 449/08 modificam a Lei nº 6.404/76 em aspectos relativos à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras.

Os ajustes relativos à adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e a Medida Provisória nº 449/08 estão detalhados na Nota Explicativa nº 3.

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 27 de março de 2009.

3 Resumo das principais práticas contábeis

3.1 Adoção inicial da Lei nº 11.638/07

A Companhia optou por elaborar balanço patrimonial de transição em 1º de janeiro de 2008 que é o ponto de partida da contabilidade de acordo com a legislação societária modificada pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08. As modificações introduzidas pela referida legislação caracterizam-se como mudança de prática contábil, entretanto, conforme facultado pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08, aprovado pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008, todos os ajustes com impacto no resultado foram efetuados contra lucros e prejuízos acumulados na data de transição nos termos do artigo 186, da Lei nº 6.404/76, sem efeitos retrospectivos sobre as demonstrações financeiras.

Em decorrência das alterações da Lei nº 6.404/76, alguns saldos de 2007 foram reclassificados para permitir a comparação com as demonstrações financeiras de 2008. As reclassificações efetuadas não têm impacto no resultado nem no patrimônio líquido de 2007.

As reclassificações efetuadas estão a seguir discriminadas:

- Reclassificação do saldo de Resultados de exercícios futuros para passivo não circulante na rubrica Receitas diferidas;

- Reclassificação dos ágios fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura do grupo investimentos para o grupo ativo intangível;

- Reclassificação de aplicações financeiras com prazo de liquidação superior a 90 dias de Disponibilidades para Títulos e valores mobiliários.

Sumário das práticas contábeis modificadas pela adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08 com efeito nas demonstrações da Companhia

a. Isenção sobre a apresentação de demonstrações financeiras comparativas

A Companhia e suas controladas adotaram a opção dada pelo CPC 13 de não ajustar as demonstrações financeiras de 2007 aos padrões contábeis de 2008.

b. Isenção sobre a manutenção de saldos no ativo diferido até sua realização

A Companhia e suas controladas optaram por manter os saldos reconhecidos no grupo do ativo diferido até sua completa amortização. Conforme requerido pelo CPC 13, a Aliansce efetuou análise sobre a recuperação desses saldos, nos termos do CPC 01 e não identificou nenhum indicador de perda de seu valor recuperável.

c. Recuperação de ativo e exceção sobre amortização de ágios fundamentados por rentabilidade futura (goodwill)

Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridos até 31 de dezembro de 2008, que têm como fundamento econômico a rentabilidade futura, foram testados para análise de perda do seu valor recuperável, nos termos do CPC 01.

d. Exceção para aplicação da primeira avaliação periódica da vida útil-econômica dos bens do imobilizado

Até 31 de dezembro de 2009, a Companhia e suas controladas reavaliarão as estimativas de vida útil-econômica de seus ativos imobilizados, utilizadas para determinação de suas taxas de depreciação. Eventuais mudanças na estimativa da vida útil-econômica dos ativos, decorrentes dessa reavaliação, se relevantes, serão tratadas como mudança de estimativas contábeis a serem reconhecidas de forma prospectiva.

e. Reserva de reavaliação

A possibilidade de realização espontânea de bens a partir de 2008 foi eliminada com as alterações introduzidas na legislação societária brasileira. Dessa forma, o saldo da reserva de reavaliação apresentado na investida Cencom S.A. foi revertido em 31 de dezembro de 2008.

3.2 Efeitos da adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08

Em atendimento aos requerimentos de divulgação sobre adoção inicial das novas práticas contábeis, a Companhia está apresentando, a seguir, uma breve descrição e os valores correspondentes aos impactos gerados no patrimônio líquido e na demonstração do resultado da controladora e consolidado para os exercícios de 2008, referentes às alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08. Os efeitos no balanço patrimonial de 2008 já estão refletidos na apresentação das demonstrações financeiras.

Patrimônio líquido

	Aliansce	Aliansce Consolidado
	31/12/2008	**31/12/2008**
Patrimônio líquido antes das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela MP nº 449/08	546.317	543.283
Contabilização da receita de aluguel mínimo pelo método linear **(1)**	1.031	1.947
Reversão de reserva de reavaliação em coligada **(2)**	(29.872)	(39.010)
Realização do deságio em coligada **(2)**	14.206	14.206
Equivalência patrimonial sobre os ajustes da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08 **(3)**	(8.222)	-
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, líquido de efeitos tributários **(4)**	97.247	97.247
Valor justo de operações com derivativos **(5)**	(555)	(555)
Efeito líquido decorrente da aplicação integral da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08	73.835	73.835
Patrimônio líquido com a aplicação integral da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08	620.152	617.118

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Demonstração do resultado

	Aliansce	Aliansce Consolidado
	31/12/2008	**31/12/2008**
Prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2008	(11.447)	(14.481)
Contabilização da receita de aluguel mínimo pelo método linear **(1)**	1.031	1.947
Equivalência patrimonial sobre os ajustes da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08 **(3)**	916	-
Valor justo de operações com derivativos **(5)**	(555)	(555)
Efeito líquido (prejuízo) decorrentes da aplicação integral da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08	1.392	1.392
Prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 com a aplicação integral da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08	(10.055)	(13.089)

(1) Ajuste de apropriação da receita de aluguel mínimo aplicando o método linear, conforme diretrizes do CPC 6 – Operações de arrendamento mercantil;

(2) Efeito da reversão de reserva de reavaliação na Cencom e realização do deságio sobre investimento na Cencom.

(3) Equivalência patrimonial decorrente dos ajustes acima descritos;

(4) Ajuste ao valor justo da participação da Companhia no FIIPVS, deduzido do imposto de renda e contribuição social diferidos sobre o ajuste ao valor justo no valor de R$50.097, registrado no passivo não circulante;

(5) Ajuste da operação de swap sobre a transação de CRI a valor de mercado, conforme as diretrizes do CPC 14; e

3.3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercício.

Com a adoção do CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil, a receita de aluguéis operacionais passou a ser reconhecida em base linear durante o prazo contratual de aluguel.

b. Ativos circulante e não circulante

- *Instrumentos financeiros*

  Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia e suas controladas se tornam parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subseqüente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

b.1 Ativos financeiros - Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas são: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, ganhos não realizados em operações com derivativos. São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos:

(i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: Incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. São classificados como mantidos para negociação se originados com o propósito de venda ou recompra no curto prazo. Derivativos também são classificados como mantidos para negociação, exceto aqueles designados como instrumentos de *hedge* e a cada data de balanço são mensurados pelo seu valor justo. Os juros, a correção monetária, a variação cambial e as variações decorrentes da avaliação ao valor justo são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

(ii) Empréstimos (concedidos) e recebíveis: Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, porém não cotados em mercado ativo. Após reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

(iii) Investimentos mantidos até o vencimento: Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos para os quais a Companhia tem intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Esse método utiliza uma taxa de desconto que, quando aplicada sobre os recebimentos futuros estimados, ao longo da expectativa de vigência do instrumento financeiro, resulta no valor contábil líquido. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

(iv) Disponíveis para venda: Ativos financeiros que não se qualificam nas categorias (i) a (iii) acima. Na data de cada balanço são mensurados pelo seu valor justo. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos, e as variações decorrentes da diferença entre o valor do investimento atualizado pelas condições contratuais e a avaliação ao valor justo são reconhecidas no patrimônio líquido na conta de ajustes de avaliação patrimonial enquanto o ativo não for realizado, sendo reclassificadas para o resultado após a realização, líquida dos efeitos tributários.

- *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. A provisão para devedores duvidosos é constituída com base na estimativa da Administração em montante considerado suficiente para cobertura de potenciais perdas na realização dos créditos a receber.

- *Investimentos*

  Os investimentos em empresas controladas e coligadas com participação no capital votante superior a 20% ou 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 custo de aquisição, deduzido de provisão para desvalorização, enquanto aplicável.

- *Imobilizado*

  Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, adicionado dos juros e demais encargos financeiros incorridos durante a construção ou desenvolvimento de projetos. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas variando de 4% a 20% ao ano e leva em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os encargos financeiros capitalizados são depreciados considerando os mesmos critérios e vida útil determinados para o item do imobilizado aos quais foram incorporados.

  No consolidado, o saldo do imobilizado está acrescido de ágio ou deságio sobre mais valia dos ativos.

- *Intangível*

  Os ágios fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura foram reclassificados do grupo de contas de investimentos para o grupo de contas específicas de ativos intangíveis.

  Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2008, que têm como fundamento econômico a rentabilidade futura, foram amortizados de forma linear pelo prazo de dez anos, desde as datas das transações que os originaram. A partir de 1º de janeiro de 2009 não serão mais amortizados devendo apenas ser submetidos a teste anual para análise de perda do seu valor recuperável (Nota Explicativa nº 12).

- *Diferido*

  Está representado pelos gastos incorridos na fase pré-operacional. A amortização está sendo registrada linearmente, à taxa de 10% a 20% ao ano.

  A Companhia optou por manter o saldo do ativo diferido em 31 de dezembro de 2008 até a sua realização total por meio de amortização.

- *Redução ao valor recuperável*

  Os ativos do imobilizado, do intangível, do diferido têm o seu valor recuperável testado, no mínimo, anualmente, caso haja indicadores de perda de valor. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor.

- *Demais ativos circulantes e não circulantes*

  São apresentados pelo valor líquido de realização

c. Passivos circulante e não circulante

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados em valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente é contabilizada contra as contas de resultado que deram origem ao referido passivo. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do passivo é apropriada ao resultado ao longo do prazo do contrato com base no método do custo amortizado e da taxa de juros efetiva.

d. Provisões

São reconhecidas no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

e. 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 mil 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.

Os impostos e contribuições devidos por algumas controladas da Companhia foram apurados pelo regime de lucro presumido, de acordo com as alíquotas determinadas pela legislação em vigor.

A Companhia e suas controladas optaram pela adoção do Regime Tributário de Transição (RTT) para apuração de imposto de renda e contribuição social relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

f. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

Registrados como um passivo financeiro pelo valor correspondente ao valor bruto dos créditos cedidos, deduzido do desconto financeiro, representado pela diferença entre o valor recebido e o valor do crédito na data da cessão, o qual será apropriado ao resultado na conta de despesas financeiras pelo prazo de vigência da operação (dez anos).

g. Uso de estimativas

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia e suas controladas se baseiem em estimativas para o registro de certas transações, que afetem seus ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se ao registro dos efeitos decorrentes da provisão para créditos de liquidação duvidosa, provisão para contingências, ágio/deságio dos investimentos e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários (FIIVPS).

4 Consolidação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações da Aliansce Shopping Centers S.A. e suas controladas, as seguir relacionadas:

	Percentagem de participação direta e indireta	
	31/12/2008	**31/12/2007**
Empresas:		
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda. - Frascatti	100,00%	100,00%
Nibal Participações Ltda. - Nibal	100,00%	100,00%
Yangon Participações Ltda. - Yangon	100,00%	100,00%
SDT3 Centro Comercial Ltda. - SDT3	38,00%	38,00%
Acapurana Participações Ltda. - Acapurana	100,00%	100,00%
Niad Administração Ltda. - Niad	100,00%	100,00%
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. **(*)**	50,00%	50,00%
Aliansce Assessoria Comercial Ltda. - AAC	100,00%	100,00%
RRSPE Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	100,00%
Albarpa Participações Ltda.	100,00%	100,00%
Alsupra Participações Ltda.	100,00%	100,00%
Barpa Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	100,00%
Supra Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	100,00%
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	70,00%
Boulevard Shopping S.A.	70,00%	70,00%
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50,00%	50,00%
Shopping Boulevard Belém S.A.	75,00%	75,00%
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	50,00%	-
Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-
FIIVP - Via Parque	85,62%	85,62%

Os ativos, passivos e resultados dos condomínios são apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas na proporção da participação indireta da Aliansce no condomínio.

a. Critério de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem saldos da Companhia e de suas controladas. Os investimentos da controlada naquelas empresas e os saldos e as transações entre sociedades foram eliminados na consolidação. As participações minoritárias são registradas no passivo e na demonstração do resultado em contas destacadas.

A conciliação do prejuízo entre a controladora e o consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 é como segue:

Prejuízo da controladora	(10.055)
Despesa de comercialização registrada no ativo **(1)**	(3.373)
Receita financeira registrada na receita diferida **(2)**	339
Prejuízo consolidado	(13.089)

(1) Valor referente às despesas de comercialização das lojas da 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. e do Shopping Boulevard Belém S.A., relativas ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2008, registradas custo do ativo conforme o CPC 06.

(2) Valor referente à receita financeira oriunda da aplicação financeira do caixa disponível na 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. com a Companhia, relativa ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2008, registrada na receita diferida, tendo em vista a fase pré-operacional desta sociedade.

b. Comparabilidade das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras de períodos anteriores foram reclassificadas, quando aplicável, com o intuito de possibilitar uma melhor comparabilidade das mesmas com as demonstrações financeiras do exercício corrente.

A comparação das demonstrações financeiras apresentadas é significativamente afetada pela re-estruturação societária e aquisições efetuadas ao longo do exercício de 2007 e pela aplicação das alterações impostas pela Lei nº 11368.

5 Caixa e Equivalentes a caixa

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Caixa	-	-	3.374	212
Bancos conta movimento	2.764	4.855	5.406	17.010
	2.764	4.855	8.780	17.222

6 Contas a receber

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Aluguéis e serviços a receber	5.630	405	23.351	14.428
CDU a receber	-	-	2.890	2.260
Condomínios a receber	159	-	3.867	976
	5.789	405	30.108	17.664
(-) Provisão para devedores duvidosos	-	(188)	(6.863)	(3.521)
	5.789	217	23.245	14.143
Circulante	5.789	217	22.331	13.167
Não circulante	-	-	914	976

A partir de 30 de setembro de 2008, a Aliansce passou a explorar comercialmente a fração ideal, de propriedade da Nibal, nos empreendimentos Naciguat e Shopping Taboão.

7 Dividendos a receber

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
SCGR Empr. e Participações S.A.	-	126	-	-
Yangon Participações Ltda.	3.000	-	-	-
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	43	-	-
Cencom S.A.	219	-	449	-
Colina Shopping Centers Ltda.	-	-	22	17
	3.219	169	471	17

8 Títulos e valores mobiliários

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping FIIVPS (a)	196.849	58.900	196.849	58.900
Debêntures (b)	6.507	-	14.895	-
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (c)	-	25.991	5.595	30.360
Letras de Crédito de Agronegócio (LCA) (d)	4.502	-	6.342	-
	207.858	84.891	223.681	89.260
Circulante	11.009	25.991	26.832	30.360
Não circulante	196.849	58.900	196.849	58.900

a. Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping (FIIVPS)

	31/12/2008	**31/12/2007**
Quantidade de cotas possuídas do FIIVPS	1.815.648	1.815.648
Participação nas cotas do FIIVPS	85,62%	85,62%
Saldo no início do período	58.900	30.248
Adições no exercício	-	32.586
Distribuições recebidas a título de retorno de capital	(9.395)	(3.934)
Ajuste a valor justo	147.344	-
Saldo final do período	196.849	58.900

Este ativo é classificado como instrumento financeiro disponível para venda e em 31 de dezembro de 2008 está registrado pelo valor justo.

O valor justo do FIIVPS foi calculado utilizado o método do fluxo de caixa descontado a uma taxa real de desconto de 11% com projeção do resultado de 10 anos, baseado nas melhores premissas elaboradas pela Administração da Companhia.

b. Debêntures

As debêntures são remuneradas à taxa de 101,5% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) com opção de recompra em favor da Companhia e possuem vencimento original entre novembro e dezembro de 2010. Estes títulos estão classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

c. Certificados de Depósito Bancário (CDB)

Os Certificados de Depósito Bancário (CDB) são remunerados a taxa de 101,5% a 107% do CDI com cláusula de resgate antecipado e possuem vencimento original entre junho e dezembro de 2010. Estes títulos estão classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

d. Letras de Crédito do Agronegócio (LCA)

As Letras de Crédito do Agronegócio (LCA) são remunerados à taxa de 40% do CDI com opção de recompra em favor da Companhia e possuem vencimento original entre janeiro e março de 2009. Estes títulos estão classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

9 Transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas estão representadas como segue:

	2008			2007		
Controladora	**Ativo não circulante**	**Passivo circulante**	**Passivo não circulante**	**Ativo não circulante**	**Passivo circulante**	**Passivo não circulante**
Controladas:						
Yangon Participações Ltda.	-	-	(1.453)	2.594	-	-
RRSPE Empreend. Participações Ltda.	72	-	-	72	-	-
Frascatti Inv. Imobiliários Ltda.	-	-	(21.214)	-	-	(11.807)
Albarpa Participações Ltda.	450	-	-	-	-	-
FIIVPS	894	-	-	-	-	-
Nibal Participações Ltda.	-	-	(7.407)	-	-	-
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	-	-	(456)	-	-	-
Barpa Empree. Participações S.A.	-	-	(3.702)	-	-	-
Outras partes relacionadas:			-	-	-	-
Pessoas físicas	85	-	-	-	(1.000)	-
Cencom S.A.	-	-	(1.715)	-	-	-
NRG Empreendimentos Ltda.	3.994	-	-	3.994	-	-
	5.495	-	(35.947)	6.660	(1.000)	(11.807)

	2008				2007			
Consolidado	**Ativo não circulante**	**Passivo circulante**	**Passivo não circulante**	**Transação/ Resultado**	**Ativo não circulante**	**Passivo circulante**	**Passivo não circulante**	**Transação /Resultado**
Controladas:								
Aliansce Shopping Centers S.A.	-	-	-	2.548	-	-	-	3.018
NIAD Administração Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	360
Aliansce Ass. Comercial Ltda.	-	-	-	2.527	-	-	-	1.346
Controle em conjunto:								
Condomínio Naciguat	-	-	-	(1.871)	-	-	-	(2.070)
Shopping Taboão	-	-	-	(892)	-	-	-	(643)
Condomínio Riguat	-	-	-	(111)	-	-	-	(386)
Shopping Grande Rio	-	-	-	(553)	-	-	-	(314)
Shopping Campina Grande				(392)	-	-	-	-
Santana Parque Shopping	-	-	-	(450)	-	-	-	-
Outros				(806)	-	-	-	-
FIIVPS	894	-	-	-	-	-	-	-
Coligadas:								
Colina Shopping Centers Ltda.	43	-	-	-	43	-	-	-
Administradora Carioca Ltda.	82	-	(2.440)	-	213	-	-	-
Administradora Caxias Ltda.	-	-	-	-	262	-	-	-
C.P. Center Osasco	31	-	-	-	-	-	-	-
Expoente 1000	9.798	-	-	-	-	-	-	-
Cencom S.A.	-	-	(2.240)	-	-	-	-	(1.311)
Outras partes relacionadas:								
Pessoas físicas	6.918	-	-	-	-	(1.004)	-	-
Carrefour	3.908	-	(6.497)	-	2.150	-	-	-
América Futebol Clube	4.685	-	-	-	3.908	-	-	-
NRG Empreendimentos Ltda.	3.994	-	-	-	3.994	-	-	-
Outros	390	(50)	(28)	-	911	(298)	(34)	-
	30.743	(50)	(11.205)	-	11.481	(1.302)	(34)	-

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2008 e 2007, bem como as transações que influenciaram os resultados dos períodos, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações entre a Companhia, entidades controladas em conjunto, controladas, coligadas e outras partes relacionadas.

O saldo de mútuo ativo da Aliansce com as empresas coligadas não são passíveis de juros e variação monetária e não possuem vencimento.

O saldo de passivo da Aliansce com a Frascatti refere-se à operação de mútuo firmada entre esta e a Besserat (incorporada em junho de 2007), no valor de R$9.894, além de R$12.304 da própria Companhia com a Frascatti.

As despesas com taxa de administração de aluguel 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, ou 5% do orçamento mensal do condomínio. Adicionalmente, contempla eventuais valores a pagar cobrados pelas administradoras quando da expansão dos shopping centers.

Os saldos positivos com América Futebol Clube (MG) e Carrefour referem-se a adiantamentos efetuados por conta da construção do empreendimento Boulevard Shopping na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Durante o exercício de 2008, os honorários pagos aos administradores totalizaram R$4.524 no consolidado e foram apropriados como despesa.

10 Investimentos

a. Sociedades controladas

		Participação		
Sociedades controladas	**Investimentos em empresas e condomínios**	**31/12/2008**	**31/12/2007**	**Atividade da investidas**
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	Cencom S.A.	10,00%	10,00%	Empresa proprietária de 100,00% do Shopping Leblon e do Leblon Office
Nibal Participações Ltda.	Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	41,59%	23,55%	Shopping Center
	Acapurana Participações Ltda.	100,00%	100,00%	Empresa proprietária de 50,00% do Santana Parque Shopping
	Shopping Taboão	38,00%	-	Shopping Center
	Lojas C&A - Shopping Iguatemi Salvador	44,58%	44,58%	Espaço comercial

Sociedades controladas	Investimentos em empresas e condomínios	Participação 31/12/2008	Participação 31/12/2007	Atividade da investidas
Yangon Participações Ltda.	Shopping Campina Grande	30,52%	30,52%	Shopping Center
	Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	56,51%	56,51%	Shopping Center
	SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	40,00%	40,00%	Empresa proprietária de 50,00% do Shopping Grande Rio
	Lojas C&A - Shopping Grande Rio/Feira de Santana	100,00%	100,00%	Espaço comercial
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	Shopping Grande Rio	10,00%	10,00%	Shopping Center
Albarpa Participações Ltda.	Barpa Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	100,00%	Empresa proprietária de 32,45% do Carioca Shopping, 34,93% do Caxias Shopping e 21,20% do SuperShopping Osasco
Alsupra Participações Ltda.	Supra Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	100,00%	Empresa proprietária de 7,55% do Carioca Shopping, 7,55% do Caxias Shopping e 10,32% do SuperShopping Osasco
Boulevard Shopping S.A.	Shopping Center Boulevard	70,00%	70,00%	Shopping Center
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	14,98%	14,98%	Shopping Center
2008 Empreendimentos Comerciais	Terminal Norte	50,00%	50,00%	Shopping Center
BSC Shopping Centers S.A.	Bangu Shopping	70,00%	70,00%	Shopping Center

Sociedades controladas	Investimentos em empresas e condomínios	Participação 31/12/2008	Participação 31/12/2007	Atividade da investidas
SDT3 Centro Comercial Ltda.	Shopping Taboão	-	38,00%	Shopping Center
Manati Empreendimentos e Participações	Shopping Santa Úrsula	50,00%	-	Empresa proprietária de 75% do Shopping Santa Ursula
Shopping Boulevard Belém	Boulevard Shopping Belém	75,00%	75,00%	Shopping Center
Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50,00%	-	Shopping Center

b. Composição dos saldos de investimentos e ágio fundamentado pela mais valia de propriedade

Aliansce - Em 31 de dezembro de 2008 e 2007

	2008							2007
Empresa	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Total**	**Total**
Nibal Participações Ltda.	94.271	3.418	100,00%	89.161	5.110	44.647	138.918	119.184
Yangon Participações Ltda.	43.140	8.409	100,00%	43.140	-	19.674	62.814	72.649
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	69.503	9.303	100,00%	69.503	-	-	69.503	69.337
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	23.552	6.466	10,00%	2.355	-	13.888	16.243	1.937
Cencom S.A.	43.805	27.718	32,69%	13.800	-	-	13.800	31.377
Niad Administração Ltda.	670	1.600	100,00%	670	-	(84)	586	386
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	6.955	1.113	100,00%	6.955	-	-	6.955	6.910
BSC Shopping Centers S.A.	67.921	227	70,00%	47.545	-	-	47.545	42.570
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	1.008	1.290	100,00%	1.008	-	-	1.008	1.164
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	9.785	(72)	50,00%	7.465	2.689	-	10.154	3.799

	2008							2007
Empresa	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Total**	**Total**
Albarpa Participações Ltda.	93.929	(707)	100,00%	89.265	4.664	-	93.929	89.972
Alsupra Participações Ltda.	25.535	(334)	100,00%	25.535	-	-	25.535	25.050
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	571	3.121	38,00%	217		-	217	22.801
Shopping Boulevard S.A.	58.394	-	70,00%	9.961	39.354	-	49.315	13.752
Boulevard Shopping Belém S.A.	-	-	-	-	-	-	-	1.151
Manati Empreendimentos e Participações	49.362	(3.584)	50,00%	23.876	805	-	24.681	-
Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.226	-	50,00%	13.447	166	-	13.613	-
				443.903	52.788	78.125	574.816	502.039

Aliansce Consolidado - Em 31 de dezembro de 2008 e 2007

Empresa	Patrimônio líquido	Resultado	Participação %	Investimento	Ágio/ deságio	Total	Total
Investimentos não consolidados:							
Cencom S.A.	43.805	27.718	42,69%	18.068	6.557	24.625	56.409
Colina Shopping Center Ltda. (Colina)	2	456	50,00%	1	-	1	1
Carioca Estacionamentos e Garagem de Veículos Ltda.	5.400	491	40,00%	2.160	(29)	2.131	2.462
Outros Investimentos							
Debêntures da Cencom S.A.				-	-	31.868	31.868
Outros				-	-	172	172
				20.229	6.528	58.797	90.912

(1) Cencom S.A.

A Aliansce possui participação direta de 32,69% e, por meio de sua controlada Frascatti, possui participação de 10% no capital social da Cencom, totalizando uma participação de 42,69%. Por contrato firmado entre os sócios em dezembro de 2004, a Aliansce passou a ter o direito de participar exclusivamente dos resultados provenientes das operações do Shopping Leblon na proporção de 70% do resultado líquido destas operações, não participando, dessa forma, nos resultados gerados pelas salas comerciais existentes no edifício anexo ao Shopping Leblon. Em decorrência deste contrato, é registrado contabilmente o ajuste ao resultado de equivalência patrimonial da Cencom de forma que este reflita apenas a participação da Frascatti no resultado das operações do Shopping Leblon. Com isso, a aplicação do percentual da participação societária no patrimônio líquido da Cencom não converge com o valor do investimento, tanto na controladora como no consolidado.

Em dezembro de 2008, a Administração da Cencom decidiu reverter a reserva de reavaliação contabilizada em suas demonstrações financeiras no valor de R$91.380. O impacto deste ajuste nas demonstrações individuais foi de R$29.872 e nas demonstrações consolidadas foi de R$ 39.010. Com isso, o deságio do investimento na Cencom foi revertido contra a conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial, conforme demonstrado na nota 3.

(2) Ágio/(Deságio)

Os ágios registrados na Aliansce referentes à participação na Nibal, na Yangon e na SCGR decorrem de mais valia de propriedades. Referem-se ao Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat, Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat e Shopping Center Grande Rio, respectivamente, e estão baseados em laudos emitidos por peritos independentes. Estes ativos foram amortizados até 31 de dezembro de 2008 e, a partir de 1º de janeiro de 2009 serão depreciados de acordo com as taxas de depreciação dos ativos a que se referem e terão sua recuperabilidade testada ao menos uma vez por ano.

(3) Debêntures da Cencom

Em 2007, a Cencom emitiu debêntures com valor nominal de R$1, todas conversíveis em ações, cujos recursos destinaram-se à construção do Shopping Leblon, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, tendo como debenturista a controlada Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda. A quantidade total de debêntures da Cencom detidas pela Frascatti em 31 de dezembro de 2008 e 2007 é de 31.867.537.

Até o dia 30 de maio de 2007, as debêntures poderiam ser convertidas em ações representativas de 40% do capital social da Cencom. Conforme Acordo de Associação firmado entre os acionistas da Cencom, as debêntures ainda poderão, juntamente com as ações ordinárias de emissão da Cencom tituladas pela Frascatti, ser permutadas por uma fração ideal do Shopping Leblon a ser convertido em condomínio pro indiviso, de modo que a Frascatti venha a atingir 50% e a Companhia 20% de participação sobre o referido condomínio e, consequentemente, igual percentual dos resultados do shopping center.

Considerando a variabilidade no intervalo de estimativas aceitáveis de valor justo e as probabilidades das várias estimativas dentro desse intervalo, uma vez que a realização dessas debentures está vinculada ao desfecho da ação arbitral descrita na Nota Explicativa nº 19, esses investimentos estão contabilizadas pelo custo de aquisição (contratualmente não estão sujeitos a qualquer critério de correção).

c. *Movimentação de investimentos*

Aliansce - Em 31 de dezembro de 2008

Empresa	Saldo em 31/12/2007	Adições/ (baixas)	Resultado de equivalência patrimonial	Ganho/ (Perda)	Dividendos	Reversão do deságio/ (amortização de ágio)	Reversão da reserva de reavaliação	Saldo em 31/12/2008
Nibal Participações Ltda.	119.184	27.574	3.418	-	(9.116)	(2.142)	-	138.918
Yangon Participações Ltda.	72.649	(14.075)	8.409	-	(3.000)	(1.169)	-	62.814
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	69.337	-	9.304	-	-	-	(9.138)	69.503
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	1.937	14.075	646	-	(227)	(188)	-	16.243
Cencom S.A.	31.377	-	10.246	(6.485)	(5.672)	14.206	(29.872)	13.800
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	22.801	(20.475)	1.186	-	-	(3.295)	-	217
Niad Administração Ltda.	386	-	1.601	-	(1.401)	-	-	586
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	6.910	-	1.114	-	(1.069)	-	-	6.955
BSC Shopping Centers S.A.	42.570	4.096	879	-	-	-	-	47.545

Empresa	Saldo em 31/12/2007	Adições/ (baixas)	Resultado de equivalência patrimonial	Ganho/ (Perda)	Dividendos	Reversão do deságio/ (amortização de ágio)	Reversão da reserva de reavaliação	Saldo em 31/12/2008
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	1.164	-	1.289	-	(1.445)	-	-	1.008
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	3.799	6.483	(128)	-	-	-	-	10.154
Albarpa Participações Ltda.	89.972	4.664	(707)	-	-	-	-	93.929
Alsupra Participações Ltda.	25.050	819	(334)	-	-	-	-	25.535
Shopping Boulevard S.A.	13.752	35.563	-	-	-	-	-	49.315
Manati Empreendimentos e Participações	-	23.473	(2.010)	3.218	-	-	-	24.681
Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	13.613	-	-	-	-	-	13.613
Boulevard Shopping Belém	1.151	(1.151)	-	-	-	-	-	-
	502.039	94.659	34.913	(3.267)	(21.930)	7.412	(39.010)	574.816

Aliansce Consolidado - Em 31 de dezembro de 2008

Empresa	Saldo em 31/12/2007	Resultado de equivalência patrimonial	Ganho/ (Perda)	Dividendos	Reversão do deságio	Reversão da reserva de reavaliação	Saldo em 31/12/2008
Cencom S.A.	56.409	13.380	(216)	(19.858)	13.920	(39.010)	24.625
Colina Shopping Center Ltda.	1	228	-	(228)	-	-	1
Carioca Estacionamentos e Garagem de Veículos Ltda.	2.462	197	-	(528)	-	-	2.131
	58.872	13.805	(216)	(20.614)	13.920	(39.010)	26.757

11 Imobilizado

	Taxas anuais de depreciação	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	%	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Terrenos	-	-	-	112.362	60.943
Edificações e instalações	4% e 10%	-	-	287.704	224.543
Computadores e periféricos	20%	876	362	1.674	1.165
Móveis e utensílios	10%	100	63	1.208	829
Máquinas e equipamentos	10%	1	1	4.127	2.439
Obras em andamento	-	8	36	180.460	70.921
Benfeitorias em imóveis de terceiros		247	-	1.047	801
Ágio sobre mais valia de propriedade		-	-	80.420	87.244
(-) Depreciação acumulada		(155)	(29)	(51.807)	(34.027)
		1.077	433	617.195	414.858

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Distribuição por localidade				
Bangu Shopping	-	-	113.882	104.242
Shopping Iguatemi Salvador	-	-	41.506	33.312
Santana Parque Shopping	-	-	58.299	53.392
Shopping Taboão	-	-	23.478	21.390
Carioca Shopping	-	-	21.405	21.823
Shopping Grande Rio	-	-	13.633	11.850
SuperShopping Osasco	-	-	21.801	28.355
Caxias Shopping	-	-	33.198	12.018
Shopping Iguatemi Campina Grande	-	-	8.319	8.537
Boulevard Shopping Belo Horizonte **(*)**	-	-	49.987	11.649
Boulevard Shopping Belém **(*)**	-	-	83.583	483
Boulevard Shopping Brasília **(*)**	-	-	8.591	-
Shopping Santa Úrsula	-	-	23.325	-
Shopping Maceió	-	-	13.115	-
Imóvel no Shopping Iguatemi Salvador	-	-	5.985	6.249
Imóvel no Shopping Grande Rio	-	-	4.616	4.820
Imóvel no Shopping Center Feira de Santana	-	-	3.536	3.692
Bens móveis - Matriz	1.077	433	8.516	5.802
Ágio sobre mais valia de propriedades	-	-	80.420	87.244
	1.077	433	617.195	414.858

(*) Shopping centers em construção com previsão de inauguração entre 2009 e 2010.

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, a Companhia não verificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável dos ativos.

12 Ativos intangíveis

	Vida útil	Aliansce		Aliansce Consolidado	
		31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Ágio em aquisição de entidades:					
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	8.955	9.969	8.955	9.969
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	4.266	4.217	4.266	4.217
2008 Empreend. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000	26.250	30.000	26.250
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	4.266	4.160	4.266
Barpa Empreend. Part. S.A.	Indefinida	-	-	36.630	40.783
Supra Empreend. Part. S.A.	Indefinida	-	-	9.708	10.809
Ricshopping Emp. Part. Ltda. (1)	Indefinida	-	-	107.888	-
EDRJ64 Participações Ltda.	Indefinida	-	-	1.242	1.380
Ativos intangíveis:					
Direto de uso estacionamento **(2)**	Indefinida	5.523	5.523	6.674	5.523
Marcas e patentes	Indefinida	-	-	5	-
(-) Amortização acumulada		-	-	(10)	-
		52.904	50.225	209.518	103.197

(1) Durante o segundo trimestre de 2008, a Nibal adquiriu a Ricshopping Empreendimentos e Participações Ltda., detentora de 19,37% do Condomínio Naciguat, gerando um ágio de R$114.221 fundamentado pela expectativa de rentabilidade futura do ativo adquirido, amortizado na proporção dos resultados projetados pela Administração da Companhia. Com a incorporação da Ricshooping pela Nibal, em maio de 2008, este ágio foi reclassificado para ativo diferido e posteriormente para ativo intangível.

(2) Refere-se ao direito de uso dos estacionamentos dos shoppings Santa Úrsula e Iguatemi Salvador e não possuem data de expiração e, por isso, não são amortizados.

Em fevereiro de 2008, com a aquisição da Manati, a Aliansce adquiriu direito de uso de estacionamento no Shopping Santa Úrsula.

Os valores de ágio apurados de participação em entidades estão fundamentados pela expectativa de resultado futuro do ativo adquirido. Estes ativos foram amortizados até 31 de dezembro de 2008 e, a partir de 1º de janeiro de 2009, não serão amortizados.

Os ativos intangíveis com vida útil indefinida são sujeitos à análise de *impairment* anual. As premissas sobre o fluxo de caixa futuro e projeções de crescimento utilizadas pela Companhia e suas controladas são baseadas no orçamento anual dos shoppings centers para 2009 e foram aprovados pelos Administradores dos empreendimentos. Os fluxos de caixa futuros estimados foram descontados, em sua grande maioria, a uma taxa de desconto real de 11%.

13 Diferido

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Gastos pré-operacionais	2.100	2.100	40.538	22.847
Amortização acumulada	(35)	-	(7.692)	(5.008)
Valor líquido	2.065	2.100	32.846	17.839

Os gastos pré-operacionais estão sendo amortizados no prazo de dez anos.

O crescimento do saldo de gastos pré-operacionais decorre dos shoppings centers em construção durante 2008.

14 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Vencimento	Indexador	Taxa anual de juros	Aliansce 31/12/2008	Aliansce 31/12/2007	Aliansce Consolidado 31/12/2008	Aliansce Consolidado 31/12/2007
Em moeda nacional:							
Unibanco	Novembro de 2011	CDI +	1,87%	77.868	80.677	77.868	80.677
Itaú BBA/BNDES	Julho de 2015	TJLP +	4,95%	-	-	2.340	1.507
Banco do Brasil/BNDES	Abril de 2014	TJLP +	5,40%	-	-	18.933	20.313
Safra	Novembro de 2015	IGP DI +	-	-	-	1.044	664
Banco ABC Brasil	Fevereiro de 2009	CDI +	12,01%	25.020	-	25.020	-
Bradesco	Fevereiro de 2009	CDI +	1,90%	-	-	10.029	-
Itaú	Fevereiro de 2009	CDI +	2,30%	45.224	-	45.224	-
				148.112	80.677	180.459	103.161
Circulante				97.001	20.677	101.386	23.080
Não circulante				51.111	60.000	79.073	80.081

Garantias: Notas promissórias, cessão fiduciária de direitos creditórios, hipoteca sobre fração de imóvel e aval dos sócios.

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

	31/12/2008	**31/12/2007**
2008	-	23.080
2009	101.386	23.616
2010	29.592	56.465
2011	32.549	-
2012 em diante	16.932	-
	180.459	103.161

15 Cédula de crédito imobiliário - CCI

Em 30 de setembro de 2008, a Companhia concretizou a captação do montante de aproximadamente R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), por meio de operação financeira envolvendo sua controlada Nibal Participações Ltda. que gerou a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Esta 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 a lojistas dos shoppings centers construídos sobre os referidos imóveis. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Nibal emitiu Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), cedendo-as onerosamente à Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, que os usará 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 Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. e do Banco Bradesco S.A., tudo com observância das normas constantes das Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004.

De forma a anular os riscos decorrentes do descasamento entre a taxa pré-fixada do aluguel estabelecida nos Contratos de Locação e o índice de atualização que será fixado com relação aos CRI, permitindo assim a emissão dos CRI com lastro nos Créditos Imobiliários, 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$200.213.508,85
Prazo da operação	120 meses
Ponta ativa	13% a.a.
Ponta passiva	10,80% a.a. + TR

Analogamente à cessão das CCIs e através de um instrumento particular de cessão fiduciária a Nibal cedeu à Cibrasec a posição ativa em contrato de *swap* na mesma data de concretização da operação.

A saldo de cédula de crédito imobiliário é como segue:

	31/12/2008
Circulante:	
Cédula de crédito imobiliário	4.128
(-) despesas antecipadas	(541)
	3.587
Não circulante:	
Cédula de crédito imobiliário	200.000
Swap a valor de mercado	555
(-) despesas antecipadas	(4.853)
	195.702

16 Impostos e contribuições a recolher

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
COFINS	125	56	1.392	593
PIS	27	12	301	315
ISS	-	53	72	125
Imposto de renda	-	-	1.764	2.694
Contribuição social	-	-	711	896
Impostos retidos	-	804	-	1.076
Outros	3	217	54	319
	155	1.142	4.294	6.018

17 Obrigações por compra de ativos

	Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**
Terreno Bangu Shopping **(1)**	28.085	34.682
Terreno Santana Parque Shopping	-	6.339
Aquisição do Shopping Grande Rio	12	143
Terreno Caxias Shopping	-	58
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	-	750
	28.097	41.972
Circulante	5.823	17.441
Não circulante	22.274	24.531

(1) Obrigação assumida com o Banco do Brasil referente à aquisição do terreno localizado na Rua Fonseca - Bangu, Estado do Rio de Janeiro, destinado à construção do Bangu Shopping. Nos termos do contrato, esta obrigação é atualizada pela variação do IGP-M, com juros de 6% a.a. e vencimento até novembro de 2013.

18 Receitas diferidas

	Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**
Cessão de direito de uso	32.800	20.188
Aluguéis antecipados	4.809	-
Resultado financeiro positivo - Empresas pré-operacionais	689	-
	38.298	20.188

19 Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses Shopping Centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos, a Companhia e suas controladas podem ser, na qualidade de condôminos, obrigados a arcar com estas despesas. Adicionalmente, como parte do processo de aquisição de seus empreendimentos, a Companhia e suas controladas celebram instrumentos de indenização de obrigações, onde 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.

O saldo de provisão para contingências é como segue:

	Aliansce Consolidado					
	31/12/2008			31/12/2007		
	Provisão	Depósito judicial	Líquido	Provisão	Depósito judicial	Líquido
Processo PIS e COFINS **(1)**	6.867	(1.331)	5.536	4.333	(1.317)	3.016
Provisão para contingências IPTU **(2)**	2.626	-	2.626	2.626	-	2.626
Outras	123	-	123	-	-	-
	9.616	(1.331)	8.285	6.959	(1.317)	5.642
Outros depósitos judiciais	-	(411)	(411)	-	(271)	(271)
	9.616	(1.742)	7.874	6.959	(1.588)	5.371

(1) A Companhia e suas controladas ingressaram com ação judicial, visando ao não-pagamento do PIS e da COFINS sobre as receitas de locação de bens imóveis. As contribuições mensais passaram a ser depositadas judicialmente, classificadas como ativo não circulante, sendo registrada a obrigação legal sobre os valores devidos em 31 de dezembro de 2008 como provisão para contingências.

(2) Os empreendedores do Carioca Shopping estão questionando, através de processo administrativo, a área que a Prefeitura do Rio de Janeiro utilizou como base de cálculo do IPTU. Estes entendem que a área utilizada para cálculo é superior à área efetiva do Shopping. A Sociedade registrou como contingências a diferença estimada entre as áreas.

Em 30 de julho de 2007, a Companhia apresentou, em conjunto com a Frascatti, pedido de instituição de arbitragem à Corte Internacional de Arbitragem da Câmara de Comércio Internacional ("CCI"), em face da Probrás e da Cencom, tendo como principais objetivos a declaração da não-existência de direito de preferência na Cencom relativo aos aumentos de capital realizados, com a entrada de novos sócios na Aliansce e/ou seus controladores; e pela permuta de ações e debêntures detidas na Cencom por 70% da fração ideal de um condomínio pro-indiviso no qual deverá ser convertido o Shopping Leblon.

Caso a Corte Arbitral decida em favor da Probrás, a Aliansce poderá ter que alienar parte de sua participação direta ou indireta na Cencom e, por consequência, no Shopping Leblon. Alternativamente, a Aliansce poderá ser obrigada a pagar à Probrás valores referentes a perdas e danos. De acordo com os nossos assessores jurídicos, a chance de êxito da Aliansce no processo arbitral é possível. Assim, em conformidade com a Deliberação CVM nº 489/2005, não é aplicável o reconhecimento de qualquer provisão em 31 de dezembro de 2008.

Não é de conhecimento da Administração a existência de contingências cíveis e trabalhistas em 31 de dezembro de 2008.

20 Patrimônio líquido

20.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2008 e 2007, o capital social da Aliansce está representado por R$552.080, com 89.467.170 ações ordinárias sem valor nominal.

Acionistas	%	Ações	Valor
Sócios pessoas físicas	2%	1.782.314	10.998
Sócios pessoas jurídicas:			
GGP Fundo de Investimento e Participações	49%	43.842.428	270.541
Manet Participações S.A.	26%	23.674.913	146.092
GBPI Fundo de Investimento e Participações	23%	20.167.515	124.449
Total integralizado	100%	89.467.170	552.080

20.2 Reservas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, 5% serão destinados à reserva legal, até que a mesma atinja 20% do capital social.

20.3 Remuneração ao acionista

Conforme estabelecido no Estatuto Social da Companhia, o dividendo mínimo obrigatório será de 25%, calculado sobre o lucro líquido do exercício, ajustado na forma prevista pelo artigo 202, da Lei nº 6.404/76.

Em 30 de maio de 2008, os acionistas da Aliansce, em Assembleia Geral Extraordinária, decidiram pela não-distribuição de dividendos mínimos obrigatórios referentes ao exercício de 2007 no valor de R$1.402 deliberando pela retenção total do referido valor.

21 Instrumentos financeiros, exposição e gerenciamento de riscos

Os valores estimados de mercado 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 registrados em 31 de dezembro de 2008, exceto pela operação de *swap* atrelada à operação de CCI explicada na Nota Explicativa nº 15.

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

- *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, descontados às 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 de mercado similares aos saldos contábeis.

- *Títulos e valores mobiliários*

  (i) FII Via Parque Shopping - O FII Via Parque Shopping está contabilizado a valor de justo, conforme descrito na nota 8a.; e

  (ii) CDB, debêntures e LCA - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização.

- *Investimentos*

  Consistem principalmente em investimentos em controladas e coligadas de capital fechado, registrados pelo método de equivalência patrimonial, as quais têm interesse estratégico para a Companhia e, dessa forma, considerações de valor de mercado não são aplicáveis.

- *Transações com partes relacionadas*

  A atualização destes saldos está baseada na remuneração das transações financeiras que compõem o saldo das contas às taxas de mercado.

- *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, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação.

A Companhia contratou o serviço de avaliação de operações financeiras a fim de estabelecer o valor de mercado do *swap* celebrado entre a Aliansce e sua controlada Nibal. Em 31 de dezembro de 2008, a operação encontra-se registrada a valor justo e o ganho e a perda do exercício foram registrados nas contas de resultado.

A Aliansce optou por não registrar o valor justo do passivo financeiro (*hedge* do valor justo), considerando que a operação de derivativo não implica em exposição financeira.

Análise de sensibilidade

A Instrução CVM nº475 estabelece que as companhias abertas, em complemento ao disposto no item 59 do CPC 14 - 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 período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Em cumprimento ao disposto acima, foi considerado como cenário mais provável, na avaliação da Administração, o cenário de se realizar, na data de vencimento da operação, o que o mercado vem sinalizando através das curvas de mercado (moedas e juros) da BM&F Bovespa. Dessa maneira, no cenário provável, não há impacto relevante sobre o valor justo dos instrumentos financeiros. Para os cenários II e III, considerou-se uma deterioração de 25% e uma valorização de 25% e para os cenários IV e V, considerou-se uma deterioração de 50% e uma valorização de 50%, respectivamente, nas variáveis de risco até a data de vencimento dos instrumentos financeiros.

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 2008:

Operação	Valor Contábil	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário IV	Cenário V
Empréstimo Bradesco	(10.029)	(10.646)	(10.466)	(10.826)	(10.285)	(11.007)
Empréstimo Banco ABC	(25.020)	(25.458)	(25.359)	(25.557)	(25.260)	(25.656)
Empréstimo Itau	(45.224)	(45.331)	(45.154)	(45.508)	(44.977)	(45.685)
Empréstimo Unibanco	(77.868)	(78.393)	(75.973)	(80.813)	(73.553)	(83.233)
Financiamento BNDES	(18.933)	(19.150)	(18.527)	(19.766)	(17.896)	(20.375)
Valor de mercado Via Parque	196.849	196.849	284.991	150.447	513.993	121.919
Swap	(556)	(556)	3.726	(4.993)	7.859	(9.593)

A tabela abaixo resume as premissas utilizadas na análise de sensibilidade:

Variável de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário IV	Cenário V
TR	9,94%	7,37%	12,56%	4,97%	14,91%
TJLP	6,25%	4,69%	7,81%	3,13%	9,38%
Taxa de desconto	11,00%	8,25%	13,75%	5,50%	16,50%

Gerenciamento de riscos

- **Crédito** - As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e administração de Shopping Centers. Os contratos de locação são regidos pela lei de locações e nossa carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de minimizar perdas por inadimplência;

- **Preço** - As receitas da Companhia dependem fortemente de sua capacidade de locar os espaços comerciais disponíveis nos Shopping Centers. Condições adversas como recessão econômica, aumento de carga tributária e percepções negativas relacionadas à segurança, limpeza, conveniência e atratividade das áreas podem influenciar na vacância dos empreendimentos e restringir a possibilidade de aumento nos valores das locações. A Administração monitora periodicamente estas condições com objetivo de antecipar respostas que possam minimizar seus impactos em nossos negócios;

- **Juros** - Os contratos de financiamento da Companhia são obtidos com as taxas usuais de mercado, conforme descrito na Nota Explicativa nº 14. A Companhia gerencia o risco de exposição a taxas de juros, adotando uma política de preservação de liquidez, de modo que o fluxo de obrigações contratadas de não circulante esteja coberto pelo fluxo de recebimentos projetados. Adicionalmente, de forma a anular os riscos decorrentes do descasamento entre a taxa pré-fixada do aluguel estabelecida nos Contratos de Locação e o índice de atualização que será fixado com relação aos CCI, a Companhia celebrou contrato de *swap* conforme descrito na Nota Explicativa nº 15. O resultado líquido positivo ou negativo das operações de *swap* de juros será reconhecido na linha de "resultado financeiro" pelo período de competências das operações. Esses contratos de *swaps* possuem valor nominal de R$200.000 em 31 de dezembro de 2008; e

- **Capital circulante** - A análise do capital circulante da Companhia é impactada pelo giro do contas a receber (aluguéis com prazo de recebimento de 30 dias) *vis a vis* o passivo de curto prazo (empréstimos/financiamentos com parcelas de 12 meses). Para honrar seus compromissos de curto prazo e fazer frente aos investimentos previstos em seu plano de negócios, a Companhia gerencia seu capital de giro de curto prazo através da previsão de geração de caixa dos empreendimentos os quais possui participação juntamente com a avaliação de fontes de financiamento disponíveis no mercado. Em 31 de dezembro de 2008, o saldo de caixa projetado para 31 de dezembro de 2009 é de R$11.231.

22 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 fazem parte do escopo de uma revisão especial de informações trimestrais e, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2008, todos os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Incêndio (pacote multirisco) - 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 2008 eram absolutamente compatíveis com cada valor em risco, indicando um valor em risco total em 12 de agosto de 2007 equivalente a R$799.513 e montante total de fato segurado de R$440.344.

- Lucros cessantes - Em 31 de dezembro de 2008, os Shopping Centers da Companhia possuíam apólices de lucros cessantes no valor de R$200.291, referentes à interrupção de suas atividades, as quais consideramos ser compatíveis com o porte de cada empreendimento.

- Responsabilidade civil geral - Os Shopping Centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, que acreditamos cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. As apólices referem-se a quantias pelas quais possamos vir a ser responsáveis civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. As apólices foram contratadas a primeiro risco absoluto, no valor de R$3.000 para cada um dos Shopping Centers em operação, e outra, a segundo risco absoluto, no valor de R$30.000, que cobre todos os Shopping Centers em operação.

23 Receita bruta de aluguéis e prestação de serviços

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Receitas de aluguel:				
Condomínio do Shopping Iguatemi Salvador	8.490	-	31.156	22.497
Condomínio do Shopping Iguatemi Campina Grande	-	-	1.911	1.108
Condomínio do Shopping Taboão	2.802	-	7.297	6.334
Condomínio do Shopping Grande Rio	-	-	5.047	4.725
Condomínio do Carioca Shopping	-	-	6.480	4.375
Condomínio do Santana Parque Shopping	-	-	6.866	1.257
Bangu Shopping	-	-	16.604	3.079
Condomínio SuperShopping Osasco	-	-	3.744	1.926
Caxias Shopping	-	-	680	-
Shopping Santa Úrsula	-	-	2.005	-
Boulevard Shopping Brasília	-	-	366	-
Taxa de transferência	58	-	410	462
Aluguel bens próprios	-	-	2.219	2.259
Cessão de direito de uso	17	-	5.095	2.578
Serviços prestados de administração	15.151	1.054	18.430	16.224
Estacionamento	53	-	7.172	4.067
	26.571	1.054	115.482	70.891

24 Custo de aluguéis e serviços

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Gastos com imóveis alugados	478	-	4.932	4.842
Cessão de direito de exploração de shopping center	8.991	-	-	-
Depreciação de propriedades	35	-	15.675	6.979
Custo de estacionamento	-	-	2.280	886
Provisão para devedores duvidosos	386	-	4.026	(171)
Provisão para contingências	-	-	83	318
Custo de comercialização e planejamento	409	-	5.613	261
Despesas administrativas de Shoppings	319	-	3.078	861
Total custo de aluguéis e serviços	10.618	-	35.687	13.976
Shopping Iguatemi Salvador	8.385	-	6.321	2.995
Shopping Iguatemi Campina Grande	-	-	746	494
Shopping Taboão	2.198	-	2.232	3.564
Shopping Grande Rio	-	-	1.759	1.598
Carioca Shopping	-	-	1.956	1.999
Bangu Shopping	-	-	8.783	1.461
SuperShopping Osasco	-	-	1.727	652
Santana Parque Shopping	-	-	2.542	380
Shopping Santa Úrsula	-	-	3.307	-
Caxias Shopping	-	-	455	-
Imóvel no Shopping Grande Rio - C&A	-	-	204	154
Imóvel no Shopping Iguatemi Feira de Santana - C&A	-	-	156	156
Imóvel no Shopping Iguatemi Salvador - C&A	-	-	265	199
Outros custos com serviços	35	-	5.234	324
	10.618	-	35.687	13.976

25 Despesas administrativas e gerais

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Despesas com ocupação	616	129	1.068	980
Serviços profissionais	4.978	9.332	6.630	17.152
Despesas de utilidades e serviços	382	78	783	716
Despesa com pessoal	15.523	8.336	15.656	10.019
Depreciação e amortização	126	29	7.093	77
Despesas jurídicas	2.544	2.205	2.874	2.507
Outras despesas administrativas	1.421	572	2.577	2.952
	25.590	20.681	36.681	34.403

26 Resultado financeiro

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Despesas financeiras:				
Juros	(3.801)	(554)	(13.268)	(2.956)
Variações monetárias passivas	(13.874)	(467)	(20.648)	(924)
Outros	(2.481)	(2.898)	(7.954)	(3.464)
	(20.156)	(3.919)	(41.870)	(7.344)
Receitas financeiras:				
Juros	1.093	1.172	2.351	1.858
Variações monetárias ativas	248	-	357	-
Outros	84	-	713	-
	1.425	1.172	3.421	1.858
Resultado financeiro	(18.731)	(2.747)	(38.449)	(5.486)

27 Outras (despesas) receitas operacionais

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	31/12/2008	**31/12/2007**	**31/12/2008**	**31/12/2007**
Ganho/(Perda) em investimentos **(1)**	(5.633)	(16)	881	1.541
Venda de imobilizado	-	3.213	-	3.223
Outros resultados operacionais	(290)	-	(1.219)	32
	(5.923)	3.197	(338)	4.976

(1) O ganho (perda) em investimentos é composto pelo ganho apurado na aquisição de novas companhias e participação adicional nos atuais empreendimentos, variação de participação em empreendimentos devido a acordo de acionistas além de perda na distribuição diferenciada de dividendos de subsidiárias.

28 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$440.752.

O detalhamento dos contratos nos quais há garantias prestadas pela Companhia e/ou seus acionistas, para o período findo em 31 de dezembro de 2008, está demonstrado a seguir:

	Saldo devedor (Controladas)	Valores garantidos (Controladora e/ou acionistas)	Amortização		Parcelas remanescentes	Parcelas liquidadas	Condições
			Início	Término			
CENCOM: **(1)**							
Banco ABC Brasil/BNDES	22.127	22.127	Maio de 2008	Outubro de 2012	46	8	TJLP + 6,75% p.a.
Banco Unibanco/BNDES	30.978	30.978	Maio de 2008	Outubro de 2012	46	8	TJLP + 6,75% p.a.
BSC: **(2)**							
Banco do Brasil/	28.085	28.085	Novembro de 2007	Novembro de 2013	58	15	IGPM + 6,17% p.a.
Banco do Brasil/BNDES	18.933	18.933	Maio de 2008	Abril de 2014	64	8	TJLP + 5,40% p.a.
Aliansce: **(3)**							
Banco Unibanco	77.868	77.868	Dezembro de 2008	Novembro de 2011	35	1	CDI + 1,87% p.a.
Rique Empreendimentos e Participações: **(4)**							
Banco UBS Pactual	52.734	52.734	Setembro de 2010	Setembro de 2010	1	-	CDI + 2,50% p.a.
Nibal: **(5)**							
Banco Unibanco	100.000	100.000	Setembro de 2010	Setembro de 2018	96	-	TR + 10,80% p.a.
Banco Bradesco	100.000	100.000	Setembro de 2010	Setembro de 2018	96	-	TR + 10,80% p.a.
Barpa: **(6)**							
Banco Bradesco	10.027	10.027	Janeiro de 2011	Dezembro de 2018	96	-	TR + 10,80% p.a.
	440.752	440.752					

(1) Aliansce x Cencom

Garantia associada à obtenção de contrato de abertura de crédito, destinado ao desenvolvimento do Shopping Leblon, firmado entre a Cencom, o Unibanco e o Banco ABC mediante repasse do BNDES.

(2) Aliansce x BSC

- Garantia associada à obtenção de financiamento, destinado à implementação do Bangu Shopping, e à aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, firmado entre a BSC, o BNDES e o Banco do Brasil S.A.

- A BSC assumiu a dívida existente entre a Bangu Empreendimentos S.A. e o Banco do Brasil, em razão da aquisição do terreno onde se localiza o Bangu Shopping, ocorrida em 31 de março de 2004.

(3) Nibal, Yangon, Frascatti, Alsupra e Albarpa x Aliansce

Garantia associada à obtenção de financiamento de capital de giro, firmado entre a Aliansce e o Unibanco, tendo como garantidores as seguintes empresas: Nibal Participações Ltda., Yangon Participações Ltda., Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda., Alsupra Participações Ltda. e Albarpa Participações Ltda.

(4) Rique Empreendimentos e Participações S.A. x Manet

Garantia associada ao penhor de 12.153.170 ações de emissão da Aliansce Shopping Centers, de propriedade da Manet Participações S.A., que é avalista deste empréstimo.

(5) Aliansce e Nibal x CIBRASEC

Garantia associada à obtenção de financiamento de CRI, firmado entre a Nibal e os Bancos Unibanco e Bradesco:

- Garantia de penhor de ações da Aliansce:

  - 5.144.362 (cinco milhões, cento e quarenta e quatro mil e trezentos e sessenta e dois) ações da Aliansce, detidas pela Manet Participações S.A., representativas, nesta data, de 5,75% do total do capital social da Aliansce, em primeiro grau, tendo em vista que estas ações já foram empenhadas a fim de garantir o Empréstimo-Ponte;

  - 5.144.362 (cinco milhões, cento e quarenta e quatro mil e trezentos e sessenta e dois) ações da Aliansce, detidas pela GGP Brasil Participações S.A., representativas, nesta data, de 5,75% do total do capital social da Aliansce, em primeiro grau, tendo em vista que estas ações já foram empenhadas a fim de garantir o Empréstimo-Ponte;

  - 1.995.118 (um milhão, novecentos e noventa e cinco mil e cento e dezoito) ações da Aliansce, detidas pela Manet Participações S.A., representativas, nesta data, de 2,24% do total do capital social da Aliansce, em primeiro grau; e

  - 10.950.781 (dez milhões, novecentos e cinqüenta mil e setecentos e oitenta e um) ações da Aliansce, detidas pela GGP Brasil Participações S.A., representativas, nesta data, de 12,24% do total do capital social da Aliansce, em primeiro grau.

- Garantia das obrigações garantidas, no âmbito dos Créditos Imobiliários Locação Taboão:

  - 1.807.237 (um milhão, oitocentos e sete mil e duzentas e trinta e sete) ações da Aliansce, detidas pela Manet Participações S.A., representativas, nesta data, de 2,02% do total do capital social da Aliansce, em primeiro grau;

- 1.798.290 (um milhão, setecentos e noventa e oito mil e duzentas e noventa) ações da Aliansce, detidas pela GGP Brasil Participações S.A., representativas, nesta data, de 2,01% do total do capital social da Aliansce, em primeiro grau; e

- Garantia de cessão fiduciária de recebíveis decorrentes da exploração dos imóveis Iguatemi, Riguat e Taboão; hipoteca sobre o imóveis Iguatemi e Taboão; cessão fiduciária de direitos de recebimentos de indenização relativa ao Seguro de Perda de Receita de Locação e ao Seguro Patrimonial do Iguatemi e de Taboão; cessão fiduciária da posição ativa no *swap*.

- Fiança da Nibal e da Aliansce;

- Hipoteca do imóvel Iguatemi, Riguat e Taboão;

(6) Barpa e Supra x Bradesco

Garantia associada à obtenção de financiamento da obra de construção do Caxias Shopping firmado entre a Barpa, a Supra e o Banco Bradesco:

- Fiança da Aliansce;

- Garantia hipotecária do imóvel matriculado sob o nº 3.457 no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição - 5º Ofício do 1º distrito da Comarca do Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, recaindo sobre a fração ideal do terreno de propriedade da Barpa (34,93%) e da fração ideal do terreno de propriedade da Supra (5,07%);

- Garantia hipotecária do imóvel matriculado sob o nº 16.194 no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição - 5º Ofício do 1º distrito da Comarca do Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, recaindo sobre a fração ideal do terreno de propriedade da Barpa (34,93%) e da fração ideal do terreno de propriedade da Supra (5,07%);

- Garantia hipotecária do imóvel matriculado sob o nº 1.706 no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição - 5º Ofício do 1º distrito da Comarca do Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, recaindo sobre a fração ideal do terreno de propriedade da Barpa (34,93%) e da fração ideal do terreno de propriedade da Supra (5,07%);

- Garantia hipotecária do imóvel matriculado sob o nº 16.195 no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição - 5º Ofício do 1º distrito da Comarca do Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, recaindo sobre a fração ideal do terreno de propriedade da Barpa (34,93%) e da fração ideal do terreno de propriedade da Supra (5,07%);

- Garantia hipotecária do imóvel matriculado sob o nº 16.839 no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição - 5º Ofício do 1º distrito da Comarca do Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, recaindo sobre a fração ideal do terreno de propriedade da Barpa (34,93%) e da fração ideal do terreno de propriedade da Supra (5,07%); e

- Fiança da Nibal e da Aliansce.

29 Eventos subsequentes

Em 27 de fevereiro de 2009, a Boulevard Belém S.A., uma subcontrolada da Companhia, concretizou a captação do montante de aproximadamente R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), por meio de operação financeira envolvendo sua investida Matisse Participações S.A. que gerou a emissão de CRIs. O recurso captado será utilizado na conclusão da construção do Boulevard Shopping Belém e para capital de giro dos acionistas da Boulevard Belém.

De forma complementar, na mesma data, a Aliansce emitiu R$50.000.000,00 em debêntures sob as mesmas condições contratuais da operação de CRI firmada entre Boulevard Belém e a Matisse, adquiridas na totalidade pela Boulevard Belém. A Companhia utilizará os recursos para liquidação de compromissos e execução de investimentos.

* * *

Renato Feitosa Rique
Diretor

Renato Ribeiro de A. Botelho
Diretor

Igor Malagris Amaro
Contador
CRC-RJ 092997/O-1

- **Informações Financeiras da Companhia e Informações Financeiras Consolidadas relativas aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2008 e 2009 e respectivo relatório de revisão limitada dos auditores**

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]

Aliansce Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Demonstrações financeiras
em 30 de setembro de 2009 e 2008

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Demonstrações financeiras

em 30 de setembro de 2009 e 2008

Conteúdo

Relatório de revisão limitada

Balanços patrimoniais

Demonstrações de resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Demonstrações do valor adicionado

Notas explicativas às demonstrações financeiras

KPMG Auditores Independentes
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º
20031-000 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Caixa Postal 2888
20001-970 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil

Central Tel 55 (21) 3515-9400
Fax 55 (21) 3515-9000
Internet www.kpmg.com.br

Relatório de revisão limitada

À
Diretoria e aos Acionistas da
Aliansce Shopping Centers S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Efetuamos uma revisão limitada dos balanços patrimoniais da Aliansce Shopping Centers S.A. (Aliansce) e dos balanços patrimoniais consolidados da Aliansce e suas controladas (Aliansce Consolidado) em 30 de setembro de 2009 e 2008 e das correspondentes demonstrações de resultados, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para os períodos de nove meses, findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração.

Nossas revisões foram efetuadas de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON e consistiram, principalmente, na aplicação de procedimentos de revisão analítica dos dados financeiros e na averiguação dos critérios adotados na elaboração das demonstrações financeiras junto aos responsáveis pelas áreas contábil e financeira. Considerando que estas revisões não apresentaram um exame de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, não estamos expressando uma opinião sobre as referidas demonstrações financeiras.

Baseados em nossas revisões, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas demonstrações financeiras referidas no primeiro parágrafo, para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3, essas demonstrações financeiras intermediárias estão sendo apresentadas em conexão com o processo de abertura de capital da Aliansce e foram elaboradas contemplando as normas específicas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM às empresas de capital aberto. As práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas durante 2008, e os efeitos de sua adoção inicial somente foram contabilizados pela Companhia e por suas controladas durante o quarto trimestre de 2008 e divulgados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008. O balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado referente ao período findo em 30 de setembro de 2008, apresentada em conjunto com as informações do período corrente, não foram ajustadas para fins de comparação, conforme facultado pelo Ofício-circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2009.

13 de novembro de 2009

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F RJ

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

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Balanços patrimoniais

em 30 de setembro de 2009 e 2008

(Em milhares de reais)

		Aliansce		Aliansce Consolidado	
Ativo	**Nota**	**30/09/2009**	**30/09/2008**	**30/09/2009**	**30/09/2008**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	810	1.624	5.254	7.194
Contas a receber	6	5.320	325	23.919	15.149
Dividendos a receber		-	-	23	20
Títulos e valores mobiliários	7	11.723	-	18.930	69.514
Imposto a recuperar		1.905	1.055	4.815	3.696
Adiantamento a terceiros		609	122	1.328	366
Outros créditos		1.138	1.707	1.298	2.181
		21.505	4.833	55.567	98.120
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	850	1.046
Títulos e valores mobiliários	7	178.946	52.160	178.946	52.160
Valores a receber		-	-	1.413	173
Depósitos judiciais	19	8	2	137	384
Transações com partes relacionadas	8	4.943	4.968	25.983	13.530
Impostos diferidos	20	3.162	-	3.162	471
Outros créditos		841	650	1.451	4.870
Investimentos:	9				
Investimentos		564.202	495.734	54.310	93.289
Ágio		78.125	112.656	6.557	(7.606)
Imobilizado	10	947	847	819.520	569.045
Intangível	11	53.086	53.017	212.296	217.810
Diferido	12	1.750	2.100	28.166	24.956
		886.010	722.134	1.332.791	970.128
Total do ativo		907.515	726.967	1.388.358	1.068.248

		Aliansce		Aliansce Consolidado	
Passivo	**Nota**	**30/09/2009**	**30/09/2008**	**30/09/2009**	**30/09/2008**
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	55.698	95.024	62.961	99.369
Fornecedores	15	739	667	25.040	4.805
Impostos e contribuições a recolher	16	235	177	3.671	2.757
Obrigações por compra de ativos	17	-	-	12.970	12.193
Outras obrigações		1.843	1.301	5.249	2.963
		58.515	97.169	109.891	122.087
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	31.111	60.000	66.419	78.967
Cédula de crédito imobiliário	14	-	-	345.557	200.000
Obrigações por compra de ativos	17	-	-	17.993	23.707
Transações com partes relacionadas	8	62.974	20.818	24.643	6.958
Receitas diferidas	18	1.761	-	43.671	31.461
Provisões para contingências	19	-	-	8.745	8.108
Instrumentos financeiros derivativos	14	9.300	-	9.300	-
Imposto de renda e contribuição social diferida	20	50.942	-	50.942	-
Debêntures	21	53.213	-	-	-
Outras obrigações		1	25	174	194
		209.302	80.843	567.444	349.395
Participações de minoritários		-		74.360	49.933
Patrimônio líquido	22				
Capital social		552.083	552.080	552.083	552.080
Reserva legal		-	284	-	284
Reserva de lucros não realizados		-	3.998	-	3.998
Reserva de capital		2	-	2	-
Lucros/(Prejuízos) acumulados		14.327	(7.407)	11.292	(9.529)
Ajuste de avaliação patrimonial		73.286	-	73.286	
		639.698	548.955	636.663	546.833
Total do passivo e do patrimônio líquido		907.515	726.967	1.388.358	1.068.248

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Demonstrações de resultados

Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2009 e 2008

(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido/(prejuízo) por ação)

		Aliansce		Aliansce Consolidado	
	Nota	**30/09/2009**	**30/09/2008**	**30/09/2009**	**30/09/2008**
Receita bruta de aluguel e serviços	25	40.960	11.162	105.216	76.941
Impostos e contribuições e outras deduções		(2.214)	(1.544)	(8.199)	(7.651)
Receita líquida		38.746	9.618	97.017	69.290
Custo de aluguéis e serviços	26	(25.800)	-	(28.624)	(23.937)
Lucro bruto		12.946	9.618	68.393	45.353
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas administrativas e gerais	27	(15.114)	(16.295)	(20.337)	(22.745)
Resultado da equivalência patrimonial	9	38.460	21.539	4.684	9.758
Amortização de ágio	9	-	(7.035)	-	(11.078)
Despesas legais e tributárias		(290)	(37)	(382)	(136)
Outras (despesas)/receitas operacionais	29	(2.360)	(4.687)	1.083	(1.355)
		20.696	(6.515)	(14.952)	(25.556)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	28	(22.146)	(12.954)	(38.370)	(28.685)
Receitas financeiras	28	4.451	1.042	9.582	1.892
		(17.695)	(11.912)	(28.788)	(26.793)
Lucro líquido/(prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias		15.947	(8.809)	24.653	(6.996)
Imposto de renda e contribuição social		2.751	-	(3.734)	(4.236)
Participações minoritárias		-	-	(2.221)	296
Lucro líquido/(prejuízo) do período		18.698	(8.809)	18.698	(10.936)
Lucro líquido/(prejuízo) do período por ação - R$		0,21	(0,10)	0,21	(0,12)
Quantidade de ações ao final do período		89.821.406	89.467.170		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2009 e 2008

(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de Capital	Reserva de lucros não realizados	Lucros (Prejuízos) acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2008	552.080	284	-	3.998	5	-	556.367
Prejuízo do período	-	-	-	-	(10.936)	-	(10.936)
Retenção dos dividendos propostos em 2007	-	-	-	-	1.402	-	1.402
Saldos em 30 de setembro de 2008	552.080	284	-	3.998	(9.529)	-	546.833
Saldos em 1º de janeiro de 2009	552.080	-	-	-	(7.406)	72.443	617.117
Aumento do Capital Social	3	-	2	-	-	-	5
Lucro líquido do período	-	-	-	-	18.698	-	18.698
Ajustes de avaliação patrimonial - Lei nº 11.638	-	-	-	-	-	843	843
Saldos em 30 de setembro de 2009	552.083	-	2	-	11.292	73.286	636.663

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2009 e 2008

(Em milhares de reais)

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/09/2009	**30/09/2008**	**30/09/2009**	**30/09/2008**
Atividades operacionais				
Lucro líquido/(prejuízo) do período	18.698	(8.809)	18.698	(10.936)
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:				
Depreciação e amortização	490	357	13.026	15.874
Resultado de equivalência patrimonial	(38.460)	(21.539)	(4.684)	(9.758)
(Ganho)/Perda de investimentos	1.142	3.996	(3.276)	(220)
Amortização de ágio/deságio	-	7.035	-	11.078
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.751)	-	(2.751)	-
Juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos	3.555	11.500	1.052	26.001
Valor de SWAP a mercado não realizado	8.745	-	8.745	-
	(8.581)	(7.460)	30.810	32.039
Variações nos ativos e passivos				
Redução/(Aumento) em contas a receber de clientes	469	(108)	(1.524)	(2.052)
Redução/(Aumento) em dividendos a receber	3.219	169	448	(3)
Dividendos recebidos	2.695	24.150	3.868	14.604
Redução/(Aumento) em valores a receber	-	3.019	(1.210)	2.956
Aumento em impostos a recuperar	(759)	(652)	(704)	(963)
Redução/(Aumento) em adiantamentos	(536)	323	(871)	194
Aumento em outros créditos	(534)	(1.125)	(1.839)	(5.513)
Redução/(Aumento) em depósitos judiciais	(6)	-	274	(113)
Redução/(Aumento) de transações com partes relacionadas	552	1.692	4.760	(2.049)
Aumento/(redução) em fornecedores	(813)	(2.582)	15.709	(2.705)
Aumento/(redução) em impostos e contribuições a recolher	80	(965)	(623)	(3.261)
Aumento/(Redução) em outras obrigações	193	650	(6.471)	3.563
Aumento de receitas diferidas	1.332	-	6.049	10.776
Redução em dividendos a pagar	-	-	-	(240)
	5.892	24.571	17.866	15.194
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades operacionais	(2.689)	17.111	48.676	47.233
Atividades de investimento				
Redução/(Aplicação) em títulos e valores mobiliários	18.467	32.731	27.083	(32.413)
Aquisições de ativo imobilizado	(223)	(495)	(202.589)	(170.411)
Venda/(Aquisições) de investimentos	(32.889)	(123.061)	2.022	389
Aquisições de ativo intangível	(4)	-	(2.601)	(121.501)
Aumento de diferido	-	-	(19)	(10.743)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(14.649)	(90.825)	(176.104)	(334.679)
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	3	1	3	-
Aumento/(pagamento) em financiamentos e empréstimos	(61.470)	62.847	(51.635)	49.174
Emissão/(pagamento) de cédulas de crédito imobiliário	(1)	-	137.399	200.000
Aumento/(Pagamento) em obrigações com compra de ativos	-	(1.376)	2.866	(6.698)
Aumento de transações com partes relacionadas	27.027	9.011	13.388	6.622
Aumento de debêntures	49.825	-	-	-
Aumento de participação de minoritários	-	-	21.881	28.320
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	15.384	70.483	123.902	277.418
Redução líquida nas disponibilidades	(1.954)	(3.231)	(3.526)	(10.028)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	810	1.624	5.254	7.194
Saldo de caixa e equivalente no início do periodo	2.764	4.855	8.780	17.222
Redução líquida nas disponibilidades	(1.954)	(3.231)	(3.526)	(10.028)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2009 e 2008

(Em milhares de reais)

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/09/2009	**30/09/2008**	**30/09/2009**	**30/09/2008**
Receitas				
Receita bruta de aluguel e serviços	38.746	9.618	97.017	69.290
Provisão para devedores duvidosos	(861)	-	(1.778)	(696)
Outros resultados operacionais	(1.142)	(4.197)	3.276	18
	36.743	5.421	98.515	68.612
Insumos adquiridos de terceiros (inclui ICMS e IPI)				
Custos de aluguéis e serviços	(24.939)	-	(16.336)	(11.764)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(23.945)	(33.514)	(35.346)	(45.648)
	(48.884)	(33.514)	(51.682)	(57.412)
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(490)	(357)	(13.026)	(15.874)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	(12.631)	(28.450)	33.807	(4.674)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	38.460	21.539	4.684	9.758
Receitas financeiras	4.451	1.042	9.582	1.892
	42.911	22.581	14.266	11.650
Valor adicionado total a distribuir	30.280	(5.869)	48.073	6.976
Distribuição do valor adicionado				
Empregados	9.890	9.598	9.932	9.717
Salários e encargos	6.367	6.939	6.409	7.058
Honorários da diretoria	3.523	2.659	3.523	2.659
Tributos	(2.461)	37	4.116	4.372
Federais/Municipais	(2.461)	37	4.116	4.372
Financiadores	22.530	13.333	39.272	29.309
Juros e outras despesas financeiras	22.146	12.954	38.370	28.685
Aluguéis	384	379	902	624
Dividendos	-	-	-	-
Lucros retidos/(prejuízo do trimestre)	321	(28.837)	(5.247)	(36.422)
	30.280	(5.869)	48.073	6.976

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e 2009

(Em milhares de reais)

1 Contexto operacional

a. Controle acionário

A Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce" ou "Companhia") é uma sociedade de capital aberto sem registro na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, formada pela associação entre o grupo Nacional Iguatemi, atuante no segmento de Shopping Centers desde 1976, a General Growth Properties, Inc. ("GGP"), proprietária de shoppings e administradora de empreendimentos de terceiros nos Estados Unidos da América, a Gávea Investment Master Fund Ltd. ("GIF") e outros veículos de investimento administrados pela GIF Gestão de Investimentos e Participações Ltda. ("Grupo Gávea Investimentos") por meio do seu fundo GBPFIP.

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.

b. Eventos societários ocorridos nos primeiros nove meses de 2009

Em 27 de fevereiro de 2009, a Boulevard Belém S.A., uma controlada indireta da Companhia, concretizou a captação do montante de aproximadamente R$150.000, por meio de operação financeira envolvendo sua investida Matisse Participações S.A. que gerou a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs). O recurso captado vem sendo utilizado na conclusão da construção do Boulevard Shopping Belém e para capital de giro dos acionistas da Boulevard Belém.

De forma complementar, na mesma data, a Companhia emitiu R$50.000 em debêntures sob as mesmas condições contratuais da operação de CRI firmada entre a Boulevard Belém e a Matisse, adquiridas na totalidade pela Boulevard Belém. A Companhia utilizará os recursos para liquidação de compromissos e execução de investimentos.

Em 6 de abril de 2009, a Aliansce Services - Serviços Administrativos em Geral Ltda. foi constituída com a integralização de capital social de R$10, divididas em 10.000 cotas, com valor nominal de R$0,001. O objeto da Sociedade constitui na prestação de serviços de escritório e apoio administrativo em geral, compreendendo administração financeira, contábil e patrimonial, administração de pessoal, administração de contatos e afins. A Aliansce é detentora de 99,90% dessa Sociedade.

Em 25 de junho de 2009, a Companhia inaugurou o Boulevard Shopping Brasília, situado na Asa Norte da capital federal, ancorado pelo Carrefour, Renner, C&A, Marisa, Centauro, Cine Kinoplex e uma praça de alimentação com mais de 800 lugares, além de 150 lojas satélites.

Em 13 de agosto de 2009, o Conselho de Administração da companhia aprovou a recompra e o cancelamento de 354.236 ações de sua própria emissão por R$3, sem redução do capital social, nos termos do artigo 17, alínea "k" de seu Estatuto. Esta operação foi aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em outubro de 2009.

Em 15 de setembro de 2009, a Companhia celebrou com a Domus Companhia de Crédito Imobiliário ("Domus") Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário no valor total de R$70.000 para aplicação em empreendimentos de shopping center desenvolvidos pela Aliansce. Os recursos são compostos por dois desembolsos no valor de R$35.000, sendo que parte da primeira parcela no valor de R$30.000 foi realizada em 16 de setembro de 2009, com valor líquido de R$28.961, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 13. Em contrapartida, a Aliansce efetuou a alienação fiduciária do Bangu Shopping, de titularidade da BSC, das ações da BSC, de titularidade da Aliansce, das ações de Barpa e Supra, de propriedade de Albarpa e Alsupra e das cotas da Acapurana, de propriedade da Nibal Participações Ltda.e os direitos creditórios dos recebíveis de Bangu Shopping, de titularidade da BSC para a Domus, que emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) representando tais direitos creditórios. Os demais desembolsos dependem do cumprimento de condições precedentes, como prenotação da alienação fiduciária do Bangu Shopping e do registro das CCIs na CETIP S.A. – Balcão Organizado e Derivativos.

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2009, a Companhia apresentou na CVM pedido de registro de oferta pública primária e secundária de ações. Com a oferta primária, a Aliansce objetiva levantar recursos para investir na aquisição de novas participações em Shopping Centers, expansão de Shopping Centers nos quais já possui investimento e no desenvolvimento de novos Shopping Centers.

c. Cenários financeiros

Com a concretização das operações financeiras ocorridas ao longo do período de nove meses de 2009 que resultou na captação de recursos que giram em torno de R$180.000, a Companhia reafirma sua capacidade de honrar seus compromissos e fazer frente aos investimentos previstos em seu plano de negócios sem a dependência de suporte financeiro dos acionistas e/ou recursos de terceiros.

Cabe ressaltar que a disponibilização de recursos no montante equivalente a R$40.000, decorrente da captação concluída em setembro de 2009, está prevista para se realizar ainda no ano corrente, mediante cumprimento de condições contratuais, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 13.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas pelo disposto na legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e Normas e Instruções específicas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), observando as diretrizes contábeis emanadas da legislação societária (Lei nº 6.404/76), que incluem os novos dispositivos introduzidos, alterados e revogados pela Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007 e pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009.

3 Resumo das principais práticas contábeis

3.1 Adoção da Lei nº 11.638/07

A Companhia optou por elaborar balanço patrimonial de transição em 1º de janeiro de 2008 que é o ponto de partida da contabilidade de acordo com a legislação societária modificada pela Lei nº 11.638/07, de 28 de dezembro de 2007 e pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009. As modificações introduzidas pela referida legislação caracterizam-se como mudança de prática contábil, entretanto, conforme facultado pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941 aprovado pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008, todos os ajustes com impacto no resultado foram efetuados contra lucros e prejuízos acumulados na data de transição nos termos do artigo 186, da Lei nº 6.404/76.

Essas demonstrações financeiras intermediárias estão sendo apresentadas em conexão com o processo de abertura de capital da Aliansce e foram elaboradas contemplando as normas específicas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM às empresas de capital aberto. As práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas durante 2008, e os efeitos de sua adoção inicial somente foram contabilizados pela Companhia e por suas controladas durante o quarto trimestre de 2008 e divulgados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008. Para fins de divulgação das demonstrações financeiras comparativas de 30 de setembro de 2009, a Companhia e suas controladas optaram por não reapresentar as demonstrações financeiras do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 e, conforme facultado no Ofício-circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2009 e decidiu incluir em nota explicativa, uma estimativa dos efeitos no resultado e no patrimônio líquido que seriam obtidos caso tivessem sido ajustadas pelas práticas contábeis vigentes no exercício atual.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Em decorrência das alterações da Lei nº 6.404/76, alguns saldos de 30 de setembro de 2008 foram reclassificados para permitir a comparação com as demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2009. As reclassificações efetuadas não têm impacto no resultado nem no patrimônio líquido de 30 de setembro de 2008.

As reclassificações efetuadas estão a seguir discriminadas:

- Reclassificação do saldo de Resultados de exercícios futuros para passivo não-circulante na rubrica "Receitas diferidas";

- Reclassificação dos ágios fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura do grupo investimentos para o grupo ativo intangível;

- Reclassificação de aplicações financeiras com prazo de liquidação superior a 90 dias de Disponibilidades para Títulos e valores mobiliários.

Sumário das práticas contábeis modificadas pela adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e 11.941/09 com efeito nas demonstrações da Companhia.

a. Isenção sobre a apresentação de demonstrações financeiras comparativas

A Companhia e suas controladas adotaram a opção dada pelo CPC 13 de não ajustar as demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2008 aos padrões contábeis adotados em 31 de dezembro de 2008.

b. Isenção sobre a manutenção de saldos no ativo diferido até sua realização

A Companhia e suas controladas optaram por manter os saldos reconhecidos no grupo do ativo diferido até sua completa amortização. Conforme requerido pelo CPC 13, a Aliansce efetuou análise sobre a recuperação desses saldos, nos termos do CPC 01 e não identificou nenhum indicador de perda de seu valor recuperável.

c. Recuperação de ativo e exceção sobre amortização de ágios fundamentados por rentabilidade futura (goodwill)

Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridos até 31 de dezembro de 2008, que têm como fundamento econômico a rentabilidade futura, foram testados para análise de perda do seu valor recuperável, nos termos do CPC 01.

d. Exceção para aplicação da primeira avaliação periódica da vida útil-econômica dos bens do imobilizado

Até 31 de dezembro de 2009, a Companhia e suas controladas reavaliarão as estimativas de vida útil-econômica de seus ativos imobilizados, utilizadas para determinação de suas taxas de depreciação. Eventuais mudanças na estimativa da vida útil-econômica dos ativos, decorrentes dessa reavaliação, se relevantes, serão tratadas como mudança de estimativas contábeis a serem reconhecidas de forma prospectiva.

e. Reserva de reavaliação

A possibilidade de realização espontânea de bens a partir de 2008 foi eliminada com as alterações introduzidas na legislação societária brasileira. Dessa forma, o saldo da reserva de reavaliação apresentado na investida Cencom S.A. foi revertido em 31 de dezembro de 2008.

3.2 Efeitos da adoção das Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09

A seguir, demonstramos uma estimativa dos efeitos da aplicação das Leis nºs 11.638/07 11.941/09 no patrimônio e na demonstração do resultado consolidados para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Patrimônio líquido

		30 de setembro de 2008	
	Breve descrição do ajuste	**Controladora**	**Consolidado**
Patrimônio líquido antes das alterações		548.955	546.833
Contabilização da receita de aluguel mínimo pelo método linear, líquido dos efeitos tributários	**(1)**	-	3.350
Equivalência patrimonial sobre os ajustes apurados	**(2)**	3.350	-
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, líquido de efeitos tributários	**(3)**	95.495	95.495
Efeitos líquidos decorrentes das alterações		98.845	98.845
Patrimônio líquido após as alterações		647.800	645.678

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Demonstração do resultado

		Nove meses findos em 30 de setembro de 2008	
	Breve descrição do ajuste	**Controladora**	**Consolidado**
Prejuízo antes das alterações		(8.809)	(10.936)
Contabilização da receita de aluguel mínimo pelo método linear, líquido dos efeitos tributários	**(1)**	-	3.350
Equivalência patrimonial sobre os ajustes apurados	**(2)**	3.350	-
Efeitos líquidos decorrentes das alterações		3.350	3.350
Prejuízo após as alterações		(5.459)	(7.586)

(1) Ajuste de apropriação da receita de aluguel mínimo aplicando o método linear, conforme diretrizes do CPC 6 - Operações de Arrendamento Mercantil, líquidos dos efeitos tributários no montante de R$3.350.

(2) Equivalência patrimonial decorrente do ajuste acima descrito.

(3) Ajuste ao valor justo da participação da Companhia no FIIPVS, deduzido do imposto de renda e da contribuição social diferidos sobre o ajuste ao valor justo no valor de R$49.194, registrado no passivo não circulante. Vale ressaltar que o passivo relativo ao imposto diferido somente terá sua realização efetivada no caso de alienação de cotas do investimento.

Adicionalmente, por conta da eliminação da linha de "Resultado não operacional", promovida pelas Leis nºs 11.638 e 11.941, a Companhia reclassificou receitas líquidas consolidadas no montante de R$18 na demonstração do resultado para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008 para a linha de "Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas".

3.3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercício.

Com a adoção do CPC 06 - Operações de Arrendamento Mercantil, a receita de aluguéis operacionais passou a ser reconhecida em base linear durante o prazo contratual de aluguel.

b. Ativos circulante e não circulante

- **Instrumentos financeiros**

  Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia e suas controladas se tornam parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

b.1 Ativos financeiros - Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas são: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, ganhos não realizados em operações com derivativos. São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos:

(i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: Incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. São classificados como mantidos para negociação se originados com o propósito de venda ou recompra no curto prazo. Derivativos também são classificados como mantidos para negociação, exceto aqueles designados como instrumentos de *hedge* e a cada data de balanço são mensurados pelo seu valor justo. Os juros, a correção monetária, a variação cambial e as variações decorrentes da avaliação ao valor justo são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

(ii) Empréstimos (concedidos) e recebíveis: Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, porém não cotados em mercado ativo. Após reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

(iii) Investimentos mantidos até o vencimento: Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos para os quais a Companhia tem intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Esse método utiliza uma taxa de desconto que, quando aplicada sobre os recebimentos futuros estimados, ao longo da expectativa de vigência do instrumento financeiro, resulta no valor contábil líquido. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

(iv) Disponíveis para venda: Ativos financeiros que não se qualificam nas categorias (i) a (iii) acima. Na data de cada balanço são mensurados pelo seu valor justo. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos, e as variações decorrentes da diferença entre o valor do investimento atualizado pelas condições contratuais e a avaliação ao valor justo são reconhecidas no patrimônio líquido na conta de ajustes de avaliação patrimonial enquanto o ativo não for realizado, sendo reclassificadas para o resultado após a realização, líquida dos efeitos tributários.

- **Caixa e equivalentes de caixa**

  Incluem caixa, saldos positivos em conta-corrente e aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado,

- **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. A provisão para devedores duvidosos é constituída com base na estimativa da Administração em montante considerado suficiente para cobertura de potenciais perdas na realização dos créditos a receber.

- **Investimentos**

  Os investimentos em empresas controladas e coligadas com participação no capital votante superior a 20% ou 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 custo de aquisição, deduzido de provisão para desvalorização, enquanto aplicável.

- **Imobilizado**

  Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, adicionado dos juros e demais encargos financeiros incorridos durante a construção ou desenvolvimento de projetos. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas variando de 4% a 20% ao ano e leva em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os encargos financeiros capitalizados são depreciados considerando os mesmos critérios e vida útil determinados para o item do imobilizado aos quais foram incorporados.

  No consolidado, o saldo do imobilizado está acrescido de ágio ou deságio sobre mais valia dos ativos.

- **Intangível**

  Os ágios fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura foram reclassificados do grupo de contas de investimentos para o grupo de contas específicas de ativos intangíveis.

  Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2008, que têm como fundamento econômico a rentabilidade futura, foram amortizados de forma linear pelo prazo de dez anos, desde as datas das transações que os originaram. A partir de 1º de janeiro de 2009 não serão mais amortizados devendo apenas ser submetidos a teste anual para análise de perda do seu valor recuperável (Nota Explicativa nº 11).

- **Diferido**

  Está representado pelos gastos incorridos na fase pré-operacional. A amortização está sendo registrada linearmente, à taxa de 10% a 20% ao ano.

  A Companhia optou por manter o saldo do ativo diferido em 31 de dezembro de 2008 até a sua realização total por meio de amortização.

- **Redução ao valor recuperável (Impairment)**

  Os ativos do imobilizado, do intangível, do diferido têm o seu valor recuperável testado, no mínimo, anualmente, caso haja indicadores de perda de valor. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor.

- **Demais ativos circulantes e não circulantes**

  São apresentados pelo valor líquido de realização

c. Passivos circulante e não circulante

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados em valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente é contabilizada contra as contas de resultado que deram origem ao referido passivo. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do passivo é apropriada ao resultado ao longo do prazo do contrato com base no método do custo amortizado e da taxa de juros efetiva.

d. Provisões

São reconhecidas no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

e. 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 mil 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.

Os impostos e contribuições devidos por algumas controladas da Companhia foram apurados pelo regime de lucro presumido, de acordo com as alíquotas determinadas pela legislação em vigor.

Companhia e suas controladas optaram pela adoção do Regime Tributário de Transição (RTT) para apuração de imposto de renda e contribuição social relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

f. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

Registrados como um passivo financeiro pelo valor correspondente ao valor bruto dos créditos cedidos, deduzido do desconto financeiro, representado pela diferença entre o valor recebido e o valor do crédito na data da cessão, o qual será apropriado ao resultado na conta de despesas financeiras pelo prazo de vigência da operação (dez anos para o CCI de R$200.000 e 12 anos para o CCI de R$150.000).

g. Uso de estimativas

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia e suas controladas se baseiem em estimativas para o registro de certas transações, que afetem seus ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se ao registro dos efeitos decorrentes da provisão para créditos de liquidação duvidosa, provisão para contingências, ágio/deságio dos investimentos e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários (FIIVPS).

4 Consolidação das demonstrações financeiras

As Demonstrações financeiras Consolidadas incluem as demonstrações da Aliansce Shopping Centers S.A. e suas controladas em conjunto descritas na Nota Explicativa nº 9.

Os ativos, passivos e resultados dos condomínios são apresentados nas Demonstrações financeiras Consolidadas na proporção da participação indireta da Aliansce no condomínio.

a. Critério de consolidação

As Demonstrações Financeiras Consolidadas incluem saldos da Companhia e de suas controladas. Os investimentos da controlada naquelas empresas e os saldos e as transações entre sociedades foram eliminados na consolidação. As participações minoritárias são registradas no passivo e na demonstração do resultado em contas destacadas.

A conciliação do Lucro líquido/prejuízo e patrimônio líquido entre a controladora e o consolidado dos períodos findos em 30 de setembro de 2009 e 2008 é como se segue:

	30/9/2009		**30/9/2008**	
	Lucro líquido	**Patrimônio líquido**	**Prejuízo**	**Patrimônio líquido**
Controladora	18.698	639.698	(8.809)	548.955
Despesa de comercialização registrada no ativo **(1)**	-	(3.374)	(2.466)	(2.461)
Receita financeira registrada na receita diferida **(2)**	-	339	339	339
Consolidado	18.698	636.663	(10.936)	546.833

(1) Valor referente às despesas de comercialização das lojas da 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. e do Shopping Boulevard Belém S.A., relativas ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2008, registradas custo do ativo conforme o CPC 06.

(2) Valor referente à receita financeira oriunda da aplicação financeira do caixa disponível na 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. com a Companhia, relativa ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2008, registrada na receita diferida, tendo em vista a fase pré-operacional desta sociedade.

b. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As Demonstrações financeiras de períodos anteriores foram reclassificadas, quando aplicável, com o intuito de possibilitar uma melhor comparabilidade das mesmas com as Demonstrações Financeiras do período corrente.

A comparação das demonstrações financeiras apresentadas é significativamente afetada pela reestruturação societária e aquisições efetuadas ao longo do exercício de 2008 e pelas alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09.

Os efeitos oriundos da alteração das práticas contábeis adotadas no Brasil foram contabilizados pela Companhia e por suas controladas durante o quarto trimestre de 2008 e divulgados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008. O balanço patrimonial e a demonstração do resultado, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2008, apresentados em conjunto com as informações do trimestre corrente, não foram ajustados para fins de comparação, conforme facultado pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2009.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

5 Caixa e equivalentes de caixa

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Caixa	-	-	1.390	1.731
Bancos conta movimento	810	1.624	3.864	5.463
	810	1.624	5.254	7.194

A Companhia inclui na rubrica caixa e equivalentes de caixa, dinheiro em caixa e depósitos bancários. As aplicações financeiras da Companhia e suas controladas são registrados na rubrica "Títulos e valores mobiliários" por possuírem vencimento superior a 90 dias em relação à data do balanço.

6 Contas a receber

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Aluguéis e serviços a receber **(a)**	5.357	325	25.253	15.712
CDU a receber	-	-	2.929	2.678
Condomínios a receber	161	-	4.424	3.162
	5.518	325	32.606	21.552
Provisão para crédito de liquidação uvidosa	(198)	-	(7.837)	(5.357)
	5.320	325	24.769	16.195
Circulante	5.320	325	23.919	15.149
Não circulante	-		850	1.046

(a) Em 30 de setembro de 2008, a Companhia locou as frações ideais de propriedade de sua subsidiária integral Nibal (41,59% do Condomínio Naciguat e 38,00% do Shopping Taboão), passando a ser titular no recebimento das receitas dos mesmos, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R$200.000, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 14.

A provisão para devedores duvidosos é constituída com base na estimativa da Administração em montante considerado suficiente para cobertura de potenciais perdas na realização dos créditos a receber, dadas as perdas históricas registradas pela Companhia.

7 Títulos e valores mobiliários

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Letras de Crédito de Agronegócio (LCA) **(a)**	4.000	-	7.000	39.814
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) **(b)**	-	-	867	28.142
Debêntures **(c)**	7.723	-	11.063	1.558
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FIIVPS **(d)**	178.946	52.160	178.946	52.160
	190.669	52.160	197.876	121.674
Circulante	11.723	-	18.930	69.514
Não circulante	178.946	52.160	178.946	52.160

a. Letras de Crédito do Agronegócio (LCA)

As Letras de Crédito do Agronegócio (LCA) são remuneradas à taxa de 15% do CDI (2008: taxa de 102% do CDI) com opção de recompra em favor da Companhia e possuem vencimento original em outubro de 2009 (2008: outubro de 2008). Em 30 de setembro de 2009, esses títulos estão classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado, possuem liquidez imediata e tem a finalidade de venda no curto prazo e, por isso, foram classificadas como ativo circulante.

b. Certificados de Depósito Bancário (CDB)

Os Certificados de Depósito Bancário (CDB) são remunerados à taxa de 96,0% a 105,0% do CDI (2008: taxa de 102% do CDI) com cláusula de resgate antecipado e possuem vencimento original entre abril de 2010 e maio de 2011 (2008: março de 2009). Esses títulos estão classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado com a finalidade de venda no curto prazo e por isso foram classificados como ativo circulante.

c. Debêntures

As debêntures são remuneradas à taxa de 96,0% a 101,5% do CDI(2008: entre 100,5% e 107% do CDI) com opção de recompra em favor da Companhia e possuem vencimento original entre maio de 2010 e agosto de 2011 (2008: entre outubro de 2008 e agosto de 2010). Esses títulos estão classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado com a finalidade de venda no curto prazo e por isso foram classificados como ativo circulante.

d. Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping (FIIVPS)

	30/9/2009	**30/9/2008**
Saldo no início do período	196.849	54.968
Distribuições recebidas a título de retorno de capital	(19.180)	(2.808)
Ajuste a valor justo	1.277	-
Saldo final do período	178.946	52.160

Com o advindo da Lei 11.638/07, esse ativo passou a ser classificado como instrumento financeiro disponível para venda a partir de 31 de dezembro de 2008 e, em 30 de setembro de 2009, está registrado pelo valor justo. O valor justo do FIIVPS em 30 de setembro de 2009 foi calculado utilizando dados da transação mais recente do mercado entre partes independentes com conhecimento do negócio e interesse em realizá-lo sem favorecimentos.

8 Transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas estão representadas como se segue:

	30/9/2009		30/9/2008	
Controladora	**Ativo não circulante**	**Passivo não circulante**	**Ativo não circulante**	**Passivo não circulante**
Controladas:				
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	-	(26.664)	-	(11.807)
Boulevard Shopping Belém S.A.	-	(15.000)	-	-
Barpa Empreendimentos Participações S.A.	-	(10.752)	-	-
Yangon Participações Ltda.	-	(10.004)	-	(4.553)
Nibal Participações Ltda.	-	(98)	-	(4.458)
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	-	(456)	-	-
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	72	-
Albarpa Participações Ltda.	27	-	-	-
FIIVPS	832	-	817	-
Outras partes relacionadas:				
NRG Empreendimentos Ltda.	3.994	-	3.994	-
Pessoas físicas	85	-	85	-
Outros	5	-	-	-
	4.943	(62.974)	4.968	(20.818)

	30/9/2009			30/9/2008		
Consolidado	**Ativo não circulante**	**Passivo não circulante**	**Transação/ Resultado**	**Ativo não circulante**	**Passivo não circulante**	**Transação/ Resultado**
Controladas:						
Aliansce Shopping Centers S.A.	-	-	2.529	-	-	1.659
Aliansce Ass. Comercial Ltda.	-	-	1.234	-	-	1.937
Controle em conjunto:						
Shopping Iguatemi Salvador	-	-	(1.228)	-	-	(1.478)
Shopping Taboão	-	-	(526)	-	-	(616)
Santana Parque Shopping	-	-	(259)	-	-	(376)
Shopping Grande Rio	-	-	(210)	-	-	(482)
Shopping Campina Grande	-	-	(270)	-	-	(322)
Outros	-	-	(1.270)	-	-	(322)
FIIVPS	834	-		816	-	-
Coligadas:						
Colina Shopping Centers Ltda.	43	-	-	43	-	-
Administradora Caxias de Shopping Center Ltda	-	-	-	25	-	-
Administradora Carioca Ltda.	82	(2.450)	-	-	-	-
C.P. Center Osasco	22	-	-	134	-	-
Expoente 1000	274	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:						
Pessoas físicas	7.447	-	-	85	-	-
Carrefour	3.908	(22.119)	-	3.908	(6.497)	-
América Futebol Clube	3.984	-	-	4.135	-	-
NRG Empreendimentos Ltda.	3.994	-	-	3.994	-	-
NFM Participações Ltda.	390	-	-	390	(296)	-
Status	5.000	-	-	-	-	-
Outros	5	(74)	-	-	(165)	-
	25.983	(24.643)	-	13.530	(6.958)	-

Os principais saldos de ativos e passivos em 30 de setembro de 2009 e 2008, bem como as transações que influenciaram os resultados dos períodos, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações entre a Companhia, entidades controladas em conjunto, controladas, coligadas e outras partes relacionadas.

O saldo de passivo da Aliansce com a Frascatti refere-se à operação de mútuo, sem remuneração e sem vencimento, firmada entre esta e a Besserat (incorporada em junho de 2007), no valor de R$9.145 (2008: R$9.894), além de R$17.519 (2008: R$1.913) da própria Companhia com a Frascatti.

Em 30 de setembro de 2008, a Companhia locou as frações ideais de propriedade de sua subsidiária integral Nibal (detentora de 41,59% do Condomínio Naciguat e 38,00% do Shopping Taboão), passando a ser titular no recebimento das receitas dos mesmos, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R$200.000, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 14.

O saldo de passivo da Aliansce com a Barpa refere-se à operação de mútuo, sem remuneração e sem vencimento, firmada entre ambos cujas captações ocorreram entre o período de dezembro de 2008 à setembro de 2009, em montante, que alcança R$10.752 em 30 de setembro de 2009.

O saldo de passivo da Aliansce com a Yangon refere-se à operação de mútuo, sem remuneração e sem vencimento, firmada entre ambos cujas captações ocorreram entre o período de setembro de 2008 a setembro de 2009, cujo montante alcança R$10.004 (2008: R$4.553).

O saldo de passivo da Aliansce com a Boulevard Belém refere-se à operação de mútuo, sem remuneração e sem vencimento, firmada entre ambos cuja captação ocorreu em fevereiro de 2009, cujo montante alcança R$15.000.

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 dessas receitas dos mesmos, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R$150.000, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 14.

Em 28 de maio de 2009, a Companhia captou mútuo de R$10.000 com a subsidiária Boulevard Shopping Belém S.A., com correção de TR + 12% a.a, que foram pagos em duas parcelas de R$5.000 durante o terceiro trimestre de 2009.

Em 14 de setembro de 2009, a Companhia liquidou R$12.611 referente ao juros e amortização de principal do financiamento imobiliário envolvendo a subsidiaria Nibal e a Cibrasec.

Em 30 de setembro de 2009 e 2008, a Aliansce possui créditos com a NRG Empreendimentos Ltda no valor de R$3.994 referentes aos investimentos realizados na aquisição do Boulevard Shopping S.A.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 21, em 2009, a Companhia emitiu R$49.632 em debêntures sob as mesmas condições contratuais da operação de CRI firmada entre a Boulevard Belém e a Matisse, adquiridas na totalidade pela Boulevard Belém.

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 17(2), em 30 de setembro de 2009, a Boulevard Shopping possui uma obrigação por aquisição de terreno com o América Futebol Clube, no valor de R$7.155.

A controlada Nibal possui saldo de ativo no montante de R$7.362 decorrente de créditos com acionistas da Controladora. Estes créditos não possuem vencimento e são remunerados a 100% do CDI.

A Companhia possui saldo de ativo de R$85 (2008: R$85) decorrente de créditos com acionistas da Controladora. Estes créditos não possuem vencimento e remuneração.

A controlada Boulevard Belém possui saldo de ativo no valor de R$5.000, referente a mútuo, sem remuneração e sem vencimento, com Status Construções Ltda.

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 (2008: R$20), ou 5% do orçamento mensal do condomínio. Adicionalmente, contempla eventuais valores a pagar cobrados pelas administradoras quando da expansão dos shopping centers.

Os saldos positivos com América Futebol Clube (MG) e Carrefour referem-se a adiantamentos efetuados por conta da construção do empreendimento Boulevard Shopping em Belo Horizonte, Minas Gerais.

Nos primeiros nove meses de 2009, os honorários e benefícios pagos aos administradores totalizaram, aproximadamente, R$3.555 (2008: R$2.659) no consolidado e foram apropriados como despesa. Em 30 de setembro de 2009 e 2008, a Companhia não possui política de remuneração baseada em ações.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

9 Investimentos

a. Sociedades controladas

Sociedades controladas	Investimentos em empreendimentos/shopping	Participação nos empreendimentos/shopping 30/9/2009	Participação nos empreendimentos/shopping 30/9/2008	Atividades das investidas
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	Cencom S.A.	10,00%	10,00%	Empresa proprietária de 100,00% do Shopping Leblon e do Leblon Office
Nibal Participações Ltda.	Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	41,59%	41,59%	Shopping center
	Acapurana Participações Ltda.	100,00%	100,00%	Empresa proprietária de 50,00% do Santana Parque Shopping
	Shopping Taboão	38,00%	38,00%	Shopping center
	Lojas C&A - Shopping Iguatemi Salvador	44,58%	44,58%	Espaço comercial
Yangon Participações Ltda.	Shopping Campina Grande	30,52%	30,52%	Shopping center
	Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	56,51%	56,51%	Shopping center
	SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	40,00%	40,00%	Empresa proprietária de 50,00% do Shopping Grande Rio
	Lojas C&A - Shopping Grande Rio/Feira de Santana	100,00%	100,00%	Espaço comercial
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	Shopping Grande Rio	50,00%	50,00%	Shopping center

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Sociedades controladas	Investimentos em empreendimentos/shopping	Participação nos empreendimentos/shopping 30/9/2009	Participação nos empreendimentos/shopping 30/9/2008	Atividades das investidas
Albarpa Participações Ltda.	Barpa Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	100,00%	Empresa proprietária de 32,45% do Carioca Shopping, 34,93% do Caxias Shopping e 21,20% do SuperShopping Osasco
Alsupra Participações Ltda.	Supra Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	100,00%	Empresa proprietária de 7,55% do Carioca Shopping, 5,07% do Caxias Shopping e 10,32% do SuperShopping Osasco
Boulevard Shopping S.A.	Shopping Center Boulevard	100,00%	100,00%	Shopping center
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	14,98%	14,98%	Shopping center
2008 Empreendimentos Comerciais	Boulevard Shopping Brasília	100,00%	100,00%	Shopping center
BSC Shopping Centers S.A.	Bangu Shopping	100,00%	100,00%	Shopping center
SDT3 Centro Comercial Ltda.	-	-	38,00%	Administradora de estacionamento
Manati Empreendimentos e Participações	Shopping Santa Úrsula	75,00%	75,00%	Empresa proprietária de 75% do Shopping Santa Úrsula
Shopping Boulevard Belém	Boulevard Shopping Belém	100,00%	100,00%	Shopping center
Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Terreno em Maceió	100,00%	100,00%	Shopping center

b. Composição dos saldos de investimentos e ágio fundamentado pela mais valia de propriedade

Aliansce - Em 30 de setembro de 2009

			30/9/2009						
Empresa	**Capital Social**	**Quantidade de Ações/Cotas possuídas**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Total**
Nibal Participações Ltda.	58.766	5.876.632	99.148	12.510	100,00%	94.064	5.083	44.647	143.794
Albarpa Participações Ltda.	93.145	93.145	95.156	3.303	100,00%	94.658	498	-	95.156
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	72.565	72.565	73.902	5.514	100,00%	73.902	-	-	73.902
Shopping Boulevard S.A.	14.229	70	107.744	(2.593)	70,00%	8.145	79.413	-	87.558
Yangon Participações Ltda.	42.559	42.559	46.479	7.920	100,00%	46.479	-	19.674	66.153
BSC Shopping Centers S.A.	72.237	5.057	80.820	8.199	70,00%	56.574	-	-	56.574

			30/9/2009						
Empresa	**Capital Social**	**Quantidade de Ações/Cotas possuídas**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Total**
Alsupra Participações Ltda.	24.792	24.792	25.835	1.245	100,00%	25.835	-	-	25.835
Manati Empreendimentos e Participações	51.336	21.443	53.626	(1.896)	50,00%	22.893	5.207	-	28.100
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	18.827	180	24.526	7.282	10,00%	2.453	-	13.888	16.341
Cencom S.A.	8.765	2.865	53.130	9.325	32,69%	14.036	-	-	14.036
Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.846	14.946	27.706	(140)	50,00%	13.852	-	-	13.852
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	15.000	571	33.388	(2.746)	50,00%	6.091	6.205	-	12.296
RRSPE Empreendimentos e	6.442	6.442	6.887	932	100,00%	6.887	-	-	6.887

			30/9/2009						
Empresa	**Capital Social**	**Quantidade de Ações/Cotas possuídas**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Total**
Participações Ltda.									
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	10	10	1.149	541	100,00%	1.149	-	-	1.149
Niad Administração Ltda.	100	100	630	930	100,00%	630	-	(84)	546
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	78	3	387	39	38,00%	148	-	-	148
						467.796	96.406	78.125	642.327

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Aliansce - Em 30 de setembro de 2008

			30/9/2008						
Empresa	**Capital Social**	**Quantidade de Ações/Cotas possuídas**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Total**
Nibal Participações Ltda.	81.228	5.876.632	88.141	639	100,00	86.980	1.761	45.181	133.922
Yangon Participações Ltda.	42.559	8.336	43.131	5.400	100,00	43.131	-	33.995	77.126
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	72.565	78.573	75.415	6.078	100,00	75.415	-	-	75.415
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	18.826	180	20.680	3.594	10,00	2.068	-	-	2.068
CENCOM S.A.	8.765	2.865	154.091	18.807	32,69	57.352	-	(14.206)	43.146
Distribuição diferenciada CENCOM **(1)**			-	-		(20.174)		-	(20.174)
Niad Administração Ltda.	100	100	395	1.326	100,00	395	-	(84)	311

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

			30/9/2008						
Empresa	**Capital Social**	**Quantidade de Ações/Cotas possuídas**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Total**
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	6.442	6.442	6.583	741	100,00	6.583	-	-	6.583
BSC Shopping Centers S.A.	66.087	4.626	65.679	(987)	70,00	26.688	19.288		45.976
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	10	10	1.185	1.467	100,00	1.185	-	-	1.185
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	15.000	571	17.394	102	50,00	7.547	1.520	-	9.067
Albarpa Participações Ltda.	88.849	80.001	99.165	(586)	100,00	89.386	9.779	-	99.165
Alsupra Participações Ltda.	23.992	23.992	25.415	(192)	100,00	24.858	557	-	25.415
SDT3 Centro Comercial Ltda.	-	-	(63)	2.487	38,00	-	-	-	-
Shopping Boulevard S.A.	14.229	70	38.911	-	75,00	9.960	22.497	-	32.457

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

			30/9/2008						
Empresa	**Capital Social**	**Quantidade de Ações/Cotas possuídas**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Total**
Manati Empreendimentos e Participações	51.336	21.443	49.712	(3.668)	50,00	24.052	805	-	24.857
Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26.894	14.946	26.901	-	50,00	13.447	5	-	13.452
Boulevard Shopping Belém	63.418	75.000	38.420	-	70,00	38.419	-	-	38.419
						487.292	56.212	112.656	608.390

Aliansce Consolidado - Em 30 de setembro de 2009

			30/9/2009							
Empresa	**Capital Social**	**Quantidade de Ações/Cotas possuídas**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Outros**	**Total**
Investimentos não consolidados:										
Cencom S.A.	8.765	3.742	53.130	9.325	42,69%	22.169	-	6.557	-	28.726
Colina Shopping Center Ltda. (Colina)	2	1	2	400	50,00%	1	100	-	-	101

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

			30/9/2009							
Empresa	**Capital Social**	**Quantidade de Ações/Cotas possuídas**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Outros**	**Total**
Outros investimentos:										
Debêntures da Cencom S.A.						31.868	-	-	-	31.868
Outros						172	-	-	-	172
						54.210	100	6.557	-	60.867

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Aliansce Consolidado - Em 30 de setembro de 2008

			30/9/2008							
Empresa	**Capital Social**	**Quantidade de Ações/Cotas possuídas**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Outros**	**Total**
Investimentos não consolidados:										
Cencom S.A.	8.765	3.742	154.091	18.807	42,69	58.249	-	(7.577)	-	50.672
Colina Shopping Center Ltda. (Colina)	2	1	2	328	50,00	1	-	-	-	1
Carioca Estacionamentos e Garagem de Veículos Ltda. **(1)**	4.500	1.800	5.590	-	40,00	2.236	-	(29)	-	2.207

			30/9/2008							
Empresa	**Capital Social**	**Quantidade de Ações/Cotas possuídas**	**Patrimônio líquido**	**Resultado**	**Participação %**	**Investimento**	**AFAC**	**Ágio/ Deságio**	**Outros**	**Total**
Outros investimentos:										
Debêntures da Cencom S.A.						31.868	-	-	-	31.868
Outros						935	-	-	-	935
						93.289	-	(7.606)	-	85.683

(1) Em 1º de junho de 2009, a Carioca Estacionamentos e Garagens Ltda. foi extinta e seus ativos e passivos foram assumidos pelos seus sócios-quotistas na participação que possuíam no capital social da Sociedade extinta.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2008 e 2009

(Em milhares de reais)

(1) Cencom S.A.

A Aliansce possui participação direta de 32,69% e, por meio de sua controlada Frascatti, possui participação de 10% no capital social da Cencom, totalizando uma participação de 42,69%. Por contrato firmado entre os sócios em dezembro de 2004, a Aliansce passou a ter o direito de participar exclusivamente dos resultados provenientes das operações do Shopping Leblon na proporção de 70% do resultado líquido dessas operações, não participando, dessa forma, nos resultados gerados pelas salas comerciais existentes no edifício anexo ao Shopping Leblon. Em decorrência desse contrato, o resultado de equivalência patrimonial da Cencom é ajustado na conta de ganho/perda de investimento (vide Nota Explicativa nº 29) de forma a refletir apenas a participação da Companhia (Aliansce e Frascatti) no resultado das operações do Shopping Leblon. Com isso, a aplicação do percentual da participação societária no patrimônio líquido da Cencom não converge com o valor do investimento, tanto na controladora como no consolidado.

Em dezembro de 2008, a Administração da Cencom decidiu reverter a reserva de reavaliação contabilizada em suas demonstrações financeiras no valor de R$91.380. O impacto deste ajuste nas demonstrações individuais da Companhia foi de R$29.872 e nas demonstrações consolidadas foi de R$39.010. Com isso, o deságio do investimento na Cencom no valor de R$14.206 registrado na Aliansce foi revertido contra a conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial.

(2) Ágio/(Deságio)

Os ágios registrados na Aliansce referentes à participação na Nibal, na Yangon e na SCGR decorrem de mais valia de propriedades. Referem-se ao Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat, Shopping Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat e Shopping Center Grande Rio, respectivamente, e estão baseados em laudos emitidos por peritos independentes. Esses ativos foram reclassificados para o ativo imobilizado no consolidado e são depreciados de acordo com as taxas de depreciação dos ativos a que se referem tendo sua recuperabilidade testada ao menos uma vez por ano.

(3) Debêntures da Cencom

Em 2007, a Cencom emitiu debêntures com valor nominal de R$1, todas conversíveis em ações, cujos recursos destinaram-se à construção do Shopping Leblon, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, tendo como debenturista a controlada Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda. A quantidade total de debêntures da Cencom detidas pela Frascatti em 30 de setembro e 30 de junho de 2009 é de 31.868.

Até o dia 30 de maio de 2007, as debêntures poderiam ser convertidas em ações representativas de 40% do capital social da Cencom. Conforme Acordo de Associação firmado entre os acionistas da Cencom, as debêntures ainda poderão, juntamente com as ações ordinárias de emissão da Cencom tituladas pela Frascatti, ser permutadas por uma fração ideal do Shopping Leblon a ser convertido em condomínio *pro indiviso*, de modo que a Frascatti venha a atingir 50% e a Companhia, 20% de participação sobre o referido condomínio e, consequentemente, igual percentual dos resultados do shopping center.

Considerando a variabilidade no intervalo de estimativas aceitáveis de valor justo e as probabilidades das várias estimativas dentro desse intervalo, uma vez que a realização dessas debêntures está vinculada ao desfecho da ação arbitral descrita na Nota Explicativa nº 19, esses investimentos estão contabilizadas pelo custo de aquisição (contratualmente não estão sujeitos a qualquer critério de correção).

c. Movimentação de investimentos

Aliansce - Em 30 de setembro de 2009

Empresa	Saldo em 31/12/2008	Adições/ (Baixas)	Resultado de equivalência patrimonial	Ganho/ (Perda)	Dividendos	Saldo em 30/9/2009
Nibal Participações Ltda.	138.918	(27)	12.510	-	(7.607)	143.794
Albarpa Participações Ltda.	93.929	130	3.303	-	(2.206)	95.156
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	69.503	-	5.514	-	(1.115)	73.902
Shopping Boulevard S.A.	49.315	40.057	(1.814)	-	-	87.558
Yangon Participações Ltda.	62.814	-	7.920	-	(4.581)	66.153
BSC Shopping Centers S.A.	47.545	3.290	5.739	-	-	56.574
Alsupra Participações Ltda.	25.535	-	1.245	-	(945)	25.835
Manati Empreendimentos e Participações **(1)**	24.681	4.402	(983)	-	-	28.100

Empresa	Saldo em 31/12/2008	Adições/ (Baixas)	Resultado de equivalência patrimonial	Ganho/ (Perda)	Dividendos	Saldo em 30/9/2009
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	16.243	-	728	-	(630)	16.341
Cencom S.A. **(2)**	13.800	-	3.325	(1.142)	(1.947)	14.036
Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.613	309	(70)	-	-	13.852
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	10.154	3.516	(1.374)	-	-	12.296
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	6.955	-	932		(1.000)	6.887
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	1.008	-	541	-	(400)	1.149
Niad Administração Ltda.	586	-	930	-	(970)	546
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	217	-	14	-	(83)	148
	574.816	51.677	38.460	(1.142)	(21.484)	642.327

(1) O resultado de equivalência patrimonial na controlada Manati refere-se ao reconhecimento do resultado da controlada do período de nove meses findos em 30 de setembro de 2009 acrescidos do resultado do mês de dezembro de 2008, não registrado nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008.

(2) O resultado de equivalência patrimonial na coligada Cencom possui, além do reconhecimento de seu resultado de 2009 na participação da Companhia, o reconhecimento de equivalência patrimonial sobre o resultado gerado pela Cencom no mês de dezembro de 2008 no valor de R$277, decorrente da Companhia ter utilizado o valor do patrimônio líquido no balanço de verificação levantado em 30 de novembro de 2008.

Aliansce - Em 30 de setembro de 2008

Empresa	Saldo em 31/12/2007	Aquisições (baixas)	Aumento de capital	AFAC	Aumento de ágio	Resultado de equivalência patrimonial	Amortização de ágio	Ganho/ (Perda)	Provisão para passivo a descoberto	Dividendos	Saldo em 30/9/2008
Nibal Participações Ltda.	119.184	-	23.062	1.761	-	639	(1.607)	-	-	(9.117)	133.322
Yangon Participações Ltda.	72.649	-	-	-	-	5.400	(923)	-	-	-	77.126
Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda.	69.337	-	-	-	-	6.078	-	-	-	-	75.415
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	1.937	-	-	-	-	358	-	-	-	(227)	2.068
Cencom S.A. **(1)**	31.377	-	-	-	-	7.333	-	(4.847)	-	(10.891)	22.972

Empresa	Saldo em 31/12/2007	Aquisições (baixas)	Aumento de capital	AFAC	Aumento de ágio	Resultado de equivalência patrimonial	Amortização de ágio	Ganho/ (Perda)	Provisão para passivo a descoberto	Dividendos	Saldo em 30/9/2008
SDT3 Centro Comercial Ltda.	22.801	(22.462)	1.987	-	-	944	(3.295)	-	25	-	- -
Niad Administração Ltda.	386	-	-	-	-	1.326	-	-	-	(1.401)	311
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	6.910	-	-	-	-	741	-	-	-	(1.068)	6.583
BSC Shopping Centers S.A.	42.570	-	-	4.096	-	(690)	-	-	-	-	45.976
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	692	-	-	-	472	1.467	-	-	-	(1.446)	1.185

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Empresa	Saldo em 31/12/2007	Aquisições (baixas)	Aumento de capital	AFAC	Aumento de ágio	Resultado de equivalência patrimonial	Amortização de ágio	Ganho/ (Perda)	Provisão para passivo a descoberto	Dividendos	Saldo em 30/9/2008
2008	3.799	-	3.793	1.521	-	(46)	-	-	-	-	9.067
Empreendimentos Comerciais S.A. **(2)**											
Albarpa Participações Ltda.	89.972	-	-	9.779	-	(586)	-	-	-	-	99.165
Alsupra Participações Ltda.	25.050	-	-	557	-	(192)	-	-	-	-	25.415
Shopping Boulevard S.A.	13.752	-	385	18.155	165	-	-	-	-	-	32.457
Manati Empreendimentos e Participações	- -	17.806	-	5.668	55	(1.834)	(56)	3.218	-	-	24.857

Empresa	Saldo em 31/12/2007	Aquisições (baixas)	Aumento de capital	AFAC	Aumento de ágio	Resultado de equivalência patrimonial	Amortização de ágio	Ganho/ (Perda)	Provisão para passivo a descoberto	Dividendos	Saldo em 30/9/2008
Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13.446	6	-	-	-	-	-	-	13.452
Boulevard Shopping Belém	1.151	-	-	37.268	-	-	-	-	-	-	38.419
	501.567	(4.656)	42.673	78.811	692	20.938	(5.881)	(1.629)	25	(24.150)	608.390

(1) O resultado de equivalência patrimonial na coligada Cencom possui, além do reconhecimento do resultado de 2008 na participação da Companhia, o reconhecimento de equivalência patrimonial sobre o resultado gerado pela Cencom no mês de dezembro de 2007 no valor de R$1.185, decorrente da Companhia ter utilizado o valor do patrimônio líquido no balanço de verificação levantado em 30 de novembro de 2007

(2) O resultado de equivalência patrimonial na controlada 2008 Empreendimentos possui, além do reconhecimento do resultado de 2008 na participação da Companhia, o reconhecimento de equivalência patrimonial sobre o resultado gerado pela 2008 Empreendimentos em 2007 no valor de R$92, decorrente da Companhia ter utilizado o valor do patrimônio líquido no balanço de verificação preliminar levantado em 31 de dezembro de 2007.

Aliansce Consolidado - Em 30 de setembro de 2009

Empresa	Saldo em 31/12/2008	Adições/ (Baixa)	Ganho (perda)	Resultado de equivalência patrimonial	Dividendos	Saldo em 30/09/2009
Cencom S.A. **(1)**	24.625	-	3.276	4.370	(3.545)	28.726
Colina Shopping Center Ltda.	1	100	-	200	(200)	101
Carioca Estacionamentos e Garagem de Veículos Ltda.	2.131	(2.122)	-	114	(123)	-
Outros investimentos:						
Debêntures de Cencom S.A.	31.868	-	-	-	-	31.868
Outros	172	-	-	-	-	172
	58.797	(2.022)	3.276	4.684	(3.868)	60.867

(1) O resultado de equivalência patrimonial na coligada Cencom possui, além do reconhecimento de seu resultado de 2009 na participação da Companhia, o reconhecimento de equivalência patrimonial sobre o resultado gerado pela Cencom no mês de dezembro de 2008 no valor de R$389, decorrente da Companhia e sua controlada Frascatti terem utilizado o valor do patrimônio líquido no balanço de verificação levantado em 30 de novembro de 2008.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Aliansce Consolidado - Em 30 de setembro de 2008

Empresa	Saldo em 31/12/2007	Resultado de equivalência patrimonial	Amortização de ágio	Ganho (perda)	Dividendos	Outros	Saldo em 30/9/2008
Cencom S.A. **(1)**	56.409	9.576	(214)	(877)	(14.222)	-	50.672
Colina Shopping Center Ltda.	1	164	-	-	(164)	-	1
Carioca Estacionamentos e Garagem de Veículos Ltda.	2.462	110	-	-	(218)	(147)	2.207
Outros investimentos:							
Debêntures de Cencom S.A.	31.868	-	-	-	-	-	31.868
Outros	172	-	-	-	-	763	935
	90.912	9.850	(214)	(877)	(14.604)	616	85.683

(1) O resultado de equivalência patrimonial na coligada Cencom possui, além do reconhecimento do resultado de 2008 na participação da Companhia, o reconhecimento de equivalência patrimonial sobre o resultado gerado pela Cencom no mês de dezembro de 2007 no valor de R$1.547, decorrente da Companhia e sua controlada Fraascatti terem utilizado o valor do patrimônio líquido no balanço de verificação levantado em 30 de novembro de 2007

10 Imobilizado

	Taxas anuais de depreciação (%)	Aliansce		Aliansce Consolidado	
		30/9/2009	30/9/2008	30/9/2009	30/9/2008
Terrenos	-	-	-	122.609	109.544
Edificações e instalações	4 e 10	-	1	310.307	261.151
Computadores e periféricos	20	839	849	1.703	1.627
Móveis e utensílios	10	102	98	1.548	948
Máquinas e equipamentos	10	14	1	5.898	4.094
Obras em andamento	-	8	8	355.917	157.434
Benfeitorias em imóveis de terceiros		285	-	4.307	800
Ágio sobre mais valia de propriedade		-		80.421	81.495
(-) Depreciação acumulada		(301)	(110)	(63.190)	(48.048)
		947	847	819.520	569.045

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Distribuição por localidade:				
Boulevard Shopping Belém **(*)**	-	-	178.716	63.808
Bangu Shopping	-	-	118.560	115.304
Boulevard Shopping Belo Horizonte **(*)**	-	-	139.123	28.425
Santana Parque Shopping	-	-	57.085	57.497
Shopping Iguatemi Salvador	-	-	42.877	40.296
Caxias Shopping **(1)**	-	-	34.559	27.177
Carioca Shopping	-	-	23.144	21.523
Shopping Santa Úrsula	-	-	24.413	23.440
Shopping Taboão	-	-	22.889	23.632
SuperShopping Osasco	-	-	21.128	22.024
Boulevard Shopping Brasília **(2)**	-	-	16.866	6.736
Shopping Grande Rio	-	-	16.371	13.572
Shopping Maceió **(*)**	-	-	13.328	13.092
Shopping Iguatemi Campina Grande	-	-	8.020	8.414
Imóvel no Shopping Iguatemi Salvador	-	-	5.786	6.051
Imóvel no Shopping Grande Rio	-	-	4.463	4.667
Imóvel no Shopping Center Feira de Santana	-	-	3.419	3.575
Bens móveis - Matriz	947	447	8.352	8.317
Ágio sobre mais valia de propriedades	-	-	80.421	81.495
	947	447	819.520	569.045

(*) Shopping centers em construção com previsão de inauguração entre 2009 e 2010.

(1) Inaugurado em novembro de 2008, quando o imobilizado foi transferido de “obras em andamento” para classificações operacionais no grupo do imobilizado.

(2) Inaugurado em junho de 2009, quando o imobilizado foi transferido de “obras em andamento” para classificações operacionais no grupo do imobilizado.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009, a Companhia não verificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável dos ativos.

11 Intangível

		Aliansce		Aliansce Consolidado	
	Vida útil	**30/9/2009**	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Ágio em aquisição de entidades:					
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	-	-	36.630	37.762
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000	30.000	30.000	30.000
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	-	-	9.708	10.009
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	8.955	9.209	8.955	9.209
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	4.266	4.266	4.266	4.266
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	4.295	4.160	4.295
Ricshopping Emp. Part. Ltda. **(1)**	Indefinida	-	-	107.888	114.487
EDRJ64 Participações Ltda.	Indefinida	-	-	1.242	1.380
Ativos intangíveis:					
Direto de uso estacionamento **(2)**	Indefinida	5.523	5.523	6.674	6.673
Marcas e patentes	Indefinida	-	-	5	5
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC) **(3)**	25 anos	-	-	2.588	
Software	5 anos	211	-	254	
(-) Amortização acumulada		(29)	(276)	(74)	(276)
		53.086	53.017	212.296	217.810

(1) Durante o segundo trimestre de 2008, a Nibal adquiriu a Ricshopping Empreendimentos e Participações Ltda., detentora de 19,37% do Condomínio Naciguat, gerando um ágio de R$114.221 fundamentado pela expectativa de rentabilidade futura do ativo adquirido, amortizado na proporção dos resultados projetados pela Administração da Companhia. Com a incorporação da Ricshopping pela Nibal, em maio de 2008, esse ágio foi reclassificado para ativo diferido e, posteriormente, com o advento da Lei nº 11.638/07, o mesmo foi reclassificado para ativo intangível.

(2) Refere-se ao direito de uso dos estacionamentos dos shoppings Santa Úrsula e Iguatemi Salvador e não possuem data de expiração e, por isso, não são amortizados em segmento a Lei 11.638/07.

(3) Refere-se ao direito de construir adquirido pelo Shopping Boulevard S.A. da empresa Decisão Empreendimentos e Construções Ltda., que concede direitos de realizar pesquisas, estudos e negociações da área do imóvel situado em Belo Horizonte. Adicionalmente, a transferência do direito de construir é regulado 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 destes ativos anualmente pelo teste de *impairment*.

Os direitos de exploração de estacionamentos não possuem prazo de expiração e, por este motivo a Companhia não define vida útil para estes ativos. A Companhia testa o valor de recuperação destes ativos anualmente pelo teste de *impairment*.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear pelo período apresentado na tabela acima.

Os valores de ágio apurados de participação em entidades estão fundamentados pela expectativa de rentabilidade futura do ativo adquirido. Esses ativos foram amortizados até 31 de dezembro de 2008 e, a partir de 1º de janeiro de 2009, não foram mais amortizados em segmento à Lei 11.638/07.

12 Diferido

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Gastos pré-operacionais	2.100	2.100	38.127	36.066
Amortização acumulada	(350)	-	(9.961)	(11.110)
Valor líquido	1.750	2.100	28.166	24.956

Os gastos pré-operacionais estão sendo amortizados no prazo de dez anos.

13 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Empresa tomadora	Vencimento	Indexador	Taxa anual de juros	Aliansce 30/9/2009	Aliansce 30/9/2008	Aliansce Consolidado 30/9/2009	Aliansce Consolidado 30/9/2008
Em moeda nacional:								
Unibanco	Aliansce	Novembro de 2011	CDI +	1,87%	57.848	88.961	57.848	88.961
Domus **(1)**	Aliansce	Março de 2010	CDI +	4,00%	28.961	-	28.961	-
Banco ABC Brasil	Aliansce	Novembro de 2008	CDI +	12,01%	-	25.372	-	25.372
Banco ABC Brasil	Aliansce	Outubro de 2008	CDI +	5,75%	-	25.638	-	25.638
Itaú	Aliansce	Outubro de 2008	CDI +	2,30%	-	15.053	-	15.053
Banco do Brasil/BNDES	BSC	Abril de 2014	TJLP +	5,40%	-	-	16.382	19.805
Bradesco	Barpa	Dezembro de 2018	TR +	10,80%	-	-	16.847	-
BNB	Nibal	Abril de 2013	-	10,00%		-	4.006	-

Instituição financeira	Empresa tomadora	Vencimento	Indexador	Taxa anual de juros	Aliansce 30/9/2009	Aliansce 30/9/2008	Aliansce Consolidado 30/9/2009	Aliansce Consolidado 30/9/2008
Itaú BBA/BNDES	SCGR	Julho de 2015	TJLP +	4,95%	-	-	2.071	2.428
Itaú BBA/BNDES	SCGR	Abril de 2017	TJLP +	4,45%	-	-	1.890	-
Safra	Nibal	Novembro de 2015	IGP DI	-	-	-	939	1.079
ABN AMRO REAL	Boulevard Shopping S.A.	Abril de 2013	TJLP +	5,70%	-	-	436	-
					86.809	155.024	129.380	178.336
Circulante					55.698	95.024	62.961	99.369
Não circulante					31.111	60.000	66.419	78.967

(1) Em 16 de setembro de 2009, a Companhia recebeu R$28.961 líquido dos custos de reestruturação decorrentes da concretização do financiamento imobiliário com a Domus. Esse financiamento possui como garantia fiduciária o imóvel do Bangu Shopping. Além disso, a Companhia cedeu a Domus, direitos creditórios dos aluguéis do Bangu Shopping, que por sua vez, emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) representativas desses créditos. O valor global do financiamento imobiliário é de R$70.000 que somente será liberado no momento em que sejam atendidas certas condições contratuais, como destacam-se: (i) Registro das CCIs Parcela A do Desembolso I na CETIP S.A.; (ii) Obtenção de todas as aprovações societárias necessárias para viabilizar a operação e (iii) Obtenção de rating mínimo "AA" para a Série de CRI, a ser realizado pela Fitch Rating.

Garantias: Notas promissórias, cessão fiduciária de direitos creditórios, hipoteca sobre fração de imóvel e aval dos sócios.

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

	30/9/2009	**30/9/2008**
2008	-	78.759
2009	7.586	30.684
2010	62.872	30.684
2011	31.695	28.462
2012 em diante	27.227	9.747
	129.380	178.336

14 Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

O saldo de cédula de crédito imobiliário é como se segue:

	30/9/2009	30/9/2008
Não circulante:		
Cédula de crédito imobiliário - R$200.000 **(1)**	200.000	200.000
Cédula de crédito imobiliário - R$150.000 **(2)**	161.677	-
(-) Custo de emissão	(16.120)	-
	345.557	200.000

(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 (CRIs). Esta 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 a lojistas dos shoppings centers construídos sobre os referidos imóveis. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Nibal emitiu Cédula de Crédito Imobiliário (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 Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. e do Banco Bradesco S.A., tudo com observância das normas constantes das Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004.

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 30 de setembro de 2009, o valor justo desse instrumento financeiro derivativo é de R$9.300.

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

O cronograma de desembolso do CCI está programado como se segue:

	30/9/2009	**30/9/2008**
2009	-	25
2010	5.651	4.787
2011	14.836	14.835
2012	16.650	16.648
2013	19.672	19.670
2014	23.171	23.171
2015	27.158	27.158
Após 2015	92.862	93.706
	200.000	200.000

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

Considerando os custos de estruturação desta operação, a taxa efetiva foi recalculada para 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 Participações S/A que gerou a emissão de CRIs. Essa operação envolveu a locação à Companhia, pelo prazo de 12 anos, de frações ideais do imóvel sob propriedade de Matisse (100% do Shopping Belém), sua controlada, as quais se encontram sublocadas a lojistas dos shopping centers construídos sobre os referidos imóveis. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Boulevard Belém emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, que as usou como lastro para a emissão da 97ª série da 2ª emissão de CRI da emissora. A Companhia contou com o apoio estrutural do Itaú S.A., com observância das normas constantes das Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004. A taxa de juros dessa operação é TR + 12% a.a.

Considerando os custos de estruturação desta operação, a taxa efetiva foi recalculada para TR + 12,3561% a.a..

O cronograma de desembolso do CCI está programado como se segue:

	30/9/2009	30/9/2008
2009	-	-
2010	-	-
2011	23.695	-
2012	15.225	-
2013	15.225	-
2014	15.225	-
2015	15.225	-
Após 2015	77.082	-
Total	161.677	-

15 Fornecedores

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	30/9/2008	30/9/2009	30/9/2008
Fornecedores de materiais e serviços **(1)**	320	667	22.275	3.203
Fornecedores de Shopping Center	419	-	2.765	1.602
	739	667	25.040	4.805

(1) Durante o terceiro trimestre de 2009, a Premo Construções e Empreendimentos S.A. emitiu notas fiscais no total líquido de R$11.942 para a Boulevard Shopping S.A. por conta de prestação de serviços de gerenciamento de obras. Estas notas serão pagos em 9 (nove) parcelas mensais, com carência de 3 meses para pagamento do principal, conforme contrato e aditivos contratuais assinados em 24 de junho, 1º de julho e 1º de setembro de 2009. Até 30 de setembro de 2009 a Boulevard havia pago o montante de R$161 referente aos encargos financeiros da transação.

16 Impostos e contribuições a recolher

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
COFINS	105	90	890	943
PIS	23	19	193	204
ISS	70	68	132	135
Imposto de renda	-	-	1.676	940
Contribuição social	-	-	656	350
Outros	37	-	124	185
	235	177	3.671	2.757

17 Obrigações por compra de ativos

	Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**
Terreno Bangu Shopping **(1)**	23.808	29.513
Terreno Belo Horizonte **(2)**	7.155	-
Aquisição do Shopping Grande Rio **(3)**	-	48
Terreno Santana Parque Shopping **(4)**	-	6.339
	30.963	35.900
Circulante	12.970	12.193
Não circulante	17.993	23.707

(1) Obrigação assumida com o Banco do Brasil referente à aquisição do terreno localizado na Rua Fonseca - Bangu, Estado do Rio de Janeiro, destinado à construção do Bangu Shopping. Nos termos do contrato, essa obrigação é atualizada pela variação do IGP-M, com juros de 6% a.a. e vencimento até novembro de 2013.

(2) Obrigação com América Futebol Clube referente a aquisição de terreno em Belo Horizonte, onde encontra-se a construção do Boulevard Shopping Belo Horizonte. Nos termos do contrato, essa obrigação não possui qualquer variação monetária. A negociação envolveu a quitação de créditos com o América no valor total de R$2.300, bem como a entrega de um terreno em Contagem-MG para o América Futebol Clube no valor de R$1.250 e a promessa de entrega futura de áreas/lojas do Shopping para o América a ser realizado até 2012. O valor total da transação foi de R$9.455.

(3) Em 28 de julho de 2006, a SCGR adquiriu da Sendas S.A., pelo valor de R$750, 50% da área do Shopping Grande Rio onde encontrava-se o Restaurante Beef Place. Como sinal foi pago o valor de R$150 e o saldo remanescente de R$600, em 30 parcelas mensais no valor de R$20 corrigidas pelo IGP-M.

(4) Última parcela referente à aquisição de 50% de terreno e benfeitorias, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, onde está instalado o Santana Parque Shopping. O empreendimento estava em construção e os pagamentos foram efetuados em parcelas mensais, corrigidas pela variação do IGP-DI. Esta aquisição foi regulada em compromisso de compra e venda. A Aliansce não apresenta nenhuma garantia adicional, tendo em vista que a transferência da propriedade somente ocorrerá com a quitação das obrigações assumidas no compromisso de compra e venda, e a previsão de pagamento está prevista para o segundo semestre de 2008.

18 Receitas diferidas

	Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**
Cessão de direito de uso	39.354	25.573
Aluguéis antecipados	4.317	5.487
Resultado financeiro positivo - empresas pré-operacionais	-	401
	43.671	31.461

19 Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos, a Companhia e suas controladas podem ser, na qualidade de condôminos, obrigados a arcar com essas despesas. Adicionalmente, como parte do processo de aquisição de seus empreendimentos, a Companhia e suas controladas podem estar sujeitas a 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 se segue:

	Aliansce Consolidado					
	30/9/2009			30/9/2008		
	Provisão	Depósito judicial	Líquido	Provisão	Depósito judicial	Líquido
Processo PIS e COFINS **(1)**	7.635	(1.639)	5.996	6.812	(1.331)	5.481
Provisão para contingências IPTU **(2)**	2.579	-	2.579	2.626	-	2.626
Outras	170	-	170	-	-	-
	10.384	(1.639)	8.745	9.438	(1.331)	8.108
Outros depósitos judiciais	-	(137)	(137)		(384)	(384)
	10.384	(1.776)	8.608	9.438	(1.715)	7.724

(1) A Companhia e suas controladas ingressaram com ação judicial, visando ao não-pagamento do PIS e da COFINS sobre as receitas de locação de bens imóveis. As contribuições mensais passaram a ser depositadas judicialmente, classificadas como ativo não circulante, sendo registrada a obrigação legal sobre os valores devidos em 30 de setembro de 2009 como provisão para contingências.

(2) Os empreendedores do Carioca Shopping estão questionando, através de processo administrativo, a área que a Prefeitura do Rio de Janeiro utilizou como base de cálculo do IPTU. Aqueles entendem que a área utilizada para cálculo é superior à área efetiva do Shopping. A Sociedade registrou como contingências a diferença estimada entre as áreas.

Em 30 de julho de 2007, a Companhia apresentou, em conjunto com a Frascatti, pedido de instituição de arbitragem à Corte Internacional de Arbitragem da Câmara de Comércio Internacional ("CCI"), em face da Probrás e da Cencom, tendo como principais objetivos a declaração da não-existência de direito de preferência na Cencom relativo aos aumentos de capital realizados, com a entrada de novos sócios na Aliansce e/ou seus controladores; e pela permuta de ações e debêntures detidas na Cencom por 70% da fração ideal de um condomínio *pro indiviso* no qual deverá ser convertido o Shopping Leblon.

Caso a Corte Arbitral decida em favor da Probrás, a Aliansce poderá ter que alienar parte de sua participação direta ou indireta na Cencom e, por consequência, no Shopping Leblon. Alternativamente, a Aliansce poderá ser obrigada a pagar à Probrás valores referentes a perdas e danos. De acordo com os nossos assessores jurídicos, a chance de êxito da Aliansce no processo arbitral é possível. Assim, em conformidade com a Deliberação CVM nº 489/2005, não é aplicável o reconhecimento de qualquer provisão em 30 de setembro de 2009.

Não é de conhecimento da Administração a existência de outras contingências cíveis, tributárias e/ou trabalhistas em 30 de setembro de 2009 e 2008.

20 Imposto de renda e contribuição social diferidos

Os saldos de ativos e passivos diferidos apresentam-se da seguinte forma:

	Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**
Impostos diferidos ativos		
Diferenças temporárias:		
Outros	-	471
Provisão para perdas em instrumentos financeiros - *Swap*	3.162	-
	3.162	471
Impostos diferidos passivos		
Diferenças temporárias:		
Ajuste de avaliação patrimonial - FIIVPS	50.531	-
Apropriação do aluguel mínimo pelo método linear	411	-
	50.942	-

O saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos, tanto ativo quanto passivo, refere-se aos efeitos da Lei nº 11.638/07.

21 Debêntures

Em 16 de fevereiro de 2009, a Companhia emitiu 496.318 debêntures não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R$0,1 (cem reais), no valor total de R$49.632. A emissão foi realizada em série única. As debêntures possuem remuneração de TR + 12,3561% a.a. e com vencimento em 19 de janeiro de 2021.

22 Patrimônio líquido

22.1 Capital social

Em 30 de setembro de 2009 e 2008, o capital social da Aliansce está representado por R$552.083 e R$552.080 com 89.821.406 ações e 89.467.170, respectivamente ordinárias sem valor nominal, respectivamente.

	30/9/2009			30/9/2008		
Acionistas	**%**	**Ações**	**Valor**	**%**	**Ações**	**Valor**
Sócios pessoas físicas	2%	2.136.550	11.001	2%	1.782.314	10.998
Sócios pessoas jurídicas:						
GGP Fundo de Investimento e Participações	49%	43.842.428	270.541	49%	43.842.428	270.541
Manet Participações S.A.	26%	23.674.913	146.092	26%	23.674.913	146.092
GBPI Fundo de Investimento e Participações	23%	20.167.515	124.449	23%	20.167.515	124.449
Total integralizado	100%	89.821.406	552.083	100%	89.467.170	552.080

Em 4 de junho de 2009, a Companhia emitiu 354.236 ações ordinárias sem valor nominal que foram subscritas pelo valor total de R$3.

Em 13 de agosto de 2009, o Conselho de Administração da companhia aprovou a recompra e o cancelamento de 354.236 ações de sua própria emissão por R$3, sem redução do capital social nos termos do artigo 17, alínea "k" de seu Estatuto. Esta operação foi aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em outubro de 2009.

22.2 Reservas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, 5% do lucro líquido do exercício serão destinados à reserva legal até que a mesma atinja 20% do capital social.

22.3 Remuneração ao acionista

Conforme estabelecido no Estatuto Social da Companhia, o dividendo mínimo obrigatório é de 25%, calculado sobre o lucro líquido do exercício, ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

23 Instrumentos financeiros, exposição e gerenciamento de riscos

Os valores estimados de mercado dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo. A Companhia e suas controladas não atuam no mercado de derivativos, assim como não há instrumentos financeiros derivativos registrados em 30 de setembro de 2009 e 2008, exceto pela operação de swap atrelada à operação de CCI explicada na Nota Explicativa nº 14.

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

- *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, descontados 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 de mercado similares aos saldos contábeis.

- *Títulos e valores mobiliários*

  (i) FII Via Parque Shopping - O FII Via Parque Shopping está contabilizado a valor justo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 7d.; e

  (ii) CDB, debêntures e LCA - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização.

- *Instrumentos financeiros derivativos*

  O valor justo do instrumento de swap foi obtido pela análise comparativa do valor presente do fluxo futuro de pagamentos da operação, descontados às curvas de mercado dos indexadores envolvidos - TR e PRE. As curvas utilizadas, DI x PRE e DI x TR, foram obtidas através de consulta a base de indexadores do site da BM&F-BOVESPA, nas datas que representaram o último dia de cada trimestre: 31 de dezembro de 2008, 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2009.

- *Investimentos*

  Consistem principalmente em investimentos em controladas e coligadas de capital fechado, registrados pelo método de equivalência patrimonial, os quais têm interesse estratégico para a Companhia e, dessa forma, considerações de valor de mercado não são aplicáveis.

- *Transações com partes relacionadas*

  A atualização desses saldos está baseada na remuneração das transações financeiras que compõem o saldo das contas às taxas de mercado.

- *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, 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. Em 30 de setembro de 2009, a operação encontra-se registrada a valor justo, e o ganho e a perda do exercício foram registrados nas contas de resultado.

  A Aliansce optou por não registrar o valor justo do passivo financeiro (*hedge* do valor justo), considerando que a operação de derivativo não implica em exposição financeira.

Análise de sensibilidade

A Instrução CVM nº475 estabelece que as companhias abertas, em complemento ao disposto no item 59 da Deliberação 566/09 emitida pela CVM que pela qual referenda o CPC 14 - 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 período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Em cumprimento ao disposto acima, foi considerado como cenário mais provável, na avaliação da Administração, o cenário de se realizar, na data de vencimento da operação, o que o mercado vem sinalizando através das curvas de mercado (moedas e juros) da BM&FBOVESPA. Dessa maneira, para os cenários I e II, considerou-se uma deterioração de 50% e de 25%, respectivamente. No cenário III, cenário provável, não há impacto relevante sobre o valor justo dos instrumentos financeiros. e para os cenários IV e V, considerou-se uma valorização de 25% e de 50%, respectivamente, das variáveis de risco até a data de vencimento dos instrumentos financeiros.

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 30 de setembro de 2009:

Operação	Valor contábil	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário IV	Cenário V
Empréstimo Bradesco	(16.847)	(14.999)	(15.247)	(15.494)	(15.741)	(15.989)
Empréstimo Unibanco	(57.848)	(53.337)	(54.683)	(56.030)	(57.376)	(58.723)
Financiamento BNDES	(16.382)	(14.377)	(14.814)	(15.247)	(15.675)	(16.098)
Financiamento Banco do Brasil	(23.807)	(21.573)	(22.017)	(22.460)	(22.904)	(23.347)
Valor de mercado Via Parque	178.945	513.993	284.991	196.849	150.447	121.919
CRI Nibal	(200.000)	(191.822)	(196.351)	(201.026)	(205.850)	(210.828)
CRI Belém	(161.677)	(126.098)	(131.049)	(136.231)	(141.657)	(147.340)
Bridge Loan (Domus)	(28.961)	(29.460)	(29.687)	(29.915)	(30.144)	(30.375)
Swap	(9.300)	19.797	3.392	(9.300)	(19.151)	(26.813)

A tabela abaixo resume as premissas utilizadas na análise de sensibilidade:

Variável de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário IV	Cenário V
TR	0,83%	1,25%	1,67%	2,09%	2,51%
TJLP	3,00%	4,50%	6,00%	7,50%	9,00%
CDI	4,80%	7,28%	9,81%	12,40%	15,04%
Taxa de desconto **(1)**	5,50%	8,25%	11,00%	13,75%	16,50%

(1) Refere-se as taxas de desconto aplicadas na análise de sensibilidade dos diferentes cenários para o valor de mercado do Via Parque Shopping. Para as demais operações foi aplicada a taxa de desconto de 11%, em todos os cenários.

Gerenciamento de riscos

- Crédito - As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e administração de shopping centers. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações e nossa carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência.

- Preço - As receitas da Companhia dependem fortemente de sua capacidade de locar os espaços comerciais disponíveis nos shopping centers. Condições adversas como recessão econômica, aumento de carga tributária e percepções negativas relacionadas à segurança, limpeza, conveniência e atratividade das áreas podem influenciar na vacância dos empreendimentos e restringir a possibilidade de aumento nos valores das locações. A Administração monitora periodicamente essas condições com objetivo de antecipar respostas que possam reduzir seus impactos em nossos negócios.

- Juros - Os contratos de financiamento da Companhia são obtidos com as taxas usuais de mercado, conforme descrito na Nota Explicativa nº 13. A Companhia gerencia o risco de exposição a taxas de juros, adotando uma política de preservação de liquidez, de modo que o fluxo de obrigações contratadas de não circulante esteja coberto pelo fluxo de recebimentos projetados. Adicionalmente, 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 que será fixado com relação aos CCIs, a Companhia celebrou contrato de *swap* conforme descrito na Nota Explicativa nº 14. O resultado líquido positivo ou negativo das operações de *swap* de juros foi reconhecido na linha de "resultado financeiro" pelo período de competências das operações. Esses contratos de *swaps* possuem valor nominal de R$200.133 até o inicio da amortização do principal que ocorrerá em outubro de 2010.

- Capital circulante - A análise do capital circulante da Companhia é impactada pelo giro do contas a receber (aluguéis com prazo de recebimento de 30 dias) *vis-à-vis* o passivo de curto prazo (empréstimos/financiamentos com parcelas de 12 meses). Para honrar seus compromissos de curto prazo e fazer frente aos investimentos previstos em seu plano de negócios, a Companhia gerencia seu capital de giro de curto prazo através da previsão de geração de caixa dos empreendimentos, os quais possuem participação juntamente com a avaliação de fontes de financiamento disponíveis no mercado. Em 30 de setembro de 2009, o saldo de caixa projetado para 30 de setembro de 2010 é de R$38.129.

- Instrumentos Financeiros de Derivativos: A Companhia tem por política não assumir posições em derivativos que possam por em risco a continuidade e rentabilidade de seu negócio. Especificamente nesta operação de Swap, a Companhia teve como objetivo gerar um passivo indexado à TR, que serviu de lastro para emissão de um CRI de R$ 200.000, com taxa de TR + 10,80%aa.

24 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 fazem parte do escopo de uma revisão limitadas e, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 30 de setembro de 2009 e 2008, todos os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Incêndio (pacote multirrisco) - 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 30 de setembro de 2009 e 2008 eram absolutamente compatíveis com cada valor em risco, indicando um valor em risco total em 12 de agosto de 2007 equivalente a R$799.513 e montante total de fato segurado de R$440.344.

- Lucros cessantes - Em 30 de setembro de 2009 e 2008, os shoppings centers da Companhia possuíam apólices de lucros cessantes no valor de R$200.291, referentes à interrupção de suas atividades, as quais consideramos ser compatíveis com o porte de cada empreendimento.

- Responsabilidade civil geral - Os shoppings centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, que acreditamos cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. As apólices referem-se a quantias pelas quais possamos vir a ser responsáveis civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. As apólices foram contratadas a primeiro risco absoluto, no valor de R$3.000 para cada um dos shoppings centers em operação, e outra, a segundo risco absoluto, no valor de R$30.000, que cobre todos os shopping centers em operação.

25 Receita bruta de aluguéis e prestação de serviços

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
Receita por natureza	**30/9/2009**	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Receitas de aluguel **(1)**	26.459	-	75.483	52.370
Serviços prestados de administração	14.089	11.162	14.842	13.802
Cessão de direito de uso	228	-	6.948	4.034
Estacionamento	-	-	5.766	4.809
Aluguel bens próprios	-	-	1.738	1.648
Taxa de transferência	184	-	439	278
	40.960	11.162	105.216	76.941

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
Receita por empreendimento	**30/9/2009**	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Shopping Iguatemi salvador	20.509	-	28.568	21.136
Bangu Shopping	-	-	21.771	14.663
Shopping Taboão	6.362	-	8.016	6.008
Santana Parque Shopping	-	-	7.997	4.983
Carioca Shopping	-	-	5.592	4.616
Shopping Grande Rio	-	-	5.485	4.252
Caxias Shopping	-	-	4.613	-
Supershopping Osasco	-	-	3.324	2.859
Boulvard Shopping Campina Grande	-	-	1.600	1.365
Shopping Santa Úrsula	-	-	1.133	1.269
Boulevard Shoppping Brasília	-	-	566	290
Lojas C&A	-	-	1.738	1.648
Serviços	14.089	11.162	14.813	13.852
	40.960	11.162	105.216	76.941

(1) Em 30 de setembro de 2008, a Companhia locou as frações ideais de propriedade de sua subsidiária integral Nibal (41,59% do Condomínio Naciguat e 38,00% do Shopping Taboão), passando a ser titular no recebimento das receitas dos mesmos, por meio da operação que resultou na emissão do primeiro CCI da Companhia no valor de R$200.000.

26 Custo de aluguéis e serviços

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
Custo por natureza	**30/9/2009**	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Depreciação de propriedades	-	-	(10.510)	(11.477)
Custo de comercialização e planejamento	(1.452)	-	(3.603)	(4.296)
Gastos com imóveis alugados	(897)	-	(3.307)	(3.805)
Custo de estacionamento	-	-	(2.672)	(1.597)
Despesas administrativas de shoppings	(751)	-	(2.348)	(2.066)
Provisão para devedores duvidosos	(861)	-	(1.778)	(696)
Gastos pré-operacionais **(1)**	-	-	(4.406)	-
Gastos com locação de fração ideal **(2)**	(21.839)	-	-	-
Total custo de aluguéis e serviços	(25.800)	-	(28.624)	(23.937)

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
Custo por empreendimento	**30/9/2009**	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Bangu Shopping Center	-	-	(4.948)	(6.510)
Shopping Iguatemi Salvador	(19.591)	-	(3.938)	(2.872)
Boulevard Shopping Belo Horizonte	-	-	(2.583)	-
Shopping Taboão	(6.209)	-	(2.558)	(1.518)
Shopping Santa Úrsula	-	-	(1.957)	(2.785)
Santana Parque Shopping	-	-	(1.915)	(1.888)
Caxias Shopping	-	-	(1.609)	-
Supershopping Osasco	-	-	(1.345)	(1.280)
Carioca Shopping	-	-	(1.335)	(1.435)
Boulevard Shopping Brasilia	-	-	(1.323)	-
Boulevard Shopping Belem	-	-	(871)	-
Shopping Grande Rio	-	-	(851)	(1.176)
Boulevard Shopping Campina Grande	-	-	(534)	(413)
Boulevard Shopping Maceió	-	-	(69)	-
Lojas C&A	-	-	(469)	(469)
Serviços	-	-	(2.319)	(3.591)
	(25.800)	-	(28.624	(23.937)

(1) Em decorrência da Lei nº 11.638/07 os gastos pré-operacionais incorridos no período de janeiro a setembro de 2009 não associados diretamente ao desenvolvimento do empreendimento estão classificados no grupo dos custos de aluguéis e serviços.

(2) Refere-se ao valor da locação paga 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.

27 Despesas administrativas e gerais

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Despesa com pessoal	9.890	9.598	9.932	9.717
Serviços profissionais	2.519	2.814	4.241	3.637
Despesas com ocupação	471	460	1.086	780
Depreciação e amortização	490	357	2.516	4.397
Despesas de utilidades e serviços	390	235	545	514
Despesas jurídicas	613	1.825	752	2.055
Outras despesas administrativas	741	1.006	1.265	1.645
	15.114	16.295	20.337	22.745

28 Resultado financeiro

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Despesas financeiras:				
Juros	(4.109)	(2.074)	(19.426)	(9.820)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos - *Swap* **(1)**	(9.300)	-	(9.300)	-
Variações monetárias passivas	(8.315)	(9.426)	(8.349)	(16.181)
Outros	(422)	(1.454)	(1.295)	(2.684)
	(22.146)	(12.954)	(38.370)	(28.685)
Receitas financeiras:				
Juros	162	1.037	4.433	1.488
Resultado com instrumentos financeiros derivativos - *Swap* **(2)**	3.975	-	3.975	-
Variações monetárias ativas	72	-	247	83
Outros	242	5	927	321
	4.451	1.042	9.582	1.892
Resultado financeiro	(17.695)	(11.912)	(28.788)	(26.793)

(1) Referem-se a contabilização do instrumento financeiro swap a valor de mercado conforme CPC 14.

(2) Referem-se aos ganhos obtidos com o instrumento financeiro *swap* no pagamento de juros CRI de R$200.000 da Nibal. No trimestre findo em 30 de setembro de 2009, foi registrado um ganho realizado de R$1.744, neste instrumento financeiro derivativo.

29 Outras (despesas)/receitas operacionais

	Aliansce		Aliansce Consolidado	
	30/9/2009	**30/9/2008**	**30/9/2009**	**30/9/2008**
Ganho/(Perda) em investimentos **(1)**	(2.168)	(3.996)	1.190	(26)
Outros resultados operacionais	(192)	(691)	(107)	(1.329)
	(2.360)	(4.687)	1.083	(1.355)

(1) O ganho/(perda) em investimentos é composto pelo ganho apurado na aquisição de novas companhias e participação adicional nos atuais empreendimentos, variação de participação em empreendimentos devido a acordo de acionistas (Cencom), além de perda na distribuição diferenciada de dividendos em subsidiárias.

30 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 (controladas da Aliansce e dos acionistas), prestaram fiança em valores proporcionais a suas participações nas controladas, no valor de R$614.759.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

O detalhamento dos contratos nos quais há garantias prestadas pela Companhia e/ou seus acionistas, para o período findo em 30 de setembro de 2009 e 2008, está demonstrado a seguir:

	Saldo devedor (Controladas)	Valores garantidos (Controladora e/ou acionistas)	Amortização		Parcelas remanescentes	Parcelas liquidadas	Condições
			Início	Término			
CENCOM: **(1)**							
Banco ABC Brasil/BNDES	17.812	17.812	Maio de 2008	Outubro de 2012	37	17	TJLP + 6,75% p.a.
Banco Unibanco/BNDES	24.939	24.939	Maio de 2008	Outubro de 2012	37	17	TJLP + 6,75% p.a.
BSC: **(2)**							
Banco do Brasil	23.808	23.808	Novembro de 2007	Novembro de 2013	49	24	IGP-M + 6,17% p.a.
Banco do Brasil/BNDES	16.382	16.382	Maio de 2008	Abril de 2014	55	18	TJLP + 5,40% p.a.
Aliansce: **(3)**							
Banco Unibanco	57.848	57.848	Dezembro de 2008	Novembro de 2011	26	10	CDI + 1,87% p.a.
Rique Empreendimentos e Participações: **(4)**							
Banco UBS Pactual	50.796	50.796	Setembro de 2010	Setembro de 2010	1	-	CDI + 2,50% p.a.
Nibal:							
CIBRASEC **(5)**	200.998	200.998	Setembro de 2010	Setembro de 2018	96	-	TR + 10,80% p.a.
Banco BNB **(6)**	4.006	4.006	Maio de 2009	Abril de 2013	43	5	10% p.a.
Barpa e Supra: **(7)**							
Banco Bradesco	16.847	16.847	Janeiro de 2011	Dezembro de 2018	96	-	TR + 10,80% p.a.
Shopping Boulevard Belém: **(8)**							
CIBRASEC	163.260	163.260	Março de 2011	Fevereiro de 2021	120	-	TR + 12% p.a.
SCGR: (9)							
Bco ITAU/BNDES	4.142	4.142	Julho de 2008	Julho de 2015	70	14	TJLP + 4,95% p.a.

	Saldo devedor (Controladas)	Valores garantidos (Controladora e/ou acionistas)	Amortização Início	Amortização Término	Parcelas remanescentes	Parcelas liquidadas	Condições
Bco ITAU/BNDES	3.776	3.776	Abril de 2010	Abril de 2017	84	-	TJLP + 4,45% p.a.
ALIANSCE: (10)							
RB Capital	30.145	30.145	Setembro de 2009	Janeiro de 2010	1	-	CDI + 4% p.a.
	614.759	614.759					

(1) Cencom x Banco ABC Brasil x Banco Unibanco

Garantia associada à obtenção de contrato de abertura de crédito, destinado ao desenvolvimento do Shopping Leblon, firmado entre a Cencom, o Unibanco e o Banco ABC mediante repasse do BNDES.

(2) BSC x Banco do Brasil

Garantia associada à obtenção de financiamento, destinado à implementação do Bangu Shopping e à aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, firmado entre a BSC, o BNDES e o Banco do Brasil S.A. Foram constituídas:

- Hipoteca de 2º grau sobre o imóvel do Bangu Shopping, de titularidade da BSC;
- Fiança de João Fortes Engenharia S.A., da Companhia e da Atemoya Participações S/A (sociedade que foi incorporada na Aliansce Shopping Centers S/A em 31 de maio de 2007);
- Hipotecas sobre imóveis pertencentes à Pedras de São João Agropecuária S/A e São Pedro Agropecuária Ltda.

A BSC assumiu a dívida existente entre a Bangu Empreendimentos S.A. e o Banco do Brasil, em razão da aquisição do terreno onde se localiza o Bangu Shopping, ocorrida em 31 de março de 2004. Foi constituída hipoteca de 1º grau sobre o imóvel do Bangu Shopping, de titularidade da BSC. Além disso, foi fornecida hipotecas sobre imóveis pertencentes à Pedras de São João Agropecuária S/A, São Pedro Agropecuária Ltda. e fiança da João Fortes Engenharia S/A.

(3) Aliansce x Banco Unibanco

Garantia associada à obtenção de financiamento de capital de giro, firmado entre a Aliansce e o Unibanco, tendo como garantidores as seguintes empresas: Nibal Participações Ltda., Yangon Participações Ltda., Frascatti Investimentos Imobiliários Ltda., Alsupra Participações Ltda. e Albarpa Participações Ltda.

(4) Rique Empreendimentos e Participações S.A. x Banco UBS Pactual

Garantia associada ao penhor de 12.153.170 ações de emissão da Aliansce Shopping Centers, de propriedade da Manet Participações S.A., que é avalista desse empréstimo.

(5) Aliansce e Nibal x Cibrasec

Garantia associada à obtenção de financiamento de CRI, firmado entre a Nibal e os Bancos Unibanco e Bradesco:

- Garantia das obrigações garantidas, no âmbito dos Créditos Imobiliários Locação Taboão:
  - 1.807.237 (um milhão, oitocentos e sete mil e duzentas e trinta e sete) ações da Aliansce, detidas pela Manet Participações S.A., representativas, nessa data, de 2,02% do total do capital social da Aliansce em primeiro grau.
  - 1.798.290 (um milhão, setecentos e noventa e oito mil e duzentas e noventa) ações da Aliansce, detidas pela GGP Brasil Participações S.A., representativas, nessa data, de 2,01% do total do capital social da Aliansce em primeiro grau.
  - Garantia de cessão fiduciária de recebíveis decorrentes da exploração dos imóveis Iguatemi, Riguat e Taboão; hipoteca sobre o imóveis Iguatemi e Taboão;
- Cessão fiduciária de direitos de recebimentos de indenização relativa ao Seguro de Perda de Receita de Locação e ao Seguro Patrimonial do Iguatemi e de Taboão; e cessão fiduciária da posição ativa no swap.
- Fiança da Nibal e da Aliansce; e
- Hipoteca dos imóveis Iguatemi, Riguat e Taboão.

(6) Nibal x BNB

- Garantia hipotecária pela LGR Empreendimentos e Participações Ltda., de 1,35% de parte da área bruta locável, do imóvel urbano denominado Shopping Center Iguatemi, referente à parte do Condomínio Naciguat, parte integrante do Shopping Center Iguatemi, localizado na Avenida Tancredo Neves, 148, log. 3.108 - Pituba, Salvador – BA; e,

- Garantia hipotecária da fração ideal de titularidade da Nibal (44,57%) e de titularidade da Reishopping Empreendimentos e Participações Ltda. (42,46%) na loja C&A do Iguatemi Salvador.

(7) Barpa e Supra x Bradesco

Garantia associada à obtenção de financiamento da obra de construção do Caxias Shopping, firmado entre a Barpa, a Supra e o Banco Bradesco:

- Fiança da Aliansce; e,

- Garantia hipotecária do imóvel onde se localiza o Shopping Caxias (matriculado sob os nº 3.457, 16.194, 1.706, 16.195 e 16.839) no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição - 5º Ofício do 1º distrito da Comarca do Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, recaindo sobre a fração ideal do terreno de propriedade da Barpa (34,93%) e da fração ideal do terreno de propriedade da Supra (5,07%).

(8) Shopping Boulevard Belém x Cibrasec

Garantia associada à captação por meio de CRI, firmado entre o Shopping Boulevard Belém e o Cibrasec:

- Aval da Aliansce em favor do Investidor.

- Fiança da Aliansce em favor do Shopping Boulevard Belém.

- Alienação fiduciária das frações do Shopping Carioca pela Supra Empreendimentos e Participações S.A. e Barpa Empreendimentos e Participações S.A. e da fração do Santana Parque Shopping pela Acapurana Participações Ltda.

- Cessão fiduciária dos direitos creditórios da Acapurana Participações Ltda., proprietária da fração ideal de 50% do Santana Parque Shopping.

- Cessão fiduciária dos direitos creditórios da Aliansce Shopping Centers das suas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

- Cessão fiduciária dos direitos creditórios da Supra Empreendimentos e Participações S.A. e Barpa Empreendimentos e Participações S.A. das suas participações na exploração econômica do Shopping Carioca.

- Alienação fiduciária de uma ação da Boulevard Shopping Belém S.A. e de uma ação da Matisse Participações S.A.

- Alienação fiduciária de uma ação da Boulevard Belém e uma ação da Matisse, ambas de propriedade da Aliansce Shopping Centers S.A.

(9) SCGR x Itau

Garantias associadas a cédulas de crédito bancário firmadas em 18 de junho de 2007 entre SCGR, Sendas, Itaú, mediante repasse de recursos do BNDES, destinadas à implementação do plano de investimentos para a expansão do Shopping Grande Rio, localizado na cidade do Rio de Janeiro. Foram constituídos:

- Aval solidário das seguintes empresas: Sendas S.A., Rique Empreendimentos, RABR Empreendimentos, Sendas (e da SCGR em financiamento similar realizado pela Sendas);

- Cessão fiduciária de recebíveis oriundos da locação dos espaços do Shopping Grande Rio no valor de 140% do principal e do serviço da dívida do mês subsequente; e

- Hipoteca da fração ideal de 35% do imóvel onde está localizado o empreendimento.

Em 16 de fevereiro de 2009, foram fornecidas novas garantias relacionadas com nova cédula de crédito firmadas entre SCGR, Sendas, Itaú, destinadas à implementação do plano de investimentos para a segunda fase da expansão do Shopping Grande Rio:

- Aval solidário das seguintes empresas: Companhia, Sendas S.A., Aliansce Shopping Centers S/A, RABR Empreendimentos, Sendas (e da SCGR em financiamento similar realizado pela Sendas);

- Hipoteca em segundo grau da fração ideal de 35% do imóvel onde está localizado o empreendimento; e,

- Aditamento do contrato de cessão fiduciária de recebíveis oriundos da locação dos espaços do Shopping Grande Rio, de forma que passou a garantir também esta nova cédula.

(10) Aliansce x RB Capital

Garantia associada a financiamento, firmado entre Aliansce e Domus que cedeu sua posição contratual para RB Capital:

- Alienação Fiduciária do Bangu Shopping, de titularidade da BSC;
- Cessão fiduciária de recebíveis do Bangu Shopping, de titularidade da BSC
- Alienação fiduciária das ações da BSC, de titularidade da Aliansce,
- Alienação fiduciária de ações de Barpa e de Supra, de propriedade da Albarpa e da Alsupra, respectivamente e 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, nos termos do referido instrumento.

31 Eventos subsequentes

Em 1º de outubro de 2009 a Aliansce celebrou com a sua controlada Nibal Instrumento Particular de Cessão de Crédito e outras Avenças, onde Nibal transfere para Aliansce os créditos no valor de R$7.362 mil detidos com partes relacionadas com previsão de liquidação em até 24 meses.

Em 30 de outubro de 2009, a Aliansce assinou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças alienando por R$33.440 (trinta e três milhões, quatrocentos e quarenta mil reais) para a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (CSHG), 339.294 (trezentas e trinta e nove mil, duzentas e noventa e quatro) cotas de sua titularidade do Fundo Via Parque, representativas de 16% das cotas do Fundo.

Em 12 de novembro de 2009, a Companhia aprovou através de Assembléia Geral Extraordinária a concessão de garantia pessoal de fiança em favor de sua controlada a Boulevard Shopping S.A., de um financiamento no valor de R$ 110.000 a ser contratado junto ao Banco BRADESCO SA, conforme carta oferta de 5 de outubro de 2009. Esta operação será contratada no âmbito do "Plano Empresário" e terá como objeto financiar a construção do Boulvevard Shopping Belo Horizonte pelo prazo de 12 anos, com 2 anos de carência para o pagamento de principal e juros que serão liquidados em 120 parcelas mensais e taxa de juros de TR+12%aa. A operação será desembolsada mediante a realização da hipoteca do imóvel do shopping center juntamente com a cessão fiduciária dos recebíveis do shopping, quando este estiver em operação.

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

Em 12 de novembro de 2009 a Assembléia Geral Extraordinária de Acionistas da Aliansce aprovou a incorporação da sua acionista GGP Brasil Participações S.A. ("GGP Brasil"). No momento da incorporação, a GGP Brasil, além do investimento em Aliansce, possuía ativos em montante de R$22 e obrigações nesse mesmo exato valor. A incorporação de GGP Brasil não acarretou quaisquer alterações nos valores de patrimônio líquido ou do capital social de Aliansce uma vez que foram canceladas as ações representativas do seu próprio capital recebidas pela Companhia e emitidas novas ações, em mesmo número e valor, para as acionistas da GGP Brasil, GGP Brazil I LLC e GGP Brazil II LLC, que passaram a deter diretamente investimentos na Aliansce.

Em 12 de novembro de 2009 a Assembléia Geral Extraordinária de Acionistas da Aliansce aprovou a cisão parcial de Aliansce com incorporação da parcela patrimonial cindida por Luanda Empreendimentos e Participações Ltda. ("Luanda"), empresa que possui os mesmos acionistas da Companhia. O acervo patrimonial cindido corresponde ao investimento detido pela Companhia na sua controlada integral Frascatti e na coligada Cencom além dos créditos no valor de R$7.362 detidos com partes relacionadas. Com a cisão parcial, a Aliansce reduziu seu capital social em R$85.742 sem o cancelamento de ações representativas do capital social da Companhia.

* * *

Renato Feitosa Rique
Diretor Presidente

Renato Ribeiro de A. Botelho
Diretor Financeiro

Igor Malagris Amaro
Contador
CRC-RJ 092997/O-1

[PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO]