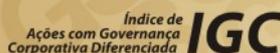
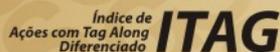




São Paulo, 27 de março de 2013 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 4T12 e ano de 2012. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

4T12



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alessandro Poli Veronezi
Diretor de RI

Marcio Snioka
Superintendente de RI

dri@generalshopping.com.br
(55 11) 3159-5100

www.generalshopping.com.br

FIRB
FINANCIAL INVESTOR RELATIONS

Silvia Pinheiro
(55 11) 3500-5564
silvia.pinheiro@firb.com

Receita Bruta cresce 33,3% em 2012 e atinge R\$ 196,1 milhões

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no quarto trimestre de 2012 - 4T12 - atingiu R\$ 61,5 milhões, com crescimento de 42,1% em comparação à receita de R\$ 43,3 milhões no quarto trimestre de 2011 - 4T11. Em 2012 a receita bruta cresceu 33,3% em relação a 2011, alcançando R\$ 196,1 milhões.
- O NOI Consolidado do 4T12 registrou R\$ 48,5 milhões, com margem de 85,5% e crescimento de 35,0% em relação aos R\$ 35,9 milhões no 4T11. Em 2012 o NOI consolidado foi de R\$ 158,9 milhões, com margem de 87,1% e crescimento de 31,0% em comparação com 2011.
- O Lucro Bruto no 4T12 foi de R\$ 45,0 milhões, com margem de 79,4% e crescimento de 42,5% em comparação aos R\$ 31,6 milhões do 4T11. Em 2012 o lucro bruto totalizou R\$ 144,4 milhões, com margem de 79,2% e crescimento de 32,1% em relação a 2011.
- O Ebitda ajustado no 4T12 atingiu R\$ 38,7 milhões, com margem de 68,3% e crescimento de 31,5% em relação aos R\$ 29,5 milhões do 4T11. Em 2012 o EBITDA ajustado foi de R\$ 125,9 milhões, margem de 69,1%, com crescimento de 27,7% em comparação com 2011.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Receita Bruta Total	43.265	61.481	42,1%	147.158	196.113	33,3%
Aluguel (Shoppings)	33.879	46.498	37,2%	115.331	150.554	30,5%
Serviços	9.386	14.983	59,6%	31.827	45.559	43,1%
NOI Consolidado	35.941	48.528	35,0%	121.313	158.867	31,0%
EBITDA Ajustado	29.451	38.720	31,5%	98.641	125.920	27,7%
Resultado Líquido Ajustado	(5.349)	(8.055)	50,6%	(37.310)	(88.597)	137,5%
FFO Ajustado	(870)	(3.546)	307,6%	(24.853)	(72.476)	191,6%
Margem NOI	88,9%	85,5%	-3,4 p.p.	88,3%	87,1%	-1,2 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	72,8%	68,3%	-4,5 p.p.	71,8%	69,1%	-2,7 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-13,2%	-14,2%	-1,0 p.p.	-27,2%	-48,6%	-21,4 p.p.
Margem FFO Ajustado	-2,2%	-6,3%	-4,1 p.p.	-18,1%	-39,7%	-21,6 p.p.
Receita Bruta por m ²	217,53	241,03	10,8%	760,63	850,04	11,8%
NOI por m ²	180,70	190,25	5,3%	627,05	688,60	9,8%
EBITDA Ajustado por m ²	148,07	151,80	2,5%	509,86	545,79	7,0%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(26,89)	(31,58)	17,4%	(192,85)	(384,02)	99,1%
FFO Ajustado por m ²	(4,37)	(13,90)	217,8%	(128,46)	(314,14)	144,5%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	198.893	255.073	28,2%	193.468	230.710	19,3%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	210.868	255.073	21,0%	210.868	255.073	21,0%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Concluído o exercício 2012, a administração da companhia vem reportar seu desempenho operacional e financeiro, detalhado nos seus relatórios financeiros e administrativos que destacamos a seguir em comparação do exercício 2012 ao exercício 2011.

Iniciamos destacando o crescimento operacional e físico da Companhia com acréscimo de 21% de Área Bruta Locável, consequência de suas expansões (Parque Shopping Prudente e Unimart Shopping Campinas), construção (Outlet Premium Brasília) e aquisição (Shopping Bonsucesso) realizadas durante esse exercício.

Em termos de desempenho orgânico da Companhia, apresentamos o crescimento de Vendas em Mesmas Áreas (Same Area Sales) de 12,0%, assim como Aluguéis de Mesmas Áreas (Same Area Rentals) crescendo 11,8%, ambos em linha com os desempenhos trimestrais do exercício.

A composição de ambos os fatores levou a um crescimento da Receita Líquida em 33%, com um correspondente crescimento do NOI, alcançando 31%. Dentre os principais custos que apresentaram aumento foram os de Ocupação, com destaque no Parque Shopping Barueri (recém-aberto), Shopping do Vale (em processo de modificações no tenant mix) e Shopping Bonsucesso (recém-adquirido e já objeto de melhorias).

Já o Ebitda cresce um pouco mais aquém, em 27,7%, principalmente em razão do ocorrido aumento de Despesas na Estrutura da Companhia, destinadas à segura execução dos projetos de crescimento.

No tópico Resultado Financeiro, destacamos ainda tais despesas como consequência da alavancagem da Companhia, levando a um resultado financeiro capaz de consumir o que seria seu eventual resultado líquido apontando, entretanto, a um cenário de desalavancagem, com a entrega dos projetos atualmente em desenvolvimento.

Para 2013, temos previstas entregas de inaugurações do Outlet Premium Salvador e Outlet Premium Rio de Janeiro, bem como do Parque Shopping Sulacap.

Agradecemos nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes de nossos Shopping Centers por sua contribuição.

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

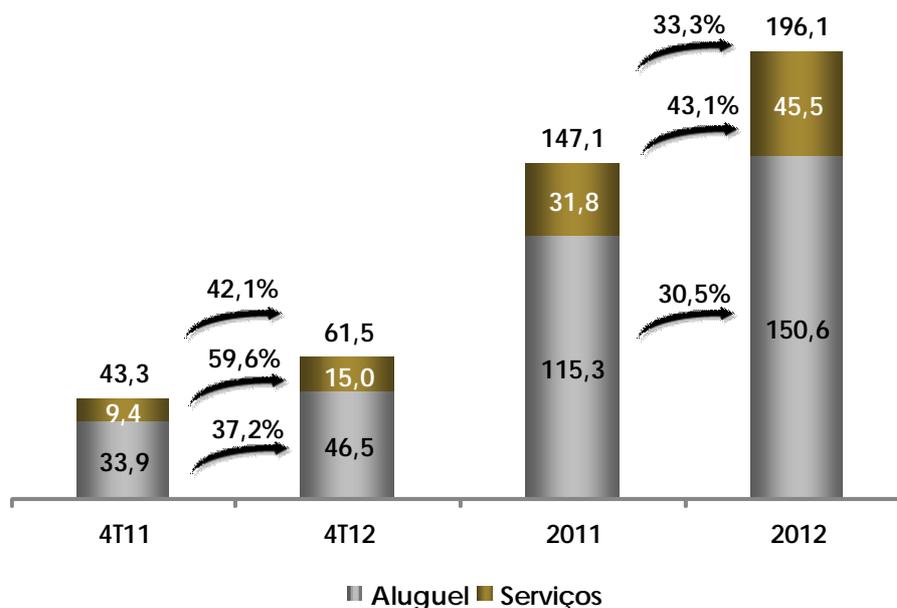
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre registrou R\$ 61,5 milhões, representando um crescimento de 42,1% em relação ao 4T11. Em 2012 esta receita atingiu R\$ 196,1 milhões, crescimento de 33,3% comparado com o ano de 2011.

A receita bruta de aluguéis no 4T12 totalizou R\$ 46,5 milhões, representando 75,6% da receita bruta total e um crescimento de 37,2% em relação ao 4T11. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram: a inauguração do Parque Shopping Barueri em Nov/11 e do Outlet Premium Brasília em Jul/12, a aquisição do Shopping Bonsucesso em Ago/12, a expansão do Parque Shopping Prudente e do Unimart Shopping Campinas no 3T12, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. Em 2012 esta receita foi de R\$ 150,6 milhões, um acréscimo de 30,5% em relação a 2011.

A receita bruta de serviços no 4T12 totalizou R\$ 15,0 milhões, representando um crescimento de 59,6% em relação ao 4T11, e R\$ 45,5 milhões em 2012, 43,1% de crescimento em comparação com 2011.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA
(R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram no 4T12 R\$ 46,5 milhões, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e merchandising.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Aluguel Mínimo	24,5	33,4	36,2%	88,8	115,2	29,7%
Aluguel Percentual de Vendas	4,6	7,3	57,7%	13,0	18,1	38,7%
Luv as	1,9	1,7	-6,1%	5,0	6,5	30,6%
Merchandising	2,9	4,1	41,6%	8,5	10,8	27,1%
Total	33,9	46,5	37,2%	115,3	150,6	30,5%

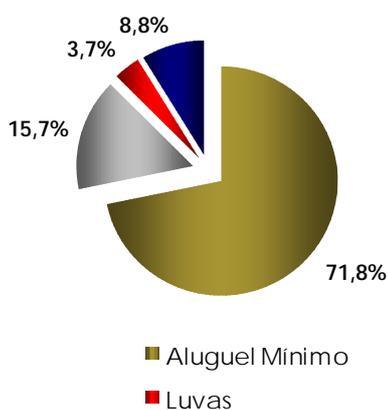
As receitas de aluguel mínimo no 4T12, incluindo a linearização da receita, cresceram R\$ 8,9 milhões ou 36,2% em relação ao 4T11. Comparando 2012 com 2011, o crescimento foi de R\$ 26,4 milhões, ou 29,7%.

O aluguel percentual de vendas cresceu 57,7% na comparação entre os dois períodos, reflexo do incremento em nosso *portfólio*, aliado à boa performance do varejo. Considerando 2012 em relação a 2011, o acréscimo foi de 38,7%.

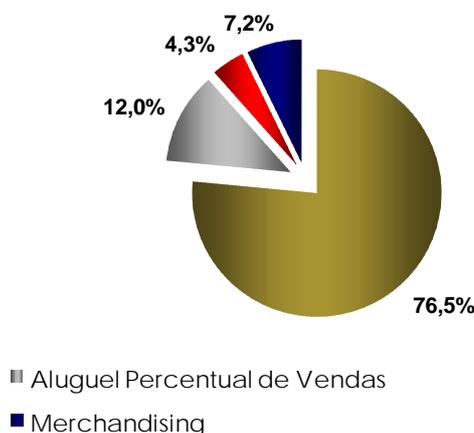
Os aluguéis temporários (*Merchandising*) do 4T12 totalizaram R\$ 4,1 milhões, crescimento de R\$ 1,2 milhão ou 41,6% comparado com o 4T11, e R\$ 10,8 milhões em 2012, acréscimo de 27,1% em comparação com 2011.

As receitas de aluguel mínimo (incluindo a linearização da receita) representaram no 4T12 71,8% da receita total de aluguéis, enquanto que no 4T11 representavam 72,2%. Em 2012 representaram 76,5%, comparado com 77,0% em 2011.

RECEITA DE ALUGUÉIS - 4T12



RECEITA DE ALUGUÉIS - 2012



RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T12 as receitas de serviços totalizaram R\$ 15,0 milhões, representando um crescimento de 59,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2012 estas receitas foram de R\$ 45,5 milhões, acréscimo de 43,1% em comparação com 2011.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Estacionamento	7,7	10,8	41,3%	25,0	32,5	30,0%
Energia	1,1	1,8	59,5%	4,2	5,3	25,1%
Água	0,3	1,2	261,4%	1,4	4,2	200,2%
Administração	0,3	1,2	297,4%	1,2	3,5	192,9%
Total	9,4	15,0	59,6%	31,8	45,5	43,1%

As receitas de estacionamento no 4T12 foram de R\$ 10,8 milhões, um acréscimo de R\$ 3,1 milhões ou 41,3% relação ao 4T11. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança no Parque Shopping Barueri em Nov/11 e da aquisição do Shopping Bonsucesso em Ago/12, além do crescimento das receitas das demais operações. Em 2012 a receita foi R\$ 32,5 milhões, crescimento de 30,0% comparado com 2011.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,8 milhão no 4T12, crescimento de R\$ 0,7 milhão, ou 59,5%. Em 2012 tivemos R\$ 5,3 milhões, acréscimo de 25,1% comparado com 2011.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,2 milhão no 4T12 e no 4T11 foram de R\$ 0,3 milhão. Em 2012 esta receita foi de R\$ 4,2 milhões, comparado a R\$ 1,4 milhão do ano anterior.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 4,8 milhões no 4T12, 7,7% da receita bruta, enquanto que no 4T11 representaram 6,5%. Em 2012 tivemos R\$ 13,8 milhões, 7,0% da receita bruta, enquanto que em 2011 este percentual foi de 6,7%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,1 milhões no 4T12, representando um crescimento de R\$ 1,6 milhão em relação ao 4T11. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento. Em 2012 o montante foi de R\$ 11,2 milhões, um acréscimo de R\$ 3,4 milhões comparado com 2011.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,7 milhão, o que representa acréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com o 4T11. Em 2012 registramos um acréscimo de R\$ 0,6 milhão em comparação com 2011.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou no 4T12 R\$ 56,7 milhões, um crescimento de 40,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2012 tivemos R\$ 182,4 milhões, 32,8% maior que em 2011.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T12 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 32,3%, ficando em R\$ 11,7 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 38,0 milhões, 35,4% de acréscimo em comparação com o ano anterior.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Pessoal	0,3	0,9	163,4%	1,2	2,7	127,3%
Depreciação	4,3	3,5	-19,5%	12,0	14,5	20,6%
Ocupação	2,3	4,5	102,2%	8,1	11,9	46,1%
Serviços de Terceiros	1,9	2,8	44,9%	6,7	8,9	32,9%
Total	8,8	11,7	32,3%	28,0	38,0	35,4%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, comparado com R\$ 0,3 milhão do 4T11. Este aumento de custo está relacionado aos reajustes salariais e às novas operações implementadas no período. Em 2012 o custo de pessoal foi de R\$ 2,7 milhões, 127,3% maior que em 2011.

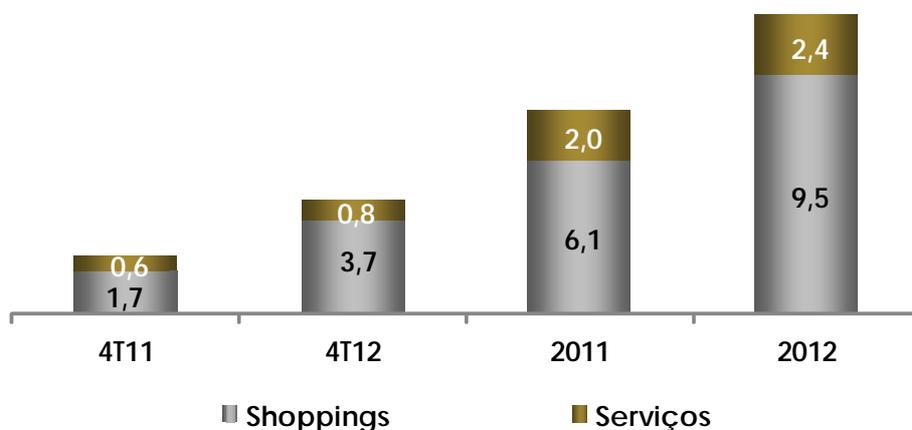
Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 3,5 milhões no 4T12, 19,5% menor que no 4T11. Em 2012 tivemos R\$ 14,5 milhões, 20,6% maior que em 2011.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 4,5 milhões, R\$ 2,2 milhões maior que no 4T11. Em 2012 este montante foi de R\$ 11,9 milhões, um acréscimo de R\$ 3,8 milhões ou 46,1%, comparado com 2011.

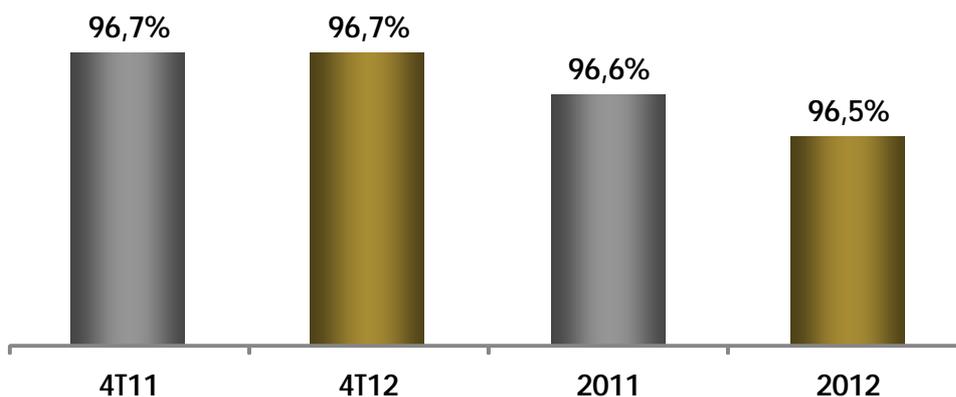
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



Os custos de ocupação dos shoppings centers foram de R\$ 3,7 milhões no 4T12, um acréscimo de R\$ 2,0 milhões em relação ao 4T11, sendo que as principais variações ocorreram no Shopping Bonsucesso, no Shopping do Vale e no Parque Shopping Barueri. Em 2012 o custo de ocupação foi de R\$ 9,5 milhões, um aumento de R\$ 3,4 milhões em relação a 2011.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,8 milhão no 4T12, um crescimento de R\$ 0,2 milhão comparado com o 4T11. Em 2012 tivemos R\$ 2,4 milhões, aumento de R\$ 0,4 milhão em relação com 2011.

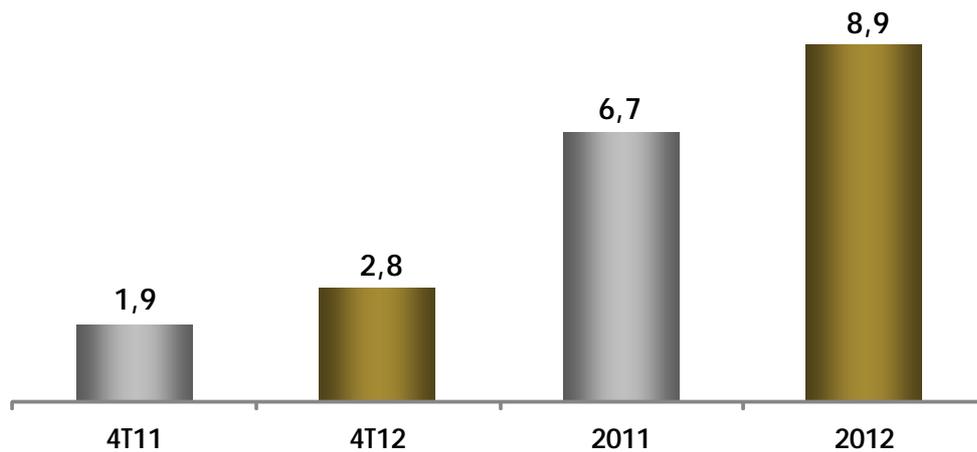
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T12, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,8 milhões, um acréscimo de R\$ 0,9 milhão em comparação com o 4T11. Os principais motivos para este crescimento foram a implantação da operação de estacionamento no Shopping Bonsucesso, bem como aumentos nas demais operações. Em 2012 tivemos R\$ 8,9 milhões, R\$ 2,2 milhões de acréscimo em relação a 2011.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)

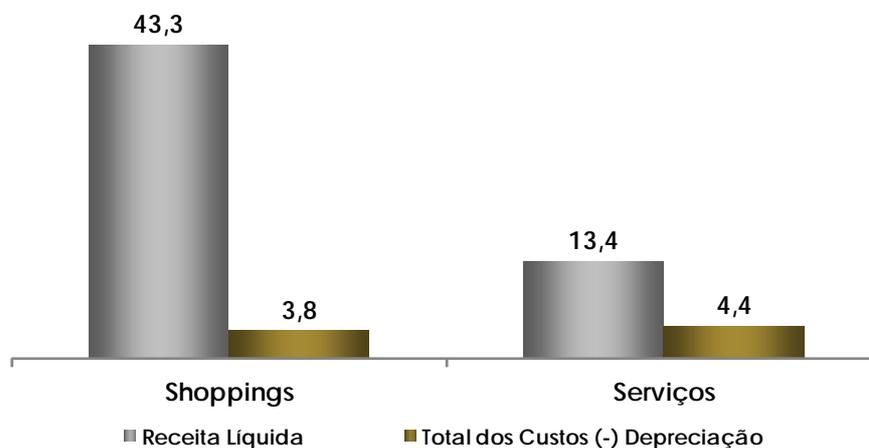


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 4T12 foi de R\$ 45,0 milhões, margem de 79,4%, com crescimento de 42,5% comparado aos R\$ 31,6 milhões no 4T11. Em 2012 tivemos R\$ 144,4 milhões, com margem de 79,2% e aumento de 32,1% em comparação com 2011.

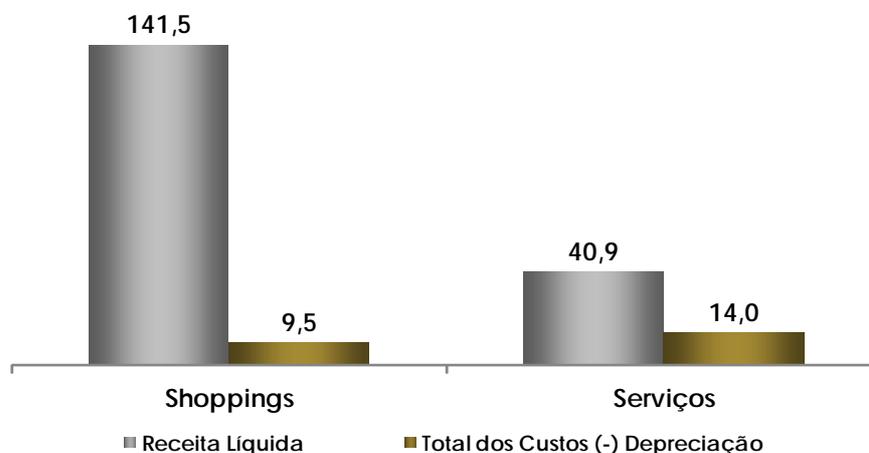
No 4T12 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 48,5 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 39,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 9,0 milhões.

NOI - 4T12
(R\$ milhões)



Já em 2012 tivemos R\$ 158,9 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 132,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 26,9 milhões.

NOI -2012 (R\$ milhões)



DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

No 4T12 as despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido de R\$ 4,3 milhões, decorrentes do aumento de R\$ 4,0 milhões nas Despesas Gerais e Administrativas, e o decréscimo de R\$ 0,3 milhão nas Outras Receitas Operacionais. Em 2012 as despesas operacionais e outras receitas operacionais foram de R\$ 36,2 milhões, enquanto que em 2011 foram de R\$ 23,8 milhões.

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Despesas Operacionais	9,3	13,3	42,6%	33,1	43,0	30,1%
Outras Receitas Operacionais	(2,7)	(2,4)	-13,5%	(9,3)	(6,8)	-26,6%
Total	6,6	10,9	65,9%	23,8	36,2	52,2%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T12 totalizaram R\$ 13,3 milhões, representando um aumento de 42,6%, comparado com 4T11. Em 2012 este valor foi de R\$ 43,0 milhões, 30,1% maior que em 2011.

Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Publicidade e Propaganda	2,6	1,1	-56,8%	4,0	3,3	-15,5%
PCLD	1,0	-	-	1,0	0,9	-6,4%
Despesas com Pessoal	4,3	4,8	10,2%	13,1	15,4	17,4%
Serviços de Terceiros	0,1	3,0	-	5,7	10,0	74,2%
Despesas de Comercialização	1,3	1,1	-13,0%	3,9	3,6	-7,9%
Não Recorrentes	-	0,2	-	0,7	1,6	138,2%
Outras Despesas	-	3,1	-	4,7	8,2	72,3%
Total	9,3	13,3	42,6%	33,1	43,0	30,1%

Neste trimestre tivemos o aumento líquido de R\$ 4,0 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado por (i) aumento das despesas com pessoal devido reajustes anuais, bem como ao incremento da equipe devido às novas operações, (ii) aumento de despesas com serviços de terceiros, e (iii) aumento das outras despesas.

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

As outras receitas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 4T12 nas outras receitas operacionais foram de R\$ 2,4 milhões, enquanto no 4T11 tivemos R\$ 2,7 milhões. Em 2012 este valor foi de R\$ 6,8 milhões, 26,6% menor que em 2011.

Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Recup. Despesas Condominiais	(0,7)	-	-	(1,9)	(0,2)	-88,3%
Reversão de Provisão para Riscos	(1,0)	-	-	(3,0)	-	-
Outras Recuperações	(1,0)	(2,4)	130,4%	(4,4)	(6,6)	49,8%
Total	(2,7)	(2,4)	-13,5%	(9,3)	(6,8)	-26,6%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T12 foi negativo em R\$ 37,7 milhões, e no 4T11 negativo em R\$ 26,6 milhões. O principal motivo para o acréscimo de R\$ 11,1 milhões foi o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua, mas que não é um efeito caixa. Em 2012 registramos R\$ 176,2 milhões negativo, comparado com R\$ 108,3 milhões negativo em 2011.

As despesas com juros referentes aos financiamentos contratados para os projetos *greenfields* estão sendo capitalizadas durante o período de obras e serão amortizadas a partir do início da operação dos shoppings.

Resultado Financeiro Líquido

R\$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Receitas	50,2	62,5	24,4%	113,2	116,9	3,2%
Juros de aplicações financeiras	3,7	(6,0)	-	9,5	12,2	28,2%
Ganho em operação com derivativos	(1,8)	23,8	-	0,7	23,8	-
Variação cambial ativa	48,9	27,2	-44,4%	101,4	59,6	-41,2%
Variação monetária ativa	(0,5)	18,3	-	1,6	20,9	-
Outros	(0,1)	(0,8)	-	-	0,4	-
Despesas	(76,8)	(100,2)	30,4%	(221,5)	(293,1)	32,3%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(21,4)	(33,9)	58,3%	(44,4)	(51,5)	15,7%
Bônus de Dívida Perpétuos	(11,3)	(22,6)	99,9%	(35,1)	(79,3)	126,2%
Perda com operação de derivativos	-	(24,4)	-	-	(24,4)	-
Juros passivos	(3,7)	(1,9)	-49,9%	(3,7)	(1,9)	-49,9%
Variação cambial passiva	(47,4)	(33,6)	-29,2%	(138,3)	(135,3)	-2,2%
Variação monetária passiva	4,7	5,4	14,3%	-	-	-
Encargos de impostos parcelados	-	1,0	-	-	(0,7)	-
Outros	2,3	9,8	-	-	-	-
Total	(26,6)	(37,7)	41,8%	(108,3)	(176,2)	62,8%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa a proteção da companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar. O Conselho de Administração monitora e delibera sobre alterações na Política.

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco, informados pelo Gestor Capitânia S.A. à Diretoria Financeira.

Nenhum derivativo é classificado como *hedge* na definição do CPC 38 e portanto não são contabilizados conforme práticas de *Hedge Accounting*.

RISCO CAMBIAL

Desde a emissão dos *bonds*, a estratégia da companhia consiste em manter pelo menos 2 anos de pagamento de juros cobertos contra risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo critérios de custo e rentabilidade.

Pela característica dos contratos futuros na BM&FBovespa, os ajustes diários – ocorridos durante o 4T12, que totalizaram pagamentos de R\$ 952 mil, e no ano de 2012, que somaram recebimentos de R\$ 1,5 milhões – já impactaram o caixa da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2012, o mapa de exposição da companhia para os próximos 24 meses era o seguinte:

Instrumentos Financeiros

US\$ mil	2013	2014	Total
Exposição	43.000	43.000	86.000
Total de hedge com instrumentos derivativos	43.000	43.000	86.000
Cobertura	100%	100%	100%

Instrumento Derivativo - exposição	2013	2014	Total
Preço Inicial - R\$/US\$*	2,0122	2,0390	2,0256
Nocional em US\$ mil	43.000	43.000	86.000
Valor Justo em R\$ mil	(321)	(321)	(642)

*O preço inicial é calculado pelo preço de entrada na operação mais as diferenças das rolagens feitas a cada mês.

RISCO DE TAXA E JUROS

Em 2012 a companhia efetuou swaps de taxas de juros para transformar dívidas atreladas a CDI e a TJLP para IPCA. Estes contratos possuem vencimentos e percentuais de amortização idênticos aos contratos de empréstimos correspondentes.

Data início Swap	Nocional	Data vencimento Swap	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor Justo em 31/12/2012
Jun/2012	11.400	05/06/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,59%	(921)
Out/2012	10.264	16/10/2017	CDI + 5,5%	IPCA + 7,97%	(383)
Out/2012	13.685	16/10/2017	TJLP + 6,5%	IPCA + 6,9%	(673)
SOMA	35.349				(1.977)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T12 foi de R\$ 4,6 milhões e R\$ 3,8 milhões no 4T11. Em 2012 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 22,2 milhões, um acréscimo de R\$ 7,0 milhões em comparação com 2011.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

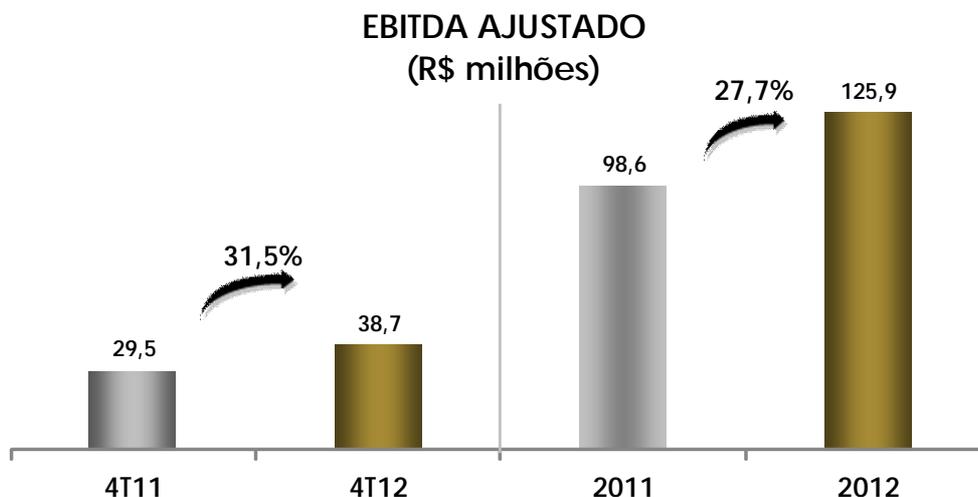
No 4T12 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 8,1 milhões, em comparação com o prejuízo líquido ajustado de R\$ 5,3 milhões no 4T11. Em 2012 o resultado líquido ajustado foi negativo em R\$ 88,6 milhões, comparado ao prejuízo líquido ajustado de R\$ 37,3 milhões em 2011.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T12 foi de R\$ 38,7 milhões, com margem de 68,3%, e acréscimo de 31,5% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 29,5 milhões. Em 2012 este valor foi de R\$ 125,9 milhões, margem de 69,1% e crescimento de 27,7% em comparação com 2011.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

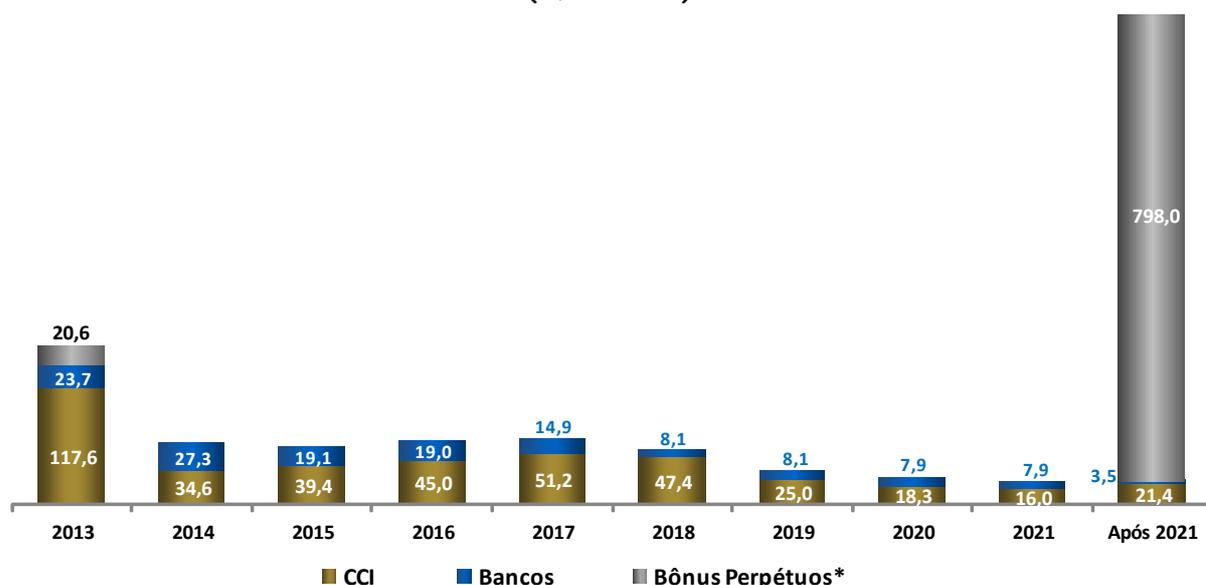
R\$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Resultado líquido	(5,3)	(8,2)	53,6%	(38,0)	(90,2)	137,5%
(+) IRPJ / CSLL	3,8	4,6	22,5%	15,2	22,2	45,6%
(+) Resultado Financeiro Líquido	26,6	37,7	41,8%	108,3	176,2	62,8%
(+) Depreciação e Amortização	4,4	4,4	0,7%	12,4	16,1	29,4%
EBITDA	29,5	38,5	30,9%	97,9	124,3	26,9%
(+) Despesas Não Recorrentes	-	0,2	-	0,7	1,6	138,2%
EBITDA Ajustado	29,5	38,7	31,5%	98,6	125,9	27,7%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>72,8%</i>	<i>68,3%</i>	<i>-4,5 p.p.</i>	<i>71,8%</i>	<i>69,1%</i>	<i>-2,7 p.p.</i>



ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2012 totalizou R\$ 1.374,0 milhões. Em 30 de setembro de 2012 este endividamento era de R\$ 1.193,0 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2012 de R\$ 344,4 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.029,6 milhões. No 3T12 o endividamento líquido foi de R\$ 934,4 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO
(R\$ milhões)


R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/12	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Após 2021
BANCO HSBC S.A.	Jun/17	CDI	3,2%	11,5	1,7	2,8	2,8	2,8	1,4	-	-	-	-	-
BNDES - PINE FINAME	Set/19	-	8,7%	1,0	-	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	Out/17	SELIC	5,5%	11,2	0,9	2,8	2,8	2,7	2,0	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	Out/17	TJLP	6,5%	14,9	1,1	3,7	3,7	3,7	2,7	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	Mai/17	TJLP	5,3%	4,5	1,0	1,1	1,0	1,0	0,4	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	Mai/17	USD	5,3%	2,8	0,6	0,6	0,7	0,7	0,2	-	-	-	-	-
BBM - CCB	Out/14	CDI	5,6%	18,8	10,5	8,3	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	Out/22	CDI	2,75%	36,6	3,9	3,9	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	1,4
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	Out/22	IPCA	7,5%	38,2	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	2,1
CCI - ITAÚ BBA	Jun/18	TR	11,0%	143,3	17,3	20,0	23,2	26,9	31,0	24,9	-	-	-	-
CCI - RB CAPITAL	Abr/20	IPCA	9,9%	60,3	4,9	5,9	6,8	7,9	9,0	10,3	11,7	3,8	-	-
CCI - ITAÚ BBA	Set/13	IPCA	8,0%	87,6	87,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	Jun/22	TR	11,0%	59,7	4,2	4,5	5,0	5,5	6,1	6,8	7,5	8,3	9,3	2,5
CCI - HABITASEC	Nov/24	IPCA	7,0%	65,0	3,6	4,2	4,4	4,7	5,1	5,4	5,8	6,2	6,7	18,9
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR*		USD	10,0%	512,5	9,1	-	-	-	-	-	-	-	-	503,4
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS*		USD	12,0%	306,1	11,5	-	-	-	-	-	-	-	-	294,6
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.374,0	161,9	61,9	58,5	64,0	66,1	55,5	33,1	26,2	23,9	822,9

*Pépetuo com possibilidade de call

Para o critério das agências de Ratings que monitoram a Companhia (Fitch e Moody's), 50% da emissão de bônus de Dívida Perpétuos Subordinados são considerados Capital.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Receita Bruta	43.265	61.481	42,1%	147.158	196.113	33,3%
De Aluguéis	33.879	46.498	37,2%	115.331	150.554	30,5%
De Serviços	9.386	14.983	59,6%	31.827	45.559	43,1%
Deduções da Receita	(2.831)	(4.755)	68,0%	(9.817)	(13.756)	40,1%
Pis / Cofins	(2.085)	(3.411)	63,6%	(6.444)	(9.273)	43,9%
ISS	(408)	(613)	50,2%	(1.398)	(1.932)	38,2%
Descontos	(338)	(731)	116,3%	(1.975)	(2.551)	29,2%
Receita Líquida	40.434	56.726	40,3%	137.341	182.357	32,8%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(8.844)	(11.700)	32,3%	(28.065)	(38.002)	35,4%
Pessoal	(328)	(864)	163,4%	(1.182)	(2.687)	127,3%
Depreciação	(4.351)	(3.502)	-19,5%	(12.036)	(14.512)	20,6%
Ocupação	(2.267)	(4.583)	102,2%	(8.141)	(11.893)	46,1%
Serviços de Terceiros	(1.898)	(2.751)	44,9%	(6.706)	(8.910)	32,9%
Resultado Bruto	31.590	45.026	42,5%	109.276	144.355	32,1%
Despesas Operacionais	(6.618)	(10.976)	65,9%	(23.785)	(36.199)	52,2%
Gerais e Administrativas	(9.356)	(13.344)	42,6%	(33.079)	(43.025)	30,1%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	2.738	2.368	-13,5%	9.294	6.826	-26,6%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	24.972	34.050	36,4%	85.491	108.156	26,5%
Resultado Financeiro	(26.569)	(37.670)	41,8%	(108.252)	(176.199)	62,8%
Resultado Antes do IR e da CS	(1.597)	(3.620)	126,7%	(22.761)	(68.043)	198,9%
IR/CS	(3.752)	(4.596)	22,5%	(15.240)	(22.197)	45,6%
Resultado Líquido	(5.349)	(8.216)	53,6%	(38.001)	(90.240)	137,5%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	31/12/2012	31/12/2011
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	252.778	121.680
Aplicações financeiras vinculadas	88.570	-
Contas a receber	53.171	34.260
Tributos a recuperar	8.608	4.089
Outras contas a receber	7.864	5.740
Total do circulante	410.991	165.769
NÃO CIRCULANTE		
Partes relacionadas	40.664	22.124
Depósitos e cauções	1.633	2.756
Contas a receber	936	1.346
Aplicações financeiras vinculadas	3.008	90.627
Outras contas a receber	566	1.068
Propriedades para investimento	1.277.774	915.030
Imobilizado	69.419	28.732
Intangível	78.050	41.822
Total não circulante	1.472.050	1.103.505
TOTAL DO ATIVO	1.883.041	1.269.274

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	10.577	17.773
Empréstimos e financiamentos	38.828	12.782
Contas a pagar - compra de imóveis	-	7.550
Salários e encargos sociais	2.105	2.257
Impostos, taxas e contribuições	23.790	19.219
Impostos parcelados	5.806	5.534
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	28.435	18.111
Partes relacionadas	16.389	13.949
Outras contas a pagar	31.259	14.210
Total do circulante	157.189	111.385
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	919.268	459.816
Receitas de cessões a apropriar	31.148	19.179
Impostos parcelados	12.151	16.641
Imposto de renda e contribuição social diferidos	34.539	29.296
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.141	613
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	387.422	199.826
Outras contas a pagar	93.310	99.405
Total não circulante	1.482.979	824.776
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	242.873	333.113
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.883.041	1.269.274

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	31/12/2012	31/12/2011
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo líquido do período	(90.240)	(38.001)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (utilizado nas) / gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	16.122	12.457
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	927	975
Reversão de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-	(5.695)
Atualização monetária da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	7	98
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(64)	(14)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	137.599	79.534
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.354	2.965
Reversão dos impostos parcelados	-	(2.736)
Variação cambial	75.683	36.891
Perda não realizada com operações com instrumentos derivativos	659	418
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	(18.650)	(10.239)
Tributos a recuperar	(4.472)	(1.976)
Outras contas a receber	(528)	7.840
Depósitos e cauções	1.123	(1.778)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	(7.190)	13.915
Impostos, taxas e contribuições	4.103	3.976
Salários e encargos sociais	(152)	336
Receitas de cessões a apropriar	11.969	5.165
Outras contas a pagar	8.281	109.168
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	137.531	213.299
Pagamento de juros	(87.324)	(72.340)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	50.207	140.959
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	1.255
Aplicações financeiras vinculadas	(1.610)	(80.017)
Aquisição da controlada SB Bonsucesso líquido do caixa obtido na aquisição	(129.076)	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(315.661)	(224.427)
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento	(446.347)	(303.189)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	650.324	78.960
Custo de Captação de empréstimos, financiamentos, CCI	(25.496)	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(56.885)	(131.129)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(5.027)	(5.752)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	(7.550)	(9.390)
Partes relacionadas	(28.128)	(5.069)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	527.238	(72.380)
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa	-	22.245
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	131.098	(212.365)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No final do exercício	252.778	121.680
No início do exercício	121.680	334.045

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

GLOSSÁRIO

ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
ABL Total	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
CPC 06	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
EBITDA Ajustado por por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
FFO Ajustado	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
Lojas Âncoras	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Lucro Líquido Ajustado	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
Lucro Líquido Ajustado por m²	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
NOI	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.