

São Paulo, 15 de maio de 2015 – 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 1T15. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

1T15



Índice de Ações com Tag Along Diferenciado **ITAG**

Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada **IGC**

abrasca
companhia associada

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alessandro Poli Veronezi
Diretor de RI

Marcio Snioka
Superintendente de RI

Rodrigo Lepski Lopes
Coordenador de RI

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

www.generalshopping.com.br

FIRB
FIRB INSTITUIÇÃO DE CREDITO

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

NOI Consolidado atinge R\$ 52,8 milhões no 1T15, com margem de 88,5%

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no primeiro trimestre de 2015 - 1T15 - atingiu R\$ 66,1 milhões, com redução de 0,6% em comparação à receita de R\$ 66,6 milhões no primeiro trimestre de 2014 - 1T14.
- O NOI Consolidado do 1T15 registrou R\$ 52,8 milhões, com margem de 88,5% e redução de 0,1% em relação aos R\$ 52,9 milhões alcançados no 1T14.
- O Lucro Bruto no 1T15 foi de R\$ 52,1 milhões, redução de 0,2% em comparação aos R\$ 52,2 milhões do 1T14.
- O EBITDA ajustado no 1T15 atingiu R\$ 42,1 milhões, com margem de 70,7% e redução de 1,2% em relação aos R\$ 42,6 milhões do 1T14.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	1T14	1T15	Var.
Receita Bruta Total	66.565	66.159	-0,6%
Aluguel (Shoppings)	48.463	46.112	-4,9%
Serviços	18.102	20.047	10,7%
NOI Consolidado	52.850	52.776	-0,1%
EBITDA Ajustado	42.618	42.126	-1,2%
Resultado Líquido Ajustado	15.107	(192.871)	-
FFO Ajustado	16.489	(191.347)	-
Margem NOI	86,6%	88,5%	1,9 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	69,8%	70,7%	0,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	24,8%	-323,6%	-
Margem FFO Ajustado	27,0%	-321,0%	-
Receita Bruta por m ²	247,14	264,63	7,1%
NOI por m ²	196,22	211,10	7,6%
EBITDA Ajustado por m ²	158,23	168,50	6,5%
Resultado Líquido Ajustado m ²	56,09	(771,48)	-
FFO Ajustado por m ²	61,22	(765,38)	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	269.342	250.003	-7,2%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	269.342	250.003	-7,2%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Apresentando aqui o desempenho operacional e financeiro do primeiro trimestre de 2015 (1T15), conforme detalhados nos respectivos relatórios e demonstrações adiante, a administração da Companhia comenta, a seguir, alguns de seus pontos.

Inicialmente devemos destacar a redução na ABL (área Bruta Locável) própria da Companhia em 7,2% comparando-se ao mesmo trimestre do ano anterior (1T14), decorrente da venda de fração de 50,0% do Santana Parque Shopping e de 100,0% do Top Center no 3T14, tal como já comentados à época.

Mesmo com a redução da ABL própria, a Receita Bruta da Companhia mantém-se praticamente estável entre o 1T14 e o 1T15, com variação de somente 0,6% a menor no mesmo período. Na distinção da composição da Receita Bruta total, notamos uma queda de 4,9% na Receita de Aluguéis, compensada em termos absolutos com o crescimento de 10,7% da Receita de Serviços no mesmo período.

Analisando o desempenho orgânico dos aluguéis (bem como os fundamentos de vendas dos lojistas) no conceito de mesmas áreas, temos um crescimento do Aluguel Mesmas Áreas (Same Area Rentals) em 9,7% no 1T15 sobre 1T14, representando o mesmo desempenho em comparação ao trimestre imediatamente anterior (havíamos apresentado um crescimento de Aluguel Mesmas Áreas de 9,7% no 4T14 sobre 4T13). Já o crescimento das Vendas Mesmas Áreas (Same Area Sales) apresenta uma desaceleração mais forte, com crescimento de 8,0% no 1T15 sobre 1T14 (em comparação ao crescimento de 11,4% no 4T14 sobre o 4T13), tendo o maior impacto de desaceleração advindo do último mês do trimestre (março).

Buscando uma maior eficiência, a administração reduziu também o Custo (de Aluguéis e Serviços) em 14,8% entre o 1T14 e o 1T15, sendo a principal redução em termos relativos e absolutos a do Custo de Ocupação. Já a taxa de ocupação no mesmo período teve uma ligeira melhora, passando de 96,6% para 97,0%. Isso permite que, apesar da redução do ABL, o NOI permaneça praticamente estável com R\$ 52,85 milhões no 1T14 e R\$ 52,78 milhões no 1T15, mas expandido a margem de 86,6% para 88,5%.

Já as Despesas Gerais e Administrativas tem um discreto aumento de 0,7% no 1T15 em comparação ao 1T14, sendo o principal aumento nas despesas de comercialização (por conta dos shoppings em desenvolvimento), mas reduzindo-se as despesas com pessoal e com serviços. Desta forma, o EBITDA Ajustado tem uma queda de 1,2% no período, apesar de um aumento de margem de 69,8% para 70,7%.

No Resultado Financeiro a Companhia apresentou um desempenho negativo em R\$ 227,2 milhões, sendo somente a variação cambial líquida negativa em R\$ 231,0 milhões, impactando o saldo de dívida da Companhia. Entretanto, como descrito adiante nas políticas e instrumentos financeiros da Companhia, o impacto de variação cambial no caixa é protegido por derivativos, que demonstraram um resultado positivo líquido de R\$ 42,0 milhões para compensar no “efeito caixa” a variação cambial. Por conta destes desempenhos, o resultado líquido ajustado da Companhia no 1T15 foi negativo em R\$ 192,9 milhões.

Mais uma vez agradecemos nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por sua contribuição.

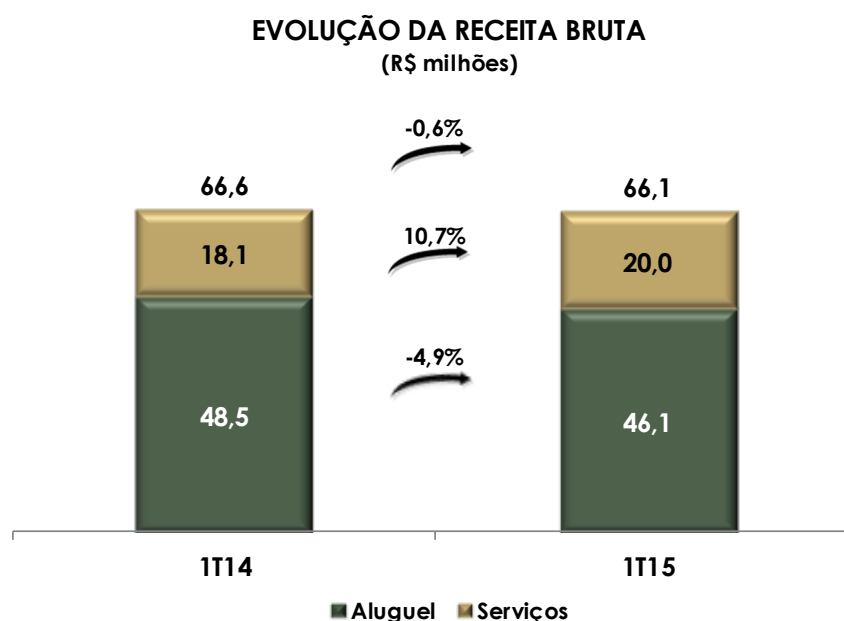
Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 66,1 milhões, representando uma redução de 0,6% em relação ao 1T14.

A receita bruta de aluguéis no 1T15 totalizou R\$ 46,1 milhões, representando 69,7% da receita bruta total e um decréscimo de 4,9% em relação ao 1T14. Os principais fatores que contribuíram para esta queda foram: a venda dos shoppings Top Center Shopping e Santana Parque Shopping, parcialmente compensadas pelo crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 1T15 totalizou R\$ 20,0 milhões, representando um crescimento de 10,7% em relação ao 1T14.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 46,1 milhões no 1T15, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis			
R\$ milhões	1T14	1T15	Var.
Aluguel Mínimo	34,7	32,8	-5,4%
Aluguel Percentual de Vendas	5,4	4,4	-17,0%
Luvas	2,4	3,1	28,5%
Merchandising	3,9	3,8	-1,8%
Linearização da Receita	2,1	2,0	-8,7%
Total	48,5	46,1	-4,9%

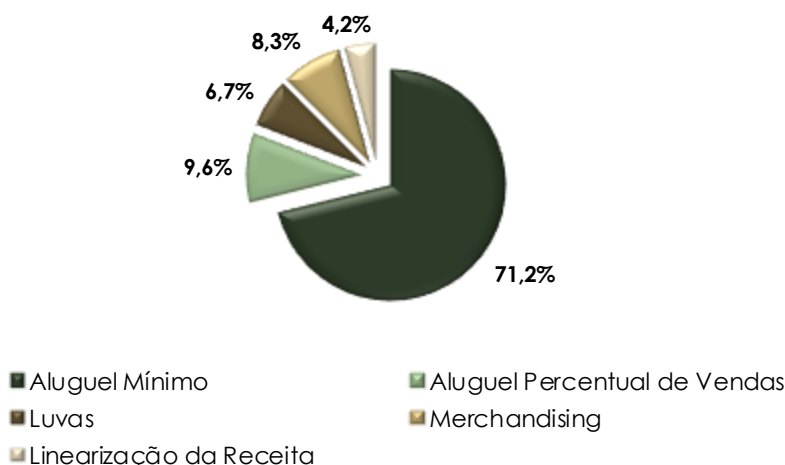
As receitas de aluguel mínimo no 1T15 caíram R\$ 1,9 milhão ou 5,4% em relação ao 1T14, devido aos fatores citados anteriormente.

O aluguel percentual de vendas caiu 17,0% na comparação entre os dois períodos, também reflexo da venda dos shoppings citados acima, aliado à queda na performance do varejo.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 1T15 totalizaram R\$ 3,8 milhões, redução de R\$ 0,1 milhão ou 1,8% comparado com o 1T14.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 1T15 71,2% da receita total de aluguéis, enquanto que no 1T14 representavam 71,6%.

Receita de Aluguéis - 1T15



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T15 as receitas de serviços totalizaram R\$ 20,0 milhões, representando um crescimento de 10,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços			
R\$ milhões	1T14	1T15	Var.
Estacionamento	12,8	13,0	1,0%
Energia	1,1	2,3	111,9%
Água	1,8	1,7	-4,6%
Administração	2,4	3,0	28,4%
Total	18,1	20,0	10,7%

As receitas de estacionamento no 1T15 foram de R\$ 13,0 milhões, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão ou 1,0% em relação ao 1T14. Este resultado foi decorrente do crescimento das receitas das nossas operações, parcialmente compensado pela venda do Santana Parque Shopping.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 2,3 milhões no 1T15, aumento de R\$ 1,2 milhão, ou 111,9%. Este resultado foi decorrente das novas operações, bem como da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,7 milhão no 1T15, diminuição de R\$ 0,1 milhão, ou 4,6%.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,6 milhões no 1T15, correspondendo a 9,9% da receita bruta, enquanto que no 1T14 representaram 8,3%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,1 milhões no 1T15, representando um crescimento de R\$ 0,7 milhão em relação ao 1T14. Esta variação deve-se principalmente pela alteração do regime de tributação de algumas empresas do grupo.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,4 milhão, o que representa acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 1T14.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 59,6 milhões no 1T15, uma redução de 2,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T15 os custos dos aluguéis e serviços foram de R\$ 7,5 milhões, 14,8% de redução em comparação com o 1T14.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados			
R\$ milhões	1T14	1T15	Var.
Pessoal	0,9	0,9	-4,8%
Depreciação	0,6	0,7	7,5%
Ocupação	3,8	2,3	-38,5%
Serviços de Terceiros	3,5	3,6	4,6%
Total	8,8	7,5	-14,8%

Custo de Pessoal

No 1T15, o custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão, 4,8% menor que o 1T14.

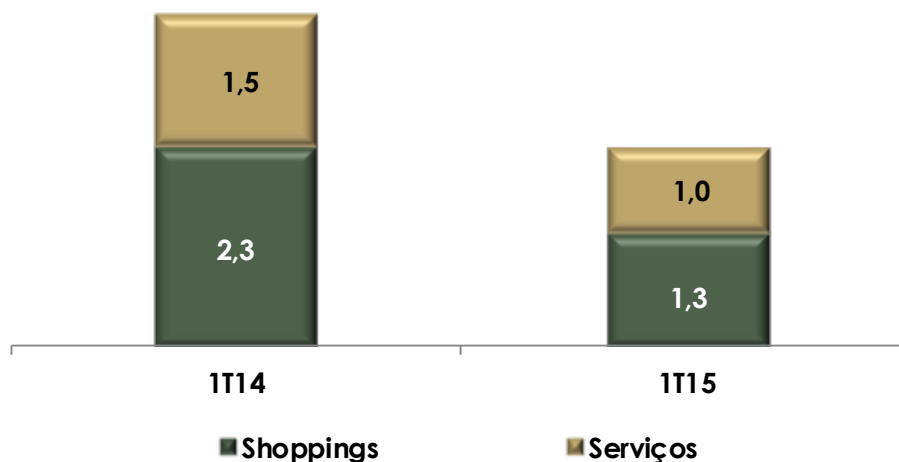
Custo de Depreciação

Neste trimestre, o custo de depreciação foi de R\$ 0,7 milhão, acréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 1T14.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 2,3 milhões, R\$ 1,5 milhão menor que no 1T14.

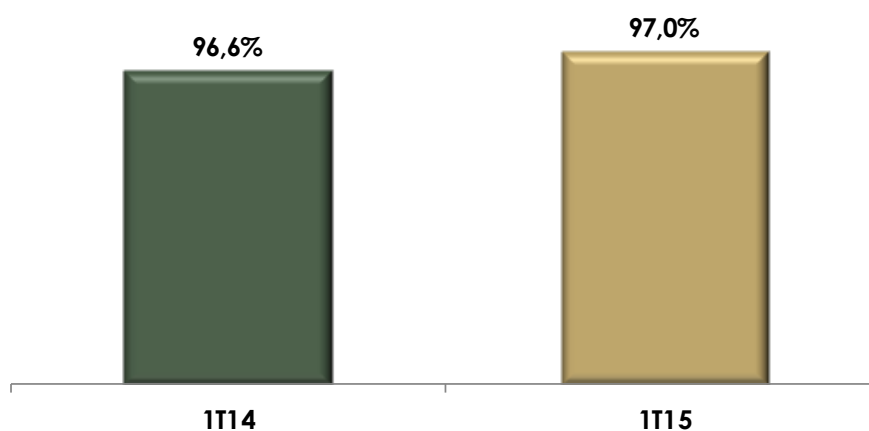
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,0 milhão no 1T15, um decréscimo de R\$ 0,5 milhão em relação ao 1T14.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,3 milhão no 1T15, uma redução de R\$ 1,0 milhão comparado com o 1T14.

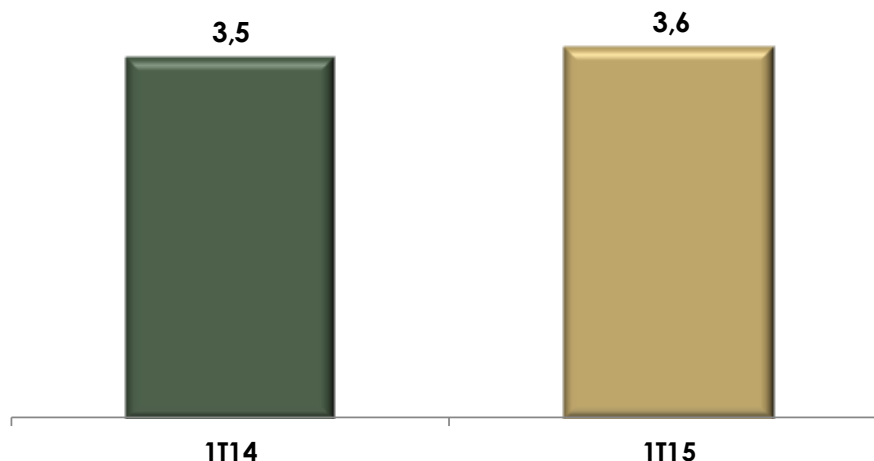
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 1T15, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,6 milhões, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 1T14. Os principais motivos para este crescimento foram aumentos periódicos nas operações, parcialmente compensados pela venda do Santana Parque Shopping.

**CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)**

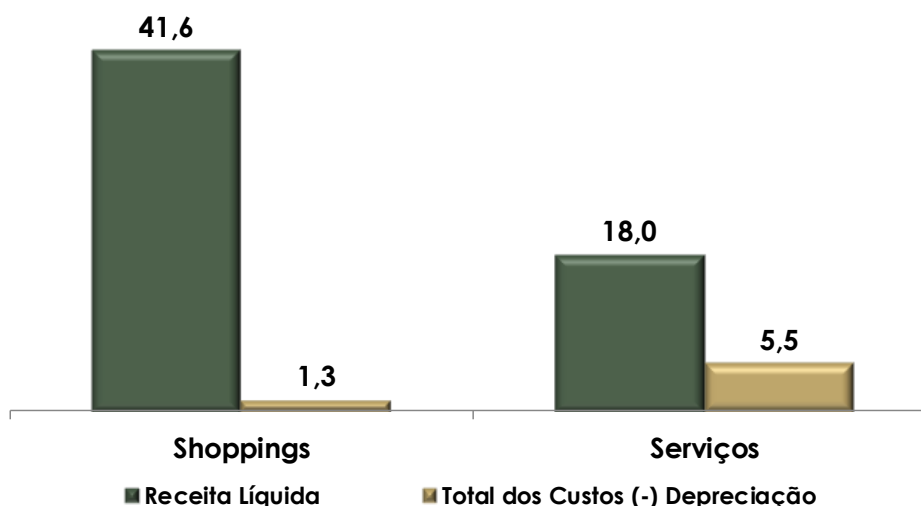


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T15 foi de R\$ 52,1 milhões, com redução de 0,2% comparado aos R\$ 52,2 milhões no 1T14.

No 1T15 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 52,8 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 40,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 12,5 milhões.

**NOI - 1T15
(R\$ milhões)**



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T15 totalizaram R\$ 13,6 milhões, representando um aumento de 0,7%, comparado com 1T14.

Despesas Gerais e Administrativas			
R\$ milhões	1T14	1T15	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,7)	(0,6)	-17,3%
PCLD	-	(0,3)	-
Despesas com Pessoal	(4,8)	(4,7)	-1,6%
Serviços de Terceiros	(3,4)	(3,1)	-8,0%
Despesas de Comercialização	(0,7)	(1,4)	101,0%
Não Recorrentes	-	(0,3)	-
Outras Despesas	(3,9)	(3,2)	-20,2%
Total	(13,5)	(13,6)	0,7%

Neste trimestre tivemos o aumento líquido de R\$ 0,1 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelos aumentos (i) das despesas Comercialização, (ii) da PCLD e (iii) das Não Recorrentes, parcialmente compensado pela redução (iv) das despesas de publicidade e propaganda, (v) das despesas com pessoal, (vi) dos serviços de terceiros e (vii) das outras despesas.

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 1T15 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 1,8 milhão, enquanto no 1T14 tivemos R\$ 5,9 milhões.

Outras Receitas e Despesas Operacionais			
R\$ milhões	1T14	1T15	Var.
Recup. Despesas Condominiais	2,1	1,0	-53,6%
Ganho na venda de propriedades para investimento	3,4	-	-
Outras Recuperações	0,4	0,8	72,4%
Total	5,9	1,8	-69,9%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T15 foi negativo em R\$ 227,2 milhões, e no 1T14 o resultado ficou negativo em R\$ 19,1 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa.

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

Resultado Financeiro Líquido			
R\$ milhões	1T14	1T15	Var.
Receitas	78,0	61,7	-20,9%
Juros de aplicações financeiras	9,6	13,6	42,2%
Variação cambial ativa	67,5	2,2	-96,7%
Variação monetária ativa	0,9	-	-
Ganho na operação com derivativos	-	43,4	-
Outros	-	2,5	-
Despesas	(97,1)	(288,9)	197,5%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(17,1)	(16,5)	-2,9%
Bônus de Dívida Perpétuos	(25,3)	(31,5)	24,6%
Perda em operação com derivativos	(11,7)	(1,4)	-88,3%
Variação cambial passiva	(36,6)	(233,2)	-
Variação monetária passiva	(1,4)	(0,3)	-78,9%
Encargos de impostos parcelados	(0,2)	(0,4)	98,3%
Outros	(4,8)	(5,6)	13,6%
Total	(19,1)	(227,2)	-

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa à 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 por uma consultoria terceirizada 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 a critérios de custo e rentabilidade.

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais.

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2015, a Companhia optou em substituir os seus contratos futuros da BM&FBovespa por contratos a termo *non-deliverable forward* (NDF).

Para proteção dos pagamentos de juros referentes ao Bônus Perpétuo com *call* em 2015 e 2017, a Companhia utiliza contratos a termo *non-deliverable forward* (NDF) e operações de *swaps* de fluxo de caixa que trocam a variação cambial por IGP-M, junto a instituições de primeira linha.

Em 31 de março de 2015, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 24 meses era:

Mapa de Hedge Cambial				
US\$ mil	2015	2016	2017	24 meses
Exposição	27.750	43.000	15.250	86.000
Total de <i>hedge</i> com instrumentos não derivativos	-	-	-	-
Total de <i>hedge</i> com instrumentos derivativos	27.750	43.000	15.250	86.000
Cobertura	100%	100%	100%	100%

Tipos de Instrumento de Hedge				
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	2015	2016	2017	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	2.8997	-	-	2.8997
Nocional em US\$ mil	67.250	-	-	67.250
Valor Justo em R\$ mil	29.952	-	-	29.952

Instrumento Derivativo - Swap USD x IGP-M	2015	2016	2017	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$**	2.0000	-	-	2.0000
Nocional em US\$ mil	18.750	-	-	18.750
Valor Justo em R\$ mil	18.343	-	-	18.343

Total de Instrumento de Hedge	2015	2016	2017	24 meses
Nocional em US\$ mil	86.000	-	-	86.000
Valor Justo em R\$ mil	48.295	-	-	48.295

* O preço inicial é calculado pelo preço de entrada na operação.

**Taxa cambial negociada para converter o montante em dólares para reais.

RISCO DE TAXA DE JUROS

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

Data de início de Swap	Nocional Remanescente em R\$ mil	Data de Vencimento do Swap	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Valor Justo em 31/03/2015
jun/2012	6.282	jun/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,59%	(1.125)
out/2012	6.629	out/2017	CDI + 5,500%	IPCA + 7,97%	(941)
out/2012	8.838	out/2017	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,90%	(1.800)
TOTAL	21.748				(3.866)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 1T15 foi de R\$ 6,3 milhões e no 1T14 foi de R\$ 7,2 milhões.

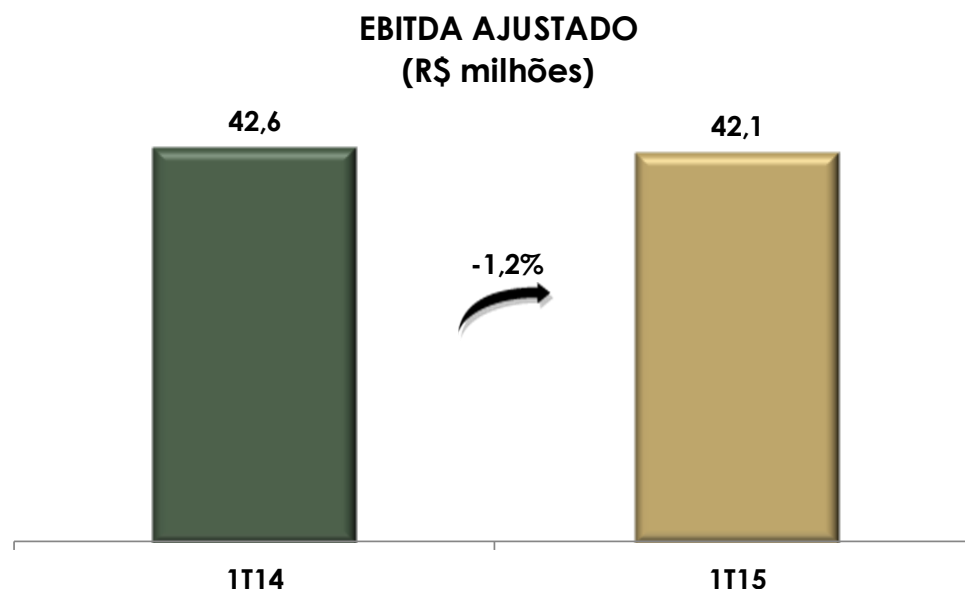
RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T15 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 192,9 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado positivo em R\$ 15,1 milhões no 1T14.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 1T15 foi de R\$ 42,1 milhões, com margem de 70,7%, e redução de 1,2% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 42,6 milhões.

Reconciliação do EBITDA Ajustado			
R\$ milhões	1T14	1T15	Var.
Resultado líquido	18,3	(193,2)	-
(+) IRPJ / CSLL	7,2	6,3	-12,3%
(+) Resultado Financeiro Líquido	19,1	227,2	-
(+) Depreciação e Amortização	1,4	1,5	10,3%
EBITDA	46,0	41,8	-9,2%
(+) Despesas Não Recorrentes	(3,4)	0,3	-
EBITDA Ajustado	42,6	42,1	-1,2%
Margem EBITDA Ajustado	69,8%	70,7%	0,9 p.p.

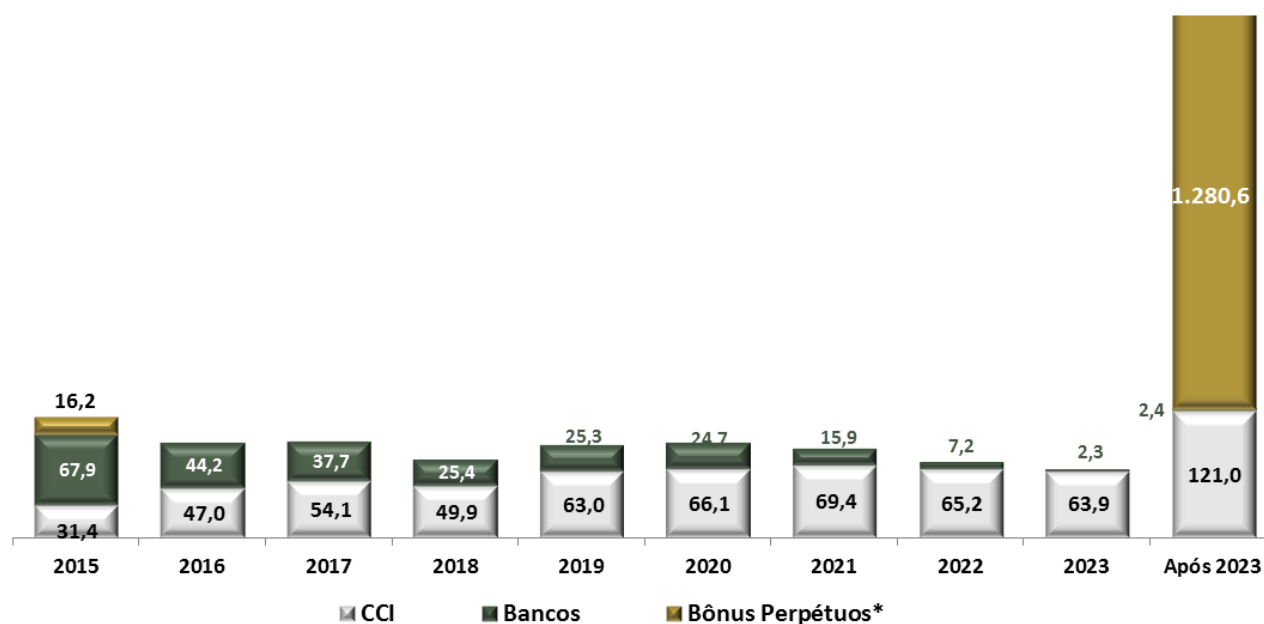


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2015 totalizou R\$ 2.180,8 milhões. Em 31 de dezembro de 2014 este endividamento era de R\$ 1.910,2 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2015 de R\$ 227,9 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.952,9 milhões. No 4T14 o endividamento líquido foi de R\$ 1.648,3 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/03/15	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Após 2023
BANCO HSBC S.A.	jun/17	CDI	3,2%	7,4	2,1	2,8	2,5	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	0,8	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	SELIC	5,5%	9,8	2,6	3,4	3,8	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	11,4	2,8	3,7	4,9	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	SELIC	6,8%	15,8	1,0	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	1,8	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	TJLP	6,8%	34,9	2,4	5,7	5,9	5,8	5,8	5,8	3,5	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	mai/17	TJLP	5,3%	3,1	1,1	1,4	0,6	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	mai/17	USD	5,3%	3,0	1,1	1,4	0,5	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,3%	26,8	3,6	4,7	4,7	4,7	4,7	4,4	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	4,6%	6,8	0,9	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	-	3,5%	0,9	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-	-
BBM - CCB	ago/15	CDI	7,1%	6,5	6,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VOTORANTIM - CCB	fev/16	CDI	3,9%	28,6	22,3	6,3	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	29,8	3,1	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,3	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	34,6	5,4	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,5	1,7	-	-
BANCO HSBC S.A.	mai/15	CDI	3,3%	11,1	11,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNB	jun/25	-	3,5%	21,7	1,7	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	100,0	16,1	27,2	31,4	25,3	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	51,1	3,9	5,3	6,2	6,9	7,6	8,5	9,4	3,3	-	-
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	65,7	3,9	5,2	5,9	6,3	6,8	7,2	7,7	8,3	8,9	5,5
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	36,0	2,0	2,7	3,0	3,2	3,4	3,6	3,9	4,2	4,3	5,7
CCI - HABITASEC	jan/25	IPCA	7,0%	51,5	2,9	4,2	4,5	4,8	5,1	5,5	5,9	6,2	6,7	5,7
CCI - ITAÚ	mar/26	TR	9,9%	256,4	2,2	-	-	-	35,5	35,5	35,5	35,5	35,5	76,7
CCI - ITAÚ BBA	jan/27	TR	10,0%	70,3	0,4	2,4	3,1	3,4	4,6	5,8	7,0	7,7	8,5	27,4
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR (*)		USD	10,0%	816,1	14,1	-	-	-	-	-	-	-	-	802,0
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS (*)		USD	12,0%	480,7	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	478,6
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.180,8	115,5	91,2	91,8	75,3	88,3	90,8	85,3	72,4	66,2	1.404,0

*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.

EVENTO SUBSEQUENTE

No dia 14 de abril de 2015, por meio de publicação de fato relevante, foi informado que a controlada Levian Participações e Empreendimentos Ltda. celebrou contrato de compromisso de venda e compra e outros pactos com a Zahav Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a finalidade de alienar 100% do imóvel no qual é desenvolvido o empreendimento Shopping Light, pelo preço total de R\$ 141.145.000,00. Essa operação somente será consumada após o cumprimento de determinadas condições precedentes comuns a este tipo de operação, da qual, se consumada a operação, a Companhia deixará de deter qualquer participação no empreendimento.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	1T14	1T15	Var.
Receita Bruta	66.565	66.159	-0,6%
De Aluguéis	48.463	46.112	-4,9%
De Serviços	18.102	20.047	10,7%
Deduções da Receita	(5.543)	(6.557)	18,3%
Pis / Cofins	(3.598)	(4.211)	17,0%
ISS	(828)	(922)	11,4%
Descontos	(1.117)	(1.424)	27,5%
Receita Líquida	61.022	59.602	-2,3%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(8.787)	(7.487)	-14,8%
Pessoal	(893)	(850)	-4,8%
Depreciação	(615)	(661)	7,5%
Ocupação	(3.799)	(2.335)	-38,5%
Serviços de Terceiros	(3.480)	(3.641)	4,6%
Resultado Bruto	52.235	52.115	-0,2%
Despesas Operacionais	(7.599)	(11.846)	55,9%
Gerais e Administrativas	(13.540)	(13.634)	0,7%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	5.941	1.788	-69,9%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	44.636	40.269	-9,8%
Resultado Financeiro	(19.091)	(227.158)	-
Resultado Antes do IR e da CS	25.545	(186.889)	-
IR/CS	(7.202)	(6.315)	-12,3%
Resultado Líquido	18.343	(193.204)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	31/03/15	31/12/14
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	194.629	178.048
Aplicações financeiras	26.934	62.108
Aplicações financeiras vinculadas	5.291	20.677
Instrumentos financeiros derivativos	30.033	-
Contas a receber	60.025	61.249
Tributos a recuperar	21.576	16.967
Propriedade para investimento destinada a venda	130.403	122.545
Outras contas a receber	19.345	23.631
Total do circulante	488.236	485.225
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber	3.637	4.079
Tributos a recuperar	4.591	4.591
Partes relacionadas	45.991	42.622
Depósitos e cauções	2.301	2.299
Aplicações financeiras vinculadas	1.050	1.022
Outras contas a receber	2.265	1.495
Propriedades para investimento	3.162.050	3.040.012
Imobilizado	28.886	30.354
Intangível	25.266	34.249
Total do não circulante	3.276.037	3.160.723
TOTAL DO ATIVO	3.764.273	3.645.948

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	29.859	30.819
Empréstimos e financiamentos	98.647	115.638
Salários e encargos sociais	3.258	3.048
Impostos, taxas e contribuições	30.261	42.265
Impostos parcelados	11.157	9.486
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	43.767	40.430
Partes relacionadas	21.803	18.933
Receitas de cessões a apropriar	7.745	7.745
Outras contas a pagar	56.837	19.116
Total do circulante	303.334	287.480
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.451.163	1.227.992
Receitas de cessões a apropriar	33.483	33.256
Impostos parcelados	52.491	47.624
Imposto de renda e contribuição social diferidos	78.165	78.165
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.337	1.787
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	587.215	526.153
Outras contas a pagar	173.832	167.034
Total do não circulante	2.377.686	2.082.011
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.083.253	1.276.457
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.764.273	3.645.948

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/2015	31/03/2014 (representado)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
(Lucro)/Prejuízo do exercício	(193.204)	18.343
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.599	1.382
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	313	-
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(450)	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(16)
Imposto de renda e contribuição social	6.315	7.218
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	51.475	43.928
Perda (ganho) não realizado com operações com instrumentos financeiros derivativos	(30.033)	-
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	517	658
Variação cambial	227.900	(31.865)
(Ganho) perda na alienação/baixa de propriedade para investimentos	1.232	(3.620)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	1.353	965
Tributos a recuperar	(4.609)	(1.741)
Outras contas a receber	3.516	1.103
Depósitos e cauções	(2)	(4)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(960)	(10.243)
Impostos, taxas e contribuições	(14.352)	13.250
Salários e encargos sociais	210	679
Receitas de cessões a apropriar	227	6.490
Outras contas a pagar	44.519	(4.293)
Caixa (aplicado nas)/ proveniente das operações	95.566	42.234
Pagamento de juros	(69.366)	(53.196)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.967)	(58)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	22.233	(11.020)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicação financeira vinculada/aplicações financeiras	50.532	(1.691)
Aquisição de bens do ativo imobilizado, prop. para investimentos e de itens do ativo intangível	(109.372)	(44.092)
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	-	6.014
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(58.840)	(39.769)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	88.000	335.012
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(5.495)	(11.513)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(35.458)	(129.606)
Novos parcelamentos de tributos	9.051	-
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(2.411)	(1.423)
Partes relacionadas	(499)	(4.207)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	53.188	188.263
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	16.581	137.474
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	178.048	171.461
No final do exercício	194.629	308.935

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 quartos.
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 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