

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	11
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	15
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	17
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	18
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	19
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	23
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	24
----------------------------------	----

Relatório da Administração	25
----------------------------	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	93
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	95
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	96
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	97
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	50.480.600
Preferenciais	0
Total	50.480.600
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
1	Ativo Total	1.672.369	1.790.337	1.884.841
1.01	Ativo Circulante	81.828	79.325	4.867
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.697	1.760	2.505
1.01.01.01	Caixa	16	6	17
1.01.01.02	Bancos	11	64	6
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	1.670	1.690	2.482
1.01.02	Aplicações Financeiras	62.108	61.568	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	62.108	61.568	0
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	62.108	61.568	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.337	518	681
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.337	518	681
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.686	15.479	1.681
1.01.08.03	Outros	15.686	15.479	1.681
1.01.08.03.01	Outras Contas a Receber	15.686	15.479	1.681
1.02	Ativo Não Circulante	1.590.541	1.711.012	1.879.974
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	131.995	7.014	15.760
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	131.852	7.014	15.760
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	131.852	7.014	15.760
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	143	0	0
1.02.01.09.03	Depósitos de cauções	16	0	0
1.02.01.09.04	Outras contas a receber	127	0	0
1.02.02	Investimentos	1.415.878	1.660.694	1.827.066
1.02.02.01	Participações Societárias	1.415.878	1.660.694	1.827.066
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.415.878	1.660.694	1.827.066
1.02.03	Imobilizado	30.811	30.985	25.690
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	30.811	30.985	25.690
1.02.04	Intangível	11.857	12.319	11.458
1.02.04.01	Intangíveis	11.857	12.319	11.458
1.02.04.01.02	Direito de Uso de Software	11.857	12.319	11.458

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2	Passivo Total	1.672.369	1.790.337	1.884.841
2.01	Passivo Circulante	394.699	258.230	235.226
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.843	2.460	1.873
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.843	2.460	1.873
2.01.02	Fornecedores	762	1.283	1.162
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	762	1.283	1.162
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.159	597	645
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.159	597	645
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	858	357	446
2.01.03.01.03	Impostos parcelados	301	240	199
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	4.119	30.230	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4.119	30.230	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	4.119	30.230	0
2.01.05	Outras Obrigações	386.816	223.660	231.546
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	385.676	222.527	230.486
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	385.676	222.527	230.486
2.01.05.02	Outros	1.140	1.133	1.060
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	1.140	1.133	1.060
2.02	Passivo Não Circulante	1.213	9.311	408
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	9.082	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	9.082	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	9.082	0
2.02.02	Outras Obrigações	1.084	229	408
2.02.02.02	Outros	1.084	229	408
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	1.084	229	408
2.02.04	Provisões	129	0	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	129	0	0
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	129	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.276.457	1.522.796	1.649.207

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2.03.01	Capital Social Realizado	317.813	317.813	317.813
2.03.04	Reservas de Lucros	958.644	0	0
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	958.644	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	1.204.983	1.331.394

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-249.388	-119.877	-89.681
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.393	-29.726	-23.683
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	26.819	26.741	194
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-244.814	-116.892	-66.192
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-249.388	-119.877	-89.681
3.06	Resultado Financeiro	3.049	-6.534	-559
3.06.01	Receitas Financeiras	8.164	2.056	564
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.115	-8.590	-1.123
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-246.339	-126.411	-90.240
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-246.339	-126.411	-90.240
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-246.339	-126.411	-90.240
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-4,88000	-2,50000	-1,79000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	-246.339	-126.411	-90.240
4.03	Resultado Abrangente do Período	-246.339	-126.411	-90.240

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.306	-13.536	-24.851
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	5.478	-4.240	-23.930
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-246.339	-126.411	-90.240
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	2.798	2.632	211
6.01.01.03	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	4.076	2.647	0
6.01.01.04	Resultado da Equivalência Patrimonial	244.814	116.892	66.099
6.01.01.06	Constituição de provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	129	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.784	-9.296	-921
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	-1.819	163	-46
6.01.02.02	Outras Contas a Receber	-334	-7.365	-117
6.01.02.03	Fornecedores	-521	121	-970
6.01.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	501	-89	131
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-617	587	34
6.01.02.06	Outras Contas a Pagar	7	73	47
6.01.02.07	Juros Pagos	-3.985	-2.786	0
6.01.02.08	Depósitos e cauções	-16	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.700	-27.310	-15.061
6.02.01	Aquisição de Propriedades para Investimento, Ativo Imobilizado e de Itens do Ativo Intangível	-2.162	-8.788	-15.061
6.02.02	Aumento de capital na controlada	0	-3.816	0
6.02.03	Dividendos Recebidos	2	46.862	0
6.02.04	Aplicação financeira vinculada/aplicações financeiras	-540	-61.568	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.943	40.101	41.071
6.03.01	Captação de Empréstimos, Financiamentos e CCI	0	72.000	0
6.03.02	Amortização do Principal de Empréstimos, Financiamentos e CCI	-35.284	-32.548	0
6.03.03	Partes Relacionadas	38.311	787	41.161
6.03.04	Pagamento do principal de parcelamentos de impostos	-125	-138	-90
6.03.05	Novos parcelamentos de impostos	1.041	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-63	-745	1.159
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.760	2.505	1.346

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.697	1.760	2.505

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	0	1.204.983	0	1.522.796
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	0	1.204.983	0	1.522.796
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-246.339	0	-246.339
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-246.339	0	-246.339
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	958.644	-958.644	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	958.644	-958.644	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	0	958.644	0	0	1.276.457

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	0	1.331.394	0	1.649.207
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	0	1.331.394	0	1.649.207
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-126.411	0	-126.411
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-126.411	0	-126.411
5.07	Saldos Finais	317.813	0	0	1.204.983	0	1.522.796

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	58.517	0	-43.217	0	333.113
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	58.517	0	-43.217	0	333.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-90.240	0	-90.240
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-90.240	0	-90.240
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-58.517	0	1.464.851	0	1.406.334
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-167	0	167	0	0
5.06.04	Transferência de Reservas	0	-58.350	0	58.350	0	0
5.06.05	Ajustes de avaliação patrimonial em Controladas	0	0	0	1.406.334	0	1.406.334
5.07	Saldos Finais	317.813	0	0	1.331.394	0	1.649.207

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.071	-10.373	-9.421
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.071	-10.373	-9.421
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.071	-10.373	-9.421
7.04	Retenções	-2.798	-2.632	-1.390
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.798	-2.632	-1.390
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.869	-13.005	-10.811
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-210.340	-88.095	-65.628
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-244.814	-116.892	-66.192
7.06.02	Receitas Financeiras	8.164	2.056	564
7.06.03	Outros	26.310	26.741	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-224.209	-101.100	-76.439
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-224.209	-101.100	-76.439
7.08.01	Pessoal	16.870	16.672	12.678
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.449	10.716	8.081
7.08.01.02	Benefícios	2.627	2.443	1.631
7.08.01.03	F.G.T.S.	814	691	581
7.08.01.04	Outros	2.980	2.822	2.385
7.08.01.04.01	INSS	2.980	2.822	2.385
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	145	49	0
7.08.02.03	Municipais	145	49	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.115	8.590	1.123
7.08.03.01	Juros	5.115	8.590	1.123
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-246.339	-126.411	-90.240
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-246.339	-126.411	-90.240

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
1	Ativo Total	3.645.948	3.687.480	3.331.453
1.01	Ativo Circulante	485.225	412.916	410.013
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	178.048	171.461	252.678
1.01.01.01	Caixa	60	29	29
1.01.01.02	Bancos	5.550	13.023	13.813
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	172.438	158.409	238.836
1.01.02	Aplicações Financeiras	82.785	136.425	88.570
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	82.785	136.425	88.570
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	62.108	61.568	0
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras Vinculadas	20.677	74.857	88.570
1.01.03	Contas a Receber	84.880	88.973	60.178
1.01.03.01	Clientes	61.249	70.422	52.712
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	23.631	18.551	7.466
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.967	16.057	8.587
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.967	16.057	8.587
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	122.545	0	0
1.01.08.03	Outros	122.545	0	0
1.01.08.03.01	Propriedade para investimento destinada a venda	122.545	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.160.723	3.274.564	2.921.440
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	56.108	38.340	44.853
1.02.01.03	Contas a Receber	4.079	0	936
1.02.01.03.01	Clientes	4.079	0	936
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	42.622	34.817	38.732
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	42.622	34.817	38.732
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	9.407	3.523	5.185
1.02.01.09.04	Depósitos e Cauções	2.299	2.167	1.611
1.02.01.09.05	Aplicações Financeiras Vinculadas	0	0	3.008
1.02.01.09.06	Aplicações Financeiras	1.022	0	0
1.02.01.09.07	Outras Contas a Receber	1.495	1.356	566

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
1.02.01.09.08	Tributos a recuperar	4.591	0	0
1.02.02	Investimentos	3.040.012	3.162.996	2.809.227
1.02.02.01	Participações Societárias	0	0	8.820
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0	8.820
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.040.012	3.162.996	2.800.407
1.02.03	Imobilizado	30.354	36.606	31.253
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	30.354	36.606	31.253
1.02.04	Intangível	34.249	36.622	36.107
1.02.04.01	Intangíveis	34.249	36.622	36.107
1.02.04.01.02	Vida Útil Indefinida	3.806	3.670	2.613
1.02.04.01.03	Vida Útil Definida	30.443	32.952	33.494

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2	Passivo Total	3.645.948	3.687.480	3.331.453
2.01	Passivo Circulante	287.480	467.122	163.325
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.048	3.497	2.021
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.048	3.497	2.021
2.01.02	Fornecedores	30.819	75.321	10.375
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	30.819	75.321	10.375
2.01.03	Obrigações Fiscais	51.751	40.320	29.454
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	51.751	40.320	29.454
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	42.265	34.310	23.746
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	9.486	6.010	5.708
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	115.638	146.390	38.806
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	115.638	146.390	38.806
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	91.475	126.348	23.181
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	24.163	20.042	15.625
2.01.05	Outras Obrigações	86.224	201.594	82.669
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.933	16.783	16.181
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.933	16.783	16.181
2.01.05.02	Outros	67.291	184.811	66.488
2.01.05.02.04	Contas a Pagar - Compra de Imóveis	0	7.000	0
2.01.05.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	40.430	140.966	28.435
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	19.116	28.848	31.173
2.01.05.02.07	Receitas de cessões a apropriar	7.745	7.997	6.880
2.02	Passivo Não Circulante	2.082.011	1.697.562	1.518.921
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.227.992	1.051.667	919.268
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.227.992	1.051.667	919.268
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	169.534	123.626	116.297
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	1.058.458	928.041	802.971
2.02.02	Outras Obrigações	740.811	527.772	492.708
2.02.02.02	Outros	740.811	527.772	492.708

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2014	Penúltimo Exercício 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 31/12/2012
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	47.624	7.663	11.976
2.02.02.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	526.153	353.052	387.422
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	167.034	167.057	93.310
2.02.03	Tributos Diferidos	78.165	87.532	80.254
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	78.165	87.532	80.254
2.02.04	Provisões	1.787	1.543	2.476
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.787	1.543	2.476
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	275	445	827
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.512	1.098	1.649
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	33.256	29.048	24.215
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	33.256	29.048	24.215
2.02.06.02.01	Receitas de Cessões a Apropriar	33.256	29.048	24.215
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.276.457	1.522.796	1.649.207
2.03.01	Capital Social Realizado	317.813	317.813	317.813
2.03.04	Reservas de Lucros	958.644	0	0
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	958.644	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	1.204.983	1.331.394

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	251.095	219.567	181.333
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-36.472	-30.853	-37.443
3.03	Resultado Bruto	214.623	188.714	143.890
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-122.351	-27.600	-35.898
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-64.874	-55.995	-42.841
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	28.298	6.713
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-57.477	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	97	230
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	92.272	161.114	107.992
3.06	Resultado Financeiro	-308.116	-251.475	-176.139
3.06.01	Receitas Financeiras	178.219	162.975	116.887
3.06.02	Despesas Financeiras	-486.335	-414.450	-293.026
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-215.844	-90.361	-68.147
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-30.495	-36.050	-22.093
3.08.01	Corrente	-39.862	-31.249	-22.157
3.08.02	Diferido	9.367	-4.801	64
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-246.339	-126.411	-90.240
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-246.339	-126.411	-90.240
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-246.339	-126.411	-90.240
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-4,88000	-2,50000	-1,79000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-246.339	-126.411	-90.240
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-246.339	-126.411	-90.240
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-246.339	-126.411	-90.240

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-89.971	149.682	50.020
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	219.788	171.455	142.514
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	-246.339	-126.411	-90.240
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	6.834	6.406	15.819
6.01.01.04	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	1.008	1.335	927
6.01.01.05	Constituição de provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	244	-933	7
6.01.01.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-9.367	5.259	-64
6.01.01.07	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	220.241	147.835	137.599
6.01.01.09	Variação Cambial	132.020	121.572	75.683
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	9.489	2.081	2.354
6.01.01.13	Ganho/Perda não realizada com operações com instrumentos derivativos	0	0	659
6.01.01.14	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	-97	-230
6.01.01.16	Perda na alienação de propriedade para investimento	16.040	0	0
6.01.01.17	Imposto de Renda e Contribuição Social	39.862	31.249	0
6.01.01.18	Ajuste ao Valor Justo das Propriedades para Investimentos	49.756	-16.841	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-309.759	-21.773	-92.494
6.01.02.01	Contas a Receber	4.086	-18.109	-18.336
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-5.501	-7.470	-4.471
6.01.02.03	Outras Contas a Receber	-5.219	-11.875	-270
6.01.02.04	Depósitos e Cauções	-132	-556	1.123
6.01.02.05	Fornecedores	-44.502	64.946	-7.279
6.01.02.06	Impostos, taxas e contribuições	3.406	4.944	4.102
6.01.02.07	Salários e Encargos Sociais	-449	1.476	-164
6.01.02.08	Receitas de Cessões a Apropriar	3.956	5.950	11.916
6.01.02.09	Outras Contas a Pagar	-11.663	71.422	8.209
6.01.02.10	Juros Pagos	-198.340	-106.873	-87.324
6.01.02.11	Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	-55.401	-25.628	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.048	-384.934	-446.349
6.02.01	Recebimento pela venda de propriedades para investimento	303.388	193.087	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado, propriedades para investimento e itens do ativo intangível	-352.980	-537.020	-315.663
6.02.04	Aplicação Financeira Vinculada/Aplicações Financeiras	53.640	-44.847	-1.610
6.02.05	Aquisição da Controlada SB Bonsucesso líquido de caixa obtido na aquisição	0	0	-129.076
6.02.06	Cisão Poli	0	3.846	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	92.510	154.035	527.361
6.03.01	Captação de Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	385.245	253.612	650.324
6.03.02	Amortização do Principal de Empréstimos, Financiamentos e CCI	-297.798	-92.969	-56.885
6.03.03	Pagamento do Principal de Parcelamento de Impostos	-6.810	-5.046	-4.993
6.03.04	Pagamento de Contas a Pagar - Compra de Imóveis	0	0	-7.550
6.03.05	Partes Relacionadas	-5.655	4.517	-28.039
6.03.06	Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	-26.093	-6.079	-25.496
6.03.07	Novos parcelamentos de imposto	43.621	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	6.587	-81.217	131.032
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	171.461	252.678	121.646
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	178.048	171.461	252.678

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	0	1.204.983	0	1.522.796	0	1.522.796
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	0	1.204.983	0	1.522.796	0	1.522.796
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-246.339	0	-246.339	0	-246.339
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-246.339	0	-246.339	0	-246.339
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	958.644	-958.644	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	958.644	-958.644	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	0	958.644	0	0	1.276.457	0	1.276.457

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	0	1.331.394	0	1.649.207	0	1.649.207
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	0	1.331.394	0	1.649.207	0	1.649.207
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-126.411	0	-126.411	0	-126.411
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-126.411	0	-126.411	0	-126.411
5.07	Saldos Finais	317.813	0	0	1.204.983	0	1.522.796	0	1.522.796

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	108.312	0	-93.012	0	333.113	0	333.113
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	108.312	0	-93.012	0	333.113	0	333.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-90.240	0	-90.240	0	-90.240
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-90.240	0	-90.240	0	-90.240
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-108.312	0	1.514.646	0	1.406.334	0	1.406.334
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-167	0	167	0	0	0	0
5.06.04	Transferência de Reservas	0	-108.145	0	108.145	0	0	0	0
5.06.05	Ajuste de avaliação patrimonial em controladas	0	0	0	1.406.334	0	1.406.334	0	1.406.334
5.07	Saldos Finais	317.813	0	0	1.331.394	0	1.649.207	0	1.649.207

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Penúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Antepenúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.01	Receitas	268.078	236.384	191.573
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	269.918	237.719	192.500
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.840	-1.335	-927
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-58.503	-56.230	-41.461
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-58.503	-56.230	-41.461
7.03	Valor Adicionado Bruto	209.575	180.154	150.112
7.04	Retenções	-6.834	-6.406	-15.818
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.834	-6.406	-15.818
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	202.741	173.748	134.294
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	120.447	191.271	70.646
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	97	230
7.06.02	Receitas Financeiras	178.219	162.975	70.416
7.06.03	Outros	-57.772	28.199	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	323.188	365.019	204.940
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	323.188	365.019	204.940
7.08.01	Pessoal	23.783	22.587	15.367
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.580	14.571	10.158
7.08.01.02	Benefícios	3.678	3.329	1.846
7.08.01.03	F.G.T.S.	956	826	579
7.08.01.04	Outros	3.569	3.861	2.784
7.08.01.04.01	INSS	3.569	3.861	2.784
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	59.409	54.393	33.257
7.08.02.01	Federais	55.188	51.524	31.327
7.08.02.03	Municipais	4.221	2.869	1.930
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	486.335	414.450	246.556
7.08.03.01	Juros	486.335	414.450	246.556
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-246.339	-126.411	-90.240
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-246.339	-126.411	-90.240

Relatório da Administração

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping Brasil S/A submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerrado o exercício 2014, a Administração da Companhia apresenta seus relatórios de desempenho operacional e financeiro do ano 2014 e do 4º trimestre (4T14), que são comentados a seguir.

Notamos nas variações da ABL (Área Bruta Locável) própria da Companhia, uma redução de 7,2% comparando o final de cada ano, em razão da venda de fração de 50% do Santana Parque Shopping e de 100% do Top Center no 3T14, tal como já relatados anteriormente.

Quanto à taxa de ocupação, ocorre uma melhora de 96,5% no ano 2013 para 97,0% no ano 2014.

Avaliando o desempenho orgânico no conceito de mesmas áreas, temos um crescimento do Aluguel Mesmas Áreas (Same Area Rentals) em 9,7% no 4T14 sobre 4T13 e 10,9% no ano 2014 sobre 2013, e crescimento das Vendas Mesmas Áreas (Same Area Sales) de 11,4% no 4T14 sobre o 4T13 e 11,9% no ano.

Com o crescimento de 13,8% da receita bruta total de 2014 sobre 2013, perfazendo R\$ 275,3 milhões (sendo o crescimento de 8,8% na receita de aluguéis e de 29,0% na receita de serviços) e mesmos 13,8% de crescimento na receita líquida atingindo R\$ 251,1 milhões, a Companhia apresenta um correspondente crescimento de 13,1% no NOI (atingindo R\$ 218,4 milhões) e de 14,9% no Ebitda ajustado (atingindo R\$ 176,9 milhões). No mesmo exercício, os custos aumentaram em 15,7%, sendo o principal aumento do custo de “serviços de terceiros”, seguido de “pessoal”. Já as despesas gerais e administrativas aumentaram 15,7%, sendo a maior variação a de “serviços de terceiros”. Quanto ao Resultado Financeiro, a Companhia apresentou resultado líquido negativo de (R\$308,1) milhões em 2014 – sendo (R\$128,2) milhões de efeitos cambiais totais, dos quais (R\$136,3) milhões “não caixa” de variação cambial - em comparação ao resultado financeiro líquido de (R\$ 251,5) milhões em 2013. O resultado líquido ajustado da Companhia foi de R\$170,0 milhões negativos em 2014 comparado a R\$129,9 milhões negativos em 2013.

Detalhamos essas e outras informações nos relatórios a seguir e nas demonstrações correspondentes.

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

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

Relatório da Administração

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping Brasil é uma das principais empresas brasileiras de propriedade e administração de shoppings centers em seus diversos modelos, com 250.003 m² de área bruta locável própria em 16 shopping centers com participação média de 76,9%, além de exploração de serviços complementares.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shoppings centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilização da Companhia por suas receitas locatícias e de prestação de serviços através da melhor performance varejista em nossos shopping centers de um lado, e de negociação de compra e venda de participações, de outro. Nossa estratégia é de, considerando as avaliações mercadológicas das localidades:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros ou acréscimos de participações;
- negociação de participações, com terceiros, de ativos da Companhia;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shoppings centers;
- desenvolvimento de novas formas de shoppings centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shoppings centers.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

De maneira diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista.

Nossas atividades são de (i) planejamento, administração e operação de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas); (iii) locação de espaços publicitários e promocionais (“merchandising”); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica e de água, entre outros, para os empreendimentos. (Vide descrição das receitas em desempenho econômico e financeiro).

CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

Acompanhando as avaliações de mercado e de consultores econômicos da Companhia, após um longo ciclo expansivo de consumo, percebe-se que um ciclo de ajustes econômicos está finalmente logo à frente.

Relatório da Administração

A deterioração de determinados fundamentos econômicos devem impactar tanto o desempenho dos modelos de consumo (e portanto o varejo de nossos locatários), quanto o próprio balanço (e liquidez) dos lojistas. Índices da desocupação no emprego, da massa de rendimento real de ocupados e da confiança do consumidor dão sinal de retrocesso se comparados na base mais recente disponível de fevereiro deste ano, em contraponto ao mesmo mês de anos anteriores.

Somada aos ventos contrários macro econômicos, a micro economia já demonstrava o excesso de oferta de empreendimentos shopping center em determinadas regiões.

A Companhia mantém, assim, a estratégia de se localizar em mercados com menor concorrência e diferenciar seus empreendimentos, procurando reduzir os efeitos negativos acima sobre a mesma, mas também se prepara conscientemente para os desafios e eventuais oportunidades.

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T13	4T14	Var.	2013	2014	Var.
Receita Bruta Total	71.614	73.665	2,9%	241.880	275.352	13,8%
Aluguel (Shoppings)	53.386	52.272	-2,1%	181.789	197.827	8,8%
Serviços	18.228	21.393	17,4%	60.091	77.525	29,0%
NOI Consolidado	57.292	58.131	1,5%	193.181	218.448	13,1%
EBITDA Ajustado	46.348	46.427	0,2%	154.005	176.945	14,9%
Resultado Líquido Ajustado	(27.669)	(65.702)	137,5%	(129.911)	(169.992)	30,9%
FFO Ajustado	(38.065)	(80.259)	110,8%	(123.126)	(162.864)	32,3%
Margem NOI	88,0%	88,4%	0,4 p.p.	87,6%	87,0%	-0,6 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	71,2%	70,6%	-0,6 p.p.	69,8%	70,5%	0,7 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-42,5%	-99,9%	-57,4 p.p.	-58,9%	-67,7%	-8,8 p.p.
Margem FFO Ajustado	-58,4%	-122,1%	-63,7 p.p.	-55,8%	-64,9%	-9,1 p.p.
Receita Bruta por m ²	270,85	294,66	8,8%	947,90	1.043,06	10,0%
NOI por m ²	216,69	232,52	7,3%	757,05	827,50	9,3%
EBITDA Ajustado por m ²	175,29	185,71	5,9%	603,53	670,28	11,1%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(104,65)	(262,81)	151,1%	(509,11)	(643,94)	26,5%
FFO Ajustado por m ²	(143,97)	(321,03)	123,0%	(482,52)	(616,94)	27,9%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	264.402	250.003	-5,4%	255.175	263.985	3,5%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	269.342	250.003	-7,2%	269.342	250.003	-7,2%

MERCADO DE CAPITAIS – GOVERNANÇA – POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O Ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, conseqüentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

Relatório da Administração

Além do acesso ao mercado de capitais, a listagem no Novo Mercado beneficiou a Companhia com as melhores práticas de gestão, aplicando-se os conceitos de Governança Corporativa e equânimes direitos aos acionistas.

Nossa política de dividendos aprovada é a distribuição dos dividendos mínimos na forma da legislação aplicável, por considerarmos atrativa rentabilidade e necessário o reinvestimento na Companhia.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 262 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shopping centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica).
- reciclagem da água.
- reciclagem de detritos e óleos.
- otimização do uso de papel e reciclagem.
- paisagismo com reflorestamento.
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

Em atendimento às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2014 pela Grant Thornton Auditores Independentes.

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória no artigo 54 do seu Estatuto Social.

Notas Explicativas

10

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014, 2013 e 1º de janeiro de 2013 (Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A General Shopping Brasil S.A. (Companhia) foi constituída em 06 de março de 2007 e, a partir de 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shoppings centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: **(a)** Levian Participações e Empreendimentos Ltda. e **(b)** Atlas Participações Ltda. Atualmente a participação da Companhia no capital das Sociedades com atividades em shoppings centers está agrupada na Levian Participações Empreendimentos Ltda. e na Securis Administradora e Incorporadora Ltda.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla GSHP3.

A controladora imediata e final da Companhia é a Golf Participações Ltda., estabelecida no Brasil.

A sede da Companhia está localizada em São Paulo – SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, conjunto 221.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. (Companhia) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 27 de março de 2015 e autorizadas para divulgação de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 27 de março de 2015 e membros do Conselho Fiscal em 27 de março de 2015.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014 abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas em negócios mobiliários e **(c)** incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes.

Notas Explicativas

11

As controladas diretas e indiretas da Companhia e que foram incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas são as seguintes:

- **ABK do Brasil – Empreendimentos e Participações Ltda. (ABK):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente a ABK é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., e possui participação de 49,9% nas ações da Nova União Administradora e Incorporadora S.A.;
- **ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. (ALTE):** tem por objeto social a prestação de serviços de provedor de acesso às redes de comunicações, serviços de comunicação multimídia – SCM, provedor de voz sobre protocolo internet – VOIP. Em 10/04/2013 foi alterada a razão social de ALTE Administradora e Incorporadora Ltda. para ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e, o seu objeto social, que anteriormente previa a administração de bens próprios, promoção de empreendimentos de qualquer natureza e participação em empreendimentos ou empresa de qualquer natureza;
- **Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (Andal):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Andal é detentora de uma fração ideal de 99,9% do Suzano Shopping Center;
- **Ast Administradora e Incorporadora Ltda. (Ast):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo;
- **Atlas Participações Ltda. (Atlas):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral na I Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., GS Park Estacionamentos Ltda.; ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e 90% na BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A.;
- **Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (Bac):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (Bail):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (BOT):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BOT possui participação de 100% nas cotas da Manzanita Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda.;
- **Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Brassul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 99,99% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.;
- **BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A. (BR Brasil):** tem por objeto social o desenvolvimento e administração de projetos envolvendo o planejamento, participação e desenvolvimento de sociedades de comércio varejista e atacadista, bem como aquisição, criação e administração de empresas com atuação no setor de varejo, franquias, máster franquias, empresas franqueadoras e/ou com potencial de se tornarem franqueadoras, todas com atuação no Brasil.
- **Cly Administradora e Incorporadora Ltda. (Cly):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 60% do Internacional Shopping Guarulhos;

Notas Explicativas

12

- **Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Delta):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Delta é detentora de 0,01% do Suzano Shopping Center;
- **Eler Administradora e Incorporadora Ltda. (Eler):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Eler é detentora de 34% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. (Energy):** tem por objeto social a compra, venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia e prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Shopping Guarulhos, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Shopping Light, Suzano Shopping, Outlet Premium São Paulo, Parque Shopping Barueri, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador e Shopping do Vale;
- **ERS Administradora e Incorporadora Ltda. (ERS):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A empresa ERS é proprietária de 98% do empreendimento que está sendo construído, Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro;
- **FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (FLK):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A FLK é proprietária de 52% do Outlet Premium Salvador, na Bahia;
- **Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (Fonte):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Fonte é proprietária de 51% do Parque Shopping Sulacap, no Rio de Janeiro;
- **Fundo de Investimento Imobiliário (FII Top Center):** cujo objeto consiste na aquisição de empreendimento imobiliário, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, visando auferir receitas por meio da valorização dos imóveis, da locação ou do arrendamento e das vendas dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e pelas disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).
- **GAX Administradora e Incorporadora Ltda. (GAX):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A GAX é detentora de 50% do Outlet Premium São Paulo;
- **General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. (GSB Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Shopping Center, Suzano Shopping Center, Poli Shopping Osasco, Poli Shopping, Parque Shopping Prudente, Cascavel JL Shopping, Shopping do Vale, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart Shopping, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso, Shopping Light, Outlet Premium Salvador e Parque Shopping Sulacap.
- **General Shopping Finance Limited (General Shopping Finance):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A General Shopping Finance é detentora de 42,84% das cotas da Levian Participações e Empreendimentos Ltda.;
- **GS Finance II Limited (GS Finance II):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias;

Notas Explicativas

13

- **GS Investments Limited (GS Investments):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A GS Investments é detentora de 87,4% das cotas da Securis Administradora e Incorporadora Ltda.;
- **GS Park Estacionamentos Ltda. (GS Park):** tem por objeto social a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros. Atualmente a GS Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Outlet Premium Salvador e Parque Shopping Sulacap.
- **I Park Estacionamentos Ltda. (I Park):** tem por objeto social a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente a I Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Internacional Guarulhos Shopping Center, Shopping Light, Suzano Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart, Shopping do Vale, Poli Shopping Osasco, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso e Parque Shopping Prudente;
- **Indui Administradora e Incorporadora Ltda. (Indui):** têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Indui é detentora de 50% do Outlet Premium Brasília;
- **Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. (ASG Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center;
- **Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Intesp):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A Intesp é detentora de 99,5% do Poli Shopping Osasco;
- **Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (Levian):** tem por objeto social a administração de bens próprios, participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente a Levian é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, de 0,5% do Parque Shopping Prudente, do Poli Shopping Osasco e do Shopping Unimart e de 0,5% do empreendimento que está sendo construído na Cidade de Atibaia.

A Levian também possui participação na ABK do Brasil – Empreendimentos e Participações Ltda. (99,3%), Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (100%), Send Empreendimentos e Participações Ltda. (90,9%), Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (49,9%), Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (100%), Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), PP Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), POL Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Cly Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Mai Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (12,6%) e Atlas Participações Ltda. (100%);

Notas Explicativas

14

- **Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Lumen):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, participação em negócios mobiliários e imobiliários, incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. Em 26 de junho de 2007, a Lumen celebrou um instrumento particular de compromisso quitado de venda e compra de imóvel e cessão de direito real de uso do imóvel comercial onde está constituído e instalado o Shopping Light. A participação da Lumen na cessão de direito real de uso do imóvel é de 61,957%;
- **Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Lux):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Lux é proprietária do prédio do Shopping Light e detém participação na cessão de direito real de uso do imóvel de 23,043%;
- **MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **Manzanha Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. (Manzanha):** tem por objeto social a prestação de serviços de consultoria e administração de shopping centers e a administração de bens próprios. A Manzanha é proprietária do terreno onde está sendo construído um shopping em Atibaia, da qual detém participação de 99,5%;
- **Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (Nova União):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, participação em negócios mobiliários e imobiliários, incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. A Nova União é detentora de 6% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (Poli Empreendimentos):** tem por objeto social a exploração do ramo de shopping centers, por meio da locação de imóveis próprios ou da sublocação de imóveis locados de terceiros. Atualmente, a Poli Empreendimentos é a detentora de 50% do Poli Shopping Center;
- **PP Administradora e Incorporadora Ltda. (PP):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A PP é detentora de 99,5% do Parque Shopping Prudente;
- **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale):** tem por objeto social a compra, venda, locação, urbanização, hipoteca, incorporação, construção e a administração de bens imóveis de sua propriedade e de terceiros ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,4% do Shopping do Vale;
- **SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A. (SB Bonsucesso):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A SB Bonsucesso é detentora de 63,4% do Shopping Bonsucesso;

Notas Explicativas

15

- **Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (Securis):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Securis é detentora de 100% das cotas das empresas: Andal Administradora e Incorporadora Ltda., Ardan Administradora e Incorporadora Ltda., Bail Administradora e Incorporadora Ltda., Cristal Administradora e Incorporadora Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., GAX Administradora e Incorporadora Ltda., SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A., XAR Administradora e Incorporadora Ltda., Bavi Administradora e Incorporadora Ltda., Druz Administradora e Incorporadora Ltda., Eler Administradora e Incorporadora Ltda., Indui Administradora e Incorporadora Ltda., Tequs Administradora e Incorporadora Ltda., Vanti Administradora e Incorporadora Ltda., Rumb Administradora e Incorporadora Ltda., Pentar Administradora e Incorporadora Ltda, FII Top Center.

A Securis também possui participação na Send Empreendimentos e Participações Ltda. (9,1%) e é detentora de 0,1% do Shopping Bonsucesso.

- **Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send):** tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. A Send é detentora de 100% das cotas da Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda. e de 85,5% do Cascavel JL Shopping;
- **Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. (Uniplaza):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Uniplaza é detentora de 99,5% do Unimart Shopping;
- **Vide Serviços e Participações Ltda. (Vide):** tem por objeto social serviços de divulgações institucionais, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- **Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (Vul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Vul é proprietária de 63,5% do empreendimento que está sendo construído, Parque Shopping Maia;
- **Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. (Wass):** tem por objeto social a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Shopping Center, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Shopping Light, Parque Shopping Prudente, Suzano Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Shopping Bonsucesso e Outlet Premium Salvador;
- **XAR Administradora e Incorporadora Ltda. (XAR):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A XAR é detentora de 48% do Parque Shopping Barueri;
- **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;

Notas Explicativas

16

- As controladas Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (Bud), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (Jauá), Cristal Administradora e Incorporadora Ltda. (Cristal), Bavi Administradora e Incorporadora Ltda. (Bavi), Druz Administradora e Incorporadora Ltda. (Druz), Tequs Administradora e Incorporadora Ltda. (Tequs), Ardan Administradora e Incorporadora Ltda. (Ardan), Pentar Administradora e Incorporadora Ltda. (Pentar), Rumb Administradora e Incorporadora Ltda. (Rumb), Vanti Administradora e Incorporadora Ltda. (Vanti), têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas não possuem operações em 31 de dezembro de 2014.

A Companhia detém participação direta, em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, nos seguintes empreendimentos:

	31/12/2014			31/12/2013		
	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Part.	ABL Total (m ²)	ABL própria (m ²)
Shopping Center						
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264	50,0%	4.527	2.264
Internacional Shopping	100,0%	76.845	76.845	100,0%	76.845	76.845
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	100,0%	11.477	11.477
Shopping Light	85,0%	14.140	12.019	85,0%	14.140	12.019
Santana Parque Shopping	-	-	-	50,0%	26.538	13.269
Suzano Shopping	100,0%	19.583	19.583	100,0%	19.583	19.583
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590	85,5%	8.877	7.590
Top Center Shopping	-	-	-	100,0%	6.369	6.369
Parque Shopping Prudente	100,0%	15.148	15.148	100,0%	15.148	15.148
Poli Shopping Osasco	100,0%	3.218	3.218	100,0%	3.218	3.218
Shopping do Vale	84,4%	16.487	13.913	84,4%	16.487	13.913
Unimart Shopping Campinas	100,0%	14.961	14.961	100,0%	14.961	14.961
Outlet Premium São Paulo	50,0%	17.716	8.858	50,0%	17.716	8.858
Parque Shopping Barueri	48,0%	37.420	17.962	48,0%	37.420	17.962
Outlet Premium Brasília	50,0%	16.094	8.047	50,0%	16.094	8.047
Shopping Bonsucesso	63,5%	24.437	15.517	63,5%	24.437	15.517
Outlet Premium Salvador	52,0%	14.964	7.781	50,0%	14.964	7.482
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.059	14.820	51,0%	29.059	14.820
		324.953	250.003		357.860	269.342

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis da Companhia compreendem:

- as demonstrações contábeis consolidadas elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidos pelo International Accounting Standard Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Consolidado – BR GAAP e IFRS;
- as demonstrações contábeis individuais da controladora elaborada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora – BR GAAP.

Notas Explicativas

17

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos técnicos, assim como as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelo IASB e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2014. Até 31 de dezembro de 2013, essas práticas diferiam do IFRS, aplicável às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação de investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo.

Com a emissão do pronunciamento IAS 27 (Separate Financial Statements) revisado pelo IASB em 2014, as demonstrações separadas de acordo com as IFRS passaram a permitir o uso do método da equivalência patrimonial para avaliação de investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto. Em dezembro de 2014, a CVM emitiu a Deliberação nº 733/2014, que aprovou o Documento de Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 07 referente aos Pronunciamentos CPC 18, CPC 35 e CPC 37 emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionando a citada revisão do IAS 27, e permitindo sua adoção a partir dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014. Dessa forma, as práticas contábeis adotadas na preparação das demonstrações contábeis individuais da controladora em 31 de dezembro de 2014, não diferem do IFRS.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as IFRS e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis de cada controlada incluída na consolidação são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que opera) de cada controlada. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações contábeis consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora.

As controladas localizadas no exterior (General Shopping Finance, GS Finance II e a a GS Investments) não possuem corpo gerencial próprio nem independência administrativa, financeira e operacional, portanto, a moeda funcional definida foi o real (R\$), que é a moeda funcional da controladora.

2.1.3. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

Notas Explicativas

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base, sendo consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. Em 31 de dezembro de 2014 e 2013 a Companhia não possui participação de não controladores a ser apresentado.

Os resultados das controladas (inclusive fundos de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável. As demonstrações contábeis consolidadas estão sendo apresentadas em reais, moeda funcional da Companhia. A Companhia revisou as práticas contábeis adotadas pelas controladas no exterior e não identificou diferenças com aquelas adotadas no Brasil, a serem ajustados no patrimônio líquido e no resultado do exercício desses investimentos antes de apurar o resultado e a equivalência patrimonial.

Notas Explicativas

19

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

	Critério de consolidação	% – 31/12/2014 – participação no capital	% – 31/12/2013 – participação no capital
Controladas diretas			
Levian	Integral	100%	100%
General Shopping Finance	Integral	100%	100%
GS Finance II	Integral	100%	100%
GS Investments	Integral	100%	100%
Controladas indiretas			
ABK	Integral	99,3%	99,3%
Alte	Integral	100%	100%
Andal	Integral	100%	100%
Ardan (sem operação)	Integral	100%	-
ASG Administradora	Integral	100%	100%
Ast	Integral	100%	100%
Atlas	Integral	100%	100%
Bac	Integral	100%	100%
Bail	Integral	100%	100%
Bavi (sem operação)	Integral	100%	100%
Bot	Integral	100%	100%
Br Outlet (sem operação)	Integral	100%	100%
BR Retail	Integral	90%	90%
Brassul	Integral	100%	100%
Bud (sem operação)	Integral	100%	100%
Cly	Integral	100%	100%
Cristal (sem operação)	Integral	100%	100%
Delta	Integral	100%	100%
Druz (sem operação)	Integral	100%	100%
Eler	Integral	100%	100%
Energy	Integral	100%	100%
ERS	Integral	100%	100%
Fil Top Center	Integral	100%	100%
FLK	Integral	100%	100%
Fonte	Integral	100%	100%
GAX	Integral	100%	100%
GSB Administradora	Integral	100%	100%
GS Park	Integral	100%	100%
Indui	Integral	100%	100%
Intesp	Integral	100%	100%
Ipark	Integral	100%	100%
Jauá (sem operação)	Integral	100%	100%
Jud	Integral	-	100%
Lumen	Integral	100%	100%
Lux	Integral	100%	100%
MAI	Integral	100%	100%
Manzanza	Integral	100%	100%
Nova União	Integral	99,8%	99,8%
Park Shopping Administradora	Integral	-	100%
Paulis	Integral	-	100%
Pentar (sem operação)	Integral	100%	-
POL	Integral	100%	100%
Poli Shopping	Integral	100%	100%
PP	Integral	100%	100%
Premium Outlet (sem operação)	Integral	100%	100%
Rumb (sem operação)	Integral	100%	-
Sale	Integral	100%	100%
SB Bonsucesso	Integral	100%	100%
Securis	Integral	100%	100%
Send	Integral	100%	100%
Sulishopping	Integral	-	100%
Tequs (sem operação)	Integral	100%	-
Uniplaza	Integral	100%	100%
Vanti (sem operação)	Integral	100%	-
Vide	Integral	100%	100%
Vul	Integral	100%	100%
Wass	Integral	100%	100%
XAR	Integral	100%	100%
Zuz	Integral	100%	100%

Notas Explicativas

2.3. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (IAS 28), para fins de demonstrações contábeis da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas no mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das demonstrações contábeis, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.4. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pelo diretor-presidente.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

2.6. Aplicações financeiras vinculadas

A Companhia possui aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário (CDB) e debêntures compromissadas com remuneração pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI). As aplicações estão vinculadas a compromissos assumidos nas operações de Certificado de Créditos Imobiliários (CCI), empréstimos e venda de ativos, e os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, conforme descrito na Nota Explicativa nº 4.

Notas Explicativas

21

2.7. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras, aplicações financeiras vinculadas, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) Mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

b) Empréstimos e recebíveis

Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das demonstrações contábeis, os quais são classificados como ativo não circulante. Os empréstimos e recebíveis da Companhia correspondem aos empréstimos a partes relacionadas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras vinculadas, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outras contas a receber.

c) Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Notas Explicativas

22

2.8. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos para administrar a sua exposição a riscos de taxa de câmbio e de taxa de juros. A Nota Explicativa nº 26 inclui informações mais detalhadas sobre os instrumentos financeiros derivativos.

Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e são posteriormente remensurados pelo valor justo no encerramento do exercício. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente.

Quando um instrumento financeiro for um derivativo listado em bolsa, seu valor justo deve ser mensurado por meio de técnicas de avaliação com base em cotações em mercado ativo, em que o preço utilizado para o cálculo do valor justo é o de fechamento de cada mês. No caso dos derivativos não listados, ou seja, via balcão, o valor justo deverá ser calculado por meio de métodos de avaliação a valor presente por desconto de fluxo de caixa futuro, também com base em informação de mercado no último dia do mês.

2.9. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

2.10. Contas a receber e partes relacionadas

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

Notas Explicativas

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Outras despesas operacionais” na demonstração do resultado.

2.11. Propriedades para investimento

São representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ ou valorização do capital, conforme divulgado na nº 10.

As propriedades para investimento são inicialmente registradas pelo custo de aquisição ou construção. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção (“greenfields”). Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção ("Greenfields") são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Os custos incorridos relacionados a propriedades para investimento em utilização, como: manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como custo na demonstração do resultado do exercício a que se refere.

As propriedades para investimento são baixadas após a alienação ou quando são permanentemente retiradas de uso e não há benefícios econômico-futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado. Nas operações em que o investimento é realizado em regime de coempredimento, onde a alienação de participação no projeto ocorre antes da conclusão das obras, os valores pagos pelo sócio à Companhia são mantidos no passivo como adiantamentos até a efetiva transferência dos riscos e benefícios da propriedade do bem (conclusão das obras), quando a diferença entre os valores líquidos da alienação e o valor contábil proporcional do ativo é reconhecida no resultado.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados.

2.12. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 11, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Notas Explicativas

24

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.13. Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução do valor recuperável acumulado. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no final de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado, prospectivamente.

2.14. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

Os bens do imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado. Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, não houve evidências que indicassem que os ativos não seriam recuperáveis.

As propriedades para investimentos estão avaliadas ao seu valor justo, as variações de acordo com os laudos de avaliação são registradas em conta de resultado do exercício.

2.15. Outros ativos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico-futuros. São demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais, auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.16. Outros passivos (circulante e não circulante)

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial.

2.17. Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos a obrigação.

Notas Explicativas

25

2.18. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários

Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da administração em causas semelhantes, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 18.

2.19. Custo de empréstimos – capitalização de juros

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados à aquisição, construção ou produção de propriedades de investimento em desenvolvimento são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

2.20. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A provisão para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro real e presumido e foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre o ajuste a valor justo e sobre a venda de propriedades para investimentos, 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica à alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos ativos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

Notas Explicativas

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. O imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou quando o imposto diferido passivo for liquidado. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

2.21. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços.

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia.

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Referem-se à receita da gestão do suprimento de energia e água dos shoppings centers.

d) Receitas de cessões a apropriar

As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

2.22. Propriedade para investimento destinada a venda

Quando a Companhia está comprometida com um plano de venda para a alienação de um conjunto de ativos e passivos disponíveis para a venda imediata, estes ativos e passivos são classificados como ativos e passivos mantidos para a venda.

Os ativos e passivos não circulantes mantidos para venda são registrados no circulante, separados dos outros ativos e passivos circulantes, sendo avaliados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo, menos os custos de venda.

Notas Explicativas

27

2.23. Prejuízo básico e diluído por ação

Conforme Pronunciamento Técnico CPC 41 (IAS 33), o resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício e da média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício. No caso da Companhia, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação, uma vez que a Companhia não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

2.24. Demonstração do Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A Demonstração do Valor Adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis.

2.25. Demonstração do Resultado Abrangente (DRA)

A Companhia não está apresentando a Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) em função de não ter ocorrido outros resultados abrangentes nos exercícios de 2014 e 2013.

2.26. Uso de estimativas e julgamentos críticos

A preparação das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as IFRS, requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Companhia e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações contábeis.

As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, na data de aprovação das demonstrações contábeis, dos eventos e das transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ ou correntes.

Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir:

a) Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia contratou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, em que avalia as propriedades para investimento da Companhia anualmente.

Notas Explicativas

28

Os valores justos são baseados nos valores de mercado das suas propriedades para investimento, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Cálculo esse baseado através de uma inspeção detalhada, incluindo análises dos históricos, situações atuais, perspectivas futuras, localizações das propriedades para investimento avaliadas além dos mercados em geral.

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia e suas controladas, quando aplicável, reconhecem ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas demonstrações contábeis e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que a Companhia tenha diferenças temporárias tributáveis (IR e CS diferido passivo) suficientes. Esses prejuízos se referem à Companhia que apresenta histórico de prejuízos e não prescrevem. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre as avaliações patrimoniais das propriedades para investimentos são calculados pela sistemática de tributação do lucro presumido.

c) Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.27. Normas contábeis – Novas e alterações/atualizações ocorridas

2.27.1. Alterações e atualizações nas políticas contábeis e divulgações que entraram em vigor em 2014

As seguintes normas contábeis estão em vigor desde 1 de janeiro de 2014 e não trouxeram efeitos nas demonstrações contábeis da Companhia:

- Alterações às IFRS 10/CPC 36 (R3), IFRS 12/CPC 45 e IAS 27/CPC 35 (R2) - Entidades de Investimento;
- IAS 32/CPC 39 - Apresentação de Instrumentos Financeiros Ativos e Passivos Líquidos;
- Alterações ao IAS 36/CPC 01 (R1) - Divulgação de Valor Recuperável de Ativos não Financeiros;
- Alterações à IAS 39 – Novação de Derivativos e Continuidade de Contabilidade de Hedge; e
- IFRIC 21/ICPC 19 – Tributos.

Notas Explicativas

2.27.2. Normas contábeis que entrarão em vigor após 2014

A Companhia está avaliando os impactos da adoção das normas emitidas pelo IASB em 2014 (ainda sem correspondente no CPC) que entrarão em vigor após o exercício de 2014:

- IFRS 9 (aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018) – Instrumentos financeiros (Financial Instruments);
- IFRS 15 (aplicável a partir de 1 de janeiro de 2017) – Receita de Contratos com Clientes (Revenue from Contracts with Customers);
- IAS 16 e IAS 38 (aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2016) – Esclarecimento sobre Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização (Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortization - Amendments to IAS 16 and IAS 38).

A Administração efetuou uma avaliação inicial das disposições contidas na Medida Provisória 627 de 11 de novembro de 2013 (“MP627”), convertida na Lei 12.973, de 13 de maio de 2014, Instrução Normativa RFB Nº 1515, de 24 de novembro de 2014, e não identificou impactos relevantes a serem divulgados, especialmente sobre a avaliação das propriedades para investimentos ao valor justo, em que a tributação do respectivo ajuste se dará pela alienação ou baixa do bem. A referida Lei entrará em vigor a partir de janeiro de 2015.

2.28. Mudança nas políticas contábeis

A partir de 31 de dezembro de 2014 a Companhia alterou sua política contábil de avaliação das propriedades para investimentos e passou a avaliar as propriedades para investimento ao valor justo. Essa alteração foi efetuada para oferecer melhor transparência quanto à situação patrimonial e financeira da Companhia.

Essas modificações foram aprovadas para emissão pelo Conselho de Administração em 27 de março de 2015. As modificações registradas referentes ao balanço de abertura em 1º de janeiro de 2013, exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, originalmente apresentados nas demonstrações contábeis daqueles exercícios, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 “Políticas contábeis, mudança de estimativa (IAS 8) e retificação de erro”, conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

30

Balanco patrimonial – controladora

Ativo	Saldo em 01/01/2013	Ajustes	Saldo 01/01/2013 (Reapresentado)	Saldo em 31/12/2013	Ajustes	Saldo 31/12/2013 (Reapresentado)
Ativo circulante						
Total do ativo circulante	4.867	-	4.867	79.325	-	79.325
Ativo não circulante						
Partes relacionadas	15.760	-	15.760	7.014	-	7.014
Investimentos	603.203	1.223.683	1.827.066	552.012	1.108.682	1.660.694
Imobilizado	25.690	-	25.690	30.985	-	30.985
Intangível	11.458	-	11.458	12.319	-	12.319
Total do ativo não circulante	656.111	1.223.683	1.879.974	602.330	1.108.682	1.711.012
Total do ativo	660.978	1.223.683	1.884.841	681.655	1.108.682	1.790.337
Passivo						
Passivo circulante						
Total do passivo circulante	235.226	-	235.226	258.230	-	258.230
Passivo não circulante						
Total do passivo não circulante	182.879	(182.471)	408	298.153	(288.842)	9.311
Patrimônio líquido						
Capital social	317.813	-	317.813	317.813	-	317.813
Reserva de reavaliação em controladas	58.350	(58.350)	-	58.183	(58.183)	-
Lucros (prejuízos) acumulados	(133.290)	1.464.684	1.331.394	(250.724)	1.455.707	1.204.983
	242.873	1.406.334	1.649.207	125.272	1.397.524	1.522.796
Total do passivo e patrimônio líquido	668.978	1.223.863	1.884.841	681.655	1.108.682	1.790.337

Demonstração do resultado - controladora

	31/12/2013	Ajustes	Saldo 31/12/2013 (Reapresentado)
Receita líquida	-	-	-
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	-	-	-
Lucro bruto	-	-	-
(Despesas) / Receitas operacionais			
Gerais e administrativas	(29.726)	-	(29.726)
Outras receitas operacionais, líquidas	26.741	-	26.741
Resultado da equivalência patrimonial	(108.082)	(8.810)	(116.892)
Lucro operacional e antes do resultado financeiro	(111.067)	(8.810)	(119.877)
Resultado Financeiro	(6.534)	-	(6.534)
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda	(117.601)	(8.810)	(126.411)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-
Prejuízo do exercício	(117.601)	(8.810)	(126.411)

Notas Explicativas

31

Demonstração do fluxo de caixa - controladora

	31/12/2013	Ajustes	31/12/2013 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do exercício	(117.601)	(8.810)	(126.411)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	2.632	-	2.632
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI perpétuo	2.647	-	2.647
Resultado da equivalência patrimonial	108.082	8.810	116.892
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais			
Tributos a recuperar	163	-	163
Outras contas a receber	(7.365)	-	(7.365)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais			
Fornecedores	121	-	121
Impostos, taxas e contribuições	(89)	-	(89)
Salários e encargos sociais	587	-	587
Outras contas a pagar	73	-	73
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(10.750)	-	(10.750)
Pagamento de juros	(2.786)	-	(2.786)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(13.536)	-	(13.536)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aumento de Capital em controlada	(3.816)	-	(3.816)
Dividendos recebidos	46.862	-	46.862
Aplicação financeira vinculada	(61.568)	-	(61.568)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(8.788)	-	(8.788)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(27.310)	-	(27.310)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	72.000	-	72.000
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(32.548)	-	(32.548)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(138)	-	(138)
Pagamento de contas a pagar – compra de imóveis	787	-	787
Partes relacionadas	787	-	787
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	40.101	-	40.101
Redução líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(745)	-	(745)
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	2.505	-	2.505
No final do exercício	1.760	-	1.760
Redução líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(745)	-	(745)

Notas Explicativas

32

Demonstração do valor adicionado - controladora

	31/12/2013	Ajustes	31/12/2013 (Reapresentado)
Receitas			
Receita de aluguel, serviços e outros	-	-	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-
	-	-	-
Serviços e materiais de terceiros			
Serviços de terceiros, materiais e outros	(10.373)	-	(10.373)
Valor adicionado bruto	(10.373)	-	(10.373)
Depreciação e amortização	(2.632)	-	(2.632)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(13.005)	-	(13.005)
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado da equivalência patrimonial	(108.082)	(8.810)	(116.892)
Receitas financeiras	2.056	-	2.056
Outras	26.741	-	26.741
Valor adicionado a distribuir	(92.290)	(8.810)	(101.100)
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal			
Remuneração direta	10.716	-	10.716
Benefícios	2.443	-	2.443
FGTS	691	-	691
INSS	2.822	-	2.822
Impostos, taxas e contribuições			
Federais	-	-	-
Municipais	49	-	49
Remuneração de capitais de terceiros			
Despesas financeiras	8.590	-	8.590
Remuneração de capitais próprios			
Prejuízo do período	(117.601)	(8.810)	(126.411)
	(92.290)	(8.810)	101.100

Notas Explicativas

Balanco patrimonial - consolidado

Ativo	Consolidado					
	Saldo em 01/01/2013	Ajustes	Saldo 01/01/2013 (Reapresentado)	Saldo em 31/12/2013	Ajustes	Saldo 31/12/2013 (Reapresentado)
Ativo circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	252.678	-	252.678	171.461	-	171.461
Aplicações financeiras	-	-	-	61.568	-	61.568
Aplicações financeiras vinculadas	88.570	-	88.570	74.857	-	74.857
Contas a receber	52.712	-	52.712	70.422	-	70.422
Tributos a recuperar	8.587	-	8.587	16.057	-	16.057
Outras contas a receber	7.466	-	7.466	18.551	-	18.551
Total do ativo circulante	410.013	-	410.013	412.916	-	412.916
Ativo não circulante						
Contas a receber	936	-	936	-	-	-
Partes relacionadas	38.732	-	38.732	34.817	-	34.817
Depósitos e cauções	1.611	-	1.611	2.167	-	2.167
Aplicações financeiras vinculadas	3.008	-	3.008	-	-	-
Outras contas a receber	566	-	566	1.356	-	1.356
Investimentos	8.820	-	8.820	-	-	-
Propriedades para investimento	1.270.037	1.530.370	2.800.407	1.625.013	1.537.983	3.162.996
Imobilizado	67.822	(36.569)	31.253	81.227	(44.621)	36.606
Intangível	78.186	(42.079)	36.107	78.701	(42.079)	36.622
Total do ativo não circulante	1.469.718	1.451.722	2.921.440	1.823.281	1.451.283	3.274.564
Total do ativo	1.879.731	1.451.722	3.331.453	2.236.197	1.451.283	3.687.480
Passivo						
Passivo circulante						
Fornecedores	10.375	-	10.375	75.321	-	75.321
Empréstimos e financiamentos	38.806	-	38.806	146.390	-	146.390
Contas a pagar – compra de imóveis	-	-	-	7.000	-	7.000
Salários e encargos sociais	2.021	-	2.021	3.497	-	3.497
Impostos, taxas e contribuições	23.746	-	23.746	34.310	-	34.310
Impostos parcelados	5.708	-	5.708	6.010	-	6.010
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	28.435	-	28.435	140.966	-	140.966
Partes relacionadas	16.181	-	16.181	16.783	-	16.783
Receitas de cessões a apropriar	6.880	-	6.880	7.997	-	7.997
Outras contas a pagar	31.173	-	31.173	28.848	-	28.848
Total do passivo circulante	163.325	-	163.325	467.122	-	467.122
Passivo não circulante						
Empréstimos e financiamentos	919.268	-	919.268	1.051.667	-	1.051.667
Receitas de cessões a apropriar	24.215	-	24.215	29.048	-	29.048
Impostos parcelados	11.976	-	11.976	7.663	-	7.663
Imposto de renda e contribuição social diferidos	34.866	45.388	80.254	33.773	53.759	87.532
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.476	-	2.476	1.543	-	1.543
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	387.422	-	387.422	353.052	-	353.052
Outras contas a pagar	93.310	-	93.310	167.057	-	167.057
Total do passivo não circulante	1.473.533	45.388	1.518.921	1.643.803	53.759	1.697.562
Patrimônio líquido						
Capital social	317.813	-	317.813	317.813	-	317.813
Reserva de reavaliação em controladas	108.145	(108.145)	-	107.978	(107.978)	-
Lucros (prejuízos) acumulados	(183.085)	1.514.479	1.331.394	(300.519)	1.505.502	1.204.983
	242.873	1.406.334	1.649.207	125.272	1.397.524	1.522.796
Total do passivo e patrimônio líquido	1.879.731	1.451.722	3.331.453	2.236.197	1.451.283	3.687.480

Notas Explicativas

34

Demonstração do resultado - consolidado

	31/12/2013	Ajustes	Saldo 31/12/2013 (Reapresentado)
Receita líquida	219.567	-	219.567
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(47.603)	16.750	(30.853)
Lucro bruto	171.964	16.750	188.714
(Despesas) / Receitas operacionais			
Gerais e administrativas	(55.995)	-	(55.995)
Outras receitas operacionais, líquidas	45.487	(17.189)	28.298
Resultado da equivalência patrimonial	97	-	97
Lucro operacional e antes do resultado financeiro	161.553	(439)	161.114
Resultado Financeiro	(251.475)	-	(251.475)
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda	(89.922)	(439)	(90.361)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(31.249)	-	(31.249)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.570	(8.371)	(4.801)
Prejuízo do exercício	(117.601)	(8.810)	(126.411)
Prejuízo atribuível a			
Proprietários da controladora	(117.601)	(8.810)	(126.411)
Prejuízo básico por ação - R\$	(2,33)	(0,17)	(2,50)

Notas Explicativas

35

Demonstração do fluxo de caixa - consolidado

	31/12/2013	Ajustes	31/12/2013 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do exercício	(117.601)	(8.810)	(126.411)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	23.254	(16.848)	6.406
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.335	-	1.335
Reversão de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(933)	-	(933)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(3.570)	8.829	5.259
Impostos de renda e contribuição social	31.249	-	31.249
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI perpétuo	147.835	-	147.835
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.081	-	2.081
Varição cambial	121.572	-	121.572
Ganho/perda na alienação de propriedade para investimento	(33.670)	33.670	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-	(16.841)	(16.841)
Resultado da equivalência patrimonial	(97)	-	(97)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais			
Contas a receber	(18.109)	-	(18.109)
Tributos a recuperar	(7.470)	nr	(7.470)
Outras contas a receber	(11.875)	-	(11.875)
Depósitos e cauções	(556)	-	(556)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais			
Fornecedores	64.946	-	64.946
Impostos, taxas e contribuições	4.944	-	4.944
Salários e encargos sociais	1.476	-	1.476
Receitas de cessões a apropriar	5.950	-	5.950
Outras contas a pagar	71.422	-	71.422
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	282.183	-	282.183
Pagamento de juros	(106.873)	-	(106.873)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(25.628)	-	(25.628)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	149.682	-	149.682
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Cisão Poli	3.846	-	3.846
Aplicação financeira vinculada	(44.847)	-	(44.847)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(537.020)	-	(537.020)
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	193.087	-	193.087
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(384.934)	-	(384.934)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	253.612	-	253.612
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(92.969)	-	(92.969)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(5.046)	-	(5.046)
Pagamento de contas a pagar – compra de imóveis	-	-	-
Partes relacionadas	4.517	-	4.517
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	(6.079)	-	(6.079)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	154.035	-	154.035
Redução líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(81.217)	-	(81.217)
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	252.678	-	252.678
No final do exercício	171.461	-	171.461
Redução líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(81.217)	-	(81.217)

Notas Explicativas

36

Demonstração do valor adicionado - consolidado

	Consolidado		
	31/12/2013	Ajustes	31/12/2013 (Reapresentado)
Receitas			
Receita de aluguel, serviços e outros	237.719	-	237.719
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.335)	-	(1.335)
	236.384		236.384
Serviços e materiais de terceiros			
Serviços de terceiros, materiais e outros	(56.230)	-	(56.230)
Valor adicionado bruto	180.154	-	180.154
Depreciação e amortização	(23.254)	16.848	(6.406)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	156.900	16.848	173.748
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado da equivalência patrimonial	97	-	97
Receitas financeiras	162.975	-	162.975
Outras	45.486	(17.287)	28.199
Valor adicionado a distribuir	365.458	(439)	365.019
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal			
Remuneração direta	14.571	-	14.571
Benefícios	3.329	-	3.329
FGTS	826	-	826
INSS	3.861	-	3.861
Impostos, taxas e contribuições			
Federais	43.153	8.371	51.524
Municipais	2.869	-	2.869
Remuneração de capitais de terceiros			
Despesas financeiras	414.450	-	414.450
Remuneração de capitais próprios			
Prejuízo do período	(117.601)	(8.810)	(126.411)
	365.458	(439)	365.019

Notas Explicativas

37

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	16	6	60	29
Bancos	11	64	5.158	12.561
Em dólar norte-americano				
Bancos (a)	-	-	392	462
	27	70	5.610	13.052
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB (b)	79	257	11.644	116.460
Conta remunerada	1.591	1.433	8.444	3.968
Fundo de investimento exclusivo (c)				
Caixa	-	-	10	10
Renda fixa	-	-	-	1.926
Fundo de Investimento	-	-	97.243	-
LFT	-	-	27.052	11.567
CDB	-	-	14.074	23.279
Letras financeiras	-	-	10.571	-
Compromissada	-	-	3.400	1.199
Total de aplicações financeiras	1.670	1.690	172.438	158.409
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.697	1.760	178.048	171.461
Aplicações financeiras circulante (d)				
Aplicações financeiras não circulante	62.108	61.568	62.108	61.568
	-	-	1.022	-
Total de aplicações financeiras	62.108	61.568	63.130	61.568

- (a) Em 31 de dezembro de 2014, do total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 5.610 (consolidado), sendo o montante de R\$ 392 está depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte- americano. Em 31 de dezembro de 2013, do total do saldo de R\$ 13.052 (consolidado), o montante de R\$ 462 estava depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano;
- (b) Recursos aplicados em Fundo de Investimentos do Banco Itaú S.A. com rendimento em média 99,7% do CDI;
- (c) Em 31 de dezembro de 2014, a carteira do Fundo de Investimento Exclusivo é composta substancialmente por títulos emitidos por instituições financeiras no Brasil e títulos públicos federais de alta liquidez, registrados por seus valores de realização, que remuneram em média 99.5% do CDI. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando essas limitadas às taxas de administração de ativos e outros serviços inerentes às operações de fundos;
- (d) Recursos aplicados em Fundo de Investimento Imobiliário.

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são investimentos com prazo de resgate inferior a 90 dias, constituídos de títulos de alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

Notas Explicativas

38

4. Aplicações financeiras vinculadas

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
CDB (a)	20.677	74.857
Total	20.677	74.857
Circulante	20.677	74.857
Não circulante	-	-

(a) Valor depositado em aplicação financeira, referente ao adiantamento recebido da operação de venda de 36,5% das benfeitorias que irão compor o Parque Shopping Maia ao Fundo de investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII, conforme descrito na Nota Explicativa nº 15.c. O valor está aplicado em CDB com liquidez diária.

5. Contas a receber

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Aluguéis a receber	80.425	84.511
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(15.097)	(14.089)
Total	65.328	70.422
Circulante	61.249	70.422
Não circulante	4.079	-

As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita, calculados “pro rata dia” até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo.

A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Companhia adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção, multiplicados por 12); as garantias aceitas (imóvel, carta de fiança, seguro etc.); a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

Notas Explicativas

39

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (Reapresentado)
Saldo no início do exercício	(14.089)	(12.690)
Créditos provisionados no exercício	(1.840)	(1.335)
Créditos da consolidação do Poli	-	(64)
Créditos revertidos da venda do Top Center	832	-
Saldo no final do exercício	(15.097)	(14.089)

A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
A vencer	44.097	55.640
Vencidas		
Até 30 dias	4.592	3.280
De 31 a 60 dias	5.297	1.809
De 61 a 90 dias	1.802	2.034
De 91 a 180 dias	3.372	4.137
Acima de 180 dias	21.265	17.611
	36.328	28.871
Total	80.425	84.511

Em 31 de dezembro de 2014, o montante de R\$ 6.168 das contas a receber de clientes (R\$ 3.522 em 31 de dezembro 2013) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia entende que os demais valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis.

6. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	1.846	132	15.189	11.461
IRRF a recuperar	396	294	2.986	1.892
Imposto Sobre Serviços (ISS)	1	-	350	275
PIS e COFINS a recuperar	80	78	688	371
Imposto de renda – antecipações	-	-	880	876
Contribuição social – antecipações	-	-	301	317
Outros impostos a recuperar	14	14	1.164	865
Total	2.337	518	21.558	16.057
Circulante	2.337	518	16.967	16.057
Não circulante	-	-	4.591	-

Notas Explicativas

7. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Despesas de seguros a apropriar	11	84	74	563
Adiantamento a fornecedores	81	65	7.599	6.359
Adiantamento de benefícios trabalhistas	139	106	174	118
Despesas a apropriar	-	18	45	268
Outros custos e despesas a apropriar	233	344	233	743
Caução obras – lojista	-	-	760	760
Valores a receber de outros empreendimentos	8.497	8.109	8.920	3.172
Dividendos a receber	6.433	6.433	-	-
Comissões a apropriar	-	-	4.230	2.853
Pré-inaugural/ pré-operacional	-	-	-	4.364
Outras contas a receber	419	320	3.091	707
Total	15.813	15.479	25.126	19.907
Ativo circulante	15.686	15.479	23.631	18.551
Ativo não circulante	127	-	1.495	1.356

8. Transações com partes relacionadas**a) Saldos e transações com partes relacionadas**

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas, as controladas e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: **(i)** prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; **(ii)** administração de shopping centers; **(iii)** administração de estacionamentos de shopping centers; **(iv)** contratos de locação comercial e **(v)** acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínios.

Em linhas gerais, todos os termos e condições dos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto com relação ao saldo de conta corrente sobre os quais não incidem encargos financeiros.

A Administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação a prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares.

Em 31 de dezembro de 2014 temos R\$ 859 referentes ao período de doze meses, de notas fiscais emitidas pela empresa Lopes Dias Arquitetura, referente a serviços prestados de arquitetura.

Os saldos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, na controladora, são apresentados a seguir:

Notas Explicativas

41

	Controladora	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Ativo		
General Shopping Finance (a)	1.933	1.932
General Shopping Investments (a)	3.311	3.311
Securis (c)	125.998	1.312
Outros	610	459
Total	131.852	7.014

	Controladora	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Passivo		
Atlas (b)	1.600	1.600
Levian (b)	364.039	200.890
Vul (b)	20.037	20.037
Total	385.676	222.527

- (a) Referem-se aos custos para emissão dos bônus perpétuos pagos pela Companhia;
- (b) Referem-se aos demais empréstimos sobre os quais não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento;
- (c) Aumento devido a incorporação das controladas Park Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda. e Jud Administradora e Incorporadora Ltda.

Os saldos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Ativo		
Associação Lojistas Poli	29	29
Associação Lojistas ASG	-	9
BR Partners Consultoria Especializada (d)	-	652
Condomínio Civil Suzano Shopping Center (c)	471	474
Condomínio Unimart Campinas (c)	1.104	1.006
Condomínio Outlet Premium SP (c)	30	60
Condomínio Unimart Atibaia(c)	232	435
Condomínio Outlet Premium Alexânia (c)	2.546	2.546
Condomínio do Vale (c)	671	668
Condomínio Prudente (c)	66	127
Condomínio ASG (c)	1.646	611
Condomínio Barueri (c)	316	316
Condomínio Shopping Light (c)	167	649
Condomínio Top Center (c)	-	1.103
Condomínio Bonsucesso (c)	3.396	1.399
Condomínio Parque Shop Sulacap (c)	1.001	717
Condomínio Volunt. Civil Parque Shop Maia (c)	1.770	238
Condomínio ISG (c)	3.111	3.059
Fundo de Investimento Imobiliário Sulacap – FII	653	653
Golf Participações Ltda. (a)	19.631	17.421
Lojistas	3.400	580
MCLG Empreendimentos e Participações S.A. (d)	-	1
Nova Poli Shopping Center	102	102
Pessoas físicas (c)	1.780	1.781
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda.	146	146
RB Capital Serviços de Crédito Ltda.	-	17
Outros (c)	354	18
Total – Não circulante	42.622	34.817

Notas Explicativas

42

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Passivo		
SAS Venture LLC (b)	18.403	16.768
Outros (c)	530	15
Total – Circulante	18.933	16.783

- (a) O empréstimo ao acionista e controlador está sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento;
- (b) Na reorganização societária, o capital social da controlada Park Shopping Administradora foi reduzido e está sendo devolvido ao então acionista SAS Ventures LLC em parcelas iguais e semestrais, desde 14 de setembro de 2007.
- (c) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento;
- (d) Referem-se a despesas pagas para construção do Outlet Brasília que eram de responsabilidade da BR Partners e MCLG Empreendimentos (sócias do empreendimento).

b) Remuneração dos administradores

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os honorários dos administradores, no consolidado, foram apropriados ao resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, não superando o limite aprovado pelos acionistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários, contribuições para a seguridade social, participação nos lucros e assistência médica) de R\$ 5.697 e R\$ 5.235, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Pró labore	4.277	3.744
Remuneração variável e encargos	855	1.109
Benefícios	565	382
Total	5.697	5.235

Não foi pago nenhum valor a título de: (i) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço e benefícios por invalidez de longo prazo) e (iii) remuneração com base em ações.

Em Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em 30 de abril de 2014, foi aprovada a remuneração global de R\$ 10.119 para o exercício de 2014 (R\$ 8.880 em 31 de dezembro de 2013).

Notas Explicativas

43

9. Investimentos

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos Investimentos	
							31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Controladas diretas – Investimentos								
Levian	57,16	486.650.597	851.323	185.359	1.153.458	64.466	898.217	1.258.443
GS Finance II	100	50.000	81	7	(48)	7	48	42
				185.366	1.153.410	64.473	898.265	1.258.485
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping								
Finance	100	50.000	81	(58.333)	89.029	(148.940)	68.426	61.625
GS Investments	100	50.000	-	(160.340)	390.692	(160.347)	449.187	340.584
				(218.673)	479.721	(309.287)	517.613	402.209
Saldo líquido				(33.307)	1.633.130	(244.814)	1.415.878	1.660.694

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas – Levian					
ABK	99,30%	131.163.028	131.163	1.304	146.558
Atlas	100%	3.268.672	3.816	(10.340)	28.404
Bac	100%	10.000	10	1	(14.629)
Bot	100%	51.331.650	51.332	(5)	64.843
BROutlet	100%	10.000	10	1	4
Brassul	100%	25.630.617	25.631	3.107	73.228
Bud	100%	10.000	10	1	5
Cly	100%	10.000	10	15.498	413.186
Delta	100%	72.870.112	72.870	190	73.186
FLK	100%	10.000	12.686	3.056	53.250
Fonte	100%	24.199.060	24.199	13.678	89.974
Intesp	100%	11.130.316	11.130	160	21.521
Jauá	100%	10.000	10	(30)	30
Lumen	100%	1.902.593	1.903	995	73.493
Lux	100%	22.938.043	22.938	556	40.825
MAI	100%	10.000	10	1	1.398
Manzanza	100%	16.975.480	16.975	-	-
NovaUnião	100%	4.332.000	4.332	3.047	45.280
POL	100%	7.723.297	7.723	(1.655)	(51.198)
PP	100%	18.670.574	18.671	1.644	58.403
Poli	100%	10.000	425	458	14.311
PremiumOutlet	100%	10.000	10	1	7
Sale	100%	14.702.069	14.702	-	59.905
Send	100%	288.999.513	289.000	(37.242)	362.345
Uniplaza	100%	10.000	21.215	1.741	145.934
Vul	100%	21.872.001	21.872	1.957	53.596
Zuz	100%	58.139.780	58.140	(256)	98.869

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas – Atlas					
Alte	100%	10.000	50	(922)	(2.102)
ASG Administradora	100%	20	20	(19)	94
Ast	100%	270.081	1.497	870	6.411
BR Brasil Retail	90%	90.000	0	(571)	18.858
Energy	100%	10.000	10	2.445	30.177
GS Park	100%	10.000	10	276	559
GSB Administradora	100%	1.906.070	1.906	4.392	17.488
Ipark	100%	3.466.160	3.466	1.451	32.205
Vide	100%	10.000	10	(85)	(224)
Wass	100%	10.000	10	2.557	17.068

Notas Explicativas

44

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas – GS					
Investments					
Andal	100%	10.000	10	9.721	117.169
Ardan	100%	10.000	10	-	9
Bail	100%	10.000	10	-	304
Bavi	100%	10.000	10	-	(9)
Cristal	100%	10.000	10	-	8
Druz	100%	10.000	10	-	8
Eler	100%	10.000	10	15.970	169.197
ERS	100%	10.000	10	-	29.015
Fil Top Center	100%	600.000	11.672	-	278
GAX	100%	10.000	10	5.563	59.519
Indui	100%	10.000	10	53.121	47.060
Pentar	100%	10.000	10	-	9
Rumb	100%	10.000	10	-	9
SB Bonsucesso	100%	93.292.158	93.292	6.723	204.370
Securis	100%	195.727.788	170.202	10.883	207.148
Tequs	100%	10.000	10	-	9
Vanti	100%	10.000	10	-	9
XAR	100%	10.000	10	6.802	70.259

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2013	1.660.694
Resultado de equivalência patrimonial	(244.814)
Dividendos do Período	(2)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	1.415.878

10. Propriedades para investimento

	Consolidado		
	Em operação	Projetos “Greenfield” em construção (i)	Total
Saldo em 31/12/2012	2.517.638	282.769	2.800.407
Aquisição / Adições	12.682	490.075	502.757
Encargos financeiros capitalizados	-	28.891	28.891
Cisão Poli	7.548	-	7.548
Alienação (ii)	(188.124)	(5.324)	(193.448)
Transferência para operação	387.398	(387.398)	-
Ajuste a valor justo (iv)	16.841	-	16.841
Saldo em 31/12/2013	2.753.983	409.013	3.162.996
Aquisição / Adições	10.886	298.420	309.306
Encargos financeiros capitalizados	-	29.655	29.655
Alienação (iii)	(289.004)	(640)	(289.644)
Transferências para operação	23.755	(23.755)	-
Ajuste a valor justo (iv)	(49.756)	-	(49.756)
Transferência para ativo não circulante disponível para venda	(122.545)	-	(122.545)
Saldo em 31/12/2014	2.327.319	712.693	3.040.012

- (i) Terrenos para futura construção e construções em andamento.
- (ii) Referente à venda de participação dos Shoppings Bonsucesso (36,5%), Sulacap (49%) e Outlet Salvador (48%).
- (iii) Referente à alienação de 100% de participação no Santana Parque Shopping e Top Center
- (iv) Montantes reconhecidos no resultado do exercício.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos nas Notas Explicativas nº 13 e 14.

Notas Explicativas

Avaliação a valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis).

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), da Grã-Bretanha, e pelo Appraisal Institute, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,08% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 7,48%.

11. Imobilizado

	% – Taxa de depreciação	Controladora					
		31/12/2014			31/12/2013		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.824	(781)	3.043	3.824	(628)	3.196
Instalações	8 a 15	1.098	(284)	814	1.048	(177)	871
Móveis e utensílios	8 a 15	483	(147)	336	488	(123)	365
Máquinas e equipamentos	8 a 15	134	(41)	93	124	(33)	91
Computadores e periféricos	15 a 25	1.217	(726)	491	1.167	(540)	627
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	386	(60)	326	276	(26)	250
Adiantamento a fornecedores	-	25.708	-	25.708	25.585	-	25.585
Total		32.850	(2.039)	30.811	32.512	(1.527)	30.985

	% – Taxa de depreciação	Consolidado		
		31/12/2014		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.824	(781)	3.043
Móveis e utensílios	8 a 15	7.435	(3.031)	4.404
Veículos	15 a 25	143	(72)	71
Computadores e periféricos	8 a 15	2.709	(2.080)	629
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	7.145	(4.447)	2.698
Adiantamento a fornecedores	-	19.509	-	19.509
Total		40.765	(10.411)	30.354

	% – Taxa de depreciação	Consolidado		
		31/12/2013 (Reapresentado)		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.824	(628)	3.196
Móveis e utensílios	8 a 15	8.176	(2.721)	5.455
Veículos	15 a 25	93	(63)	30
Computadores e periféricos	8 a 15	2.723	(1.859)	864
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	7.147	(4.595)	2.552
Adiantamento a fornecedores	-	24.509	-	24.509
Total		46.472	(9.866)	36.606

Notas Explicativas

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014:

	Controladora				31/12/2014
	31/12/2013	Adições	Depreciação	Transferências	
Edificações	3.196	-	(153)	-	3.043
Instalações	871	45	(108)	6	814
Móveis e utensílios	365	1	(24)	(6)	336
Máquinas e equipamentos	91	9	(7)	-	93
Computadores e periféricos	627	50	(186)	-	491
Benfeitorias em imóveis de terceiros	250	110	(34)	-	326
Adiantamento a fornecedores	25.585	123	-	-	25.708
Total	30.985	338	(512)	-	30.811

	Consolidado					31/12/2014
	31/12/2013 (reapresentado)	Adições	Depreciação	Transferências	Baixa	
Edificações	3.196	-	(102)	(51)	-	3.043
Móveis e utensílios	5.455	537	(601)	(20)	(1.017)	4.354
Veículos	30	49	(8)	-	-	71
Computadores e periféricos	864	283	(427)	(78)	(13)	629
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.552	631	(416)	(40)	(29)	2.698
Adiantamento a fornecedores	24.509	2.612	-	189	(7.751)	19.559
Total	36.606	4.112	(1.554)	-	(8.810)	30.354

	Consolidado					31/12/2013
	01/01/2013 (reapresentado)	Adições	Depreciação	Transferências	Baixa	
Edificações	3.349	-	(153)	-	-	3.196
Móveis e utensílios	4.894	1.893	(1.332)	-	-	5.455
Veículos	40	8	(18)	-	-	30
Computadores e periféricos	1.600	-	(262)	(474)	-	864
Benfeitorias em imóveis de terceiros	3.603	-	(341)	(710)	-	2.552
Adiantamento a fornecedores	17.767	5.558	-	1184	-	24.509
Total	31.253	7.459	(2.106)	-	-	36.606

12. Intangível

	% - Taxa de amortização	Controladora					
		31/12/2014			31/12/2013		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes		258	-	258	196	-	196
Vida útil definida							
Softwares	20	17.792	(6.193)	11.599	14.011	(1.888)	12.123
Total		18.050	(6.193)	11.857	14.207	(1.888)	12.319

	% - Taxa de amortização	Consolidado			
		31/12/2014			
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Vida útil indefinida					
Marcas e patentes		-	3.806	-	3.806
Vida útil definida					
Softwares		20	21.085	(7.679)	13.406
Direito de uso Shopping LIGHT (a)		2,38	8.965	(1.107)	7.858
Direito de uso - Shopp Suzano (b)		1,67	4.505	(1.502)	3.003
Direito renovação de contratos (c)		10	7.970	(1.794)	6.176
Total			46.331	(12.082)	34.249

Notas Explicativas

	% – Taxa de amortização	Consolidado		
		31/12/2013		
		(reapresentado)		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida				
Marcas e patentes	-	3.670	-	3.670
Vida útil definida				
Softwares	20	18.553	(4.058)	14.495
Direito de uso Shopping LIGHT (a)	2,38	8.749	(945)	7.804
Direito de uso - Shopp Suzano (b)	1,67	4.505	(826)	3.679
Direito renovação de contratos (c)	10	7.970	(996)	6.974
Total		43.447	(6.825)	36.622

- (a) Em 06 de junho de 2007, a Companhia assumiu o compromisso de pagar R\$ 5.589 pelo direito de uso de 50,1% do Shopping Light. O referido direito possui prazo de 42 anos e é amortizado nesse período de forma linear. Em 16 de março de 2011, a Lumen cedeu à Lux 3,15% da participação no direito de uso do Shopping Light, e, nessa mesma data, a Lux assumiu o compromisso de pagar R\$ 2.480 pelo direito de uso de 19,89% do Shopping Light à EMURB. Em 02 de janeiro de 2012, a controlada Lumen aumentou em 15% sua participação no Shopping Light, pelo valor de R\$ 2.092;
- (b) Em 30 de julho de 2012, a Companhia assumiu o compromisso de pagar à Prefeitura Municipal de Suzano a quantia de R\$ 4.505, pelo direito real de uso com encargos de uma área com metragem total de 11.925,71 m² no Município de Suzano/ SP, para instalação de centros comerciais. O referido direito possui prazo de 60 anos e é amortizado nesse período de forma linear;
- (c) Através de laudo de avaliação foi identificado como ativo intangível com vida útil definida, decorrente da aquisição de 100% das cotas da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. o direito de renovação dos contratos (gestão de contratos), que se refere à renovação automática dos contratos de locação dos inquilinos do Shopping Bonsucesso. O método utilizado foi de fluxo de caixa descontado com prazo de vida útil em 10 anos.

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 é como segue:

	Prazo de vida útil	Método de amortização	Controladora			
			31/12/2013	Adições	Amortização	31/12/2014
Vida útil indefinida						
Marcas e patentes	-	-	196	62	-	258
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	12.123	1.762	(2.286)	11.599
Total			12.319	1.824	(2.286)	11.857

Notas Explicativas

48

Consolidado						
	Prazo de vida útil	Método de amortização	31/12/2013	Adições	Amortização	31/12/2014
Vida útil indefinida						
Marcas e patentes	-	-	3.670	136	-	3.806
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	14.497	2.554	(3.645)	13.406
Direito de uso do Shopping Light	42 anos	Linear	7.804	217	(163)	7.858
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	3.678	-	(675)	3.003
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	6.973	-	(797)	6.176
Total			36.622	2.907	(5.280)	34.249

Consolidado						
	Prazo de vida útil	Método de amortização	01/01/2013 (reapresentado)	Adições	Amortização	31/12/2013 (reapresentado)
Vida útil indefinida						
Marcas e patentes	-	-	2.613	1.057	-	3.670
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	13.549	3.456	(2.508)	14.497
Direito de uso do Shopping Light	42 anos	Linear	7.621	302	(119)	7.804
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	4.354	-	(676)	3.678
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	7.970	-	(997)	6.973
Total			36.107	4.815	(4.300)	36.622

13. Empréstimos e financiamentos

	Moeda	% - Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Controladora	
				31/12/2014	31/12/2013
Empréstimos e financiamentos					
Banco Pan (k)	R\$	5,8% + CDI	2015	2.442	12.234
Banco Pan (n)	R\$	5,8% + CDI	2015	1.677	8.201
Banco BCV (o)	R\$	4,5% + CDI	2015	-	8.082
Banco Indusval (l)	R\$	5,6% + CDI	2015	-	10.795
Total				4.119	39.312
Passivo circulante				4.119	30.230
Passivo não circulante				-	9.082

Notas Explicativas

49

	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Empréstimos e financiamentos					
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	674.595	591.984
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	12%	-	408.026	356.099
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) PINE FINAME (c)	R\$	8,70%	2019	828	1.003
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM (g)	R\$	6,5% + TJLP	2017	12.171	14.108
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM (h)	R\$	5,5% + Selic	2017	10.296	11.550
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM (x)	R\$	6,8% + Selic	2021	25.769	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM (w)	R\$	6,8% + TJLP	2021	11.302	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ABC FINEM (i)	R\$	5,3% + TJLP	2017	3.413	4.824
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ABC FINEM (j)	R\$	5,3% + Câmbio	2017	2.797	3.487
Banco HSBC (d)	R\$	3,2% + CDI	2017	8.018	9.865
BBM – CCB (e)	R\$	5,6%+CDI	2014	-	9.740
BBM – CCB (m)	R\$	6,8% + CDI	2014	-	5.181
BBM – CCB (v)	R\$	7,1% + CDI	2015	10.515	-
Debêntures – SB Bonsucesso (f)	R\$	2,7% + CDI	2022	30.717	32.684
Debêntures – SB Bonsucesso (f)	R\$	7,5% + IPCA	2022	32.507	36.050
Banco Pan (k)	R\$	5,8% + CDI	2015	2.442	12.234
Banco Pan (n)	R\$	5,8% + CDI	2015	1.677	8.201
Banco BCV (o)	R\$	4,5% + CDI	2015	-	8.082
Banco Indusval (l)	R\$	5,6%+CDI	2015	-	10.795
Banco HSBC (p)	R\$	3,3% + CDI	2014	22.884	60.088
Banco Nordeste do Brasil (q)	R\$	3,53%	2025	22.184	22.082
Banco Itaú - FINEM (r)	R\$	5,3% + TJLP	2020	27.940	-
Banco Itaú – FINEM (s)	R\$	5,3% + SELIC	2020	7.096	-
Banco Itaú – FINEM (u)	R\$	3,5%	2020	973	-
Banco Votorantim (t)	R\$	3,9% + CDI	2016	27.480	-
Total				1.343.630	1.198.057
Passivo circulante				115.638	146.390
Passivo não circulante				1.227.992	1.051.667

(a) Em 09 de novembro de 2010, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominados “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 200.000, correspondente a R\$ 339.400, na data da captação.

Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados são destinados à liquidação antecipada dos CCI e ao investimento em “greenfields” e expansões. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 11.483, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 19 de abril de 2011, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 50.000 correspondente a R\$ 78.960, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 758, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%;

Notas Explicativas

- (b) Em 20 de março de 2012, a controlada GS Investments Limited captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 150.000, correspondente a R\$ 271.530 na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com juros de 12% ao ano pagos semestralmente até o 5º ano da data de emissão, após o 5º ano até o 10º ano da data de emissão, 5 Year US Treasury mais 11,052 % ao ano, pagos semestralmente, e do 10º ano em diante, USD LIBOR de três meses mais 10,808 % e 1%, pagos trimestralmente. A emissora poderá diferir os juros indefinidamente e sobre os valores diferidos incidirão juros à taxa aplicável indicada anteriormente, acrescidos de 1% ao ano. No caso do diferimento dos juros a Companhia somente poderá distribuir o equivalente a 25% do lucro líquido referente aos dividendos mínimos obrigatórios previstos na legislação brasileira. A GS Investments Limited poderá resgatar os títulos a seu critério, total ou parcialmente, no 5º ano contado da data de emissão, no 10º ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data. Os títulos terão garantia os avais da General Shopping e das seguintes subsidiárias: General Shopping do Brasil S.A., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda., Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos Ltda., Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanha Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda., Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Securis Administradora e Incorporadora Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda., Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 12.581.
- Não existem “covenants” financeiros nas operações de emissão de bônus perpétuos. Os “covenants” definidos referem-se à: (i) limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo os financiamentos BNDES, os refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros), devendo manter a proporção de ativos não gravados/ dívida não securitizada em condições “pari pasu” as condições dadas a ativos gravados/ dívida securitizada; (ii) limitação das operações de venda e “lease-back” aos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de (i) anterior e (iii) limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos;
- (c) Financiamento captado durante o último trimestre de 2011 para aquisição de equipamentos da construção do Parque Shopping Barueri por meio da linha de FINAME do BNDES no valor R\$ 937 e taxa de 8,7% ao ano. Em janeiro de 2012, foi adicionado R\$ 105 ao contrato existente. O prazo do contrato é de 96 meses, tendo 24 meses de carência e 72 meses de amortização;

Notas Explicativas

51

- (d) Em 13 de junho de 2012, foi captado, por meio de Cédula de Crédito Bancário junto ao Banco HSBC, o valor de R\$ 11.400 com encargos de 100% da variação do CDI acrescido de 3,202% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 60 meses, tendo 12 meses de carência para o pagamento do principal e pagamento de juros trimestrais.
Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 26, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo esta denominada CDI acrescido de 3,202% a.a., porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 7,590% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 4,453% de juros ao ano;
- (e) Em 22 de outubro de 2012, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco BBM S/A, o valor de R\$ 20.000, a taxa de 5,6% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 24 meses;
- (f) Em 26 de outubro de 2012 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, em duas espécies (DI e IPCA), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. O valor total das debêntures é de R\$ 78.000, dívidas na série DI de R\$ 39.000 com a taxa de 2,75% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$ 39.000 tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento mensal e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses);
- (g) Em 30 de outubro de 2012 foram liberados R\$ 13.685 por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo HSBC Bank Brasil S.A., a taxa de 6,5% a.a. + TJLP e tem prazo total de 60 meses, sendo 12 meses de carência e 48 meses de amortização.
Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 26, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo esta denominada 6,5% a.a. + TJLP, porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 6,9% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 4,319% de juros ao ano;
- (h) Em 30 de outubro de 2012, foi captado, por meio de Cédula de Crédito Bancário junto ao Banco HSBC, o valor de R\$ 10.264 com encargos de 100% da variação do CDI acrescido de 5,5% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 60 meses, sendo 12 meses de carência para o pagamento do principal e pagamento de juros trimestrais.
Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 26, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo está denominada em 100% da variação do CDI acrescido de 5,5% a.a., porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 7,97% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 6,456% de juros ao ano;
- (i) Em 09 de novembro de 2012 foram liberados R\$ 7.100 por meio de operação de financiamento na modalidade BNDES Automático. Esta operação foi efetuada pelo Banco ABC Brasil S/A, à taxa 5,3% a.a. + TJLP e tem prazo total de 60 meses, sendo 09 meses de carência e 51 meses de amortização;
- (j) Em 09 de novembro de 2012 foram liberados R\$ 2.700 milhões por meio de operação de financiamento na modalidade BNDES Automático. Esta operação foi efetuada pelo Banco ABC Brasil S/A, à taxa 5,3% a.a. + câmbio e tem prazo total de 60 meses, sendo 09 meses de carência e 51 meses de amortização;

Notas Explicativas

- (k) Em 27 de março de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco Panamericano S/A, o valor de R\$ 20.000, a taxa de 5,8% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 24 meses;
- (l) Em 18 de julho de 2013, foi captado por meio de emissão de uma Cédula de Crédito bancário do Banco Indusval S/A, o valor de R\$ 12.000, a taxa de 5,662% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 24 meses. Liquidação antecipada em maio;
- (m) Em 09 de setembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco BBM S/A, o valor de R\$ 7.000, a taxa de 6,80% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 14 meses;
- (n) Em 20 de setembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco Panamericano S/A, o valor de R\$ 10.000, a taxa de 5,80% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 18 meses;
- (o) Em 10 de setembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco de Crédito e Varejo S/A, o valor de R\$ 10.000, a taxa de 4,53% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 18 meses. Liquidação antecipada em maio;
- (p) Em 08 de novembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco HSBC Bank Brasil S.A, o valor de R\$ 60.000, a taxa de 3,30% de juros e CDI ao ano. O prazo do contrato é de 12 meses. Em Outubro de 2014 foi feito um aditivo para prorrogar o vencimento do valor total em duas tranches, sendo R\$ 37.000 para o dia 28/11/2014, já liquidado nesta data e R\$ 23.000 com vencimento para o dia 28/05/15. A taxa de juros permanece a mesma.
- (q) Em 13 de novembro de 2013, foi captado por meio do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) do Banco do Nordeste do Brasil S.A, o valor de R\$ 15.344 em 13/11/2013 e o valor de R\$ 7.942, totalizando até o momento o montante de R\$ 23.286 à taxa de 3,53% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 139 meses.
- (r) Em 24 de fevereiro de 2014 foram liberados R\$ 28.009, em 23 de abril de 2014 foram liberados R\$ 199, totalizando o valor de R\$ 28.208. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 5,3% a.a. + TJLP e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização.
- (s) Em 24 de fevereiro de 2014 foram liberados R\$ 7.002, em 24 de abril de 2014 foram liberados R\$ 50, totalizando o valor de R\$ 7.052. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 4,6% a.a. + SELIC e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização.
- (t) Em 28 de fevereiro de 2014, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário Votorantim S.A, o valor de R\$ 25.000, a taxa de 3,90% de juros e CDI ao ano. O prazo do contrato é de 24 meses, sendo 12 meses de carência e 4 parcelas trimestrais de amortização;
- (u) Em 22 de abril de 2014, foram liberados R\$ 985 captado por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 3,5% a.a e tem prazo de 83 meses, sendo 11 meses de carência e 72 meses de amortização.
- (v) Em 29 de agosto de 2014, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco BBM S/A, o valor de R\$ 12.000, a taxa de 7,122% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 12 meses, sendo 3 meses de carência;

Notas Explicativas

53

- (w) Em 25 de novembro de 2014 foram liberados R\$ 25.900, por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo HSBC Bank Brasil S.A., a taxa de 6,8% a.a. + TJLP e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização.
- (x) Em 25 de novembro de 2014 foram liberados R\$ 11.100, por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo HSBC Bank Brasil S.A., a taxa de 6,8% a.a. + SELIC e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição das parcelas em 31 de dezembro de 2014, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
Ano	
2015	115.638
2016	41.415
2017	34.673
2018	22.875
2019 em diante	1.129.029
	1.343.630

Por não ter data de vencimento, as captações por meio de emissão de bônus perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2019 em diante.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 01 de dezembro de 2013 (reapresentado)	-	958.074
Captações	72.000	164.895
Custo de captação	(977)	(3.920)
Amortização do custo de captação	212	6.319
Pagamentos – principal	(32.548)	(57.253)
Pagamentos – juros	(2.786)	(84.580)
Variação cambial	-	121.572
Encargos financeiros	3.411	92.950
Saldo em 31 de dezembro de 2013 (reapresentado)	39.312	1.198.057
Captações	-	110.245
Custo de captação	-	(1.729)
Amortização do custo de captação	676	7.306
Pagamentos – principal	(35.284)	(108.079)
Pagamentos – juros	(3.985)	(132.472)
Variação cambial	-	132.020
Encargos financeiros	3.400	138.282
Saldo em 31 de dezembro de 2014	4.119	1.343.630

Encargos financeiros e custos de transação

Os encargos financeiros e custos de transação dos empréstimos e financiamentos são capitalizados e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do instrumento contratado, pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros.

Notas Explicativas

54

14. Cédulas de crédito imobiliário

	Moeda	% – Taxa	Vencimento	Consolidado	
				31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Empresa controlada					
ABK (a)	R\$	11% + TR	2018	53.580	63.201
Levian (a)	R\$	11% + TR	2018	53.580	63.201
Fundo de Investimento Imobiliário Top					
Center (b)	R\$	9,9% + IPCA	2020	-	58.647
Fonte (c)	R\$	8% + IPCA	2013	-	100.953
Andal (d)	R\$	11% + TR	2022	52.146	56.028
Send (e)	R\$	7% + IPCA	2024	65.283	65.137
Bot (f)	R\$	6,95% + IPCA	2024	51.255	51.247
Pol (g)	R\$	6,9%+IPCA	2025	35.835	35.604
Eler (h)	R\$	9,9%+TR	2026	254.904	-
				566.583	494.018
Passivo circulante				40.430	140.966
Passivo não circulante				526.153	353.052

- (a) Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 180.000. O montante captado será pago em 119 parcelas mensais (até junho de 2018), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Cly. Os custos de captação de R\$ 376 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear;
- (b) Em abril de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Top Center, por meio da controlada Jud, efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizada a fração de 100% do Top Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 60.000. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais (até abril de 2020), acrescidas de juros de 9,90% ao ano e da atualização anual do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R\$ 50.900; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Fundo de Investimento Imobiliário Top Center. Os custos de captação das CCIs estão sendo deduzidos do principal e amortizados em 120 parcelas de forma linear. Liquidação antecipada em agosto;
- (c) Em março de 2012, a controlada Fonte efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 80.000. O montante captado será pago em parcela única no mês de Março de 2014, acrescidas de juros de 8% ao ano e da variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao consumidor Amplo (IPCA/ IBGE). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) hipoteca sob a fração ideal de 51% do imóvel do projeto Sulacap; (ii) alienação fiduciária de determinadas unidades do Shopping Guarulhos; (iii) penhor referente ao Parque Shopping Sulacap; (iv) cessão fiduciária de determinados ativos e (v) cessão fiduciária de direitos creditórios referente ao Shopping Guarulhos. O custo de captação foi de R\$ 1.246. O custo efetivo da operação foi de IPCA + 9,1%;

Notas Explicativas

55

- (d) Em junho de 2012, a controlada Andal efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 63.911. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais, acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel denominado Shopping Suzano e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Shopping Suzano. O custo de captação foi de R\$ 959. O custo efetivo da operação foi de TR + 11,17%;
- (e) Em 13 de novembro de 2012, a controlada SEND, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de HABITASEC Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 67.600, com taxa de 7% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Parque Shopping Barueri e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Parque Shopping Barueri;
- (f) Em 08 de janeiro de 2013, a controlada Bot Administradora e Incorporadora Ltda, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 50.814, com taxa de 6,95% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Outlet Premium;
- (g) Em 20 de junho de 2013, a controlada Pol Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 36.965, com taxa de 6,95% ao ano + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium Brasília e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Outlet Premium Brasília;
- (h) Em 26 de março de 2014, a controlada Eler efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 275.000. O montante captado será pago em 144 parcelas mensais (até abril de 2026), acrescidas de juros de 9,9% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de ações e cotas da subsidiárias Nova União e Eler. Os custos de captação de R\$ 24.364 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 144 parcelas de forma linear. Em 01 de agosto de 2014 o Itaú Unibanco cedeu as CCIs para a Ápice Securitizadora.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição da parcela em 31 de dezembro de 2014, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Consolidado em 31/12/2014	
2015	40.430
2016	44.802
2017	50.409
2018	45.864
2019 em diante	385.078
Total	566.583

Notas Explicativas

56

A movimentação das CCIs para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 01 de janeiro de 2013 (reapresentado)	415.857
Captações	88.717
Custo de captação	(2.159)
Amortização do custo de captação	1.381
Pagamentos – principal	(35.716)
Pagamentos – juros	(21.247)
Encargos financeiros	47.185
Saldo em 31 de dezembro de 2013 (reapresentado)	494.018
Captações	275.000
Custo de captação	(24.364)
Amortização do custo de captação	2.785
Pagamentos – principal	(189.719)
Pagamentos – juros	(63.005)
Encargos financeiros	71.868
Saldo em 31 de dezembro de 2014	566.583

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Repasse luvas e aluguéis – sócios (a)	-	-	2.828	1.144
Perdas não realizadas com operações com instrumentos derivativos (Nota Explicativa nº 26)	-	-	6.927	2.563
PM Guarulhos ref. à expansão SB Bonsucesso	-	-	-	1.219
Repasse para condomínios	-	-	697	1.438
Adiantamento de clientes	-	-	869	1.872
Adiantamento venda 36,5% Shopping Maia (b)	-	-	167.024	167.024
Adiantamento Outlet Salvador (c)	-	-	2.494	6.199
Outros	1.140	1.133	5.311	14.446
Total	1.140	1.133	186.150	195.905
Passivo circulante	1.140	1.133	19.116	28.848
Passivo não circulante	-	-	167.034	167.057

- (a) Refere-se ao valor a repassar de luvas e aluguéis aos sócios dos empreendimentos: Parque Shopping Barueri, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília e Poli Shopping;
- (b) Em 28 de junho de 2013, foi efetuada a venda para o Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII, da fração ideal de 36,5% de todas as benfeitorias, acessões e equipamentos que venham se acrescer com a construção do Prédio e Implantação do “Parque Shopping Maia”. Os recursos recebidos como adiantamento e tem como contrapartida aplicação financeira vinculada, que são liberadas na medida da evolução das obras do empreendimento (Nota explicativa 4.a.). Será considerado pronto e acabado quando o Shopping for devidamente inaugurado, o que deverá ocorrer em até 24 meses contados a partir da data de integralização das quotas do fundo, com uma tolerância de 12 meses. Quando for entregue o empreendimento este valor será contabilizado como receita da venda de propriedade de investimento;
- (c) Em 18 de junho de 2013, foi efetuada a venda de 48% do imóvel, correlatas acessões e benfeitorias presentes e futuras do empreendimento em construção denominado “Outlet Premium Salvador” para a BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas Explicativas

57

16. Impostos parcelados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
PIS e COFINS	187	192	34.265	5.519
INSS	1.198	277	1.210	303
ISS	-	-	5.073	74
Imposto de renda e contribuição social	-	-	16.562	7.777
Total	1.385	469	57.110	13.673
Passivo circulante	301	240	9.486	6.010
Passivo não circulante	1.084	229	47.624	7.663

A Companhia em 2009 e 2014 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com as Leis nº 11.941/2009 (REFIS), Lei nº 12.996/2014 (REFIS) e no parcelamento simplificado de débitos tributários.

A estimativa da Administração é de que o saldo de 31 de dezembro de 2014 dos referidos parcelamentos REFIS e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses, respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo estas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

A Companhia encontra-se obrigada a manter os pagamentos regulares dos impostos e das contribuições, parcelados e correntes, como condição essencial para a manutenção dos parcelamentos mencionados. Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia está adimplente com os pagamentos.

A movimentação dos débitos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, estimados pela Companhia, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no período, é como segue:

	Consolidado
Saldos em 01 de janeiro de 2013 (reapresentado)	17.684
Pagamento – principal	(5.046)
Pagamentos – juros	(1.046)
Encargos financeiros	2.081
Saldos em 31 de dezembro de 2013 (reapresentado)	13.673
Novos parcelamentos	43.621
Pagamento – principal	(6.810)
Pagamentos – juros	(2.863)
Encargos financeiros	9.489
Saldos em 31 de dezembro de 2014	57.110

17. Receitas de cessões a apropriar

A Companhia controla no passivo as receitas de cessões a apropriar.

As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

Notas Explicativas

58

A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita no ano de 2014, é como segue:

	Consolidado
Saldo em 01 de janeiro de 2013 (reapresentado)	31.095
Novos contratos	14.772
Cisão Poli	103
Reconhecimento da receita	(8.925)
Saldo em 31 de dezembro de 2013 (reapresentado)	37.045
Novos contratos	12.798
Reconhecimento da receita	(8.842)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	41.001

18. Provisão para riscos cíveis e trabalhistas

Para todas as questões que estão sendo contestadas, é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, trabalhistas e cíveis.

Não há depósitos judiciais vinculados a essas provisões. A composição das provisões é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Trabalhistas (a)	275	445
Cíveis (b)	1.512	1.098
Total	1.787	1.543

- (a) Referem-se aos processos envolvendo pedidos de responsabilidade subsidiária, horas extras e reconhecimento de vínculo empregatício;
- (b) Referem-se aos processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$ 11.714 (R\$ 15.798 em 31 de dezembro de 2013), cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações contábeis.

Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário. A movimentação da provisão para riscos para o semestre findo em 31 de dezembro de 2014 é como segue:

	Consolidado			
	31/12/2013	Inclusão	Reversão	31/12/2014
Trabalhista	445	779	(949)	275
Cíveis	1.098	996	(582)	1.512
Total	1.543	1.775	(1.531)	1.787

	Consolidado			
	01/01/2013 (reapresentado)	Inclusão	Reversão	31/12/2013 (reapresentado)
Trabalhista	827	39	(421)	445
Cíveis	1.649	202	(753)	1.098
Total	2.476	241	(1.174)	1.543

Notas Explicativas

59

19. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2014, é de R\$317.813, representado por 50.480.600 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Golf Participações	29.991.307	29.991.307
Banco Fator S.A.	5.060.600	5.060.600
Teton Capital Partners L.P	5.214.500	2.612.700
Conselheiros	10.189	10.189
Diretores	10.501	10.001
Outros acionistas	10.193.503	12.795.803
Total de ações em circulação	50.480.600	50.480.600

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 65.000.000 de ações nominativas, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá, também, estabelecer as condições de emissão, incluindo preço, prazo e forma de integralização. A Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado. Adicionalmente, a critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante a: **(a)** venda em bolsa ou por meio de subscrição pública ou **(b)** permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado. Por fim, a Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

Reserva legal

Deverá ser constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital. No exercício de 2014 e 2013, a Companhia não reserva legal por não ter apresentado lucro.

Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2014, em decorrência da alteração da política contábil de mensuração das propriedades para investimento, a Companhia procedeu com a retenção de parcela do ajuste a valor justo das propriedades para investimento registrada no balanço de abertura (01 de janeiro de 2013). Dessa forma, a Administração da Companhia propôs que o valor de R\$ 958.644 dos lucros acumulados seja retida pela Companhia à constituição de reserva de lucros a realizar.

Notas Explicativas

60

Lucro/ (prejuízo) por ação diluído

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas, por isso, não calculou o prejuízo por ação diluído.

A seguir o cálculo do prejuízo por ação básico:

	31/12/2014	31/12/2013 (Reapresentado)
Numerador básico		
Resultado do exercício	(246.339)	(126.411)
Denominador		
Média ponderada de ações – básica	50.481	50.481
Prejuízo básico por ação em (R\$)	(4,87)	(2,50)

20. Receita líquida de aluguel, serviços e outros

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Receita operacional bruta		
Aluguel	197.827	180.756
Serviços	77.525	60.091
	275.352	240.847
Deduções		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(18.823)	(18.151)
Descontos e abatimentos	(5.434)	(3.129)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	251.095	219.567

21. Custo dos aluguéis e serviços prestados por natureza

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Custo de pessoal	(3.594)	(3.166)
Custo de depreciações	(3.825)	(3.873)
Custo de ocupação	(15.139)	(13.108)
Custo de serviços de terceiros	(13.914)	(10.706)
Total	(36.472)	(30.853)

Notas Explicativas

61

22. Despesas gerais e administrativas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
IPTU	(146)	(49)	(491)	(191)
Comercialização	-	-	(4.056)	(5.514)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.840)	(1.335)
Publicidade e propaganda	(842)	(762)	(3.088)	(5.839)
Conservação de instalações	-	(1)	(225)	(69)
Materiais	(142)	(217)	(307)	(459)
Energia elétrica	(80)	(105)	(311)	(621)
Despesas com pessoal	(16.870)	(16.673)	(20.189)	(19.420)
Despesas com serviços de terceiros	(5.732)	(4.267)	(15.945)	(12.166)
Despesa com depreciação e amortização	(2.798)	(2.633)	(3.009)	(2.533)
Aluguéis	(2.184)	(2.124)	(2.555)	(2.408)
Taxas e emolumentos	(84)	(46)	(2.420)	(1.150)
Telefonia	(458)	(307)	(1.720)	(598)
Viagens e estadias	(504)	(572)	(1.113)	(793)
Seguros	(223)	(501)	(621)	(767)
Serviços de mensageiro	(161)	(220)	(161)	(220)
Despesas legais	(53)	(49)	(493)	(620)
Outras	(1.115)	(1.200)	(6.330)	(1.292)
Total	(31.393)	(29.726)	(64.874)	(55.995)

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	5.715	1.570	25.881	14.830
Ganho na operação - derivativos	-	-	35.614	36.767
Variação cambial ativa	7	1	107.630	105.425
Variação monetária ativa	38	434	6.638	3.083
Outros	2.404	51	2.456	2.870
	8.164	2.056	178.219	162.975
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(3.400)	(3.411)	(179.867)	(140.135)
Perda em operação com derivativos	-	-	(27.458)	(31.286)
Variação monetária passiva	(1.311)	(1.446)	(27.703)	(10.959)
Variação cambial passiva	(4)	(6)	(243.885)	(226.997)
Multa sobre impostos em atraso	(39)	(107)	(1.154)	(1.943)
Outros	(361)	(3.620)	(6.268)	(3.130)
	(5.115)	(8.590)	(486.335)	(414.450)
Total	3.049	(6.534)	(308.116)	(251.475)

Notas Explicativas

24. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

	31/12/2014		31/12/2013	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado (reapresentado)
(Prejuízo) antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	(246.338)	(215.843)	(126.411)	(90.361)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	83.755	73.387	42.979	30.723
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	(83.237)	-	(39.743)	33
Outras diferenças permanentes líquidas	(64)	(3.514)	(123)	(8.510)
IRPJ e CSLL de períodos anteriores	-	-	-	(4.152)
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(454)	(5.956)	(3.113)	16.580
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	(35.872)	-	(62.203)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo	-	(58.540)	-	(8.521)
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado	-	(30.495)	-	(36.050)
Correntes	-	(39.862)	-	(31.249)
Diferidos	-	9.367	-	(4.801)

(*) As controladas Andal, Ast, Alte, Bac, Bail, Bavi, Br Outlet, Brassul, Bud, Cly, Cristal, Druz, Energy, FLK, Indui, Intesp, Jauá, JUD, Lumen, Lux, Mai, Manzanza, Nova União, Park, Polishopping, PP, Pol, Premium Outlet, Sale, Securis, Send, Sulishopping, Uniplaza, Vide, Wass e Zuz, optaram pela sistemática do lucro presumido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (reapresentado)
Base de cálculo		
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento e das propriedades destinadas à venda	2.449.864	2.753.983
Presunção para Imposto de renda 8% - 25% alíquota para Imposto de renda	2%	2%
Presunção para Contribuição social 12% - 9% alíquota para Contribuição social	1,08%	1,08%
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre propriedades para investimento e destinadas à venda	(75.455)	(84.822)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivo sobre direitos de renovação de contratos	(2.710)	(2.710)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivo	(78.165)	(87.532)

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

- a) Realização do passivo fiscal diferido sobre ajuste a valor justo das propriedades para investimento com base na tributação pelo lucro presumido quando da sua respectiva alienação.

Notas Explicativas

63

25. Outras receitas operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013 (Reapresentado)
Receita venda propriedade investimento	-	-	(b)303.388	(a) 193.087
Custo venda propriedade investimento – valor justo	-	-	(b)(319.428)	(a) (193.087)
Recuperação de despesas	25.605	-	8.239	12.980
Ajuste das propriedades para investimentos a valor justo			(49.756)	14.234
Outras receitas	1.214	26.741	80	1.084
Total	26.819	26.741	(57.477)	28.298

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o resultado apresentado com a venda de propriedades para investimentos, substancialmente refere-se a:

i) Em 15 de março de 2013 foi emitido um prospecto definitivo de distribuição pública de cotas da primeira emissão do Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda - FII, administrado por SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. entre as controladas Vul Incorporadora e Administradora Ltda e SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A. para a venda de fração ideal de 36,5% de participação do “PARQUE SHOPPING MAIA” e do “SHOPPING BONSUCESSO”, este último a venda foi concretizada em junho de 2013 por R\$ 78.949.

ii) Em 24 de agosto de 2011 a controlada Fonte Administradora e Incorporadora Ltda assinou a venda de 44% do imóvel do “PARQUE SHOPPING SULACAP” à RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no valor de R\$ 109.174 concretizada no 4º trimestre de 2013 com a inauguração do shopping.

(b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o resultado apresentado com a venda de propriedades para investimentos, substancialmente refere-se a:

i) Conforme divulgado por meio de fato relevante no dia 14 de julho de 2014, a Companhia, por meio de suas controladas Securis Administradora e Incorporadora Ltda. e Send Empreendimentos e Participações Ltda., alienou a totalidade de sua participação de 50% no empreendimento comercial denominado “SANTANA PARQUE SHOPPING”, para a Acapurana Participações S.A., pelo preço total de aquisição de R\$ 144.549;

ii) Conforme divulgado por meio de fato relevante no dia 13 de agosto de 2014, a Companhia, por meio de suas controladas Securis Administradora e Incorporadora Ltda., alienou a totalidade de sua participação de 100% no empreendimento comercial denominado "TOP CENTER", para Clavas Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo preço total de aquisição de R\$ 145.500.

Notas Explicativas

64

26. Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	Consolidado							
	31/12/2014				31/12/2013 (reapresentado)			
	Valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total	Valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total
Ativos								
Caixa e equivalentes de caixa	-	178.048	-	178.048	-	171.461	-	171.461
Aplicações financeiras e aplicações vinculadas	-	83.807	-	83.807	-	136.425	-	136.425
Instrumentos financeiros derivativos	11.357	-	-	11.357	13.392	-	-	13.392
Contas a receber e outros recebíveis	-	86.375	-	86.375	-	90.329	-	90.329
Total	11.357	348.230	-	359.587	13.392	398.215	-	411.607
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	1.343.629	-	1.343.629	-	1.198.057	-	1.198.057
CCIs	-	566.583	-	566.583	-	494.018	-	494.018
Instrumentos financeiros derivativos	6.927	-	-	6.927	2.831	-	-	2.831
Fornecedores	-	-	30.819	30.819	-	-	75.321	75.321
Outras contas a pagar	-	-	186.150	186.150	-	-	195.905	195.905
Total	6.927	1.910.212	216.696	2.134.108	2.831	1.692.075	271.226	1.966.132

26.1. Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shoppings centers.

A Companhia e suas controladas dispõem de política de gestão de riscos para gerenciar os riscos de mercado por meio de instrumentos financeiros. Os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta são a variação cambial e a flutuação de índices de inflação inerentes às suas operações. A política é acompanhada pelo Conselho de Administração assegurando que os instrumentos financeiros não extrapolem os limites da política, em consonância com as melhores práticas de governança corporativa. O principal objetivo da gestão de risco é a proteção do fluxo de caixa da Companhia, em que as operações devem respeitar os limites de exposição, cobertura, prazo e instrumento, minimizando os custos operacionais. De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos, ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem exigir riscos com garantias ou sem garantias, dependendo de aspectos circunstanciais ou legais.

A política permite que a Companhia utilize instrumentos financeiros derivativos apenas para fins de proteção. É vedada a contratação de qualquer derivativo que implique a venda líquida de opções e operações financeiras estruturadas com derivativos embutidos.

Notas Explicativas

65

Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas estão apresentados a seguir:

a) Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa e derivativos somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as agências internacionais de rating. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na BM&FBOVESPA. Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos.

b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

A disponibilidade de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferida para a área de tesouraria, a qual investe substancialmente a disponibilidade de caixa em CDB, LTN e fundo de investimento com remuneração atrelada a variação do CDI e escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

c) Risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar que as empresas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e CCIs detalhados nas Notas Explicativas nº 13 e 14, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativo) e pelo patrimônio líquido consolidado (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19).

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital. O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2014 é de 136% (100% em 31 de dezembro de 2013), conforme a seguir:

Notas Explicativas

66

- **Índice de endividamento**

O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro 2013 é o seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Dívida (i)	1.910.213	1.692.075
Caixa e equivalentes de caixa	(178.048)	(171.461)
Dívida líquida	1.732.374	1.520.614
Patrimônio líquido (ii)	1.276.457	1.522.796
Índice de endividamento líquido	136%	100%

- (i) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos e CCIs de curto e longo prazos;
- (ii) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Companhia, gerenciados como capital.

d) Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julguem adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. À medida que os fluxos de juros foram pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações:

Consolidado	% – Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos (*)	11,48%	6.114	53.609	172.967	480.526	1.293.242	2.006.458
CCI	11,80%	9.886	15.152	67.954	275.915	592.602	961.509
Total		16.000	68.761	240.921	756.441	1.885.844	2.967.967

- (*) Para a captação do bônus perpétuo foram considerados os juros a serem incorridos até a data da opção de compra e o principal e, por não ter data de vencimento, foi classificado como dívida a vencer acima de 05 anos.

e) Risco de taxas de juros

- **Empréstimos para capital de giro e CCIs:** as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro,

Notas Explicativas

67

conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 13 e 14, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 11,53% ao ano.

A Companhia contratou com o Banco HSBC um conjunto de operações de swap de taxas de juros destinado a protegê-la do risco da variação da TJLP e CDI associado aos empréstimos descritos na Nota Explicativa nº 13 itens “d”, “g” e “h” respectivamente. Estes contratos possuem vencimentos e percentuais de amortização idênticos aos contratos de empréstimos correspondentes.

Os instrumentos financeiros derivativos estão sendo apresentados da seguinte forma:

Data de início de Swap	Nocional (R\$ mil)	Data de vencimento de Swap	Ponta ativa	Ponta passiva	Posição de Swap em 31/12/2014
13/06/2012	6.980	05/06/2017	CDI + 3,20%	IPCA + 7,590%	(1.033)
31/10/2012	7.270	16/10/2017	CDI + 5,50%	IPCA + 7,970%	(791)
31/10/2012	9.693	16/10/2017	TJLP + 6,50%	IPCA + 6,900%	(1.702)
	23.943				(3.526)

Os derivativos da Companhia obedecem à hierarquia de “inputs”, conforme descrito no CPC 40, sendo classificados como nível 2 da hierarquia, ou seja, são obtidos por meio de preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis.

f) Risco de variação da taxa de câmbio

A Companhia, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes não relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R\$ 1.082.621 em 31 de dezembro de 2014 (R\$ 948.083 em 31 de dezembro de 2013).

A Companhia mensura suas exposições conforme o modelo de previsão e orçamento da própria Companhia e, por meio de sua controlada, contrata derivativos – tais como NDFs, futuro de dólar na BMF&Bovespa e swaps em balcão, visando a proteção de sua exposição cambial. O principal risco que a Companhia pretende reduzir é a exposição cambial atrelada ao seu passivo em moeda estrangeira.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia utiliza derivativos para proteger os riscos cambiais referentes à emissão dos bônus perpétuos.

A Companhia não possui operações com instrumentos derivativos ou não derivativos para cobertura (hedge) do saldo do principal dos bônus perpétuos.

Os derivativos futuros de dólar BMF&Bovespa obedecem à hierarquia de “inputs” classificado como nível 1 da hierarquia, conforme descrito no CPC 40. O swap de USD x IGP-M obedece à hierarquia de “inputs” classificado como nível 2.

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 31/12/2014
Swap USD x IGP-M	25.000	09/11/2015	11.356
Futuro Dólar BM&F	61.000	02/02/2015	(3.401)
TOTAL	86.000		7.955

Notas Explicativas

68

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. As aplicações financeiras em moeda estrangeira possuem características inversas ao passivo em moeda estrangeira, portanto, a Companhia utiliza como instrumento de hedge natural.

Análise de sensibilidade – derivativo

Em R\$ mil				Swap de Juros							
				Impacto na curva DI/TJLP				Impacto na curva IPCA			
Nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Valor Justo	-25%	-50%	-25%	-50%	25%	50%	25%	50%
				Ajuste	Ajuste	Valor Justo	Valor Justo	Ajuste	Ajuste	Valor Justo	Valor Justo
6.980	CDI + 3,202%	IPCA + 7,590%	(1.033)	(452)	(223)	(1.485)	(1.256)	(183)	(366)	(1.216)	(1.399)
7.270	CDI + 5,500%	IPCA + 7,970%	(791)	(541)	(267)	(1.332)	(1.058)	(221)	(442)	(1.012)	(1.233)
9.693	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	(1.702)	(293)	(146)	(1.995)	(1.847)	(256)	(512)	(1.958)	(2.214)
23.943			(3.526)	(1.286)	(636)	(4.812)	(4.161)	(660)	(1.320)	(4.186)	(4.846)

Em R\$ mil				Swap de Dólar							
				Impacto na curva DI/TJLP				Impacto na curva IPCA			
Nocional (US\$ Mil)	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Valor Justo	-25%	-50%	-25%	-50%	25%	50%	25%	50%
				Ajuste	Ajuste	Valor Justo	Valor Justo	Ajuste	Ajuste	Valor Justo	Valor Justo
25.000	USD + 107,00%	IGP-M + 10,70%	11.357	(15.871)	(32.254)	(4.515)	(20.897)	(12.904)	(26.320)	(1.548)	(14.963)
25.000			11.357	(15.871)	(32.254)	(4.515)	(20.897)	(12.904)	(26.320)	(1.548)	(14.963)

Futuro de Dólar - BM&Fbovespa							
Em R\$ mil				Impacto na curva de dólar			
Nocional (US\$ Mil)		Preço em 31/12/2014	Valor Justo	-25%	-50%	-25%	-50%
				Ajuste	Ajuste	Valor Justo	Valor Justo
61.000		2,6680	(3.401)	(40.687)	(81.373)	(44.088)	(84.775)
61.000			(3.401)	(40.687)	(81.373)	(44.088)	(84.775)

Para a realização das operações na BM&Fbovespa, foi efetuado o depósito de margem, por meio de títulos públicos (LFT). O depósito de margem, em 31 de dezembro de 2014, totalizava em R\$ 20.825.

Notas Explicativas

69

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro, como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

g) Análise de sensibilidade – empréstimos, financiamentos e CCI

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/2008, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir:

- **cenário-base:** manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2014;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2014;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2014.

Notas Explicativas

70

h) Empréstimos, financiamentos e CCI

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos bônus perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,52%	0,65%	0,78%
Elevação da TJLP	0,41%	0,51%	0,61%
Elevação da DI	0,92%	1,15%	1,37%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	5,00%	6,25%	7,50%

A exposição líquida em dólar norte-americano, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos está demonstrada a seguir:

	Consolidado Sem efeito das operações de derivativos – 31/12/2014
Empréstimos e financiamentos	1.082.620
Partes relacionadas	18.403
Caixa e equivalentes de caixa	(392)
Exposição líquida	1.100.632

Operação	Risco	Cenários		
		Base	Adverso	Remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	166.701	180.678	194.656
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	259.425	263.562	267.698
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	578.222	713.854	856.625

(*) Calculado sobre a exposição líquida da Companhia, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos.

Na tabela anterior estão demonstrados os efeitos dos juros e da variação dos indexadores até o vencimento do contrato.

Os juros dos bônus perpétuos são fixos. Dessa forma não foi efetuada a análise de sensibilidade.

Notas Explicativas

71

i) Caixa e equivalentes de caixa

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação do CDI e de variação cambial. Nesse sentido, a seguir, estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração da taxa do CDI	11,57%	8,68%	5,79%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	30.178	22.634	15.089

A análise de sensibilidade da variação cambial do caixa e equivalentes de caixa indexado ao dólar norte-americano foi apresentada líquida dos outros passivos indexados ao dólar norte-americano, conforme mencionado no item (i).

27. Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ ou responsabilidades civis.

Em 31 de dezembro de 2014, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	14.100
Compreensivo de incêndio comum	2.108.530
Lucros cessantes	589.453
Vendaval/ fumaça	101.714
Operações de shopping centers	54.706
Danos morais	17.100
Danos materiais	484.656
Empregador	300

As premissas de riscos adotadas, dada a natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

28. Informações por segmento

As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2. Os resultados por segmento consideram os itens atribuíveis diretamente ao segmento, assim como aqueles que possam ser alocados em bases razoáveis. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da alta Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia são os seguintes:

Notas Explicativas

72

a) Aluguel

Refere-se a locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como “stands” de venda, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção, exploração de estacionamento e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário.

b) Serviços

Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e água dos shoppings centers.

A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.

Demonstrações do resultado por segmento

	Consolidado					31/12/2014 Consolidado
	31/12/2014		Corporativo	Eliminação		
	Aluguel	Serviço			Débito	Crédito
Receita de serviços	495.498	77.926	-	(322.329)	-	251.095
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(13.728)	(48.955)	-	-	26.211	(36.472)
Lucro bruto	481.770	28.971	-	(322.329)	26.211	214.623
(Despesas)/ receitas operacionais	(204.455)	1.226	(59.308)	-	140.186	(122.351)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	277.315	30.197	(59.308)	(322.329)	166.397	92.272
Resultado financeiro	(305.912)	(5.253)	3.049	-	-	(308.116)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	(28.597)	24.944	(56.259)	(322.329)	166.397	(215.844)
Imposto de renda e contribuição social	(26.283)	(4.212)	-	-	-	(30.495)
Lucro / (prejuízo) líquido do exercício	(54.880)	20.732	(56.259)	(322.329)	166.397	(246.339)

	Consolidado					31/12/2013 (Reapresentado) Consolidado
	31/12/2013 (Reapresentado)		Corporativo	Eliminação		
	Aluguel	Serviço			Débito	Crédito
Receita de serviços	255.614	57.925	-	(96.854)	2.882	219.567
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(12.973)	(30.329)	-	(758)	13.207	(30.853)
Lucro bruto	242.641	27.596	-	(97.612)	16.089	188.714
(Despesas)/ receitas operacionais	(18.478)	(6.137)	(2.985)	-	-	(27.600)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	224.163	21.459	(2.985)	(97.612)	16.089	161.114
Resultado financeiro	(8.104)	(689)	(242.682)	-	-	(251.475)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	216.059	20.770	(245.667)	(97.612)	16.089	(90.361)
Imposto de renda e contribuição social	(29.584)	(6.466)	-	-	-	(36.050)
Lucro / (prejuízo) líquido do exercício	186.475	14.304	(245.667)	(97.612)	16.089	(126.411)

Notas Explicativas

73

29. Demonstrações dos fluxos de caixa

No dia 30 de novembro de 2013 foi efetuada a cisão parcial da controlada em conjunto Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. A operação de cisão teve por objetivo a reestruturação societária de forma a permitir que cada grupo de quotistas possua seu patrimônio em sociedades distintas e com administração própria. Os valores dos principais ativos e dos passivos que passaram a ser consolidados a partir desta data são apresentados a seguir:

	30/11/2013
Propriedades para investimento	7.548
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.477)
Outros ativos líquidos	(1.225)
Cisão Poli	3.846

Os registros contábeis da consolidação dos ativos e passivos adquiridos nas demonstrações contábeis consolidadas não foram considerados nos fluxos operacionais e de investimento para fins das demonstrações do fluxo de caixa, por não envolverem numerários e nem efeitos de entrada ou saída de caixa na Companhia.

Adicionalmente, a Companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013 (Reapresentado)
Juros capitalizados nas propriedades para investimento	29.655	28.891
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(49.756)	16.841
Aquisição de terreno	-	7.000

30. Eventos subsequentes

No dia 13 de janeiro de 2015 a controlada ERS Administradora e Incorporadora Ltda., contratou junto ao Banco Itaú Unibanco S/A uma operação de financiamento na modalidade Cédula de Crédito Bancário – Financiamento mediante repasse contratado com o Banco Itaú Unibanco S.A. O valor total é de R\$ 75.000, com custo de juros à taxa fixa 10,00% a.a., base 360 (trezentos e sessenta) dias, com prazo total de 144 meses, com carência de amortização do principal nos 12 primeiros meses.

* * *

Victor Poli Veronezi

Diretor Presidente

Alessandro Poli Veronezi

Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro

Diretor Financeiro

Vicente de Paula da Cunha

Diretor de Planejamento e Expansão

Francisco Antonio Antunes

Contador

CRC 1SP-149.353/O-2

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

Aos:

Acionistas, Conselheiros e Diretores da

General Shopping Brasil S.A.

São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações contábeis consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2014, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfases

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.28, em decorrência da mudança de política contábil envolvendo a contabilização das propriedades para investimentos, os valores correspondentes referentes às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 "Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro" e CPC 26(R1) "Apresentação das demonstrações contábeis". Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

São Paulo, 27 de março de 2015.

Nelson Fernandes Barreto Filho

Contador CRC 1SP-151.079/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal, no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o relatório anual da administração e as demonstrações financeiras da General Shopping Brasil S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2014. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes Grant Thornton Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supracitados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

São Paulo, 26 de março de 2015.

Paulo Alves das Flores

Conselheiro Fiscal

Camila de Cassia Satin Briola

Conselheira Fiscal

Aloisio Kok

Conselheiro Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 22º andar, conjunto 221, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 30 de março de 2015.

Victor Poli Veronezi - Diretor Presidente

Alessandro Poli Veronezi - Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro - Diretor Financeiro

Vicente de Paula da Cunha - Diretor de Planejamento e Expansão

Alexandre Lopes Dias - Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping Brasil S.A., sociedade por ações

com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 22º andar, conjunto 221, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 30 de março de 2015.

Victor Poli Veronezi - Diretor Presidente

Alessandro Poli Veronezi - Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro - Diretor Financeiro

Vicente de Paula da Cunha - Diretor de Planejamento e Expansão

Alexandre Lopes Dias - Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo