



São Paulo, 14 de agosto de 2013 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 2T13. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

## 2T13



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

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

**abrasca**  
companhia associada

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Alessandro Poli Veronezi**  
Diretor de RI

**Marcio Snioka**  
Superintendente de RI

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

www.generalshopping.com.br

**FIRB**  
FINANCIAL INVESTOR RELATIONS

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

## Receita Bruta cresce 30,9% no 2T13 sobre 2T12, com aumento de Área Bruta Locável Própria de 19,8% e margem EBITDA ajustada de 70,0%

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no segundo trimestre de 2013 - 2T13 - atingiu R\$ 57,7 milhões, com crescimento de 30,9% em comparação à receita de R\$ 44,1 milhões no segundo trimestre de 2012 - 2T12. No primeiro semestre de 2013 - 1S13, a receita bruta cresceu 32,1% em relação ao 1S12, alcançando R\$ 112,2 milhões.
- O NOI Consolidado do 2T13 registrou R\$ 46,0 milhões, com margem de 87,3% e crescimento de 29,1% em relação aos R\$ 35,6 milhões alcançados no 2T12. No 1S13 o NOI consolidado foi de R\$ 89,6 milhões, com margem de 87,2% e crescimento de 29,5% em comparação com 1S12.
- O Lucro Bruto no 2T13 foi de R\$ 40,8 milhões, com margem de 77,4% e crescimento de 28,6% em comparação aos R\$ 31,7 milhões do 2T12. No 1S13 o lucro bruto totalizou R\$ 78,9 milhões, com margem de 76,8% e crescimento de 27,9% em relação ao 1S12.
- O Ebitda ajustado no 2T13 atingiu R\$ 36,9 milhões, com margem de 70,0% e crescimento de 30,1% em relação aos R\$ 28,4 milhões do 2T12. No 1S13 o Ebitda ajustado foi de R\$ 71,4 milhões, margem de 69,5%, crescimento de 29,4% em comparação com o 1S12.

### Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

| R\$ mil  | 2T12            | 2T13            | Var.         | 1S12            | 1S13            | Var.         |
|--|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
| <b>Receita Bruta Total</b>                       | <b>44.052</b>   | <b>57.684</b>   | <b>30,9%</b> | <b>84.961</b>   | <b>112.231</b>  | <b>32,1%</b> |
| Aluguel (Shoppings)                              | 34.037          | 43.310          | 27,2%        | 66.061          | 84.604          | 28,1%        |
| Serviços   | 10.015          | 14.374          | 43,5%        | 18.900          | 27.627          | 46,2%        |
| <b>NOI Consolidado</b>                           | <b>35.647</b>   | <b>46.031</b>   | <b>29,1%</b> | <b>69.137</b>   | <b>89.556</b>   | <b>29,5%</b> |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                           | <b>28.370</b>   | <b>36.918</b>   | <b>30,1%</b> | <b>55.161</b>   | <b>71.367</b>   | <b>29,4%</b> |
| <b>Resultado Líquido Ajustado</b>                | <b>(77.430)</b> | <b>(76.984)</b> | <b>-0,6%</b> | <b>(70.603)</b> | <b>(84.248)</b> | <b>19,3%</b> |
| <b>FFO Ajustado</b>                              | <b>(73.414)</b> | <b>(71.163)</b> | <b>-3,1%</b> | <b>(62.634)</b> | <b>(72.371)</b> | <b>15,5%</b> |
| Margem NOI                                       | 86,3%           | 87,3%           | 1,0 p.p.     | 87,1%           | 87,2%           | 0,1 p.p.     |
| Margem EBITDA Ajustado                           | 68,7%           | 70,0%           | 1,3 p.p.     | 69,5%           | 69,5%           | -            |
| Margem Resultado Líquido Ajustado                | -187,4%         | -146,0%         | 41,4 p.p.    | -89,0%          | -82,1%          | 6,9 p.p.     |
| Margem FFO Ajustado                              | -177,7%         | -134,9%         | 42,8 p.p.    | -78,9%          | -70,5%          | 8,4 p.p.     |
| Receita Bruta por m <sup>2</sup>                 | 206,83          | 226,15          | 9,3%         | 398,90          | 440,00          | 10,3%        |
| NOI por m <sup>2</sup>                           | 167,37          | 180,46          | 7,8%         | 324,60          | 351,10          | 8,2%         |
| EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>               | 133,20          | 144,74          | 8,7%         | 258,99          | 279,79          | 8,0%         |
| Resultado Líquido Ajustado m <sup>2</sup>        | (363,54)        | (301,81)        | -17,0%       | (331,49)        | (330,29)        | -0,4%        |
| FFO Ajustado por m <sup>2</sup>                  | (344,68)        | (278,99)        | -19,1%       | (294,07)        | (283,73)        | -3,5%        |
| ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> ) | 212.989         | 255.073         | 19,8%        | 212.989         | 255.073         | 19,8%        |
| ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> ) | 212.989         | 255.073         | 19,8%        | 212.989         | 255.073         | 19,8%        |

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Findo o segundo trimestre do exercício 2013 (2T13), a administração da companhia reporta o desempenho operacional e financeiro da mesma, conforme seus relatórios divulgados.

Por um lado, foi apresentado um crescimento, entre o 2º trimestre de 2012 (2T12) e o 2º trimestre de 2013 (2T13) em sua área bruta locável (ABL) própria de 19,8% chegando a 255mil m<sup>2</sup>, e por outro lado a receita total aumentada na ordem de 30,9%, como resultado de crescimento orgânico em suas operações já previamente existentes (em “mesmas áreas”). Analisando-se esse crescimento, percebe-se o aumento das “receitas de aluguel” em 27,2% e da “receita de serviços” em 43,5%.

Detalhando o crescimento em “mesmas áreas” acima mencionado, o aumento da receita de mesmas áreas (SAR) no 2T13 sobre o mesmo período do ano anterior foi de 9%. Já as vendas dos lojistas nas mesmas áreas (SAS) apresentaram crescimento de 14%, lembrando entretanto a maior concentração de indexação de aluguéis no 4º trimestre. Ambos indicadores confirmam a tendência de desaceleração do crescimento do varejo, já notada e destacada pela Administração.

Bastante em linha com o crescimento foi também o NOI da Companhia entre 2T13 sobre 2T12, na ordem de 29,1% com expansão de margem de 86,3% para 87,3%, atingindo R\$ 46,0 milhões no trimestre. Também houve ligeira melhoria na vacância de áreas para 3,3% da ABL.

Também em linha, o EBITDA ajustado cresceu 30,1% atingindo R\$ 36,9 milhões no período, expandindo a margem de 68,7% para 70,0%. Novamente, o aumento de despesas gerais e administrativas (SG&A) se deu notadamente nas contas impactadas pelas expansões das atividades da Companhia, como as de publicidade e propaganda e de comercialização.

Além do impacto do custo de endividamento pela estrutura de capital da companhia, o resultado financeiro também foi impactado em R\$ 88,3 milhões pela variação cambial líquida que, apesar de não afetar os próximos pagamentos de juros (cupons) dos Bonds emitidos já “hedgeados”, impacta o saldo de principal da dívida (vide tópico “Instrumentos Financeiros”).

Em 28 de junho de 2013 a companhia vendeu ao Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda - FII, administrado pela Socopa - Sociedade Corretora Paulista S.A e listado na BM&FBovespa como FIGS11, 36,5 % da propriedade do Shopping Bonsucesso através de sua subsidiária SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A por R\$ 79,0 milhões, bem como 36,5% do imóvel do Parque Shopping Maia (em construção) e 36,5% das Benfeitorias a serem entregues para funcionamento do referido Shopping, através da subsidiária VUL Administradora e Incorporadora Ltda, pelo valor de R\$ 167,0 milhões.

Esse passo confirma a intenção da Companhia de realizar eventuais estruturas de alienação de participações minoritárias em determinadas propriedades, como por exemplo através de venda a Fundos de Investimento Imobiliário, visando reforçar sua posição de caixa e reduzir a alavancagem, preparando-se para novos ciclos de negócios.

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

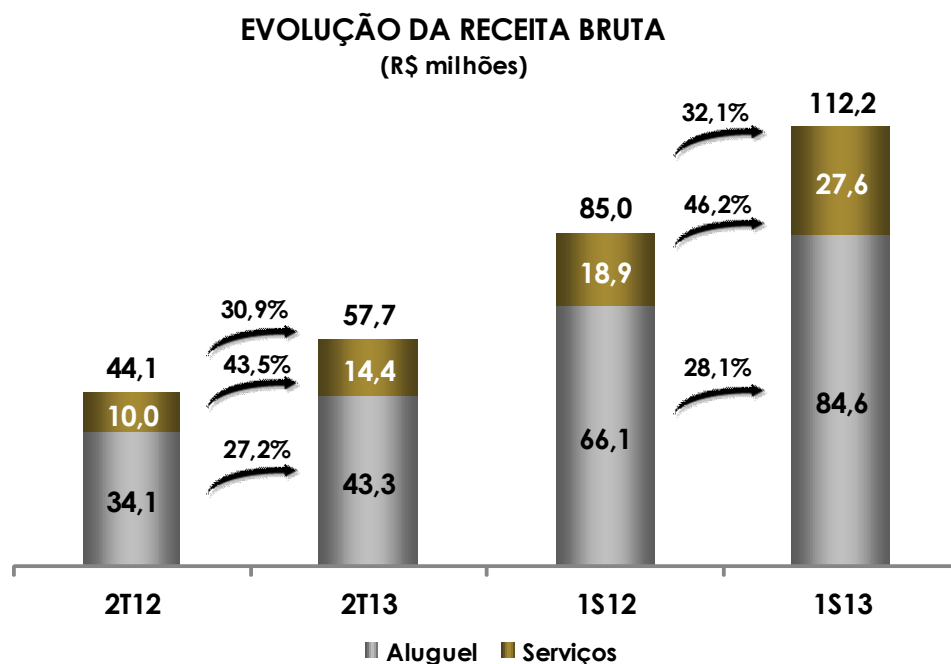
Alessandro Poli Veronezi,  
Diretor de Relações com Investidores

## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre registrou R\$ 57,7 milhões, representando um crescimento de 30,9% em relação ao 2T12. No 1S13 esta receita atingiu R\$ 112,2 milhões, crescimento de 32,1% comparado com o mesmo período de 2012.

A receita bruta de aluguéis no 2T13 totalizou R\$ 43,3 milhões, representando 75,1% da receita bruta total e um crescimento de 27,2% em relação ao 2T12. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram: a inauguração do Outlet Premium Brasília em Jul/12, a aquisição do Shopping Bonsucesso em Ago/12, as expansões do Parque Shopping Prudente e do Unimart Shopping Campinas no 3T12, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. No 1S13 esta receita foi de R\$ 84,6 milhões, um acréscimo de 28,1% em relação ao 1S12.

A receita bruta de serviços no 2T13 totalizou R\$ 14,4 milhões, representando um crescimento de 43,5% em relação ao 2T12, e R\$ 27,6 milhões no 1S13, 46,2% de crescimento em comparação com o 1S12.



## RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 43,3 milhões no 2T13, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

### Composição da Receita de Aluguéis - Gerencial

| R\$ milhões                  | 2T12        | 2T13        | Var.         | 1S12        | 1S13        | Var.         |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Aluguel Mínimo               | 25,0        | 31,3        | 25,5%        | 49,0        | 62,0        | 27,0%        |
| Aluguel Percentual de Vendas | 3,7         | 5,1         | 37,0%        | 6,6         | 9,1         | 37,4%        |
| Luvras                       | 1,6         | 1,7         | 6,4%         | 3,0         | 3,3         | 9,8%         |
| Merchandising                | 2,1         | 3,0         | 43,4%        | 4,1         | 5,8         | 40,8%        |
| Linearização da Receita      | 1,7         | 2,2         | 30,5%        | 3,4         | 4,4         | 30,7%        |
| <b>Total</b>                 | <b>34,1</b> | <b>43,3</b> | <b>27,2%</b> | <b>66,1</b> | <b>84,6</b> | <b>28,1%</b> |



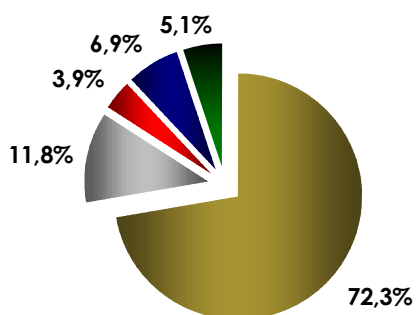
As receitas de aluguel mínimo no 2T13 cresceram R\$ 6,3 milhões ou 25,5% em relação ao 2T12. Comparando 1S13 com 1S12, o crescimento foi de R\$ 13,0 milhões, ou 27,0%.

O aluguel percentual de vendas cresceu 37,0% na comparação entre os dois períodos, reflexo do incremento em nosso portfólio, aliado à boa performance dos varejistas em nossos shoppings. Considerando 1S13 em relação ao 1S12, o acréscimo foi de 37,4%.

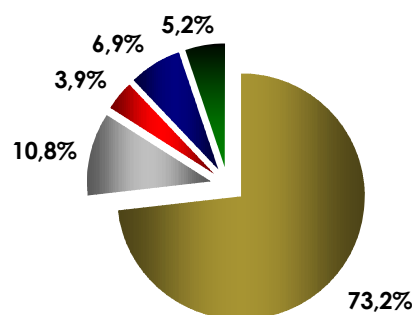
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 2T13 totalizaram R\$ 3,0 milhões, crescimento de R\$ 0,9 milhão ou 43,4% comparado com o 2T12, e R\$ 5,8 milhões no 1S13, acréscimo de 40,8% em comparação com 1S12.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 2T13 72,3% da receita total de aluguéis, enquanto no 2T12 representavam 73,2%. No 1S13 corresponderam a 73,2%, comparado com 74,2% em 1S12.

### RECEITA DE ALUGUÉIS - 2T13



### RECEITA DE ALUGUÉIS - 1S13



- Aluguel Mínimo
- Aluguel Percentual de Vendas
- Luvas
- Merchandising
- Linearização da Receita

## RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T13 as receitas de serviços totalizaram R\$ 14,4 milhões, representando um crescimento de 43,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S13 estas receitas foram de R\$ 27,6 milhões, acréscimo de 46,2% em comparação com 1S12.

### Composição da Receita de Serviços - Gerencial

| R\$ milhões    | 2T12        | 2T13        | Var.         | 1S12        | 1S13        | Var.         |
|----------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Estacionamento | 7,3         | 10,8        | 47,5%        | 13,5        | 19,8        | 46,7%        |
| Energia        | 1,0         | 0,8         | -18,2%       | 2,0         | 2,0         | -0,3%        |
| Água           | 1,0         | 1,5         | 47,7%        | 2,0         | 2,9         | 45,2%        |
| Administração  | 0,7         | 1,3         | 80,5%        | 1,4         | 2,9         | 106,9%       |
| <b>Total</b>   | <b>10,0</b> | <b>14,4</b> | <b>43,5%</b> | <b>18,9</b> | <b>27,6</b> | <b>46,2%</b> |

As receitas de estacionamento no 2T13 foram de R\$ 10,8 milhões, um acréscimo de R\$ 3,5 milhões ou 47,5% em relação ao 2T12. Este resultado foi decorrente da aquisição do Shopping Bonsucesso em Ago/12, além do crescimento das receitas das demais operações. No 1S13 a receita foi R\$ 19,8 milhões, crescimento de 46,7% comparado com 1S12.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 0,8 milhão no 2T13, redução de R\$ 0,2 milhão, ou 18,2%. Este resultado foi decorrente do aumento nos custos de compra (Spot), que reduziram nossas margens. No 1S13 tivemos R\$ 2,0 milhões, mesmo patamar do 1S12.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,5 milhão no 2T13 e no 2T12 foram de R\$ 1,0 milhão. No 1S13 esta receita foi de R\$ 2,9 milhões, comparado a R\$ 2,0 milhões no mesmo período do ano anterior.

### **DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)**

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 4,9 milhões no 2T13, correspondendo a 8,6% da receita bruta, enquanto que no 2T12 representaram 6,2%. No 1S13 tivemos R\$ 9,6 milhões, 8,5% da receita bruta, enquanto que em 1S12 o percentual foi de 6,6%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,3 milhões no 2T13, representando um crescimento de R\$ 2,0 milhões em relação ao 2T12. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento, bem como da alteração do regime de tributação de lucro presumido para o lucro real de algumas empresas do grupo. No 1S13 o montante foi de R\$ 8,3 milhões, um acréscimo de R\$ 3,7 milhões comparado com o 1S12.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,6 milhão, o que representa acréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com o 2T12. No 1S13 também registramos um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com 1S12.

### **RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

A Receita Líquida totalizou R\$ 52,7 milhões no 2T13, um crescimento de 27,7% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S13 tivemos R\$ 102,6 milhões, 29,4% maior que no 1S12.

### **CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

No 2T13 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 24,6%, ficando em R\$ 11,9 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 23,8 milhões, 34,4% de acréscimo em comparação com o 1S12.

#### **Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados - Gerencial**

| R\$ milhões           | 2T12       | 2T13        | Var.         | 1S12        | 1S13        | Var.         |
|-----------------------|------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Pessoal               | 0,6        | 0,8         | 34,8%        | 1,1         | 1,5         | 41,4%        |
| Depreciação           | 3,9        | 5,2         | 33,6%        | 7,5         | 10,7        | 43,0%        |
| Ocupação              | 3,0        | 3,3         | 8,4%         | 5,1         | 6,4         | 24,1%        |
| Serviços de Terceiros | 2,1        | 2,6         | 28,2%        | 4,0         | 5,2         | 29,9%        |
| <b>Total</b>          | <b>9,6</b> | <b>11,9</b> | <b>24,6%</b> | <b>17,7</b> | <b>23,8</b> | <b>34,4%</b> |

**Custo de Pessoal**

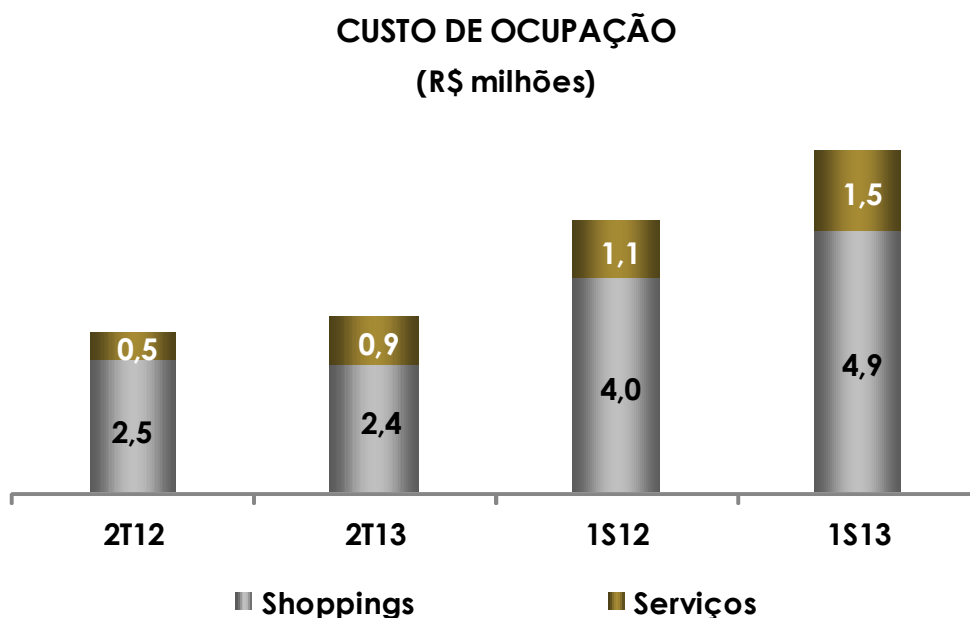
O custo de pessoal foi de R\$ 0,8 milhão neste trimestre, comparado com R\$ 0,6 milhão do 2T12. Este aumento de custos está relacionado aos reajustes salariais e as novas operações implementadas no período. No 1S13 o custo de pessoal foi de R\$ 1,5 milhão, 41,4% maior que no 1S12.

**Custo de Depreciação**

Os custos de depreciação foram de R\$ 5,2 milhões no 2T13, 33,6% maior que no 2T12. No 1S13 tivemos R\$ 10,7 milhões, 43,0% maior que no 1S12.

**Custo de Ocupação**

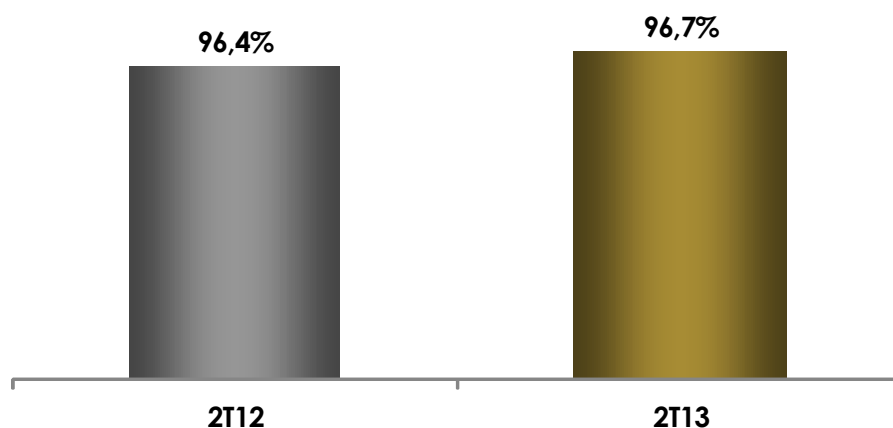
Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 3,3 milhões, R\$ 0,3 milhão maior que no 2T12. No 1S13 este montante foi de R\$ 6,4 milhões, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão ou 24,1% comparado com o 1S12.



Os custos de ocupação dos shopping centers foram de R\$ 2,4 milhões no 2T13, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 2T12. No 1S13 o custo de ocupação foi de R\$ 4,9 milhões, um aumento de R\$ 0,9 milhão em relação ao 1S12.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,9 milhão no 2T13, um crescimento de R\$ 0,4 milhão comparado com o 2T12. No 1S13 tivemos R\$ 1,5 milhão, um aumento de R\$ 0,4 milhão em relação com 1S12.

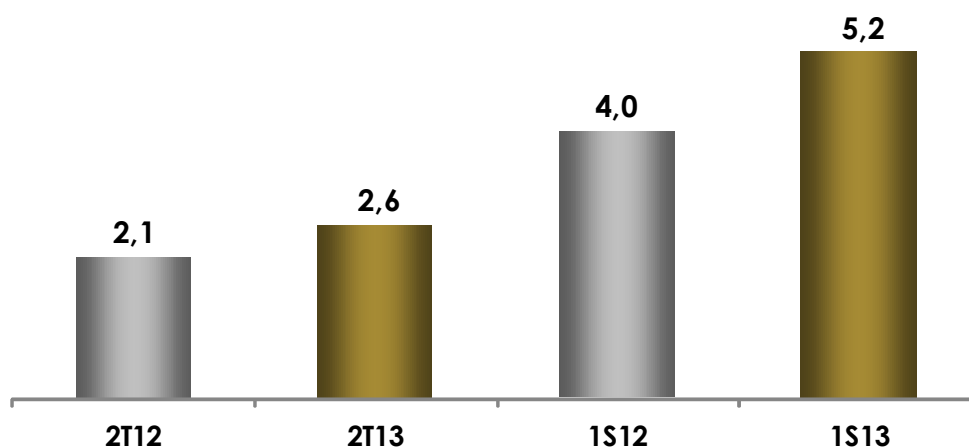
### EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



#### Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T13, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,6 milhões, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 2T12. Os principais motivos para este crescimento foram: a implantação da operação de estacionamento no Shopping Bonsucesso, bem como aumentos nas demais operações. No 1S13 tivemos R\$ 5,2 milhões, R\$ 1,2 milhão de acréscimo em relação ao 1S12.

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

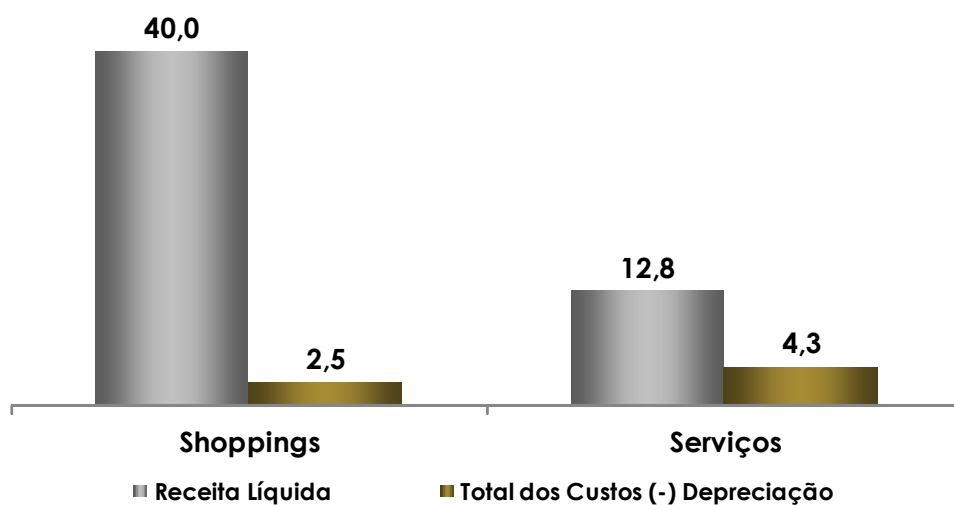


#### LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T13 foi de R\$ 40,8 milhões, com margem de 77,4% e crescimento de 28,6% comparado aos R\$ 31,7 milhões no 2T12. No 1S13 tivemos R\$ 78,9 milhões, com margem de 76,8% e aumento de 27,9% em comparação com 1S12.

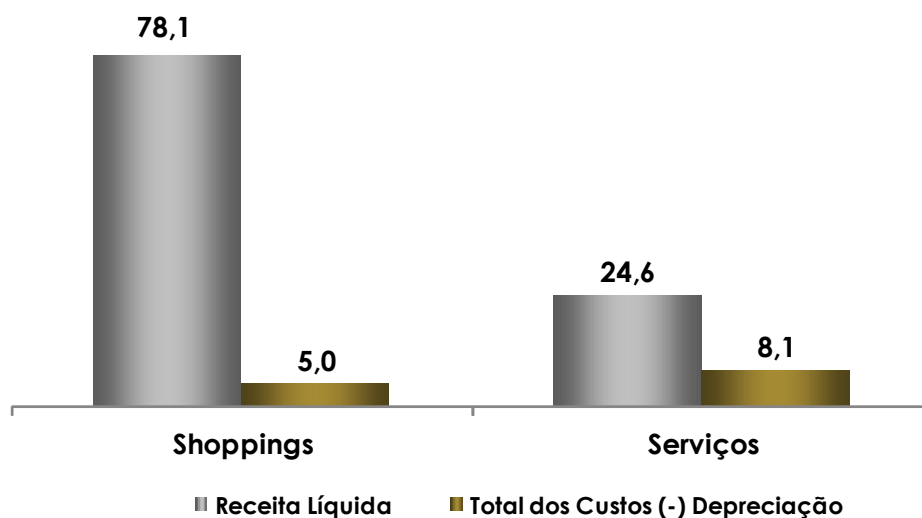
No 2T13 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 46,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 37,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 8,5 milhões.

**NOI - 2T13**  
(R\$ milhões)



Já em 1S13 tivemos R\$ 89,6 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 73,1 milhões e o de Serviços foi de R\$ 16,5 milhões.

**NOI - 1S13**  
(R\$ milhões)



**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

As despesas gerais e administrativas no 2T13 totalizaram R\$ 14,0 milhões, representando um aumento de 52,1%, comparado com 2T12. No 1S13 este valor foi de R\$ 25,1 milhões, 32,4% maior que no 1S12.



**Despesas Gerais e Administrativas - Gerencial**

| R\$ milhões                 | 2T12         | 2T13          | Var.         | 1S12          | 1S13          | Var.         |
|-----------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Publicidade e Propaganda    | (0,3)        | (2,1)         | -            | (1,2)         | (2,9)         | 146,6%       |
| PCLD                        | (0,4)        | -             | -            | (0,4)         | -             | -            |
| Despesas com Pessoal        | (3,9)        | (4,7)         | 16,4%        | (7,0)         | (9,0)         | 28,4%        |
| Serviços de Terceiros       | (2,3)        | (2,2)         | -2,3%        | (4,8)         | (4,2)         | -13,1%       |
| Despesas de Comercialização | (0,8)        | (1,5)         | 78,7%        | (1,8)         | (3,1)         | 68,0%        |
| Não Recorrentes             | (0,6)        | (0,2)         | -60,7%       | (1,0)         | (0,2)         | -78,6%       |
| Outras Despesas             | (0,9)        | (3,3)         | 286,3%       | (2,8)         | (5,7)         | 112,4%       |
| <b>Total</b>                | <b>(9,2)</b> | <b>(14,0)</b> | <b>52,1%</b> | <b>(19,0)</b> | <b>(25,1)</b> | <b>32,4%</b> |

Neste trimestre tivemos o aumento líquido de R\$ 4,8 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado por (i) aumento de despesas de publicidade e propaganda, (ii) aumento das despesas com pessoal devido reajustes anuais, bem como ao incremento da equipe devido às novas operações, (iii) aumento de despesas de comercialização, em virtude dos novos empreendimentos, e (iv) aumento das outras despesas.

**OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS**

As outras receitas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 2T13 as outras receitas operacionais foram de R\$ 38,8 milhões, enquanto no 2T12 tivemos R\$ 1,3 milhão. Este acréscimo deve-se ao resultado com a venda de 36,5% do Shopping Bonsucesso para o 'Fundo de investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda - FII' (operação não recorrente). No 1S13 este valor foi de R\$ 40,2 milhões e no 1S12 tivemos R\$ 3,5 milhões.

**Outras Receitas Operacionais - Gerencial**

| R\$ milhões                                      | 2T12       | 2T13        | Var.     | 1S12       | 1S13        | Var.     |
|--|------------|-------------|----------|------------|-------------|----------|
| Recup. Despesas Condominiais                     | -          | 2,0         | -        | 0,2        | 2,9         | -        |
| Ganho na Venda de Propriedades para Investimento | -          | 34,7        | -        | -          | 34,7        | -        |
| Outras Recuperações                              | 1,3        | 2,1         | 61,3%    | 3,3        | 2,6         | -19,6%   |
| <b>Total</b>                                     | <b>1,3</b> | <b>38,8</b> | <b>-</b> | <b>3,5</b> | <b>40,2</b> | <b>-</b> |

**RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

O resultado financeiro líquido no 2T13 foi negativo em R\$ 100,1 milhões, e no 2T12 o resultado ficou negativo em R\$ 93,4 milhões. O principal motivo para o acréscimo de R\$ 6,7 milhões foi o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua, mas que não tem efeito caixa. No 1S13 registramos R\$ 130,5 milhões negativo, comparado com R\$ 105,9 milhões negativo no 1S12.

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

**Resultado Financeiro Líquido - Gerencial**

| R\$ milhões                                 | 2T12           | 2T13           | Var.          | 1S12           | 1S13           | Var.          |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Receitas</b>                             | <b>10,7</b>    | <b>27,2</b>    | <b>153,2%</b> | <b>28,3</b>    | <b>64,0</b>    | <b>126,2%</b> |
| Juros de aplicações financeiras             | 9,0            | 1,5            | -83,9%        | 10,1           | 9,3            | -8,3%         |
| Varição cambial ativa                       | (6,1)          | 1,2            | -             | 9,2            | 30,2           | 229,9%        |
| Varição monetária ativa                     | 0,9            | -              | -             | 1,7            | -              | -             |
| Ganho em operação - Derivativos             | 6,9            | 0,3            | -95,8%        | 6,9            | 0,3            | -95,8%        |
| Ganho em operação - Swap                    | -              | 13,6           | -             | -              | 13,6           | -             |
| Ganho em operação - Hedging                 | -              | 10,6           | -             | -              | 10,6           | -             |
| Outros                                      | -              | -              | -             | 0,4            | -              | -             |
| <b>Despesas</b>                             | <b>(104,1)</b> | <b>(127,3)</b> | <b>22,3%</b>  | <b>(134,2)</b> | <b>(194,5)</b> | <b>44,9%</b>  |
| Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs | (4,2)          | (14,3)         | 243,8%        | (8,0)          | (26,6)         | 231,8%        |
| Bônus de Dívida Perpétuos                   | (21,4)         | (22,9)         | 7,0%          | (34,3)         | (44,3)         | 29,4%         |
| Perda na operação - Derivativos             | -              | 4,6            | -             | (4,6)          | (6,3)          | 34,9%         |
| Perda na operação - Swap                    | -              | (1,2)          | -             | -              | (1,2)          | -             |
| Perda na operação - Hedging                 | -              | (5,5)          | -             | -              | (5,5)          | -             |
| Varição cambial passiva                     | (69,6)         | (89,5)         | 28,6%         | (73,1)         | (107,7)        | 47,2%         |
| Varição monetária passiva                   | (1,3)          | 1,9            | -             | (1,3)          | (1,3)          | -3,0%         |
| Encargos de impostos parcelados             | (1,2)          | (0,1)          | -90,2%        | (1,8)          | (0,3)          | -80,5%        |
| Outros                                      | (6,4)          | (0,3)          | -97,4%        | (11,1)         | (1,3)          | -89,5%        |
| <b>Total</b>                                | <b>(93,4)</b>  | <b>(100,1)</b> | <b>7,2%</b>   | <b>(105,9)</b> | <b>(130,5)</b> | <b>23,2%</b>  |

**INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

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

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco, informados por uma consultoria terceirizada à Diretoria Financeira.

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

**RISCO CAMBIAL**

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

No trimestre findo em 30 de junho de 2013, a Companhia optou em substituir parte dos seus contratos futuros da BM&FBovespa – referentes aos pagamentos de juros do Bônus Perpétuo com *call* em 2015 – por um swap de fluxo de caixa que troca a variação cambial por IGP-M com instituições de primeira linha.

Para proteção dos pagamentos referentes ao Bônus Perpétuo com cupom de 12%, a companhia continua utilizando contratos de dólares futuros na BM&FBovespa, cujos ajustes diários ocorridos durante 2T13 já impactaram o caixa da Companhia.

Em 30 de junho de 2013, o mapa de exposição cambial da companhia, para os próximos 30 meses era:

### Instrumentos Financeiros

| US\$ mil                                    | 2013          | 2014          | 2015          | Total         |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Exposição</b>                            | <b>21.500</b> | <b>43.000</b> | <b>34.000</b> | <b>98.500</b> |
| Total de hedge com instrumentos derivativos | 21.500        | 43.000        | 34.000        | 98.500        |
| <b>Cobertura</b>                            | <b>100%</b>   | <b>100%</b>   | <b>100%</b>   | <b>100%</b>   |

| Instrumento Derivativo - Futuro Dólar BM&FBovespa | 2013   | 2014   | 2015   | Total  |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Preço Inicial - R\$/US\$*                         | 2.1068 | 2.0875 | 2.0138 | 2.0739 |
| Nocional em US\$ mil                              | 9.000  | 18.000 | 9.000  | 36.000 |
| Valor Justo em R\$ mil                            | 385    | 771    | 385    | 1.541  |

| Instrumento Derivativo - Swap USD x IGP-M | 2013   | 2014   | 2015   | Total  |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Preço Inicial - R\$/US\$**                | 2.0000 | 2.0000 | 2.0000 | 2.0000 |
| Nocional em US\$ mil                      | 12.500 | 25.000 | 25.000 | 62.500 |
| Valor Justo em R\$ mil                    | 1.237  | 4.944  | 6.146  | 12.327 |

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

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

### RISCO DE TAXA DE JUROS

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

| Data de início de Swap | Nocional Remanescente em R\$ mil | Data de Vencimento do Swap | Ponta Ativa  | Ponta Passiva | Valor Justo em 28/06/2013 |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| Jun/2012               | <b>11.167</b>                    | Jun/2017                   | CDI + 3,202% | IPCA + 7,59%  | <b>(758)</b>              |
| Out/2012               | <b>10.264</b>                    | Out/2017                   | CDI + 5,5%   | IPCA + 7,97%  | <b>(80)</b>               |
| Out/2012               | <b>13.685</b>                    | Out/2017                   | TJLP + 6,5%  | IPCA + 6,9%   | <b>(1.025)</b>            |
| <b>TOTAL</b>           | <b>35.116</b>                    |                            |              |               | <b>(1.863)</b>            |

### IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 2T13 foi de R\$ 10,1 milhões e no 2T12 foi de R\$ 8,4 milhões. A taxa efetiva sofreu o impacto da operação de venda do Shopping Bonsucesso, em que o IR/CS foi de R\$ 2,1 milhões (não recorrente). No 1S13 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 15,4 milhões, um acréscimo de R\$ 3,5 milhões em comparação com o 1S12.

### RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T13 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 77,0 milhões, em comparação com os R\$ 77,4 milhões negativos no 2T12. Em 1S13 o resultado líquido ajustado foi negativo em R\$ 84,2 milhões, comparado aos R\$ 70,6 milhões negativos em 1S12.

**Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado - Gerencial**

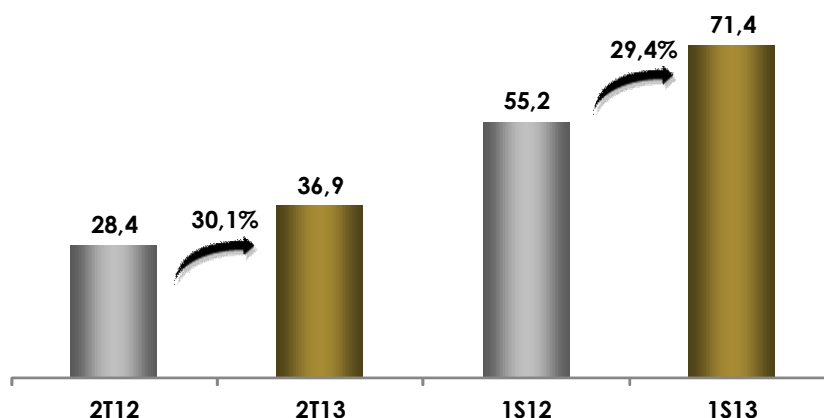
| R\$ milhões                                | 2T12           | 2T13           | Var.             | 1S12          | 1S13          | Var.            |
|--|----------------|----------------|------------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>Resultado Líquido</b>                   | <b>(78,0)</b>  | <b>(44,6)</b>  | <b>-42,8%</b>    | <b>(71,6)</b> | <b>(51,8)</b> | <b>-27,6%</b>   |
| (+) Não recorrentes                        | 0,6            | (34,5)         | -                | 1,0           | (34,5)        | -               |
| (+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)            | -              | 2,1            | -                | -             | 2,1           | -               |
| <b>Resultado Líquido Ajustado</b>          | <b>(77,4)</b>  | <b>(77,0)</b>  | <b>-0,6%</b>     | <b>(70,6)</b> | <b>(84,2)</b> | <b>19,3%</b>    |
| <b>Margem - Resultado Líquido Ajustado</b> | <b>-187,4%</b> | <b>-146,0%</b> | <b>41,4 p.p.</b> | <b>-89,0%</b> | <b>-82,1%</b> | <b>6,9 p.p.</b> |

**EBITDA AJUSTADO**

O EBITDA Ajustado no 2T13 foi de R\$ 36,9 milhões, com margem de 70,0%, e acréscimo de 30,1% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 28,4 milhões. No 1S13 este valor foi de R\$ 71,4 milhões, margem de 69,5% e crescimento de 29,4% em comparação com o 1S12.

**Reconciliação do EBITDA Ajustado - Gerencial**

| R\$ milhões                      | 2T12          | 2T13          | Var.            | 1S12          | 1S13          | Var.          |
|----------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Resultado Líquido</b>         | <b>(78,0)</b> | <b>(44,6)</b> | <b>-42,8%</b>   | <b>(71,6)</b> | <b>(51,8)</b> | <b>-27,6%</b> |
| (+) IRPJ / CSLL                  | 8,4           | 10,1          | 20,2%           | 11,9          | 15,4          | 29,6%         |
| (+) Resultado Financeiro Líquido | 93,4          | 100,1         | 7,2%            | 105,9         | 130,5         | 23,2%         |
| (+) Depreciação e Amortização    | 4,0           | 5,8           | 44,9%           | 8,0           | 11,8          | 49,0%         |
| <b>EBITDA</b>                    | <b>27,8</b>   | <b>71,4</b>   | <b>156,8%</b>   | <b>54,2</b>   | <b>105,9</b>  | <b>95,5%</b>  |
| (+) Despesas Não Recorrentes     | 0,6           | (34,5)        | -               | 1,0           | (34,5)        | -             |
| <b>EBITDA Ajustado</b>           | <b>28,4</b>   | <b>36,9</b>   | <b>30,1%</b>    | <b>55,2</b>   | <b>71,4</b>   | <b>29,4%</b>  |
| <b>Margem EBITDA Ajustado</b>    | <b>68,7%</b>  | <b>70,0%</b>  | <b>1,3 p.p.</b> | <b>69,5%</b>  | <b>69,5%</b>  | <b>-</b>      |

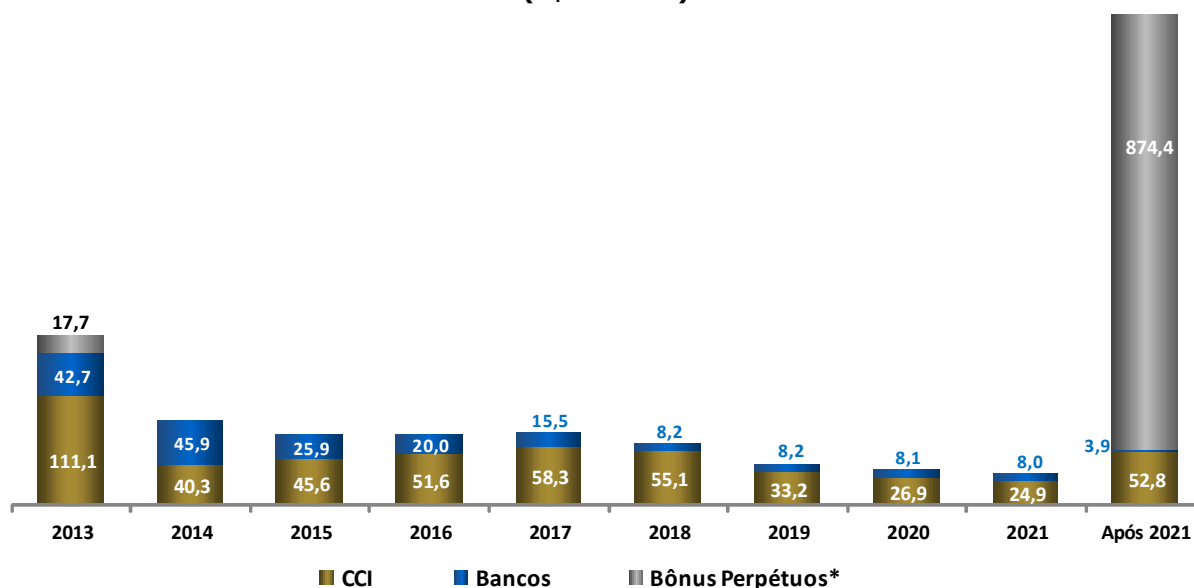
**EBITDA AJUSTADO  
(R\$ milhões)**

**ESTRUTURA DE CAPITAL**

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2013 totalizou R\$ 1.578,3 milhões. Em 31 de março de 2013 este endividamento era de R\$ 1.423,8 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2013 de R\$ 535,2 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.043,1 milhões. No 1T13 o endividamento líquido foi de R\$ 1.108,6 milhões.



### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



| R\$ milhões                                   |         |           |          |                |              |             |             |             |             |             |             |             |             |              |
|---|---------|-----------|----------|----------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Instituição Financeira                        | Vencim. | Indexador | Taxa     | 30/6/13        | 2013         | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | Após 2021    |
| BANCO HSBC S.A.                               | Jun/17  | CDI       | 3,2%     | 11,3           | 1,5          | 2,8         | 2,8         | 2,8         | 1,4         | -           | -           | -           | -           | -            |
| BNDES - PINE FINAME                           | Set/19  | -         | 8,7%     | 1,1            | -            | 0,2         | 0,2         | 0,2         | 0,2         | 0,2         | 0,1         | -           | -           | -            |
| BNDES - HSBC FINEM                            | Out/17  | SELIC     | 5,5%     | 11,6           | 0,9          | 2,9         | 2,8         | 2,9         | 2,1         | -           | -           | -           | -           | -            |
| BNDES - HSBC FINEM                            | Out/17  | TJLP      | 6,5%     | 15,0           | 1,2          | 3,7         | 3,7         | 3,7         | 2,7         | -           | -           | -           | -           | -            |
| BNDES - ABC FINEM                             | Mai/17  | TJLP      | 5,3%     | 5,5            | 0,7          | 1,4         | 1,4         | 1,4         | 0,6         | -           | -           | -           | -           | -            |
| BNDES - ABC FINEM                             | Mai/17  | USD       | 5,3%     | 3,8            | 0,5          | 1,0         | 1,0         | 1,0         | 0,3         | -           | -           | -           | -           | -            |
| BANCO PAULISTA - CCB                          | Ago/13  | CDI       | 105% CDI | 20,0           | 20,0         | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -            |
| PANAMERICANO - CCB                            | Mar/15  | CDI       | 5,8%     | 17,5           | 5,0          | 10,0        | 2,5         | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -            |
| INDUSVAL - CCB                                | Jun/15  | CDI       | 5,7%     | 11,9           | 1,7          | 6,8         | 3,4         | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -            |
| BBM - CCB                                     | Out/14  | CDI       | 5,6%     | 14,5           | 5,4          | 9,1         | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -            |
| DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO                    | Out/22  | CDI       | 2,8%     | 34,8           | 1,9          | 3,9         | 4,0         | 3,8         | 4,0         | 3,8         | 3,9         | 3,9         | 3,9         | 1,7          |
| DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO                    | Out/22  | IPCA      | 7,5%     | 39,4           | 3,9          | 4,1         | 4,1         | 4,2         | 4,2         | 4,2         | 4,2         | 4,2         | 4,1         | 2,2          |
| CCI - ITAÚ BBA                                | Jun/18  | TR        | 11,0%    | 133,8          | 7,8          | 20,0        | 23,2        | 26,9        | 31,0        | 24,9        | -           | -           | -           | -            |
| CCI - RB CAPITAL                              | Abr/20  | IPCA      | 9,9%     | 59,6           | 2,2          | 6,1         | 7,1         | 8,2         | 9,3         | 10,6        | 12,1        | 4,0         | -           | -            |
| CCI - ITAÚ BBA                                | Set/13  | IPCA      | 8,0%     | 94,8           | 94,8         | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -            |
| CCI - SANTANDER                               | Jun/22  | TR        | 11,0%    | 57,8           | 2,0          | 4,5         | 4,9         | 5,5         | 6,1         | 6,8         | 7,5         | 8,3         | 9,3         | 2,9          |
| CCI - HABITASEC                               | Nov/24  | IPCA      | 7,0%     | 65,8           | 1,9          | 4,2         | 4,6         | 4,9         | 5,2         | 5,7         | 6,0         | 6,5         | 6,9         | 19,9         |
| CCI - HABITASEC                               | Jun/25  | IPCA      | 7,0%     | 36,2           | 1,0          | 2,2         | 2,3         | 2,4         | 2,6         | 2,8         | 3,0         | 3,2         | 3,5         | 13,2         |
| CCI - HABITASEC                               | Dez/24  | IPCA      | 7,0%     | 51,8           | 1,4          | 3,3         | 3,5         | 3,7         | 4,1         | 4,3         | 4,6         | 4,9         | 5,2         | 16,8         |
| BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR*             |         | USD       | 10,0%    | 557,7          | 7,9          | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | 549,8        |
| BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS*       |         | USD       | 12,0%    | 334,4          | 9,8          | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | 324,6        |
| <b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b> |         |           |          | <b>1.578,3</b> | <b>171,5</b> | <b>86,2</b> | <b>71,5</b> | <b>71,6</b> | <b>73,8</b> | <b>63,3</b> | <b>41,4</b> | <b>35,0</b> | <b>32,9</b> | <b>931,1</b> |

\*Pépetuo com possibilidade de call

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

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO**

| R\$ mil                                    | GERENCIAL       |                 |               | Ajustes CPC 18 e CPC 19 |              | CONTÁBIL        |                 |               |
|--|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|
|  | 2T12            | 2T13            | Var.          | 2T12                    | 2T13         | 2T12            | 2T13            | Var.          |
| <b>Receita Bruta</b>                       | <b>44.052</b>   | <b>57.684</b>   | <b>30,9%</b>  | <b>(275)</b>            | <b>(294)</b> | <b>43.777</b>   | <b>57.390</b>   | <b>31,1%</b>  |
| De Aluguéis                                | 34.037          | 43.310          | 27,2%         | (275)                   | (294)        | 33.762          | 43.016          | 27,4%         |
| De Serviços                                | 10.015          | 14.374          | 43,5%         | -                       | -            | 10.015          | 14.374          | 43,5%         |
| <b>Deduções da Receita</b>                 | <b>(2.739)</b>  | <b>(4.943)</b>  | <b>80,5%</b>  | <b>9</b>                | <b>10</b>    | <b>(2.730)</b>  | <b>(4.933)</b>  | <b>80,7%</b>  |
| Pis / Cofins                               | (1.922)         | (3.707)         | 92,9%         | 8                       | 11           | (1.914)         | (3.696)         | 93,1%         |
| ISS  | (434)           | (641)           | 47,7%         | -                       | (1)          | (434)           | (642)           | 47,9%         |
| Descontos                                  | (383)           | (595)           | 55,4%         | 1                       | -            | (382)           | (595)           | 55,8%         |
| <b>Receita Líquida</b>                     | <b>41.313</b>   | <b>52.741</b>   | <b>27,7%</b>  | <b>(266)</b>            | <b>(284)</b> | <b>41.047</b>   | <b>52.457</b>   | <b>27,8%</b>  |
| <b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>      | <b>(9.565)</b>  | <b>(11.921)</b> | <b>24,6%</b>  | <b>156</b>              | <b>192</b>   | <b>(9.409)</b>  | <b>(11.729)</b> | <b>24,7%</b>  |
| Pessoal                                    | (633)           | (853)           | 34,8%         | (9)                     | -            | (642)           | (853)           | 32,9%         |
| Depreciação                                | (3.899)         | (5.211)         | 33,6%         | 75                      | 76           | (3.824)         | (5.135)         | 34,3%         |
| Ocupação                                   | (3.009)         | (3.263)         | 8,4%          | 90                      | 116          | (2.919)         | (3.147)         | 7,8%          |
| Serviços de Terceiros                      | (2.024)         | (2.594)         | 28,2%         | -                       | -            | (2.024)         | (2.594)         | 28,2%         |
| <b>Resultado Bruto</b>                     | <b>31.748</b>   | <b>40.820</b>   | <b>28,6%</b>  | <b>(110)</b>            | <b>(92)</b>  | <b>31.638</b>   | <b>40.728</b>   | <b>28,7%</b>  |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | <b>(7.944)</b>  | <b>24.789</b>   | <b>-</b>      | <b>18</b>               | <b>59</b>    | <b>(7.926)</b>  | <b>24.848</b>   | <b>-</b>      |
| Gerais e Administrativas                   | (9.260)         | (14.089)        | 52,1%         | 118                     | 6            | (9.142)         | (14.083)        | 54,0%         |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais    | 1.316           | 38.878          | -             | 1                       | 2            | 1.317           | 38.880          | -             |
| Resultado da Equivalência Patrimonial      | -               | -               | -             | (101)                   | 51           | (101)           | 51              | -             |
| <b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b> | <b>23.804</b>   | <b>65.609</b>   | <b>175,6%</b> | <b>(92)</b>             | <b>(33)</b>  | <b>23.712</b>   | <b>65.576</b>   | <b>176,6%</b> |
| Resultado Financeiro                       | (93.388)        | (100.138)       | 7,2%          | 58                      | -            | (93.330)        | (100.138)       | 7,3%          |
| <b>Resultado Antes do IR e da CS</b>       | <b>(69.584)</b> | <b>(34.529)</b> | <b>-50,4%</b> | <b>(34)</b>             | <b>(33)</b>  | <b>(69.618)</b> | <b>(34.562)</b> | <b>-50,4%</b> |
| IR/CS                                      | (8.396)         | (10.090)        | 20,2%         | 34                      | 33           | (8.362)         | (10.057)        | 20,3%         |
| <b>Resultado Líquido</b>                   | <b>(77.980)</b> | <b>(44.619)</b> | <b>-42,8%</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>     | <b>(77.980)</b> | <b>(44.619)</b> | <b>-42,8%</b> |

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO**

| R\$ mil                                    | GERENCIAL       |                 |               | Ajustes CPC 18 e CPC 19 |              | CONTÁBIL        |                 |               |
|--|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|
|  | 1S12            | 1S13            | Var.          | 1S12                    | 1S13         | 1S12            | 1S13            | Var.          |
| <b>Receita Bruta</b>                       | <b>84.961</b>   | <b>112.231</b>  | <b>32,1%</b>  | <b>(515)</b>            | <b>(563)</b> | <b>84.446</b>   | <b>111.668</b>  | <b>32,2%</b>  |
| De Aluguéis                                | 66.061          | 84.604          | 28,1%         | (515)                   | (563)        | 65.546          | 84.041          | 28,2%         |
| De Serviços                                | 18.900          | 27.627          | 46,2%         | -                       | -            | 18.900          | 27.627          | 46,2%         |
| <b>Deduções da Receita</b>                 | <b>(5.606)</b>  | <b>(9.582)</b>  | <b>70,9%</b>  | <b>17</b>               | <b>19</b>    | <b>(5.589)</b>  | <b>(9.563)</b>  | <b>71,1%</b>  |
| Pis / Cofins                               | (3.787)         | (7.103)         | 87,6%         | 18                      | 19           | (3.769)         | (7.084)         | 88,0%         |
| ISS  | (823)           | (1.241)         | 50,8%         | (1)                     | -            | (824)           | (1.241)         | 50,6%         |
| Descontos                                  | (996)           | (1.238)         | 24,3%         | -                       | -            | (996)           | (1.238)         | 24,3%         |
| <b>Receita Líquida</b>                     | <b>79.355</b>   | <b>102.649</b>  | <b>29,4%</b>  | <b>(498)</b>            | <b>(544)</b> | <b>78.857</b>   | <b>102.105</b>  | <b>29,5%</b>  |
| <b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>      | <b>(17.692)</b> | <b>(23.780)</b> | <b>34,4%</b>  | <b>316</b>              | <b>378</b>   | <b>(17.376)</b> | <b>(23.402)</b> | <b>34,7%</b>  |
| Pessoal                                    | (1.051)         | (1.486)         | 41,4%         | (1)                     | -            | (1.052)         | (1.486)         | 41,3%         |
| Depreciação                                | (7.474)         | (10.687)        | 43,0%         | 152                     | 151          | (7.322)         | (10.536)        | 43,9%         |
| Ocupação                                   | (5.176)         | (6.423)         | 24,1%         | 165                     | 227          | (5.011)         | (6.196)         | 23,6%         |
| Serviços de Terceiros                      | (3.991)         | (5.184)         | 29,9%         | -                       | -            | (3.991)         | (5.184)         | 29,9%         |
| <b>Resultado Bruto</b>                     | <b>61.663</b>   | <b>78.869</b>   | <b>27,9%</b>  | <b>(182)</b>            | <b>(166)</b> | <b>61.481</b>   | <b>78.703</b>   | <b>28,0%</b>  |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | <b>(15.481)</b> | <b>15.133</b>   | <b>-</b>      | <b>64</b>               | <b>98</b>    | <b>(15.417)</b> | <b>15.231</b>   | <b>-</b>      |
| Gerais e Administrativas                   | (18.996)        | (25.153)        | 32,4%         | 128                     | 49           | (18.868)        | (25.104)        | 33,1%         |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais    | 3.515           | 40.286          | -             | (38)                    | 2            | 3.477           | 40.288          | -             |
| Resultado da Equivalência Patrimonial      | -               | -               | -             | (26)                    | 47           | (26)            | 47              | -             |
| <b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b> | <b>46.182</b>   | <b>94.002</b>   | <b>103,5%</b> | <b>(118)</b>            | <b>(68)</b>  | <b>46.064</b>   | <b>93.934</b>   | <b>103,9%</b> |
| Resultado Financeiro                       | (105.895)       | (130.465)       | 23,2%         | 53                      | 5            | (105.842)       | (130.460)       | 23,3%         |
| <b>Resultado Antes do IR e da CS</b>       | <b>(59.713)</b> | <b>(36.463)</b> | <b>-38,9%</b> | <b>(65)</b>             | <b>(63)</b>  | <b>(59.778)</b> | <b>(36.526)</b> | <b>-38,9%</b> |
| IR/CS                                      | (11.900)        | (15.420)        | 29,6%         | 65                      | 63           | (11.835)        | (15.357)        | 29,8%         |
| <b>Resultado Líquido</b>                   | <b>(71.613)</b> | <b>(51.883)</b> | <b>-27,6%</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>     | <b>(71.613)</b> | <b>(51.883)</b> | <b>-27,6%</b> |

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

| R\$ mil  | GERENCIAL        |                  | Ajustes CPC 18<br>e CPC 19 |                | CONTÁBIL         |                  |
|--|------------------|------------------|----------------------------|----------------|------------------|------------------|
|  | 30/06/13         | 31/12/12         | 30/06/13                   | 31/12/12       | 30/06/13         | 31/12/12         |
| <b>ATIVO</b>                                     |                  |                  |                            |                |                  |                  |
| <b>CIRCULANTE</b>                                |                  |                  |                            |                |                  |                  |
| Caixa e equivalentes de caixa                    | 316.169          | 252.778          | (263)                      | (100)          | 315.906          | 252.678          |
| Aplicações financeiras vinculadas                | 215.979          | 88.570           | -                          | -              | 215.979          | 88.570           |
| Contas a receber                                 | 63.241           | 53.171           | (372)                      | (459)          | 62.869           | 52.712           |
| Tributos a recuperar                             | 11.284           | 8.608            | (21)                       | (21)           | 11.263           | 8.587            |
| Outras contas a receber                          | 30.902           | 7.864            | (457)                      | (398)          | 30.445           | 7.466            |
| <b>Total do circulante</b>                       | <b>637.575</b>   | <b>410.991</b>   | <b>(1.113)</b>             | <b>(978)</b>   | <b>636.462</b>   | <b>410.013</b>   |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                            |                  |                  |                            |                |                  |                  |
| Contas a receber                                 | 654              | 936              | -                          | -              | 654              | 936              |
| Partes relacionadas                              | 39.259           | 40.664           | (1.937)                    | (1.932)        | 37.322           | 38.732           |
| Depósitos e cauções                              | 1.717            | 1.633            | (26)                       | (22)           | 1.691            | 1.611            |
| Aplicações financeiras vinculadas                | 3.008            | 3.008            | -                          | -              | 3.008            | 3.008            |
| Outras contas a receber                          | 2.131            | 566              | -                          | -              | 2.131            | 566              |
| Investimentos                                    | -                | -                | 8.867                      | 8.820          | 8.867            | 8.820            |
| Propriedades para investimento                   | 1.437.497        | 1.277.774        | (7.650)                    | (7.737)        | 1.429.847        | 1.270.037        |
| Imobilizado                                      | 75.029           | 69.419           | (1.532)                    | (1.597)        | 73.497           | 67.822           |
| Intangível                                       | 78.193           | 78.050           | (4)                        | (4)            | 78.189           | 78.046           |
| <b>Total do não circulante</b>                   | <b>1.637.488</b> | <b>1.472.050</b> | <b>(2.282)</b>             | <b>(2.472)</b> | <b>1.635.206</b> | <b>1.469.578</b> |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                            | <b>2.275.063</b> | <b>1.883.041</b> | <b>(3.395)</b>             | <b>(3.450)</b> | <b>2.271.668</b> | <b>1.879.591</b> |
| <b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>              |                  |                  |                            |                |                  |                  |
| <b>CIRCULANTE</b>                                |                  |                  |                            |                |                  |                  |
| Fornecedores                                     | 39.798           | 10.577           | (220)                      | (202)          | 39.578           | 10.375           |
| Empréstimos e financiamentos                     | 82.095           | 38.828           | (24)                       | (22)           | 82.071           | 38.806           |
| Salários e encargos sociais                      | 2.521            | 2.105            | (96)                       | (84)           | 2.425            | 2.021            |
| Impostos, taxas e contribuições                  | 27.574           | 23.790           | (48)                       | (44)           | 27.526           | 23.746           |
| Impostos parcelados                              | 5.616            | 5.806            | (95)                       | (98)           | 5.521            | 5.708            |
| Cédulas de crédito imobiliário - CCI             | 132.397          | 28.435           | -                          | -              | 132.397          | 28.435           |
| Partes relacionadas                              | 18.934           | 16.389           | (188)                      | (208)          | 18.746           | 16.181           |
| Outras contas a pagar                            | 231.448          | 31.259           | 40                         | (86)           | 231.488          | 31.173           |
| <b>Total do circulante</b>                       | <b>540.383</b>   | <b>157.189</b>   | <b>(631)</b>               | <b>(744)</b>   | <b>539.752</b>   | <b>156.445</b>   |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                            |                  |                  |                            |                |                  |                  |
| Empréstimos e financiamentos                     | 996.402          | 919.268          | -                          | -              | 996.402          | 919.268          |
| Receitas de cessões a apropriar                  | 36.397           | 31.148           | (153)                      | (53)           | 36.244           | 31.095           |
| Impostos parcelados                              | 9.410            | 12.151           | (133)                      | (175)          | 9.277            | 11.976           |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 34.507           | 34.539           | (2.478)                    | (2.478)        | 32.029           | 32.061           |
| Provisão para riscos cíveis e trabalhistas       | 4.586            | 5.141            | -                          | -              | 4.586            | 5.141            |
| Cédulas de crédito imobiliário - CCI             | 367.397          | 387.422          | -                          | -              | 367.397          | 387.422          |
| Outras contas a pagar                            | 94.991           | 93.310           | -                          | -              | 94.991           | 93.310           |
| <b>Total do não circulante</b>                   | <b>1.543.690</b> | <b>1.482.979</b> | <b>(2.764)</b>             | <b>(2.706)</b> | <b>1.540.926</b> | <b>1.480.273</b> |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                        | <b>190.990</b>   | <b>242.873</b>   | <b>-</b>                   | <b>-</b>       | <b>190.990</b>   | <b>242.873</b>   |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>     | <b>2.275.063</b> | <b>1.883.041</b> | <b>(3.395)</b>             | <b>(3.450)</b> | <b>2.271.668</b> | <b>1.879.591</b> |



**FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO**

| R\$ mil   | 30/06/2013       | 30/06/2012       |
|---|------------------|------------------|
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>   |                  |                  |
| <b>Prejuízo líquido do período</b>  | <b>(51.883)</b>  | <b>(71.613)</b>  |
| <b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/<br/>provenientes das atividades operacionais</b> |                  |                  |
| Depreciações e amortizações   | 11.723           | 7.816            |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa   | -                | 351              |
| Reversão de provisão para riscos cívicos e trabalhistas   | (555)            | 8                |
| Receitas de aluguel a faturar   | -                | (3.376)          |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos  | (32)             | (32)             |
| Imposto de renda e contribuição social  | 15.389           | 11.932           |
| Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo  | 85.618           | 42.284           |
| Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos   | 650              | 1.789            |
| Variação cambial  | 69.731           | 63.986           |
| Ganho ou perda na alienação de propriedades para investimento   | (36.974)         | -                |
| Perda não realizada com operações com instrumentos derivativos  | (14.624)         | 5.839            |
| Resultado da equivalência patrimonial   | (47)             | 26               |
| <b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>   |                  |                  |
| Contas a receber  | (9.875)          | 201              |
| Tributos a recuperar  | (2.676)          | (2.581)          |
| Outras contas a receber   | (10.677)         | 4.630            |
| Depósitos e cauções   | (80)             | 980              |
| <b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>   |                  |                  |
| Fornecedores  | 29.203           | (8.868)          |
| Impostos, taxas e contribuições   | 4.063            | (1.524)          |
| Salários e encargos sociais   | 404              | 419              |
| Receitas de cessões a apropriar   | 5.149            | 1.556            |
| Outras contas a pagar   | 202.753          | 3.091            |
| <b>Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>   | <b>297.260</b>   | <b>56.914</b>    |
| Pagamento de juros  | (67.999)         | (30.473)         |
| Imposto de renda e contribuição social pagos  | (15.672)         | (6.626)          |
| <b>Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>   | <b>213.589</b>   | <b>19.815</b>    |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>  |                  |                  |
| Instrumentos financeiros ativos   | -                | (12.893)         |
| Aplicação financeira vinculada  | (127.409)        | (489)            |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível   | (219.326)        | (143.945)        |
| Venda de propriedades para investimento   | 78.950           | -                |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>  | <b>(267.785)</b> | <b>(157.327)</b> |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>   |                  |                  |
| Captação de empréstimos, financiamentos e CCI   | 143.326          | 451.841          |
| Custo de captação de empréstimos, financiamentos e CCI e Bônus Perpétuo   | 1.395            | (14.786)         |
| Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI   | (28.699)         | (18.083)         |
| Pagamento do principal de parcelamento de impostos  | (2.573)          | (2.557)          |
| Pagamento de contas a pagar – compra de imóveis   | -                | (4.956)          |
| Partes relacionadas   | 3.975            | (7.271)          |
| <b>Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades de financiamento</b>  | <b>117.424</b>   | <b>404.188</b>   |
| Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa  | -                | 9.158            |
| <b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>   | <b>63.228</b>    | <b>275.834</b>   |
| <b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>  |                  |                  |
| No final do exercício   | 252.678          | 121.646          |
| No início do exercício  | 315.906          | 397.480          |

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

**GLOSSÁRIO**

---

|   |   |
|---|---|
| <b>ABL Própria</b>                              | Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.   |
| <b>ABL Total</b>                                | Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.   |
| <b>Aluguel Mínimo</b>                           | Aluguel base, definido em contrato de locação.  |
| <b>Aluguel Percentual de Vendas</b>             | Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.   |
| <b>CPC 06</b>                                   | Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.   |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                          | Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.   |
| <b>EBITDA Ajustado por m<sup>2</sup></b>        | EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.   |
| <b>FFO Ajustado</b>                             | Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.  |
| <b>FFO por m<sup>2</sup></b>                    | FFO dividido pela ABL própria média no período.   |
| <b>Lojas Âncoras</b>                            | Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center. |
| <b>Lojas Satélites</b>                          | Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.  |
| <b>Lucro Líquido Ajustado</b>                   | Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.   |
| <b>Lucro Líquido Ajustado por m<sup>2</sup></b> | Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.  |
| <b>Malls</b>                                    | Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.   |
| <b>Merchandising</b>                            | Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.   |
| <b>NOI</b>                                      | Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização  |
| <b>NOI por m<sup>2</sup></b>                    | NOI dividido pela ABL própria média no período.   |
| <b>Taxa de Ocupação</b>                         | ABL locada no Shopping Center.  |
| <b>Vacância</b>                                 | ABL não locada no Shopping Center.  |