



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.
Receita Bruta Total	44.052	57.684	30,9%	84.961	112.231	32,1%
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%
NOI Consolidado	35.647	46.031	29,1%	69.137	89.556	29,5%
EBITDA Ajustado	28.370	36.918	30,1%	55.161	71.367	29,4%
Resultado Líquido Ajustado	(77.430)	(76.984)	-0,6%	(70.603)	(84.248)	19,3%
FFO Ajustado	(73.414)	(71.163)	-3,1%	(62.634)	(72.371)	15,5%
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 ²	206,83	226,15	9,3%	398,90	440,00	10,3%
NOI por m ²	167,37	180,46	7,8%	324,60	351,10	8,2%
EBITDA Ajustado por m ²	133,20	144,74	8,7%	258,99	279,79	8,0%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(363,54)	(301,81)	-17,0%	(331,49)	(330,29)	-0,4%
FFO Ajustado por m ²	(344,68)	(278,99)	-19,1%	(294,07)	(283,73)	-3,5%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	212.989	255.073	19,8%	212.989	255.073	19,8%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	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 m², 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.

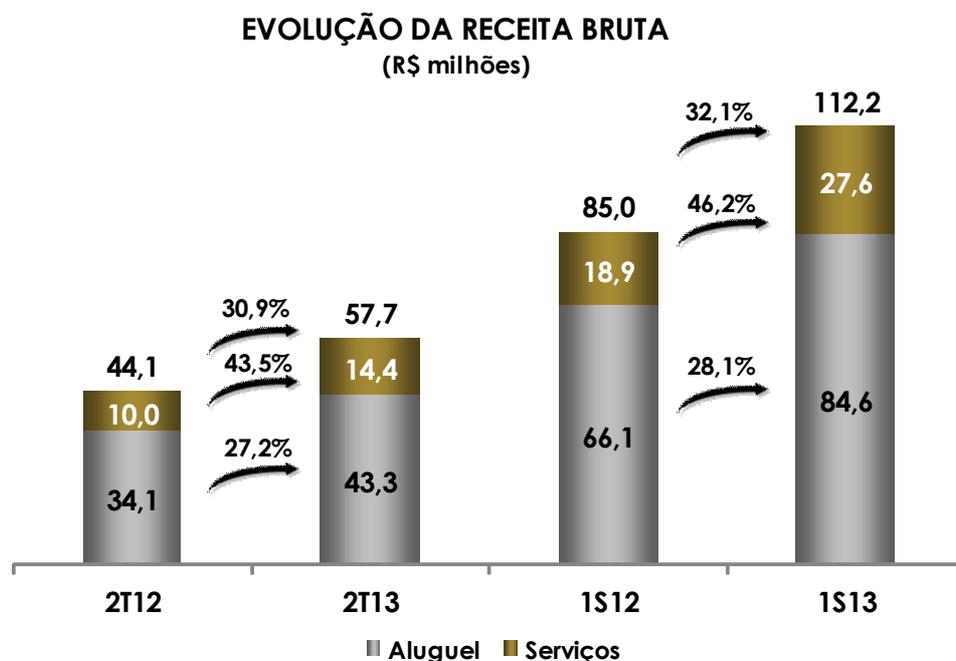
Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

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%
Total	34,1	43,3	27,2%	66,1	84,6	28,1%

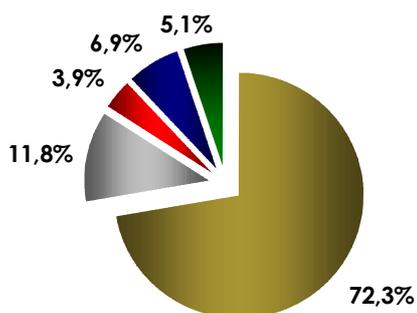
As receitas de aluguel mínimo no 2T13 cresceram R\$ 6,3 milhões ou 25,5% em relação ao 2T12. Comparando 1S13 com 1S12, o crescimento foi de R\$ 13,0 milhões, ou 27,0%.

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%.

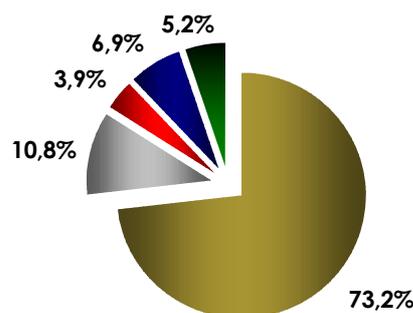
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 2T13 totalizaram R\$ 3,0 milhões, crescimento de R\$ 0,9 milhão ou 43,4% comparado com o 2T12, e R\$ 5,8 milhões no 1S13, acréscimo de 40,8% em comparação com 1S12.

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
- Linearização da Receita
- Merchandising

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%
Total	10,0	14,4	43,5%	18,9	27,6	46,2%

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%
Total	9,6	11,9	24,6%	17,7	23,8	34,4%

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

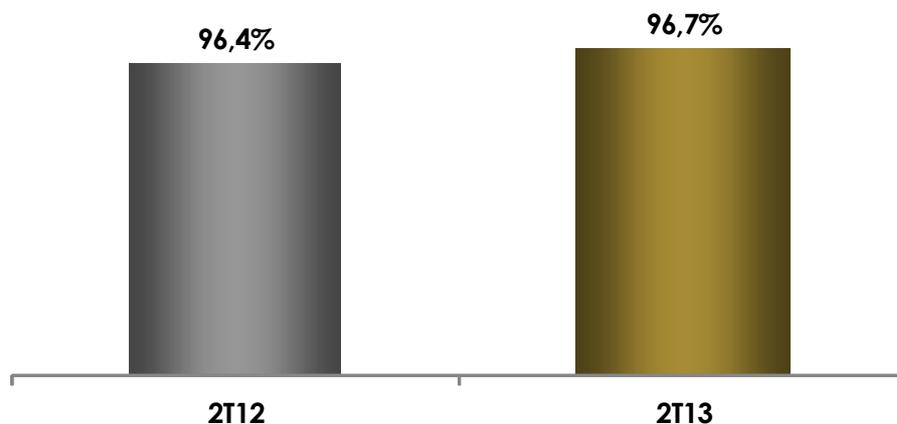
Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 3,3 milhões, R\$ 0,3 milhão maior que no 2T12. No 1S13 este montante foi de R\$ 6,4 milhões, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão ou 24,1% comparado com o 1S12.



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.

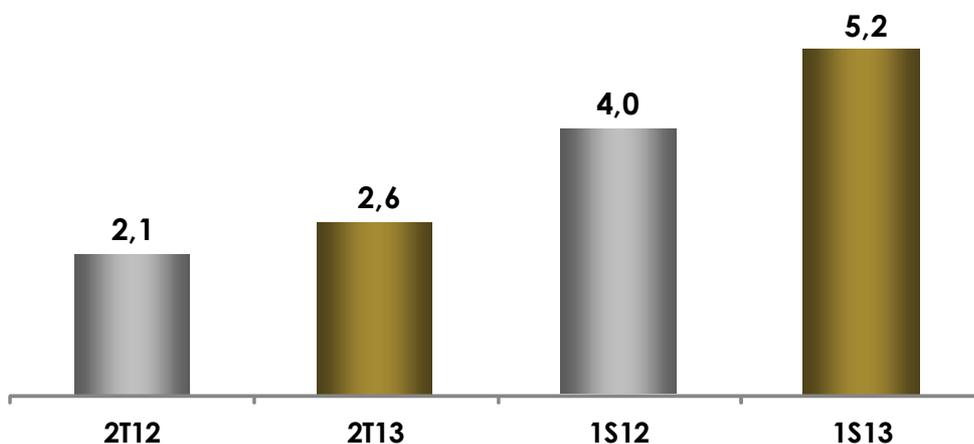
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



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)**

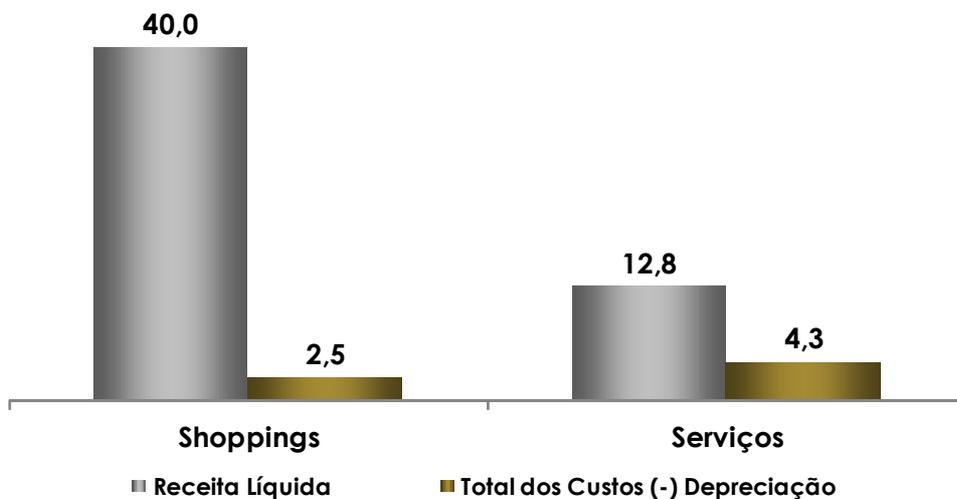


LUCRO BRUTO

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.

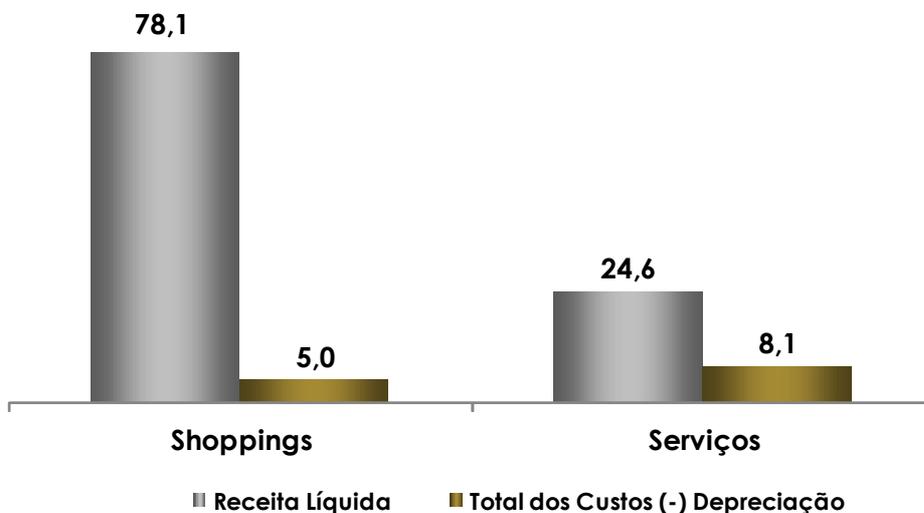
No 2T13 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 46,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 37,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 8,5 milhões.

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%
Total	(9,2)	(14,0)	52,1%	(19,0)	(25,1)	32,4%

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%
Total	1,3	38,8	-	3,5	40,2	-

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.
Receitas	10,7	27,2	153,2%	28,3	64,0	126,2%
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	-	-
Despesas	(104,1)	(127,3)	22,3%	(134,2)	(194,5)	44,9%
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%
Total	(93,4)	(100,1)	7,2%	(105,9)	(130,5)	23,2%

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
Exposição	21.500	43.000	34.000	98.500
Total de hedge com instrumentos derivativos	21.500	43.000	34.000	98.500
Cobertura	100%	100%	100%	100%

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	11.167	Jun/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,59%	(758)
Out/2012	10.264	Out/2017	CDI + 5,5%	IPCA + 7,97%	(80)
Out/2012	13.685	Out/2017	TJLP + 6,5%	IPCA + 6,9%	(1.025)
TOTAL	35.116				(1.863)

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

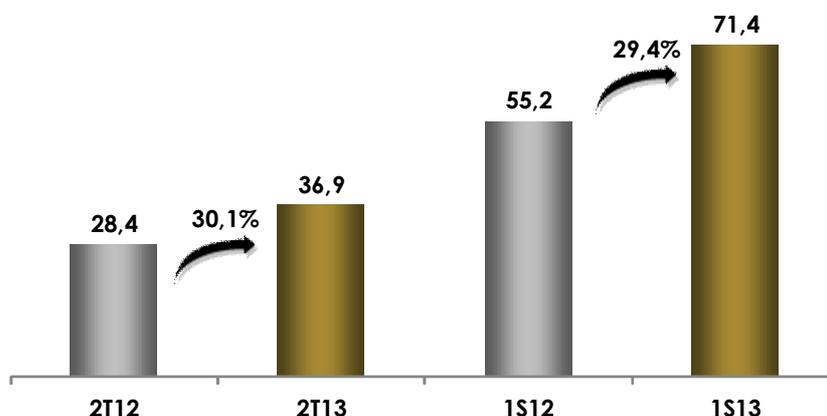
R\$ milhões	2T12	2T13	Var.	1S12	1S13	Var.
Resultado Líquido	(78,0)	(44,6)	-42,8%	(71,6)	(51,8)	-27,6%
(+) Não recorrentes	0,6	(34,5)	-	1,0	(34,5)	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	2,1	-	-	2,1	-
Resultado Líquido Ajustado	(77,4)	(77,0)	-0,6%	(70,6)	(84,2)	19,3%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-187,4%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

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

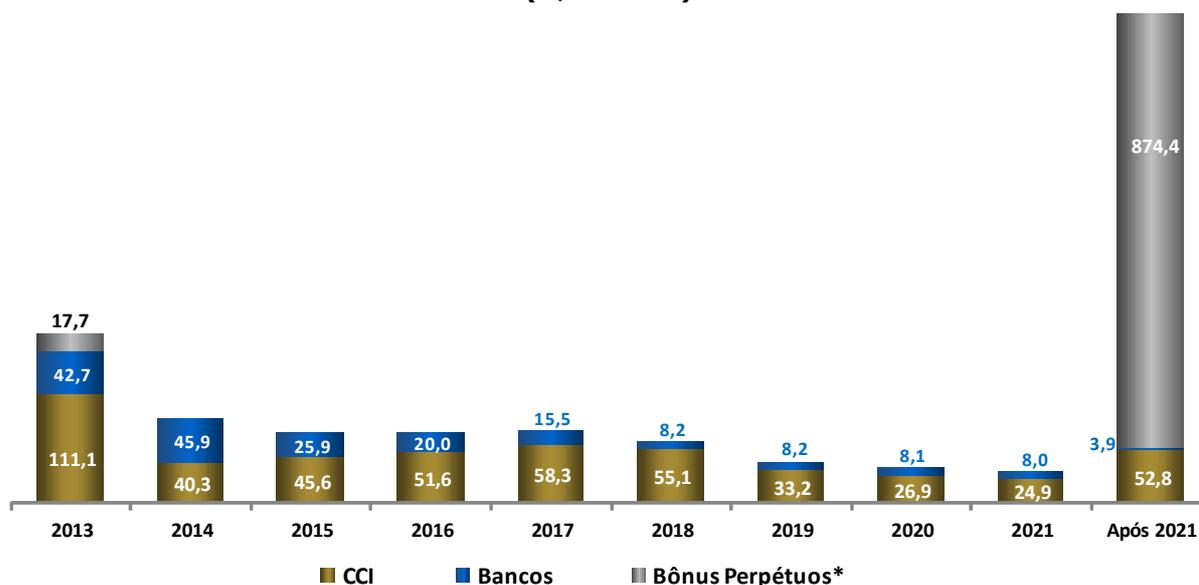
R\$ milhões	2T12	2T13	Var.	1S12	1S13	Var.
Resultado Líquido	(78,0)	(44,6)	-42,8%	(71,6)	(51,8)	-27,6%
(+) IRPJ / CSLL	8,4	10,1	20,2%	11,9	15,4	29,6%
(+) Resultado Financeiro Líquido	93,4	100,1	7,2%	105,9	130,5	23,2%
(+) Depreciação e Amortização	4,0	5,8	44,9%	8,0	11,8	49,0%
EBITDA	27,8	71,4	156,8%	54,2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

**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
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.578,3	171,5	86,2	71,5	71,6	73,8	63,3	41,4	35,0	32,9	931,1

*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.
Receita Bruta	44.052	57.684	30,9%	(275)	(294)	43.777	57.390	31,1%
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%
Deduções da Receita	(2.739)	(4.943)	80,5%	9	10	(2.730)	(4.933)	80,7%
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%
Receita Líquida	41.313	52.741	27,7%	(266)	(284)	41.047	52.457	27,8%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(9.565)	(11.921)	24,6%	156	192	(9.409)	(11.729)	24,7%
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%
Resultado Bruto	31.748	40.820	28,6%	(110)	(92)	31.638	40.728	28,7%
Despesas Operacionais	(7.944)	24.789	-	18	59	(7.926)	24.848	-
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	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	23.804	65.609	175,6%	(92)	(33)	23.712	65.576	176,6%
Resultado Financeiro	(93.388)	(100.138)	7,2%	58	-	(93.330)	(100.138)	7,3%
Resultado Antes do IR e da CS	(69.584)	(34.529)	-50,4%	(34)	(33)	(69.618)	(34.562)	-50,4%
IR/CS	(8.396)	(10.090)	20,2%	34	33	(8.362)	(10.057)	20,3%
Resultado Líquido	(77.980)	(44.619)	-42,8%	-	-	(77.980)	(44.619)	-42,8%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	GERENCIAL			Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL		
	1S12	1S13	Var.	1S12	1S13	1S12	1S13	Var.
Receita Bruta	84.961	112.231	32,1%	(515)	(563)	84.446	111.668	32,2%
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%
Deduções da Receita	(5.606)	(9.582)	70,9%	17	19	(5.589)	(9.563)	71,1%
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%
Receita Líquida	79.355	102.649	29,4%	(498)	(544)	78.857	102.105	29,5%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(17.692)	(23.780)	34,4%	316	378	(17.376)	(23.402)	34,7%
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%
Resultado Bruto	61.663	78.869	27,9%	(182)	(166)	61.481	78.703	28,0%
Despesas Operacionais	(15.481)	15.133	-	64	98	(15.417)	15.231	-
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	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	46.182	94.002	103,5%	(118)	(68)	46.064	93.934	103,9%
Resultado Financeiro	(105.895)	(130.465)	23,2%	53	5	(105.842)	(130.460)	23,3%
Resultado Antes do IR e da CS	(59.713)	(36.463)	-38,9%	(65)	(63)	(59.778)	(36.526)	-38,9%
IR/CS	(11.900)	(15.420)	29,6%	65	63	(11.835)	(15.357)	29,8%
Resultado Líquido	(71.613)	(51.883)	-27,6%	-	-	(71.613)	(51.883)	-27,6%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	GERENCIAL		Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL	
	30/06/13	31/12/12	30/06/13	31/12/12	30/06/13	31/12/12
ATIVO						
CIRCULANTE						
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
Total do circulante	637.575	410.991	(1.113)	(978)	636.462	410.013
NÃO CIRCULANTE						
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
Total do não circulante	1.637.488	1.472.050	(2.282)	(2.472)	1.635.206	1.469.578
TOTAL DO ATIVO	2.275.063	1.883.041	(3.395)	(3.450)	2.271.668	1.879.591
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
CIRCULANTE						
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
Total do circulante	540.383	157.189	(631)	(744)	539.752	156.445
NÃO CIRCULANTE						
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
Total do não circulante	1.543.690	1.482.979	(2.764)	(2.706)	1.540.926	1.480.273
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	190.990	242.873	-	-	190.990	242.873
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.275.063	1.883.041	(3.395)	(3.450)	2.271.668	1.879.591

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	30/06/2013	30/06/2012
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo líquido do período	(51.883)	(71.613)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
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
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
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
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
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
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	297.260	56.914
Pagamento de juros	(67.999)	(30.473)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(15.672)	(6.626)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	213.589	19.815
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
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	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(267.785)	(157.327)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
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)
Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades de financiamento	117.424	404.188
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa	-	9.158
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	63.228	275.834
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
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

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