

São Paulo, 14 de agosto de 2012 - 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 2T12. 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.



2T12



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 26,1% E ABL PRÓPRIA CRESCE 10,4% NO 2T12 SOBRE O 2T11

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no segundo trimestre de 2012 - 2T12 - atingiu R\$ 44,1 milhões, com crescimento de 26,1% em comparação a receita de R\$ 34,9 milhões no segundo trimestre de 2011 - 2T11. No 1S12, a receita bruta cresceu 25,4% em relação ao 1S11, alcançando R\$ 85,0 milhões.
- O NOI Consolidado do 2T12 registrou R\$ 35,7 milhões, com margem de 86,3% e crescimento de 24,0% em relação aos R\$ 28,7 milhões no 2T11. No 1S12 o NOI consolidado foi de R\$ 69,1 milhões, com margem de 87,1% e crescimento de 24,3% em comparação com o 1S11.
- O Lucro Bruto no 2T12 foi de R\$ 31,7 milhões, com margem de 76,8% e crescimento de 21,1% em comparação aos R\$ 26,2 milhões do 2T11. No 1S12 o lucro bruto totalizou R\$ 61,7 milhões, com margem de 77,7% e crescimento de 21,9% em relação ao 1S11.
- O Ebitda ajustado no 2T12 atingiu R\$ 28,4 milhões, com margem de 68,7% e crescimento de 24,1% em relação aos R\$ 22,9 milhões do 2T11. No 1S12, o EBITDA ajustado foi de R\$ 55,2 milhões, margem de 69,5%, com crescimento de 25,2% em comparação ao 1S11.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	2T11	2T12	Var.	1S11	1S12	Var.
Receita Bruta Total	34.924	44.052	26,1%	67.760	84.961	25,4%
Aluguel (Shoppings)	27.536	34.037	23,6%	53.514	66.061	23,4%
Serviços	7.388	10.015	35,6%	14.246	18.900	32,7%
NOI Consolidado	28.739	35.647	24,0%	55.621	69.137	24,3%
EBITDA Ajustado	22.868	28.370	24,1%	44.070	55.161	25,2%
Resultado Líquido Ajustado	11.199	-77.430	-	14.971	-70.603	-
FFO Ajustado	13.808	-73.414	-	20.189	-62.634	-
Margem NOI	88,3%	86,3%	-2,0 p.p.	88,1%	87,1%	-1,0 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,3%	68,7%	-1,6 p.p.	69,8%	69,5%	-0,3 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	34,4%	-187,4%	-	23,7%	-89,0%	-
Margem FFO Ajustado	42,4%	-177,7%	-	32,0%	-78,9%	-
Receita Bruta por m ²	181,04	206,83	14,2%	353,83	398,90	12,7%
NOI por m ²	148,98	167,37	12,3%	290,44	324,60	11,8%
EBITDA Ajustado por m ²	118,54	133,20	12,4%	230,13	258,99	12,5%
Resultado Líquido Ajustado m ²	58,05	-363,54	-	78,18	-331,49	-
FFO Ajustado por m ²	71,58	-344,68	-	105,42	-294,07	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	192.906	212.989	10,4%	191.503	212.989	11,2%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	192.906	212.989	10,4%	192.906	212.989	10,4%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerrado o 2º trimestre de 2012, a administração da General Shopping Brasil S/A vem reportar seu desempenho operacional e financeiro.

Com um crescimento de 10,4% na ABL (Área Bruta Locável) própria entre o 2T11 e o 2T12, a Companhia apresentou um aumento de receita no mesmo período de 26,1%. A receita de aluguel cresceu 23,6%, sendo que o aluguel mínimo cresceu 23,0% e o aluguel percentual sobre vendas cresceu 17,4%. Em mesma área (m²) o aluguel cresceu 13,1%, superior ao crescimento de vendas de mesmas áreas reportadas pelos lojistas em 12,1%. Já a receita de serviços cresceu 35,6% entre 2T11 e 2T12.

O NOI consolidado e o Ebitda ajustado cresceram respectivamente 24,0% e 24,1% no 2T12 sobre 2T11, com margens respectivas de 86,3% e 68,7%. A margem NOI consolidada caiu 200 BPs no 2T12 sobre 2T11, e 100 BPs comparando o 1S12 (1º Semestre) sobre 1S11, sendo o maior aumento de custo concentrado no custo de ocupação, como explicado no relatório.

A margem EBITDA ajustada apresentou menor queda de 30 BPs no 1S12 sobre 1S11, atingindo 69,5% e decréscimo de 160 BPs no 2T12 sobre 2T11, com 68,7%, compensando o maior aumento de custos absorvido por um menor aumento de despesas.

O resultado financeiro negativo líquido de R\$ 93,4 milhões no 2T12 foi impactado pela variação cambial líquida negativa de R\$ 75,7 milhões. Entretanto, mais uma vez lembramos que a Companhia já tinha e mantém cupons de juros dos *Bonds* (onde haveria impacto em caixa de variação cambial) protegidos por Instrumentos Financeiros conforme explicado no relatório adiante.

Após a conclusão do 2ª Trimestre em julho, a Companhia inaugurou o Outlet Premium Brasília, bem como entregou a expansão do Unimart Campinas e a do Prudente Parque Shopping em uma 1ª fase, devendo adiante prosseguir sua expansão.

Ainda, já em agosto, adquiriu 100% do Shopping Bonsucesso, localizado entre Guarulhos e São Miguel Paulista, no bairro dos Pimentas, com ABL de 24,437 m², pretendendo repor seu caixa com financiamento futuro de 60% dessa compra.

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

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

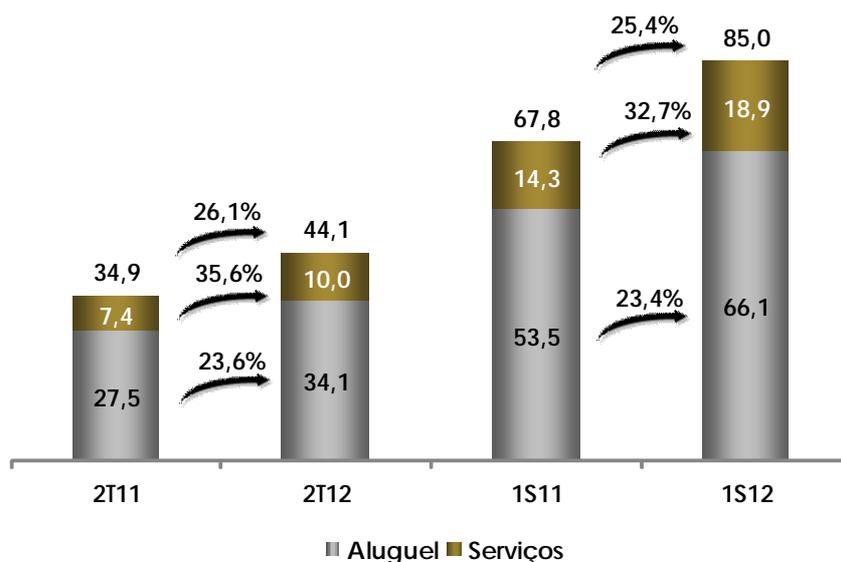
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre registrou R\$ 44,1 milhões, representando um crescimento de 26,1% em relação ao 2T11. No 1S12, esta receita atingiu R\$ 85,0 milhões, crescimento de 25,4% comparado com o mesmo período de 1S11.

A receita bruta de aluguéis, que no 2T12 representou 77,3% da receita bruta total, totalizou R\$ 34,1 milhões, um crescimento de 23,6% em relação ao 2T11. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram: a inauguração do Parque Shopping Barueri (Nov/11), o aumento da participação no Shopping Light - de 70% para 85%, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. No 1S12, esta receita foi de R\$ 66,1 milhões, um acréscimo de 23,4% em relação a 1S11.

A receita bruta de serviços no 2T12 totalizou R\$ 10,0 milhões, representando um crescimento de 35,6% em relação ao 2T11, e R\$ 18,9 milhões no 1S12, 32,7% de crescimento em comparação com o 1S11.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA
(R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram no 2T12 R\$ 34,1 milhões, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	2T11	2T12	Var.	1S11	1S12	Var.
Aluguel Mínimo	20,3	25,0	23,0%	40,3	49,0	21,7%
Aluguel Percentual de Vendas	3,1	3,7	17,4%	5,4	6,6	21,7%
Luvas	1,1	1,6	51,2%	2,1	3,0	43,6%
Merchandising	1,9	2,1	9,9%	3,5	4,1	16,6%
Linearização da Receita	1,1	1,7	49,5%	2,2	3,4	50,7%
Total	27,5	34,1	23,6%	53,5	66,1	23,4%

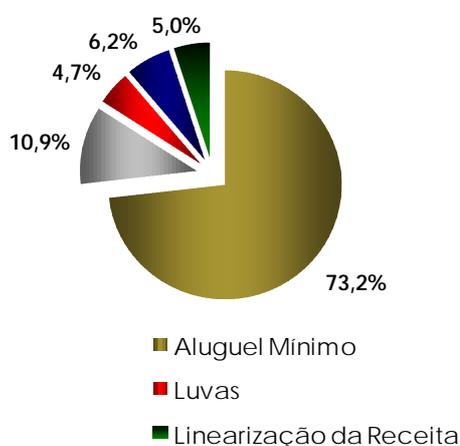
As receitas de aluguel mínimo no 2T12 cresceram R\$ 4,7 milhões, ou 23,0%, em relação ao 2T11. Comparando 1S12 com 1S11, o crescimento foi de R\$ 8,7 milhões, ou 21,7%.

O aluguel percentual de vendas cresceu 17,4% na comparação entre os dois períodos, reflexo da boa performance do varejo. Considerando 1S12 em relação a 1S11, o acréscimo foi de 21,7%.

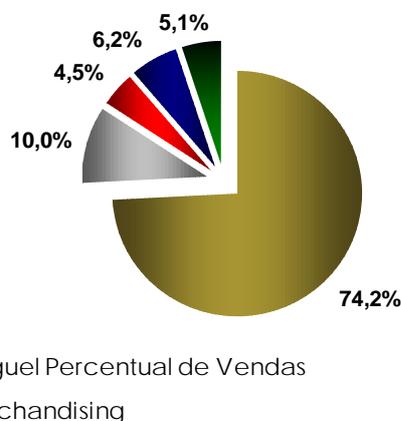
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 2T12 totalizaram R\$ 2,1 milhões, crescimento de R\$ 0,2 milhão, ou 9,9% comparado com o 2T11, e R\$ 4,1 milhões no 1S12, acréscimo de 16,6% em comparação com o 1S11.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 2T12 73,2% da receita total de aluguéis, enquanto no 2T11 representavam 73,8%. No 1S12 representaram 74,2%, comparado com 75,4% no 1S11.

RECEITA DE ALUGUÉIS - 2T12



RECEITA DE ALUGUÉIS - 1S12



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T12 as receitas de serviços totalizaram R\$ 10,0 milhões, representando um crescimento de 35,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S12 estas receitas foram de R\$ 18,9 milhões, acréscimo de 32,7% em comparação com 1S11.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	2T11	2T12	Var.	1S11	1S12	Var.
Estacionamento	5,8	7,3	26,1%	11,0	13,5	23,1%
Energia	1,0	1,0	-1,0%	1,9	2,0	1,8%
Água	0,4	1,0	189,9%	0,8	2,0	168,2%
Administração	0,2	0,7	162,0%	0,6	1,4	137,8%
Total	7,4	10,0	35,6%	14,3	18,9	32,7%

As receitas de estacionamento no 2T12 foram de R\$ 7,3 milhões, um acréscimo de R\$ 1,5 milhão ou 26,1% relação ao 2T11. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança no Parque Shopping Barueri (Nov/11), além do crescimento das receitas das demais operações. No 1S12, a receita foi R\$ 13,5 milhões, crescimento de 23,1% comparado com 1S11.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,0 milhão no 2T12, praticamente o mesmo patamar comparado com o mesmo período do ano anterior. No 1S12 tivemos R\$ 2,0 milhões, acréscimo de 1,8% comparado com o 1S11.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,0 milhão no 2T12 e no 2T11 foi 0,4 milhão. No 1S12 esta receita foi R\$ 2,0 milhões, comparado a R\$ 0,8 milhão do mesmo período do ano anterior.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 2,8 milhões no 2T12, 6,2% da receita bruta enquanto no 2T11 representaram 6,8%. No 1S12 tivemos R\$ 5,6 milhões, 6,6% da receita bruta, enquanto no 1S11 este percentual foi de 6,8%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 2,4 milhões no 2T12, representando um crescimento de R\$ 0,6 milhão em relação ao 2T11. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento das operações. No 1S12 o montante foi de R\$ 4,6 milhões, um acréscimo de R\$ 1,1 milhão comparado com 1S11.

Neste trimestre, os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,4 milhão, o que representa decréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com o 2T11. No 1S12 registramos um decréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com 1S11.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 41,3 milhões no 2T12, um crescimento de 27,0% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S12 tivemos R\$ 79,4 milhões, 25,7% maior que no 1S11.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T12 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 51,4%, ficando em R\$ 9,6 milhões. No acumulado do ano, estes custos foram de R\$ 17,7 milhões, 40,8% de acréscimo em comparação com o ano anterior.

Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	2T11	2T12	Var.	1S11	1S12	Var.
Pessoal	0,3	0,6	121,3%	0,6	1,1	89,7%
Depreciação	2,5	3,9	54,9%	5,0	7,5	48,2%
Ocupação	1,9	3,0	58,9%	3,8	5,1	37,2%
Serviços de Terceiros	1,6	2,1	25,0%	3,2	4,0	25,0%
Total	6,3	9,6	51,4%	12,6	17,7	40,8%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,6 milhão neste trimestre, comparado com R\$ 0,3 milhão do 2T11. Este aumento de custo está relacionado aos reajustes salariais e as novas operações implementadas no período. No 1S12 o custo de pessoal foi de R\$ 1,1 milhão, 89,5% maior que no 1S11.

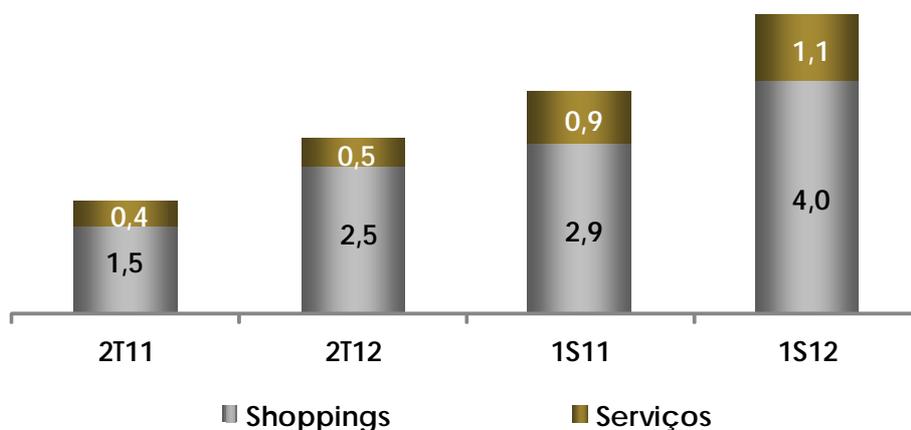
Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 3,9 milhões no 2T12, 54,9% maior que no 2T11. No 1S12 tivemos R\$ 7,5 milhões, 48,2% maior que no 1S11.

Custo de Ocupação

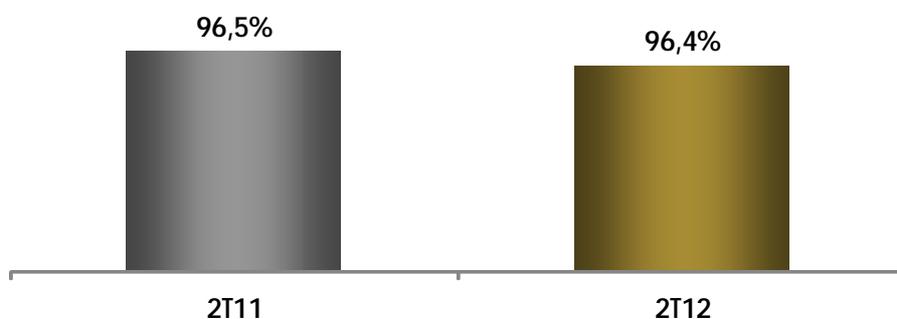
Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 3,0 milhões, R\$ 1,1 milhão ou 58,9% maior que no 2T11. No 1S12 este montante foi de R\$ 5,1 milhões, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão, ou 37,2%, comparado com 1S11.

CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



Os custos de ocupação dos shoppings centers foram de R\$ 2,5 milhões no 2T12, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão em relação ao 2T11. Este acréscimo foi decorrente da inauguração do Parque Shopping Barueri e das expansões dos shoppings Unimart e Prudente. No 1S12 o custo de ocupação foi de R\$ 4,0 milhões, um aumento de R\$ 1,1 milhão em relação ao 1S11.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO

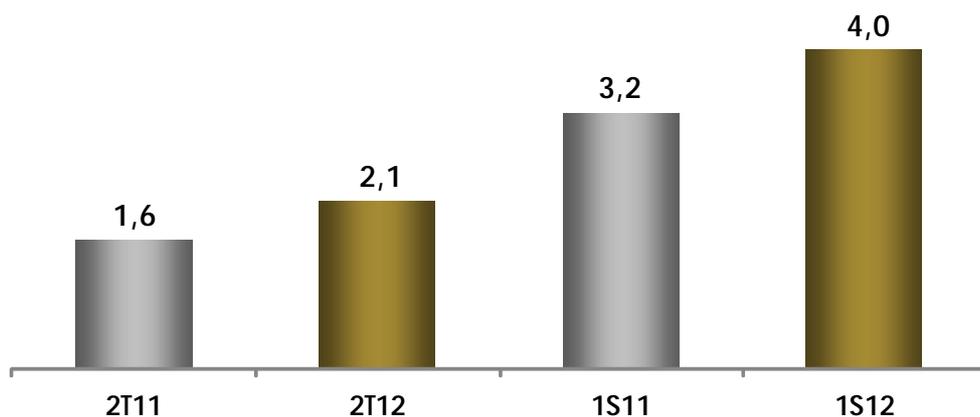


Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,5 milhão no 2T12, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 2T11. Este acréscimo deve-se a nova operação no Parque Shopping Barueri (Nov/11), além de acréscimos nas demais operações. No 1S12 tivemos R\$ 1,1 milhão, aumento de R\$ 0,2 milhão em relação ao 1S11.

Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T12, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,1 milhões, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 2T11. Este crescimento foi decorrente da implantação da operação de estacionamento no Parque Shopping Barueri, além de aumento nas demais operações. No 1S12 tivemos R\$ 4,0 milhões, R\$ 0,8 milhão de acréscimo em relação ao 1S11.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)

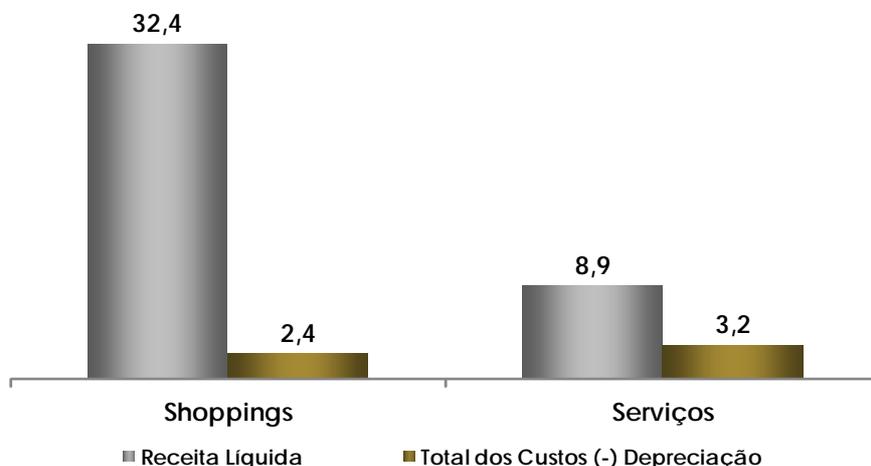


LUCRO BRUTO

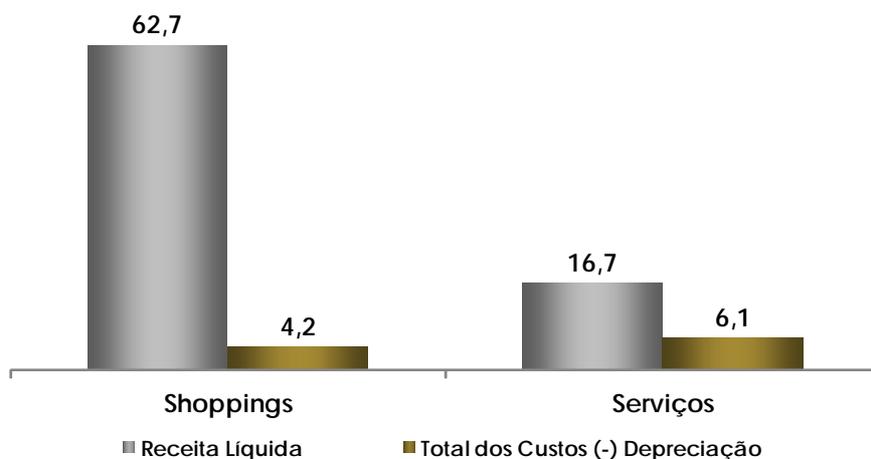
O lucro bruto no 2T12 foi de R\$ 31,7 milhões, margem de 76,8%, com crescimento de 21,1% comparado aos R\$ 26,2 milhões no 2T11. No 1S12 tivemos R\$ 61,7 milhões, com margem de 77,7% e aumento de 21,9% em comparação com 1S11.

No 2T12 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 35,7 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 30,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 5,7 milhões.

NOI - 2T12
(R\$ milhões)



Já no 1S12, tivemos R\$ 69,1 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 58,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 10,6 milhões.

NOI - 1S12
 (R\$ milhões)

DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

No 2T12, as despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido de R\$ 1,9 milhão, decorrentes do aumento de R\$ 1,1 milhão nas Despesas Gerais e Administrativas, e o decréscimo de R\$ 0,8 milhão nas Outras Receitas Operacionais. No 1S12, as despesas operacionais e outras receitas operacionais foram de R\$ 15,5 milhões, enquanto que no 1S11 foram de R\$ 11,7 milhões.

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	2T11	2T12	Var.	1S11	1S12	Var.
Despesas Operacionais	8,1	9,2	14,6%	14,9	19,0	26,9%
Outras Receitas Operacionais	(2,1)	(1,3)	-37,8%	(3,2)	(3,5)	8,4%
Total	6,0	7,9	33,2%	11,7	15,5	32,0%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T12 totalizaram R\$ 9,2 milhões, representando um aumento de 14,6%, comparado com 2T11. No 1S12 este valor foi de R\$ 19,0 milhões, 26,9% maior que no 1S11.

Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	2T11	2T12	Var.	1S11	1S12	Var.
Publicidade e Propaganda	0,8	0,3	-61,8%	1,0	1,2	12,7%
PCLD	-	0,4	-	-	0,4	-
Despesas com Pessoal	3,1	3,9	28,6%	5,7	7,0	24,4%
Serviços de Terceiros	1,6	2,3	37,1%	3,5	4,8	34,8%
Despesas de Comercialização	1,1	0,8	-23,9%	1,7	1,8	9,8%
Não Recorrentes	-	0,6	-	-	1,0	-
Outras Despesas	1,5	0,9	-39,5%	3,0	2,8	-10,3%
Total	8,1	9,2	14,6%	14,9	19,0	26,9%

Neste trimestre tivemos o aumento líquido de R\$ 1,1 milhão nas despesas administrativas, que pode ser explicado pelo (i) aumento das despesas com pessoal devido a reajustes anuais e pagamentos de bônus, (ii) aumento de despesas com serviços de terceiros, (iii) crescimento das despesas com serviços não recorrentes e (iv) provisão de créditos de liquidação duvidosa, fatores compensados pela redução das despesas de publicidade e propaganda, despesas de comercialização e 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 2T12 nas outras receitas operacionais foram de R\$ 1,3 milhão, enquanto no 2T11 tivemos R\$ 2,1 milhões. No 1S12 este valor foi de R\$ 3,5 milhões, 8,4% maior que no 1S11.

Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	2T11	2T12	Var.	1S11	1S12	Var.
Recup. Despesas Condominiais	(0,5)	-	-	(0,8)	(0,2)	-70,9%
Reversão de Provisão para Riscos	(0,7)	-	-	(1,2)	-	-
Outras Recuperações	(0,9)	(1,3)	48,8%	(1,2)	(3,3)	165,6%
Total	(2,1)	(1,3)	-37,8%	(3,2)	(3,5)	8,4%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T12 ficou negativo em R\$ 93,4 milhões, enquanto que no 2T11 foi negativo em R\$ 4,8 milhões. Este decréscimo foi decorrente da variação cambial negativa neste trimestre, que impactou o principal de nossa dívida perpétua, porém sem ser um efeito caixa. No 1S12 registramos R\$ 105,9 milhões negativo, comparado com R\$ 16,0 milhões negativo no 1S11.

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

Resultado Financeiro Líquido

R\$ milhões	2T11	2T12	Var.	1S11	1S12	Var.
Receitas	23,3	10,7	-54,1%	33,2	27,8	-16,1%
Juros de aplicações financeiras	2,1	9,0	324,6%	3,4	10,0	197,5%
Variação cambial ativa	20,3	(6,1)	-130,1%	28,5	9,2	-67,8%
Variação monetária ativa	0,9	0,9	6,0%	1,3	1,7	28,1%
Ganho com operação de derivativos	-	6,9	-	-	6,9	-
Despesas	(28,1)	(104,1)	269,9%	(49,2)	(133,7)	172,1%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(7,0)	(4,2)	-40,9%	(16,5)	(8,0)	-51,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	(6,7)	(21,4)	221,2%	(15,4)	(34,3)	121,9%
Variação cambial passiva	(12,6)	(69,6)	450,8%	(12,7)	(73,1)	476,5%
Variação monetária passiva	(1,3)	(1,3)	2,4%	(3,2)	(3,3)	3,6%
Perda com operação de derivativos	-	-	-	-	(4,6)	-
Encargos de impostos parcelados	-	(1,2)	-	-	(1,8)	-
Outros	(0,5)	(6,4)	-	(1,4)	(8,6)	-
Total	(4,8)	(93,4)	-	(16,0)	(105,9)	-

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. A estrutura de Gestão de Riscos é formada por um Comitê Executivo, que se reúne periodicamente para deliberar sobre as estratégias e acompanhar a conformidade com a Política, e por um Comitê de Riscos do Conselho de Administração, que monitora as ações do Comitê Executivo e delibera sobre alterações na Política.

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos e ser conhecido pelo Comitê Executivo de Riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco.

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

Durante 2T12 a companhia registrou ganhos de R\$ 8,6 milhões reconhecidos no resultado financeiro. Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 38, e portanto não são contabilizados conforme práticas de *Hedge Accounting*. Pela característica dos contratos futuros na BM&FBovespa, os ajustes diários ocorridos durante o trimestre, que totalizaram recebimentos de R\$ 12,3 milhões, já impactaram o caixa da Companhia.

Em 30 de junho de 2012, o mapa de exposição da companhia para os próximos 24 meses era o seguinte:

Instrumentos Financeiros

US\$ mil	2012	2013	2014	Total
Exposição	21.500	43.000	21.500	86.000
Total de hedge com instrumentos não derivativos	6.250	-	-	6.250
Total de hedge com instrumentos derivativos	15.250	43.000	21.500	79.750
Cobertura	100%	100%	100%	100%

Instrumento Derivativo - exposição	2012	2013	2014	Total
Preço Inicial - R\$/US\$	1,9330	1,9516	1,9479	1,9470
Nocional em US\$ mil	15.250	43.000	21.500	79.750
Valor Justo em R\$ mil	(1.118)	(3.153)	(1.577)	(5.848)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 2T12 foi de R\$ 8,4 milhões e no 2T11 este valor foi de R\$ 4,2 milhões. No 1S12 o imposto de renda e contribuição social foram de R\$ 11,9 milhões, um acréscimo de R\$ 4,0 milhão em comparação com 1S11.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

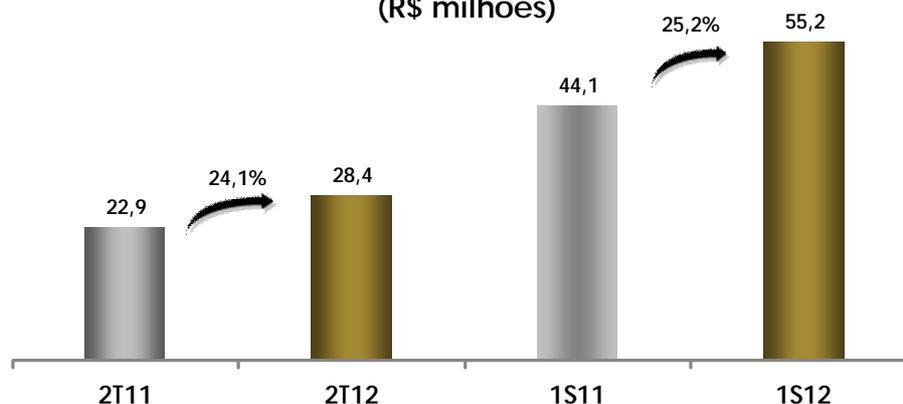
No 2T12 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 77,4 milhões, em comparação com o lucro líquido ajustado de R\$ 11,2 milhões no 2T11. No 1S12 o resultado líquido ajustado foi negativo em R\$ 70,6 milhões, comparado ao lucro líquido ajustado de R\$ 15,0 milhões no 1S11.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T12 foi de R\$ 28,4 milhões, com margem de 68,7%, e acréscimo de 24,1% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 22,9 milhões. No 1S12 o valor foi de R\$ 55,2 milhões, margem de 69,5% e crescimento de 25,2% em comparação com 1S11.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	2T11	2T12	Var.	1S11	1S12	Var.
Resultado líquido	11,2	(78,0)	-	15,0	(71,6)	-
(+) IRPJ / CSLL	4,2	8,4	97,9%	7,9	11,9	50,3%
(+) Resultado Financeiro Líquido	4,8	93,4	-	16,0	105,9	-
(+) Depreciação e Amortização	2,7	4,0	53,9%	5,2	8,0	52,8%
(+) Despesas Não Recorrentes	-	0,6	-	-	1,0	-
EBITDA Ajustado	22,9	28,4	24,1%	44,1	55,2	25,2%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>70,3%</i>	<i>68,7%</i>	<i>-1,6 p.p.</i>	<i>69,8%</i>	<i>69,5%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>

EBITDA AJUSTADO
(R\$ milhões)

ESTRUTURA DE CAPITAL

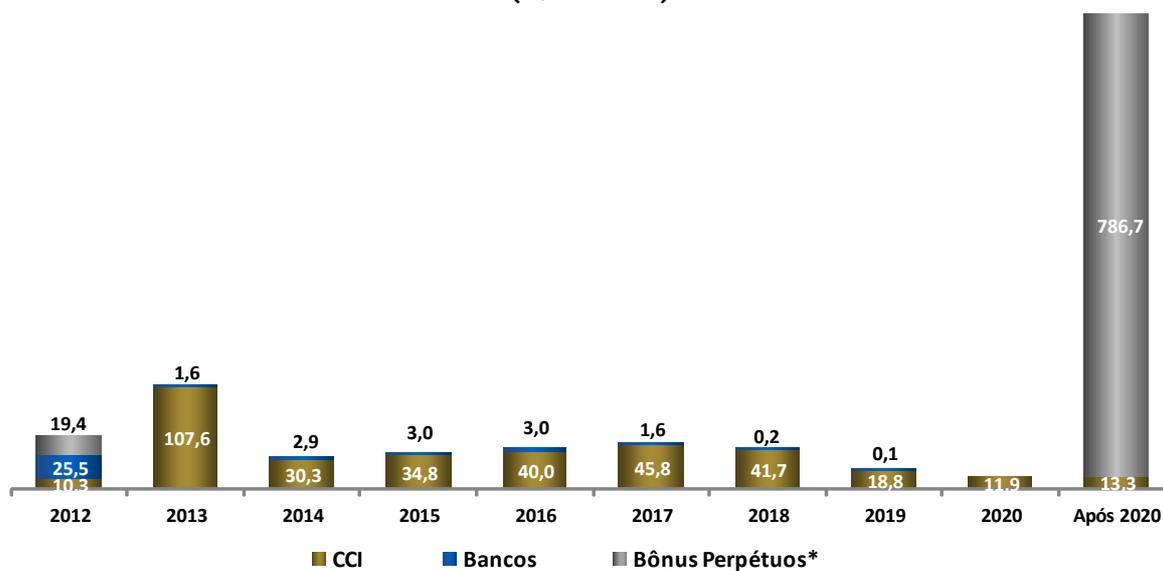
O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2012 totalizou R\$ 1.198,5 milhões. Em 31 de março de 2012 este endividamento era de R\$ 1.036,5 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2012 de R\$ 501,5 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 697,0 milhões. No 1T12 o endividamento líquido foi de R\$ 543,8 milhões.

R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa a.a.	30/6/12	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Após 2020
BANCO HSBC S.A.	Jun/17	IPCA	7,6%	11,5	0,1	1,6	2,8	2,8	2,8	1,4	-	-	-	-
BANCO PINE S.A.	Jul/12	CDI	6,8%	25,4	25,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - PINE	Set/19	-	8,7%	1,0	-	-	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-
CCI - ITAÚ BBA	Jun/18	TR	11,0%	149,5	6,4	17,1	20,0	23,2	26,9	31,0	24,9	-	-	-
CCI - RB CAPITAL	Abr/20	IPCA	9,9%	60,3	1,9	4,9	5,8	6,6	7,6	8,7	10,0	11,3	3,5	-
CCI - ITAÚ BBA	Set/13	IPCA	8,0%	81,6	-	81,6	-	-	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	Jun/22	TR	11,0%	63,1	2,0	4,0	4,5	5,0	5,5	6,1	6,8	7,5	8,4	13,3
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR*		USD	10,0%	504,9	8,4	-	-	-	-	-	-	-	-	496,5
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS*		USD	12,0%	301,2	11,0	-	-	-	-	-	-	-	-	290,2
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.198,5	55,2	109,2	33,2	37,8	43,0	47,4	41,9	18,9	11,9	800,0

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

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO
(R\$ milhões)



*Pérpetuo com possibilidade de call

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	2T11	2T12	Var.	1S11	1S12	Var.
Receita Bruta	34.924	44.052	26,1%	67.760	84.961	25,4%
De Aluguéis	27.536	34.037	23,6%	53.514	66.061	23,4%
De Serviços	7.388	10.015	35,6%	14.246	18.900	32,7%
Deduções da Receita	(2.386)	(2.739)	14,8%	(4.620)	(5.606)	21,3%
Pis / Cofins	(1.454)	(1.922)	32,2%	(2.821)	(3.787)	34,2%
ISS	(328)	(434)	32,3%	(636)	(823)	29,4%
Descontos	(604)	(383)	-36,6%	(1.163)	(996)	-14,4%
Receita Líquida	32.538	41.313	27,0%	63.140	79.355	25,7%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.316)	(9.565)	51,4%	(12.561)	(17.692)	40,8%
Pessoal	(286)	(633)	121,3%	(554)	(1.051)	89,7%
Depreciação	(2.517)	(3.899)	54,9%	(5.042)	(7.474)	48,2%
Ocupação	(1.894)	(3.009)	58,9%	(3.772)	(5.176)	37,2%
Serviços de Terceiros	(1.619)	(2.024)	25,0%	(3.193)	(3.991)	25,0%
Resultado Bruto	26.222	31.748	21,1%	50.579	61.663	21,9%
Despesas Operacionais	(5.964)	(7.944)	33,2%	(11.727)	(15.481)	32,0%
Gerais e Administrativas	(8.081)	(9.260)	14,6%	(14.969)	(18.996)	26,9%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	2.117	1.316	-37,8%	3.242	3.515	8,4%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	20.258	23.804	17,5%	38.852	46.182	18,9%
Resultado Financeiro	(4.817)	(93.388)	-	(15.963)	(105.895)	-
Resultado Antes do IR e da CS	15.441	(69.584)	-	22.889	(59.713)	-
IR/CS	(4.242)	(8.396)	97,9%	(7.918)	(11.900)	50,3%
Resultado Líquido	11.199	(77.980)	-	14.971	(71.613)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	30/06/2012	31/12/2011
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	397.531	121.680
Instrumentos financeiros ativos	12.893	-
Contas a receber	37.989	34.260
Tributos a recuperar	6.670	4.089
Outras contas a receber	2.411	5.740
Total do circulante	457.494	165.769
NÃO CIRCULANTE		
Realizável a longo prazo		
Partes relacionadas	33.977	22.124
Depósitos e cauções	1.776	2.756
Contas a receber	469	1.346
Aplicações financeiras vinculadas	91.116	90.627
Outras contas a receber	-	1.068
Propriedade para investimento	1.047.404	915.030
Imobilizado	34.948	28.732
Intangível	46.495	41.822
Total do ativo não circulante	1.256.185	1.103.505
TOTAL DO ATIVO	1.713.679	1.269.274

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	8.909	17.773
Empréstimos e financiamentos	45.134	12.782
Contas a pagar - compra de imóveis	2.594	7.550
Salários e encargos sociais	2.686	2.257
Impostos, taxas e contribuições	23.929	19.219
Impostos parcelados	5.838	5.534
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	24.517	18.111
Partes relacionadas	21.609	13.949
Outras contas a pagar	21.801	14.210
Total do circulante	157.017	111.385
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	798.902	459.816
Receitas de cessões a apropriar	20.735	19.179
Impostos parcelados	14.754	16.641
Imposto de renda e contribuição social diferidos	29.264	29.296
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	621	613
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	329.962	199.826
Outras contas a pagar	100.924	99.405
Total do passivo não circulante	1.295.162	824.776
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	261.500	333.113
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.713.679	1.269.274

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	30/06/2012	30/06/2011
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	(71.613)	14.971
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	7.968	5.217
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	351	19
Receitas de aluguéis a faturar	(3.376)	(2.216)
Constituição de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	8	98
Reversão provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-	(975)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(32)	(7)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	42.284	32.133
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	1.789	-
Variação cambial	63.986	(15.776)
Imposto de renda e contribuição social	11.932	7.925
Perda não realizada de operações com derivativos	5.839	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	173	(1.003)
Tributos a recuperar	(2.581)	(872)
Outras contas a receber	4.397	13.298
Depósitos e cauções	980	(103)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	(8.864)	11.149
Impostos taxas e contribuições	(1.499)	(672)
Salários e encargos sociais	429	160
Receitas de cessões a apropriar	1.556	(123)
Outras contas a pagar	3.271	1.214
Caixa (utilizados nas) gerado pelas atividades operacionais	56.998	64.437
Pagamento de juros	(30.473)	(31.888)
Impostos de renda e contribuição social pagos	(6.626)	(5.612)
Caixa líquido (utilizados nas) gerado pelas atividades operacionais	19.899	26.937
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Instrumento financeiro ativo	(12.893)	-
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	1.255
Aplicações financeiras vinculadas	(489)	7.979
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(143.945)	(121.009)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	(157.327)	(111.775)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos, CCI's e Bônus Perpétuo	451.841	78.960
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI's e Bônus Perpétuo	(14.786)	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(18.083)	(119.437)
Pagamento do principal de pagamento de impostos	(2.543)	(1.792)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	(4.956)	15.602
Partes relacionadas	(7.352)	(474)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	404.121	(27.141)
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa	9.158	(7.439)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	275.851	(119.418)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do período	397.531	214.627
No início do período	121.680	334.045

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

GLOSSÁRIO

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