



São Paulo, 15 de maio de 2013 – A General Shopping Brasil S/A [Bovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 1T13. 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.

## 1T13



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 atinge R\$ 54,5 milhões, 33,3% superior ao 1T12

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no primeiro trimestre de 2013 - 1T13 - atingiu R\$ 54,5 milhões, com crescimento de 33,3% em comparação à receita de R\$ 40,9 milhões no primeiro trimestre de 2012 - 1T12.
- O NOI Consolidado do 1T13 registrou R\$ 43,5 milhões, com margem de 87,2% e crescimento de 30,0% em relação aos R\$ 33,5 milhões no 1T12.
- O Lucro Bruto no 1T13 foi de R\$ 38,0 milhões, com margem de 76,2% e crescimento de 27,2% em comparação aos R\$ 29,9 milhões do 1T12.
- O Ebitda ajustado no 1T13 atingiu R\$ 34,4 milhões, com margem de 69,0% e crescimento de 28,6% em relação aos R\$ 26,8 milhões do 1T12.

### Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	1T12	1T13	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>40.909</b>	<b>54.548</b>	<b>33,3%</b>
Aluguel (Shoppings)	32.024	41.294	28,9%
Serviços	8.885	13.254	49,2%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>33.490</b>	<b>43.523</b>	<b>30,0%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>26.792</b>	<b>34.447</b>	<b>28,6%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>6.827</b>	<b>(7.264)</b>	-
<b>FFO Ajustado</b>	<b>10.780</b>	<b>(1.208)</b>	-
Margem NOI	88,0%	87,2%	-0,8 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,4%	69,0%	-1,4 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	17,9%	-14,6%	-
Margem FFO Ajustado	28,3%	-2,4%	-
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	192,07	213,85	11,3%
NOI por m <sup>2</sup>	157,24	170,63	8,5%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	125,79	135,05	7,4%
Resultado Líquido Ajustado m <sup>2</sup>	32,05	(28,48)	-
FFO Ajustado por m <sup>2</sup>	50,61	(4,74)	-
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	212.989	255.073	19,8%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	212.989	255.073	19,8%

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Após mais um trimestre a administração da companhia vem apresentar o desempenho operacional e financeiro da mesma, como adiante detalhado nos relatórios reportados.

A companhia apresentou, entre o 1º trimestre de 2012 (1T12) e o 1º trimestre de 2013 (1T13), um crescimento da ABL (área bruta locável) própria de 19,8% chegando a 255 mil m<sup>2</sup>. Ainda, apresentou o aumento da receita total na ordem de 33,3%, sendo o aumento das receitas de aluguel em 28,9% e da receita de serviços em 49,2%.

Já o aumento da receita de mesmas áreas no 1T13 sobre 1T12 foi de 11,2%, enquanto as Vendas de Mesmas Áreas apresentaram crescimento de 16,3%, devido melhor equilíbrio do "tenant mix" dos shopping centers em operação antes de 1T12 e melhor produtividade dos respectivos lojistas. Já as Vendas Totais cresceram 44,3%.

O NOI da Companhia apresentou crescimento de 30,0% no 1T13 sobre 1T12 e ligeira retração de margem de 88,0% para 87,2%, atingindo R\$43,5 milhões no trimestre. A vacância de áreas permaneceu estável em 3,4% da ABL.

O EBITDA ajustado cresceu de 28,6%, atingindo R\$34,4 milhões, com ligeira retração de margem de 70,4% para 69,0%. Destacamos o maior aumento proporcional das despesas gerais e administrativas nas despesas de pessoal, por conta do aumento de estrutura administrativa, e de comercialização, por conta dos novos projetos em andamento.

O resultado financeiro aumenta seu desempenho negativo diretamente vinculado ao aumento de endividamento bruto da Companhia, para realização de seus investimentos e reforço de sua posição de caixa.

Em sua estrutura de capital, concluindo a entrega de projetos em desenvolvimento, a Companhia pretende planejar o início de sua redução de alavancagem por conta das receitas adicionais geradas por tais projetos e, também, por eventuais estruturas de alienação de participações minoritárias em cada propriedade, como através de venda a Fundos de Investimento Imobiliário, já apresentado de forma bem sucedida em outras oportunidades.

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

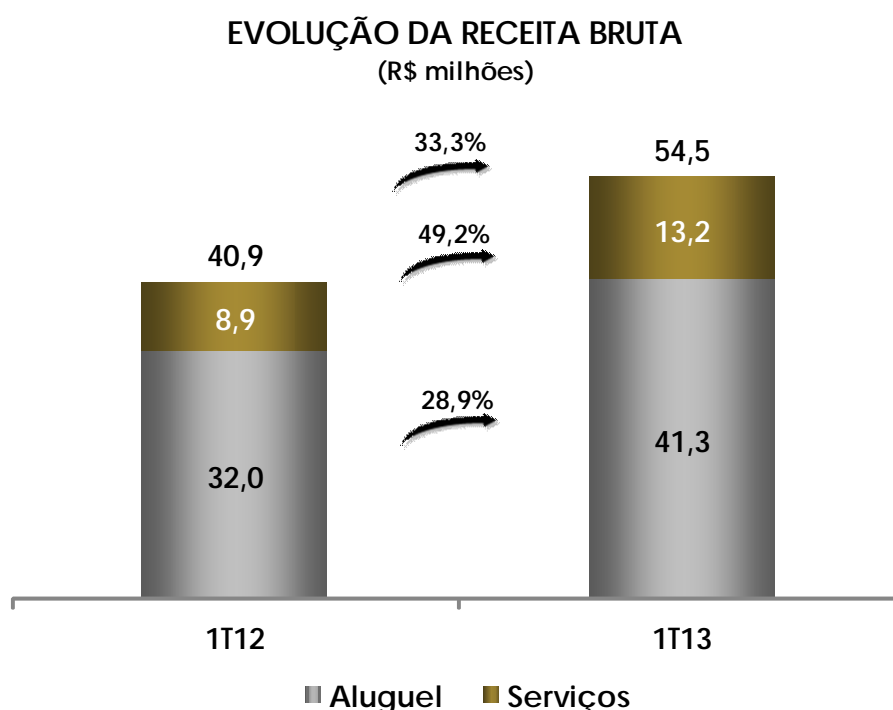
Alessandro Poli Veronezi,  
Diretor de Relações com Investidores

**RECEITA BRUTA**

A receita bruta total da companhia no 1T13 registrou R\$ 54,5 milhões, representando um crescimento de 33,3% em relação ao 1T12.

A receita bruta de aluguéis no 1T13 totalizou R\$ 41,3 milhões, representando 75,7% da receita bruta total e um crescimento de 28,9% em relação ao 1T12. 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, a expansão do Parque Shopping Prudente e Unimart Shopping Campinas no 3T12, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 1T13 totalizou R\$ 13,2 milhões, representando um crescimento de 49,2% em relação ao 1T12.



**RECEITA DE ALUGUÉIS**

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram no 1T13 R\$ 41,3 milhões, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

**Composição da Receita de Aluguéis - Gerencial**

R\$ milhões	1T12	1T13	Var.
Aluguel Mínimo	24,0	30,7	27,9%
Aluguel Percentual de Vendas	2,9	4,0	38,0%
Luv as	1,4	1,6	13,6%
Merchandising	2,0	2,8	38,0%
Linearização da Receita	1,7	2,2	30,5%
<b>Total</b>	<b>32,0</b>	<b>41,3</b>	<b>28,9%</b>

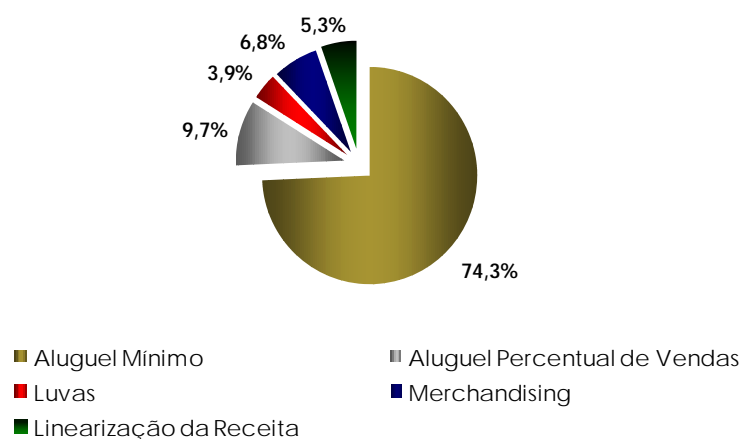
As receitas de aluguel mínimo no 1T13, incluindo a linearização da receita, cresceram R\$ 7,2 milhões ou 28,1% em relação ao 1T12.

O aluguel percentual de vendas cresceu 38,0% na comparação entre os dois períodos, reflexo do incremento em nosso portfólio, aliado à boa performance do varejo.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 1T13 totalizaram R\$ 2,8 milhões, crescimento de R\$ 0,8 milhão ou 38,0% comparado com o 1T12.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 1T13 74,3% da receita total de aluguéis, enquanto no 1T12 representavam 75,0%.

### RECEITA DE ALUGUÉIS - 1T13



### RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T13 as receitas de serviços totalizaram R\$ 13,3 milhões, representando um crescimento de 49,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

#### Composição da Receita de Serviços - Gerencial

R\$ milhões	1T12	1T13	Var.
Estacionamento	6,2	9,1	45,8%
Energia	1,0	1,2	17,5%
Água	1,0	1,4	42,4%
Administração	0,7	1,6	135,3%
<b>Total</b>	<b>8,9</b>	<b>13,3</b>	<b>49,2%</b>

As receitas de estacionamento no 1T13 foram de R\$ 9,1 milhões, um acréscimo de R\$ 2,9 milhões ou 45,8% relação ao 1T12. Este resultado foi decorrente da aquisição do Shopping Bonsucesso em Ago/12, além do crescimento das receitas das demais operações.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,2 milhão no 1T13, crescimento de R\$ 0,2 milhão, ou 17,5%.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,4 milhão no 1T13 e no 1T12 foram de R\$ 1,0 milhão.

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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 4,6 milhões no 1T13, 8,5% da receita bruta enquanto no 1T12 representaram 7,0%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,0 milhões no 1T13, representando um crescimento de R\$ 1,7 milhão em relação ao 1T12. 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.

Neste trimestre, os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,6 milhão, praticamente o mesmo patamar comparado com o mesmo período do ano anterior.

## RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou no 1T13 R\$ 49,9 milhões, um crescimento de 31,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

## CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T13 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 45,9%, ficando em R\$ 11,9 milhões.

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

R\$ milhões	1T12	1T13	Var.
Pessoal	0,4	0,6	51,3%
Depreciação	3,5	5,5	53,2%
Ocupação	2,2	3,2	45,9%
Serviços de Terceiros	2,0	2,6	31,7%
<b>Total</b>	<b>8,1</b>	<b>11,9</b>	<b>45,9%</b>

### Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,6 milhão neste trimestre, comparado com R\$ 0,4 milhão do 1T12. Este aumento de custos está relacionado aos reajustes salariais e as novas operações implementadas no período.

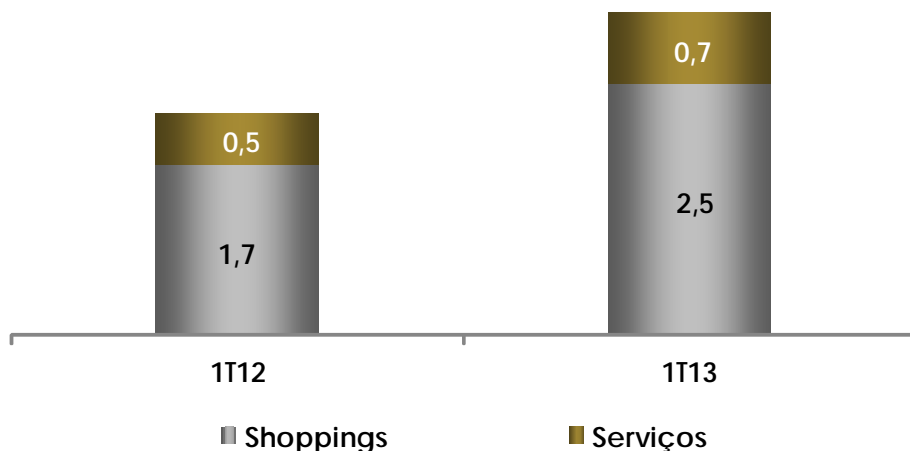
### Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 5,5 milhões no 1T13, 53,2% maior que no 1T12.

### Custo de Ocupação

Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 3,2 milhões, R\$ 1,0 milhão maior que no 1T12.

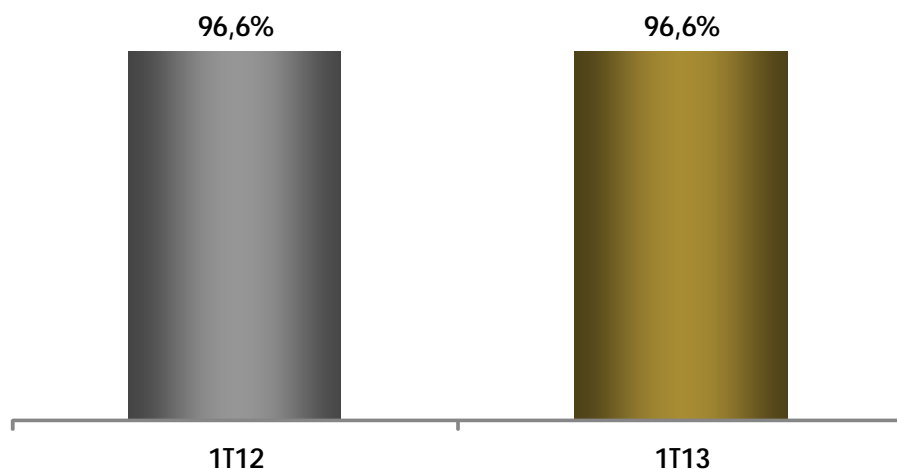
**CUSTO DE OCUPAÇÃO**  
(R\$ milhões)



Os custos de ocupação dos shoppings centers foram de R\$ 2,5 milhões no 1T13, um acréscimo de R\$ 0,8 milhão em relação ao 1T12.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,7 milhão no 1T13, um crescimento de R\$ 0,2 milhão comparado com o 1T12.

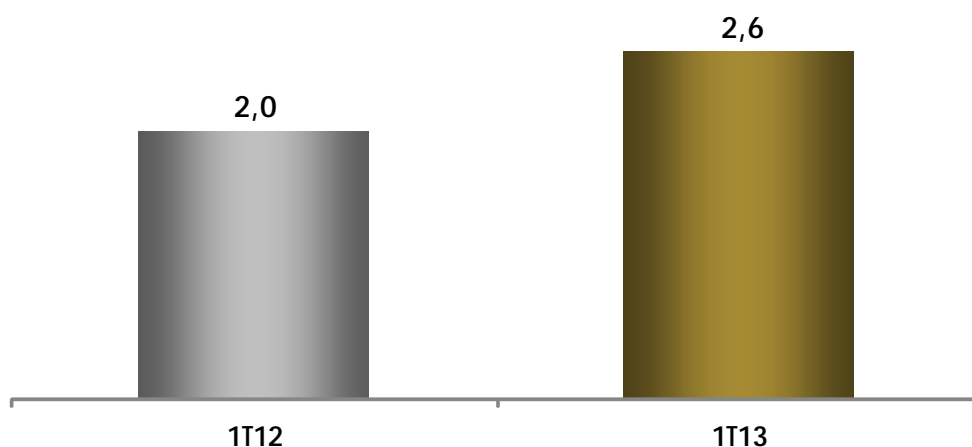
**EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO**



**Custo de Serviços de Terceiros**

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

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

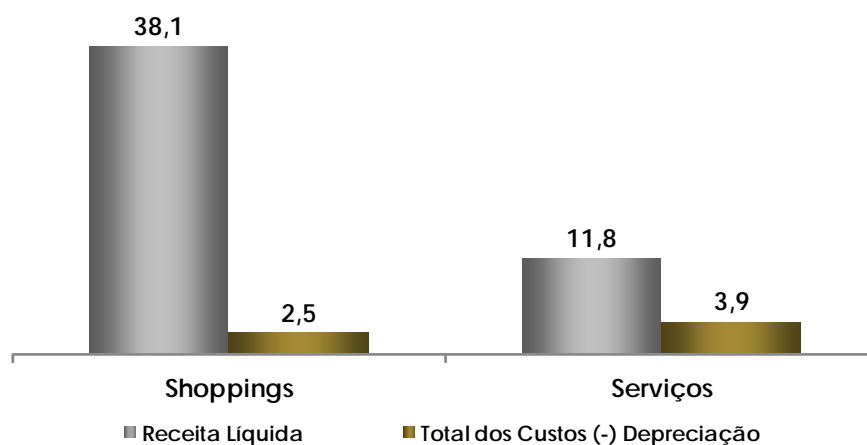


**LUCRO BRUTO**

O lucro bruto no 1T13 foi de R\$ 38,0 milhões, margem de 76,2%, com crescimento de 27,2% comparado aos R\$ 29,9 milhões no 1T12.

No 1T13 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 43,5 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 35,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 7,9 milhões.

**NOI - 1T13**  
(R\$ milhões)



**DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS**

No 1T13, as despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido de R\$ 2,2 milhões, decorrentes do aumento de R\$ 1,4 milhão nas Despesas Gerais e Administrativas, e o decréscimo de R\$ 0,8 milhão nas Outras Receitas Operacionais.

**Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais - Gerencial**

R\$ milhões	1T12	1T13	Var.
Despesas Operacionais	9,7	11,1	13,6%
Outras Receitas Operacionais	(2,2)	(1,4)	-36,0%
<b>Total</b>	<b>7,5</b>	<b>9,7</b>	<b>28,1%</b>

**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

As despesas gerais e administrativas no 1T13 totalizaram R\$ 11,1 milhões, representando um aumento de 13,6%, comparado com 1T12.

**Despesas Gerais e Administrativas - Gerencial**

R\$ milhões	1T12	1T13	Var.
Publicidade e Propaganda	0,9	0,8	-8,9%
Despesas com Pessoal	3,0	4,3	44,3%
Serviços de Terceiros	2,5	2,0	-22,8%
Despesas de Comercialização	1,0	1,6	58,9%
Não Recorrentes	0,5	-	-
Outras Despesas	1,8	2,4	28,6%
<b>Total</b>	<b>9,7</b>	<b>11,1</b>	<b>13,6%</b>

Neste trimestre, tivemos o aumento líquido de R\$ 1,4 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado por (i) aumento das despesas com pessoal devido reajustes anuais, bem como ao incremento da equipe devido às novas operações, (ii) aumento de despesas de comercialização, em virtude dos novos empreendimentos, e (iii) 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 1T13 as outras receitas operacionais foram de R\$ 1,4 milhão, enquanto no 1T12 tivemos R\$ 2,2 milhões.

**Outras Receitas Operacionais - Gerencial**

R\$ milhões	1T12	1T13	Var.
Recup. Despesas Condominiais	(0,2)	(0,9)	293,7%
Outras Recuperações	(2,0)	(0,5)	-73,5%
<b>Total</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>-36,0%</b>

**RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

O resultado financeiro líquido no 1T13 foi negativo em R\$ 30,3 milhões, e no 1T12 o resultado ficou negativo em R\$ 12,5 milhões. O principal motivo para o acréscimo de R\$ 17,8 milhões foram as despesas com juros, lembrando que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa.

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



**Resultado Financeiro Líquido - Gerencial**

R\$ milhões	1T12	1T13	Var.
<b>Receitas</b>	<b>17,6</b>	<b>36,8</b>	<b>109,7%</b>
Juros de aplicações financeiras	1,1	7,8	-
Variação cambial ativa	15,3	29,0	89,6%
Variação monetária ativa	0,8	-	-
Outros	0,4	-	-
<b>Despesas</b>	<b>(30,1)</b>	<b>(67,1)</b>	<b>123,3%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(3,9)	(12,3)	219,0%
Bônus de Dívida Perpétuos	(12,8)	(21,4)	66,8%
Perda com operação de derivativos	(4,6)	(10,9)	134,0%
Variação cambial passiva	(3,6)	(18,1)	408,8%
Variação monetária passiva	-	(3,2)	-
Encargos de impostos parcelados	(0,6)	(0,2)	-60,4%
Outros	(4,6)	(1,0)	-78,5%
<b>Total</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(30,3)</b>	<b>142,3%</b>

**INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

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

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

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

**RISCO CAMBIAL**

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

Pela característica dos contratos futuros na BM&FBovespa, os ajustes diários – ocorridos durante o 1T13 – já impactaram o caixa da Companhia.

Em 31 de março de 2013, o mapa de exposição cambial da companhia, para os próximos 24 meses era:

**Instrumentos Financeiros**

US\$ mil	2013	2014	2015	Total
<b>Exposição</b>	<b>27.750</b>	<b>43.000</b>	<b>15.250</b>	<b>86.000</b>
Total de hedge com instrumentos derivativos	27.750	43.000	15.250	86.000
<b>Cobertura</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Instrumento Derivativo - exposição	2013	2014	2015	Total
Preço Inicial - R\$/US\$*	2,0489	2,0653	1,9867	2,0461
Nocional em US\$ mil	27.750	43.000	15.250	86.000
Valor Justo em R\$ mil	294	456	162	912

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

**RISCO DE TAXA DE JUROS**

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

Data início Swap	Nocional Em R\$	Data vencimento Swap	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor Justo em 31/03/2013
Jun/2012	<b>11.400</b>	05/06/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,59%	<b>(906)</b>
Out/2012	<b>10.264</b>	16/10/2017	CDI + 5,5%	IPCA + 7,97%	<b>(200)</b>
Out/2012	<b>13.685</b>	16/10/2017	TJLP + 6,5%	IPCA + 6,9%	<b>(835)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>35.349</b>				<b>(1.940)</b>

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

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 1T13 foi de R\$ 5,3 milhões, e no 1T12 este valor foi de R\$ 3,5 milhões.

**RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO**

No 1T13 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 7,3 milhões, em comparação com o lucro líquido ajustado de R\$ 6,4 milhões no 1T12.

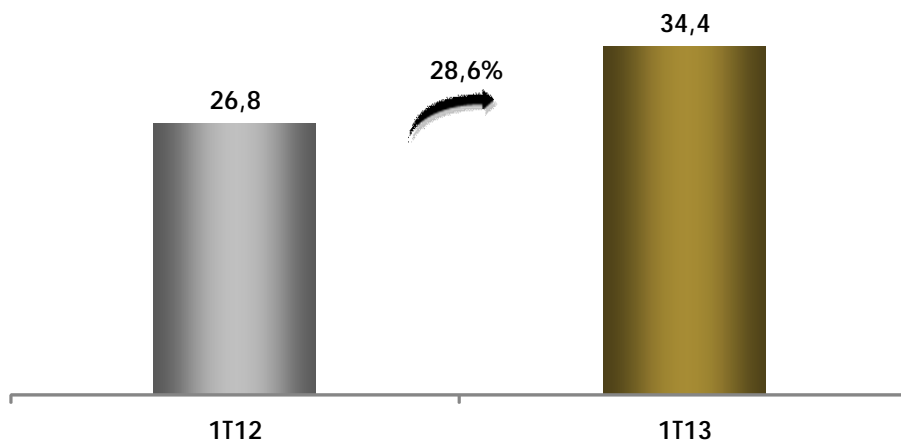
**EBITDA AJUSTADO**

O EBITDA Ajustado no 1T13 foi de R\$ 34,4 milhões, com margem de 69,0%, e acréscimo de 28,6% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 26,8 milhões.

**Reconciliação do EBITDA Ajustado - Gerencial**

R\$ milhões	1T12	1T13	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>6,4</b>	<b>(7,3)</b>	-
(+) IRPJ / CSLL	3,5	5,3	52,1%
(+) Resultado Financeiro Líquido	12,5	30,3	142,5%
(+) Depreciação e Amortização	3,9	6,1	53,2%
<b>EBITDA</b>	<b>26,3</b>	<b>34,4</b>	<b>30,8%</b>
(+) Despesas Não Recorrentes	0,5	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>26,8</b>	<b>34,4</b>	<b>28,6%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>70,4%</b>	<b>69,0%</b>	<b>-1,4 p.p.</b>

**EBITDA AJUSTADO  
(R\$ milhões)**

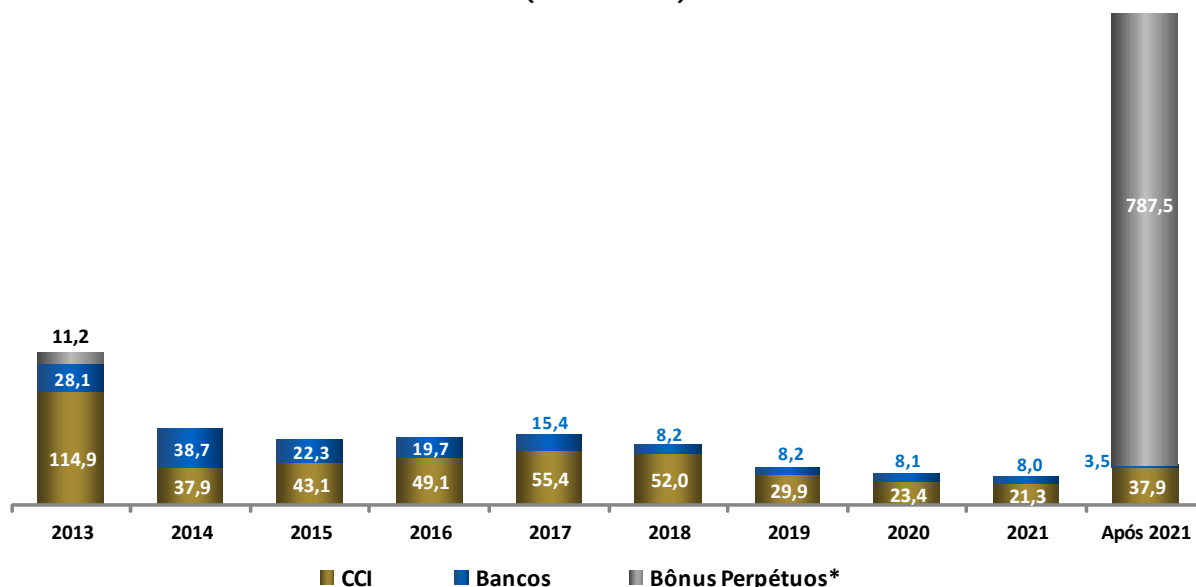


**ESTRUTURA DE CAPITAL**

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2013 totalizou R\$ 1.423,8 milhões. Em 31 de dezembro de 2012 este endividamento era de R\$ 1.374,0 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2013 de R\$ 315,2 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.108,6 milhões. No 4T12 o endividamento líquido foi de R\$ 1.029,6 milhões.

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



\*Pérpetuo com possibilidade de call

R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/3/13	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Após 2021
BANCO HSBC S.A.	Jun/17	CDI	3,2%	11,5	1,7	2,8	2,8	2,8	1,4	-	-	-	-	-
BNDES - PINE FINAME	Set/19	-	8,7%	1,0	-	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	Out/17	SELIC	5,5%	11,4	0,9	2,8	2,8	2,8	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%	5,9	1,1	1,4	1,4	1,4	0,6	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	Mai/17	USD	5,3%	3,7	0,7	0,9	0,9	0,9	0,3	-	-	-	-	-
PANAMERICANO - CCB	Mar/15	CDI	5,8%	19,9	7,5	10,0	2,4	-	-	-	-	-	-	-
BBM - CCB	Out/14	CDI	5,6%	16,7	7,9	8,8	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	Out/22	CDI	2,8%	36,2	3,0	4,0	4,0	3,9	4,0	3,9	4,0	4,0	4,0	1,4
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	Out/22	IPCA	7,5%	38,9	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,0	2,1
CCI - ITAÚ BBA	Jun/18	TR	11,0%	137,4	11,4	20,0	23,2	26,9	31,0	24,9	-	-	-	-
CCI - RB CAPITAL	Abr/20	IPCA	9,9%	59,9	3,3	6,0	7,0	8,1	9,2	10,5	11,9	3,9	-	-
CCI - ITAÚ BBA	Set/13	IPCA	8,0%	91,6	91,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	Jun/22	TR	11,0%	58,7	3,3	4,5	4,9	5,5	6,1	6,8	7,5	8,3	9,3	2,5
CCI - HABITASEC	Nov/24	IPCA	7,0%	65,6	3,0	4,2	4,5	4,9	5,2	5,6	6,0	6,4	6,8	19,0
CCI - HABITASEC	Dez/24	IPCA	7,0%	51,7	2,3	3,2	3,5	3,7	3,9	4,2	4,5	4,8	5,2	16,4
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR*		USD	10,0%	505,6	8,9	-	-	-	-	-	-	-	-	496,7
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS*		USD	12,0%	293,1	2,3	-	-	-	-	-	-	-	-	290,8
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>				<b>1.423,8</b>	<b>154,2</b>	<b>76,6</b>	<b>65,4</b>	<b>68,8</b>	<b>70,8</b>	<b>60,2</b>	<b>38,1</b>	<b>31,5</b>	<b>29,3</b>	<b>828,9</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		
	1T12	1T13	Var.	1T12	1T13	1T12	1T13	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>40.909</b>	<b>54.548</b>	<b>33,3%</b>	<b>(240)</b>	<b>(269)</b>	<b>40.669</b>	<b>54.279</b>	<b>33,5%</b>
De Aluguéis	32.024	41.294	28,9%	(240)	(269)	31.784	41.025	29,1%
De Serviços	8.885	13.254	49,2%	-	-	8.885	13.254	49,2%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(2.867)</b>	<b>(4.641)</b>	<b>61,9%</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>(2.859)</b>	<b>(4.631)</b>	<b>62,0%</b>
Pis / Cofins	(1.864)	(3.397)	82,2%	8	10	(1.856)	(3.387)	82,5%
ISS	(389)	(601)	54,5%	-	-	(389)	(601)	54,5%
Descontos	(614)	(643)	4,7%	-	-	(614)	(643)	4,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>38.042</b>	<b>49.907</b>	<b>31,2%</b>	<b>(232)</b>	<b>(259)</b>	<b>37.810</b>	<b>49.648</b>	<b>31,3%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(8.127)</b>	<b>(11.860)</b>	<b>45,9%</b>	<b>160</b>	<b>187</b>	<b>(7.967)</b>	<b>(11.673)</b>	<b>46,5%</b>
Pessoal	(419)	(634)	51,3%	9	-	(410)	(634)	54,6%
Depreciação	(3.575)	(5.476)	53,2%	77	76	(3.498)	(5.400)	54,4%
Ocupação	(2.166)	(3.160)	45,9%	74	111	(2.092)	(3.049)	45,7%
Serviços de Terceiros	(1.967)	(2.590)	31,7%	-	-	(1.967)	(2.590)	31,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>29.915</b>	<b>38.047</b>	<b>27,2%</b>	<b>(72)</b>	<b>(72)</b>	<b>29.843</b>	<b>37.975</b>	<b>27,2%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(7.536)</b>	<b>(9.656)</b>	<b>28,1%</b>	<b>46</b>	<b>39</b>	<b>(7.490)</b>	<b>(9.617)</b>	<b>28,4%</b>
Gerais e Administrativas	(9.736)	(11.064)	13,6%	10	43	(9.726)	(11.021)	13,3%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	2.200	1.408	-36,0%	(39)	-	2.161	1.408	-34,8%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-	75	(4)	75	(4)	-
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>22.379</b>	<b>28.391</b>	<b>26,9%</b>	<b>(26)</b>	<b>(33)</b>	<b>22.353</b>	<b>28.358</b>	<b>26,9%</b>
Resultado Financeiro	(12.507)	(30.325)	142,5%	(5)	3	(12.512)	(30.322)	142,3%
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>9.872</b>	<b>(1.934)</b>	<b>-</b>	<b>(31)</b>	<b>(30)</b>	<b>9.841</b>	<b>(1.964)</b>	<b>-</b>
IR/CS	(3.505)	(5.330)	52,1%	31	30	(3.474)	(5.300)	52,6%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>6.367</b>	<b>(7.264)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.367</b>	<b>(7.264)</b>	<b>-</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

R\$ mil	GERENCIAL		Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL	
	31/03/13	31/12/12	31/03/13	31/12/12	31/03/13	31/12/12
<b>ATIVO</b>						
<b>CIRCULANTE</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	223.454	252.778	(585)	(100)	222.869	252.678
Aplicações financeiras vinculadas	88.782	88.570	-	-	88.782	88.570
Contas a receber	54.828	53.171	(437)	(459)	54.391	52.712
Tributos a recuperar	8.839	8.608	(20)	(21)	8.819	8.587
Outras contas a receber	7.045	7.864	(8)	(398)	7.037	7.466
<b>Total do circulante</b>	<b>382.949</b>	<b>410.991</b>	<b>(1.050)</b>	<b>(978)</b>	<b>381.898</b>	<b>410.013</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>						
Contas a receber	654	936	-	-	654	936
Partes relacionadas	43.115	40.664	(1.938)	(1.932)	41.177	38.732
Depósitos e cauções	1.635	1.633	(23)	(22)	1.612	1.611
Aplicações financeiras vinculadas	3.008	3.008	-	-	3.008	3.008
Outras contas a receber	1.299	566	1	-	1.300	566
Investimentos	4.408	-	4.408	8.820	8.816	8.820
Propriedades para investimento	1.344.966	1.277.774	(7.693)	(7.737)	1.337.272	1.270.037
Imobilizado	72.922	69.419	(1.564)	(1.597)	71.358	67.822
Intangível	78.369	78.050	(5)	(4)	78.365	78.046
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.550.376</b>	<b>1.472.050</b>	<b>(6.814)</b>	<b>(2.472)</b>	<b>1.543.562</b>	<b>1.469.578</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.933.325</b>	<b>1.883.041</b>	<b>(7.864)</b>	<b>(3.450)</b>	<b>1.925.460</b>	<b>1.879.591</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>						
<b>CIRCULANTE</b>						
Fornecedores	20.041	10.577	(246)	(202)	19.795	10.375
Empréstimos e financiamentos	42.814	38.828	(23)	(22)	42.791	38.806
Salários e encargos sociais	1.700	2.105	(82)	(84)	1.618	2.021
Impostos, taxas e contribuições	22.061	23.790	(42)	(44)	22.019	23.746
Impostos parcelados	5.807	5.806	(98)	(98)	5.709	5.708
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	125.769	28.435	-	-	125.769	28.435
Partes relacionadas	16.201	16.389	(189)	(208)	16.012	16.181
Outras contas a pagar	32.538	31.259	14	(86)	32.552	31.173
<b>Total do circulante</b>	<b>266.931</b>	<b>157.189</b>	<b>(666)</b>	<b>(744)</b>	<b>266.265</b>	<b>156.445</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>						
Empréstimos e financiamentos	916.089	919.268	-	-	916.089	919.268
Receitas de cessões a apropriar	32.918	31.148	(161)	(53)	32.757	31.095
Impostos parcelados	10.779	12.151	(152)	(175)	10.627	11.976
Imposto de renda e contribuição social diferidos	34.523	34.539	(2.478)	(2.478)	32.045	32.061
Provisão para riscos civis e trabalhistas	4.586	5.141	-	-	4.586	5.141
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	339.098	387.422	-	-	339.098	387.422
Outras contas a pagar	88.384	93.310	-	-	88.384	93.310
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.426.377</b>	<b>1.482.979</b>	<b>(2.791)</b>	<b>(2.706)</b>	<b>1.423.586</b>	<b>1.480.273</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>240.017</b>	<b>242.873</b>	<b>(4.407)</b>	<b>-</b>	<b>235.609</b>	<b>242.873</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.933.325</b>	<b>1.883.041</b>	<b>(7.864)</b>	<b>(3.450)</b>	<b>1.925.460</b>	<b>1.879.591</b>

**FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO**

R\$ mil	31/03/2013	31/03/2012
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Prejuízo líquido do período	(7.264)	6.367
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	6.088	3.882
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(76)
Reversão de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(555)	-
Receitas de aluguel a faturar	-	(970)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(16)	(7)
Imposto de renda e contribuição social	5.316	3.481
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	42.065	16.690
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	510	581
Variação cambial	(12.197)	(11.723)
Perda não realizada com operações com instrumentos derivativos	-	159
Resultado da equivalência patrimonial	4	(75)
<b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(1.397)	571
Tributos a recuperar	(232)	(501)
Outras contas a receber	(305)	1.674
Depósitos e cauções	(1)	112
<b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	9.420	(2.357)
Impostos, taxas e contribuições	372	(1.722)
Salários e encargos sociais	(403)	67
Receitas de cessões a apropriar	1.661	3.431
Outras contas a pagar	(3.546)	(232)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>	<b>39.520</b>	<b>19.352</b>
Pagamento de juros	(41.735)	(22.033)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.415)	(3.193)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>	<b>(9.630)</b>	<b>(5.874)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aplicação financeira vinculada	(212)	(932)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(77.178)	(66.569)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(77.390)</b>	<b>(67.501)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	74.361	378.421
Custo de captação de empréstimos, financiamentos e CCI	733	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(13.772)	(18.896)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(1.497)	(1.489)
Pagamento de contas a pagar – compra de imóveis	-	(2.452)
Partes relacionadas	(2.614)	(2.626)
<b>Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>57.211</b>	<b>352.958</b>
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa	-	(148)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(29.809)</b>	<b>279.435</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No final do exercício	222.869	401.081
No início do exercício	252.678	121.646

**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.