



São Paulo, 14 de novembro 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 3T12. 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.

3T12



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

EBITDA ATINGE R\$ 32,0 MILHÕES, COM MARGEM DE 69,2% E CRESCE 27,6% EM RELAÇÃO AO 3T11

- Inauguração do Outlet Premium Brasília em julho de 2012.
- Aquisição do Shopping Bonsucesso em agosto de 2012.
- Abertura das expansões do Unimart Shopping Campinas e do Parque Shopping Prudente neste período.
- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no terceiro trimestre de 2012 - 3T12 - atingiu R\$ 49,7 milhões, com crescimento de 37,5% em comparação a receita de R\$ 36,1 milhões no 3T11. No 9M12, a receita bruta cresceu 29,6% em relação ao 9M11, alcançando R\$ 134,6 milhões.
- O NOI Consolidado do 3T12 registrou R\$ 41,2 milhões, com margem de 89,0% e crescimento de 38,5% em relação aos R\$ 29,8 milhões no 3T11. No 9M12 o NOI consolidado foi de R\$ 110,3 milhões, com margem de 87,8% e crescimento de 29,2% em comparação com o 9M11.
- O Lucro Bruto no 3T12 foi de R\$ 37,7 milhões, com margem de 81,4% e crescimento de 38,9% em comparação aos R\$ 27,1 milhões do 3T11. No 9M12 o lucro bruto totalizou R\$ 99,3 milhões, com margem de 79,1% e crescimento de 27,9% em relação ao 9M11.
- O Ebitda ajustado no 3T12 atingiu R\$ 32,0 milhões, com margem de 69,2% e crescimento de 27,6% em relação aos R\$ 25,1 milhões do 3T11. No 9M12, o EBITDA ajustado foi de R\$ 87,2 milhões, margem de 69,4%, com crescimento de 26,0% em comparação ao 9M11.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	3T11	3T12	Var.	9M11	9M12	Var.
Receita Bruta Total	36.134	49.672	37,5%	103.894	134.633	29,6%
Aluguel (Shoppings)	27.939	37.995	36,0%	81.453	104.056	27,7%
Serviços	8.195	11.677	42,5%	22.441	30.577	36,3%
NOI Consolidado	29.751	41.203	38,5%	85.372	110.342	29,2%
EBITDA Ajustado	25.120	32.042	27,6%	69.189	87.207	26,0%
Resultado Líquido Ajustado	(46.932)	(9.939)	-78,8%	(31.961)	(80.537)	152,0%
FFO Ajustado	(44.171)	(6.293)	-85,8%	(23.983)	(68.923)	187,4%
Margem NOI	88,1%	89,0%	0,9 p.p.	88,1%	87,8%	-0,3 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	74,4%	69,2%	-5,2 p.p.	71,4%	69,4%	-2 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-139,0%	-21,5%	-	-33,0%	-64,1%	-
Margem FFO Ajustado	-130,8%	-13,6%	-	-24,7%	-54,9%	-
Receita Bruta por m ²	187,31	205,44	9,7%	541,20	604,85	11,8%
NOI por m ²	154,23	170,41	10,5%	444,71	495,72	11,5%
EBITDA Ajustado por m ²	130,22	132,52	1,8%	360,41	391,78	8,7%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(243,29)	(41,11)	-83,1%	(166,49)	(361,82)	117,3%
FFO Ajustado por m ²	(228,98)	(26,03)	-88,6%	(124,93)	(309,64)	147,9%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	192.906	241.789	25,3%	191.971	222.589	15,9%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	192.906	255.073	32,2%	192.906	255.073	32,2%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em mais um trimestre a administração da companhia vem reportar o desempenho operacional e financeiro da mesma, como adiante detalhado nos relatórios preparados.

Destacamos o crescimento da Companhia em 32,2% da ABL (Área Bruta Locável) Própria no final do 3T12 (3º trimestre de 2012) sobre o mesmo período do ano anterior. Somente no 3T12 foram concluídas as expansões do Unimart Shopping Campinas e do Parque Shopping Prudente, inaugurado o Outlet Premium Brasília e adquirido o Shopping Bonsucesso, confirmando a capacidade da Companhia de execução do crescimento.

A Companhia apresentou um aumento da receita total de 37,5%, sendo o aumento nas receitas de aluguel de 36,0% e nas receitas de serviços de 42,5%, para um equivalente crescimento da ABL Própria Média em 25,3% no 3T12 sobre 3T11.

O aumento das receitas de Aluguel em Mesmas Áreas (Same Area Rentals) no 3T12 sobre 3T11 foi de 14,5%, enquanto as Vendas de Mesmas Áreas (Same Area Sales) apresentaram crescimento de 12,0%. As vendas totais cresceram 44,8%.

O NOI da Companhia apresentou crescimento de 38,5% no 3T12 sobre 3T11 com crescimento da margem de 88,1% para 89,0%, demonstrando menor crescimento de custos. Já o EBITDA ajustado cresceu de 27,6% no período, com redução da margem de 74,4% para 69,2%, sendo o maior crescimento relativo de despesas nas de publicidade/propaganda, em linha com essa tendência já apresentada nos últimos trimestres.

Notamos uma redução no resultado financeiro, resultado negativo 50,3% menor no 3T12 (-R\$ 32,6 MM negativos) comparado ao 3T11 (-R\$ 65,7MM negativos), devido a um menor impacto de variação cambial, apesar de maiores despesas de juros devido ao maior endividamento bruto da Companhia. Ainda, lembramos que os efeitos cambiais sobre o caixa da Companhia buscam ser mitigados com a política de "hedge" dos Cupons como detalhado nas Demonstrações.

No aspecto de endividamento, buscando manter o caixa em padrões elevados para segurança financeira e para a execução de seus projetos, no 3T12 e também em período imediatamente subsequente a esse a Companhia concluiu operações de financiamento junto a repasses de BNDES para as expansões do Unimart Shopping Campinas e do Parque Shopping Prudente, operação de financiamento para reposição do caixa sobre a construção do Parque Shopping Barueri e emissão de debêntures de subsidiária para reposição de caixa pela aquisição do Shopping Bonsucesso (vide Eventos Subsequentes nos relatórios).

Ainda, recentemente as agências Fitch e Moody's reafirmaram as classificações de risco monitoradas na Companhia como estáveis.

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

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

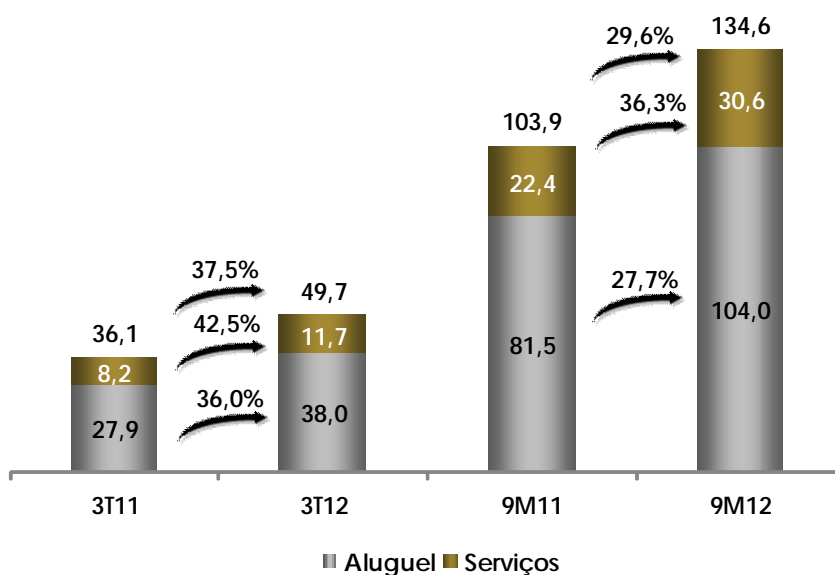
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre registrou R\$ 49,7 milhões, representando um crescimento de 37,5% em relação ao 3T11. No 9M12, esta receita atingiu R\$ 134,6 milhões, crescimento de 29,6% comparado com o mesmo período de 9M11.

A receita bruta de aluguéis, que no 3T12 representou 76,5% da receita bruta total, totalizou R\$ 38,0 milhões, um crescimento de 36,0% em relação ao 3T11. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram: a inauguração do Parque Shopping Barueri (Nov/11), a inauguração do Outlet Premium Brasília em Jul/12, a aquisição do Shopping Bonsucesso em Ago/12, a expansão do Prudente Parque Shopping e do Unimart Shopping Campinas neste período, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. No 9M12, esta receita foi de R\$ 104,0 milhões, um acréscimo de 27,7% em relação a 9M11.

A receita bruta de serviços no 3T12 totalizou R\$ 11,7 milhões, representando um crescimento de 42,5% em relação ao 3T11, e R\$ 30,6 milhões no 9M12, 36,3% de crescimento em comparação com o 9M11.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA
(R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 38,0 milhões no 3T12, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	3T11	3T12	Var.	9M11	9M12	Var.
Aluguel Mínimo	20,7	27,7	34,1%	60,9	76,7	25,9%
Aluguel Percentual de Vendas	3,0	4,3	40,1%	8,5	10,9	28,3%
Luv as	1,0	1,7	71,7%	3,1	4,7	52,6%
Merchandising	2,1	2,6	24,5%	5,6	6,7	19,7%
Linearização da Receita	1,1	1,7	50,0%	3,4	5,0	50,4%
Total	27,9	38,0	36,0%	81,5	104,0	27,7%

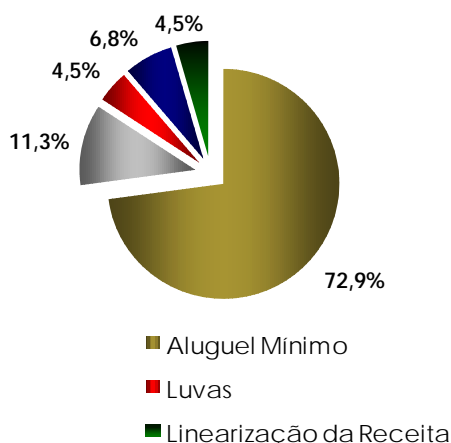
As receitas de aluguel mínimo no 3T12 cresceram R\$ 7,0 milhões, ou 34,1%, em relação ao 3T11. Comparando 9M12 com 9M11, o crescimento foi de R\$ 15,8 milhões, ou 25,9%.

O aluguel percentual de vendas cresceu 40,1% na comparação entre os dois períodos, reflexo do incremento em nosso portfólio, aliado à boa performance do varejo. Considerando 9M12 em relação a 9M11, o acréscimo foi de 28,3%.

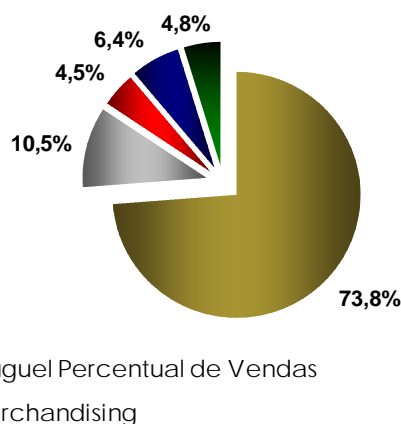
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 3T12 totalizaram R\$ 2,6 milhões, crescimento de R\$ 0,5 milhão, ou 24,5% comparado com o 3T11, e R\$ 6,7 milhões no 9M12, acréscimo de 19,7% em comparação com o 9M11.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 3T12 72,9% da receita total de aluguéis, enquanto que no 3T11 representavam 74,2%. No 9M12, representaram 73,8%, comparado com 74,7% no 9M11.

RECEITA DE ALUGUÉIS - 3T12



RECEITA DE ALUGUÉIS - 9M12



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T12 as receitas de serviços totalizaram R\$ 11,7 milhões, representando um crescimento de 42,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M12, estas receitas foram de R\$ 30,6 milhões, acréscimo de 36,3% em comparação com 9M11.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	3T11	3T12	Var.	9M11	9M12	Var.
Estacionamento	6,4	8,2	28,3%	17,3	21,7	25,0%
Energia	1,2	1,6	31,1%	3,1	3,5	13,0%
Água	0,3	1,0	208,3%	1,1	3,1	180,9%
Administração	0,3	0,9	199,3%	0,9	2,3	158,1%
Total	8,2	11,7	42,5%	22,4	30,6	36,3%

As receitas de estacionamento no 3T12 foram de R\$ 8,2 milhões, um acréscimo de R\$ 1,8 milhão ou 28,3% em relação ao 3T11. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança no Parque Shopping Barueri (Nov/11) e da aquisição do Shopping Bonsucesso (Ago/12), além do crescimento das receitas das demais operações. No 9M12, a receita foi de R\$ 21,7 milhões, crescimento de 25,0% comparado com 9M11.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,6 milhão no 3T12, acréscimo de R\$ 0,4 milhão, ou 31,1%. No 9M12 tivemos R\$ 3,5 milhões, acréscimo de 13,0% comparado com o 9M11.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,0 milhão no 3T12 e no 3T11 foram de R\$ 0,3 milhão. No 9M12, esta receita foi de R\$ 3,1 milhões, comparado a R\$ 1,1 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\$ 3,4 milhões no 3T12, 6,8% da receita bruta enquanto no 3T11 representaram 6,6%. No 9M12 tivemos R\$ 9,0 milhões, 6,7% da receita bruta, enquanto que no 9M11 este percentual também foi de 6,7%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 2,6 milhões no 3T12, representando um crescimento de R\$ 0,7 milhão em relação ao 3T11. Esta variação deve se ao acréscimo no faturamento. No 9M12 o montante foi de R\$ 7,2 milhões, um acréscimo de R\$ 1,8 milhão comparado com 9M11.

Neste trimestre, os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,8 milhão, o que representa acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 3T11. No 9M12 registramos um pequeno acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com 9M11.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 46,3 milhões no 3T12, um crescimento de 37,0% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M12 tivemos R\$ 125,6 milhões, 29,6% maior que no 9M11.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T12 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 29,3%, ficando em R\$ 8,6 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 26,3 milhões, 36,8% de acréscimo em comparação com o ano anterior.

Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	3T11	3T12	Var.	9M11	9M12	Var.
Pessoal	0,3	0,8	157,9%	0,9	1,8	113,3%
Depreciação	2,6	3,5	33,9%	7,6	11,0	43,3%
Ocupação	2,1	2,1	1,5%	5,9	7,3	24,4%
Serviços de Terceiros	1,7	2,2	34,2%	4,8	6,2	28,1%
Total	6,7	8,6	29,3%	19,2	26,3	36,8%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,8 milhão neste trimestre, comparado com R\$ 0,3 milhão do 3T11. Este aumento de custos está relacionado aos reajustes salariais e às novas operações implementadas no período. No 9M12 o custo de pessoal foi de R\$ 1,8 milhão, 113,3% maior que no 9M11.

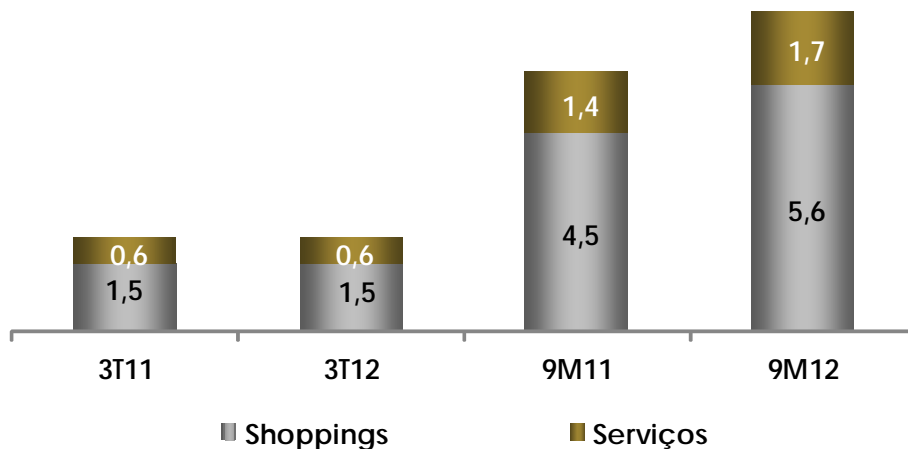
Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 3,5 milhões no 3T12, 33,9% maiores que no 3T11. No 9M12 tivemos R\$ 11,0 milhões, 43,3% maior que no 9M11.

Custo de Ocupação

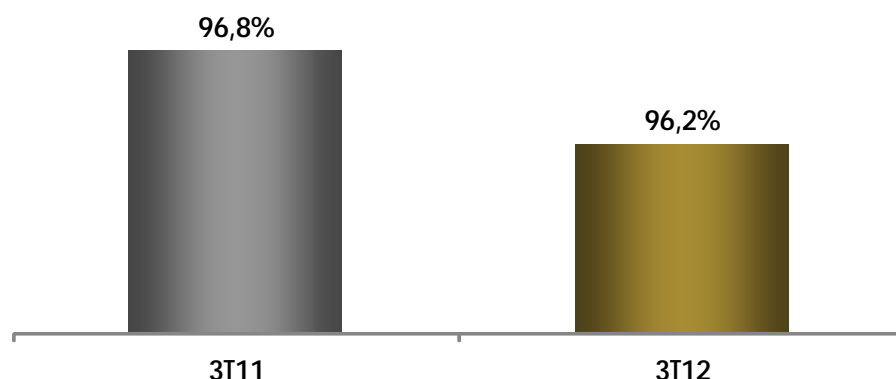
Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 2,1 milhões, mesmo patamar do 3T11. No 9M12 este montante foi de R\$ 7,3 milhões, um acréscimo de R\$ 1,4 milhão, ou 24,4%, comparado com 9M11.

CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



Os custos de ocupação dos shoppings centers foram de R\$ 1,5 milhão no 3T12, mesmo valor em relação ao 3T11. No 9M12 o custo de ocupação foi de R\$ 5,6 milhões, um aumento de R\$ 1,1 milhão em relação ao 9M11.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO

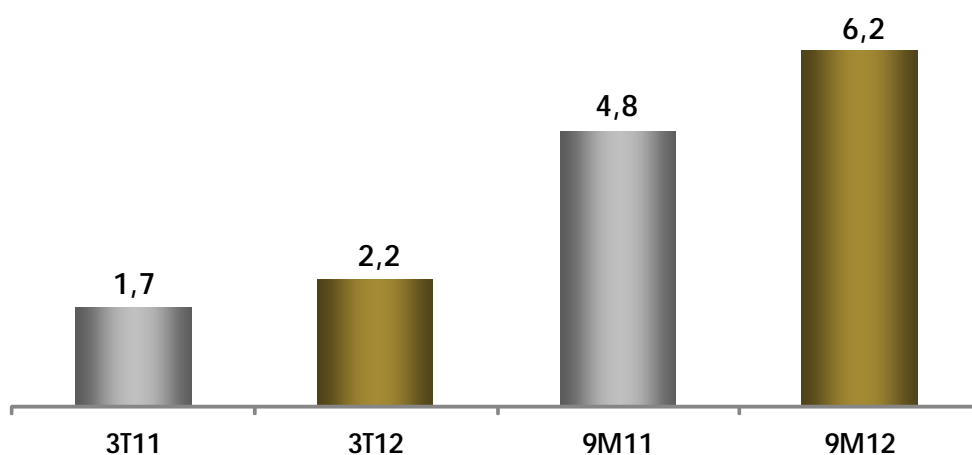


Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,6 milhão no 3T12, mesmo patamar do 3T11. No 9M12 tivemos R\$ 1,7 milhão, aumento de R\$ 0,3 milhão em relação ao 9M11.

Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T12, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,2 milhões, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 3T11. O principal motivo para este crescimento foi a implantação da operação de estacionamento no Parque Shopping Barueri e no Outlet Premium Brasília. No 9M12 tivemos R\$ 6,2 milhões, R\$ 1,4 milhão de acréscimo em relação ao 9M11.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

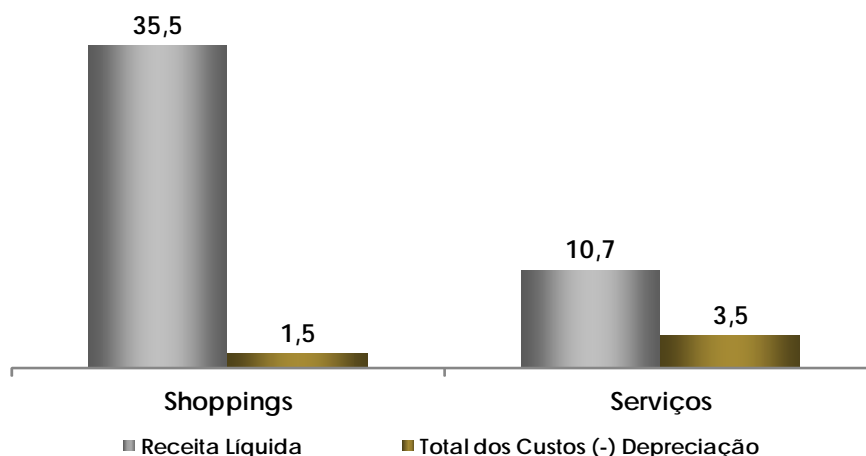


LUCRO BRUTO

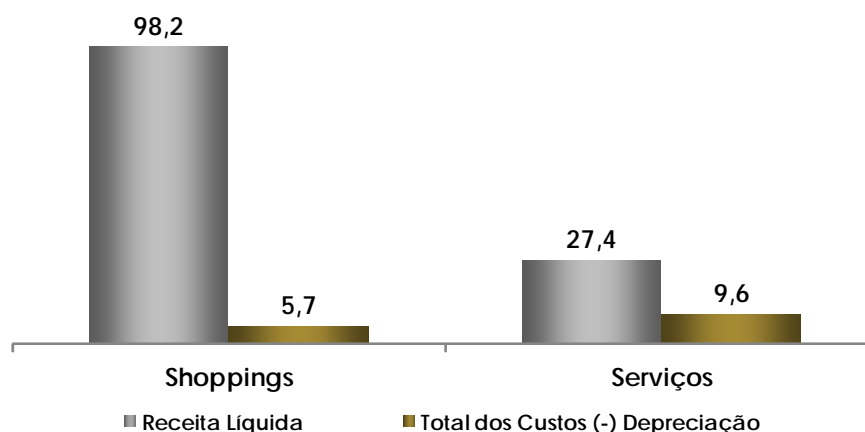
O lucro bruto no 3T12 foi de R\$ 37,7 milhões, margem de 81,4%, com crescimento de 38,9% comparado aos R\$ 27,1 milhões no 3T11. No 9M12 tivemos R\$ 99,3 milhões, com margem de 79,1% e aumento de 27,9% em comparação com 9M11.

No 3T12 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 41,2 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 34,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 7,2 milhões.

NOI - 3T12 (R\$ milhões)



Já no 9M12, tivemos R\$ 110,3 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 92,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 17,8 milhões.

NOI -9M12
 (R\$ milhões)

DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

No 3T12 as despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido de R\$ 4,3 milhões, decorrentes do aumento de R\$ 2,0 milhões nas Despesas Gerais e Administrativas, e o decréscimo de R\$ 2,3 milhões nas Outras Receitas Operacionais. No 9M12 as despesas operacionais e outras receitas operacionais foram de R\$ 25,2 milhões, enquanto que no 9M11 foram de R\$ 17,2 milhões.

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	3T11	3T12	Var.	9M11	9M12	Var.
Despesas Operacionais	8,7	10,7	22,1%	23,7	29,7	25,1%
Outras Receitas Operacionais	(3,3)	(1,0)	-71,5%	(6,5)	(4,5)	-32,0%
Total	5,4	9,7	79,1%	17,2	25,2	46,9%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T12 totalizaram R\$ 10,7 milhões, representando um aumento de 22,1%, comparado com 3T11. No 9M12 o valor foi de R\$ 29,7 milhões, 25,1% maior que no 9M11.

Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	3T11	3T12	Var.	9M11	9M12	Var.
Publicidade e Propaganda	0,3	1,0	251,4%	1,3	2,2	65,8%
PCLD	-	0,5	-	-	0,9	-
Despesas com Pessoal	3,1	3,6	14,7%	8,8	10,6	21,0%
Serviços de Terceiros	2,0	2,2	5,6%	5,6	7,0	24,2%
Despesas de Comercialização	0,9	0,6	-33,3%	2,5	2,4	-5,3%
Não Recorrentes	0,7	0,5	-31,5%	0,7	1,5	114,9%
Outras Despesas	1,7	2,3	36,4%	4,8	5,1	6,6%
Total	8,7	10,7	22,1%	23,7	29,7	25,1%

Neste trimestre tivemos o aumento líquido de R\$ 2,0 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 com serviços de terceiros, (iii) aumento das despesas com publicidade e propaganda e (iv) provisão (PCLD).

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 3T12 as outras receitas operacionais foram de R\$ 1,0 milhão, enquanto no 3T11 tivemos R\$ 3,3 milhões. No 9M12 este valor foi de R\$ 4,5 milhões, 32,0% menor que no 9M11.

Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	3T11	3T12	Var.	9M11	9M12	Var.
Recup. Despesas Condominiais	(0,4)	-	-	(1,2)	(0,2)	-81,0%
Reversão de Provisão para Riscos	(0,8)	-	-	(2,0)	-	-
Outras Recuperações	(2,1)	(1,0)	-55,9%	(3,3)	(4,3)	25,3%
Total	(3,3)	(1,0)	-71,5%	(6,5)	(4,5)	-32,0%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T12 foi negativo em R\$ 32,6 milhões, e no 3T11 o resultado ficou negativo em R\$ 65,7 milhões. O principal motivo para a redução de R\$ 33,1 milhões foi o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua, mas que não resulta em efeito caixa. No 9M12 registramos R\$ 138,6 milhões negativo, comparado com R\$ 81,6 milhões negativo no 9M11.

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

R\$ milhões	3T11	3T12	Var.	9M11	9M12	Var.
Receitas	29,9	26,6	-11,0%	63,1	54,3	-13,7%
Juros de aplicações financeiras	2,4	8,1	240,1%	5,8	18,1	215,1%
Ganho em operação com derivativos	2,5	(6,9)	-372,0%	2,5	-	-
Variação cambial ativa	24,2	23,3	-3,5%	52,6	32,4	-38,3%
Variação monetária ativa	0,8	0,9	17,8%	2,1	2,6	24,3%
Outros	-	1,2	-	0,1	1,2	-
Despesas	(95,6)	(59,2)	-38,1%	(144,7)	(192,9)	33,3%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(6,6)	(9,6)	46,4%	(23,1)	(17,6)	-23,7%
Bônus de Dívida Perpétuos	(8,3)	(22,4)	170,1%	(23,7)	(56,7)	138,7%
Perda com operação de derivativos	-	4,6	-	-	-	-
Variação cambial passiva	(78,1)	(28,5)	-63,5%	(90,8)	(101,6)	11,9%
Variação monetária passiva	(1,6)	(2,1)	36,2%	(4,7)	(5,4)	14,3%
Encargos de impostos parcelados	-	-	-	-	(1,8)	-
Outros	(1,0)	(1,2)	16,9%	(2,4)	(9,8)	318,0%
Total	(65,7)	(32,6)	-50,3%	(81,6)	(138,6)	69,6%

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 pelo Gestor Capitânia S.A. à Diretoria Financeira.

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.

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 pagamentos de R\$ 2,3 milhões, já impactaram o caixa da Companhia.

Em 30 de setembro 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	6.250	43.000	36.750	86.000
Total de hedge com instrumentos não derivativos	-	-	-	-
Total de hedge com instrumentos derivativos	6.250	43.000	36.750	86.000
Cobertura	100%	100%	100%	100%

Instrumento Derivativo - exposição	2012	2013	2014	Total
Preço Inicial - R\$/US\$*	1,9827	1,9828	2,0057	1,9926
Nocional em US\$ mil	6.250	43.000	36.750	86.000
Valor Justo em R\$ mil	(25)	(172)	(147)	(344)

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

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T12 foi de R\$ 5,7 milhões, e no 3T11 foi de R\$ 3,6 milhões. No 9M12 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 17,6 milhões, um acréscimo de R\$ 6,1 milhões em comparação com 9M11.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

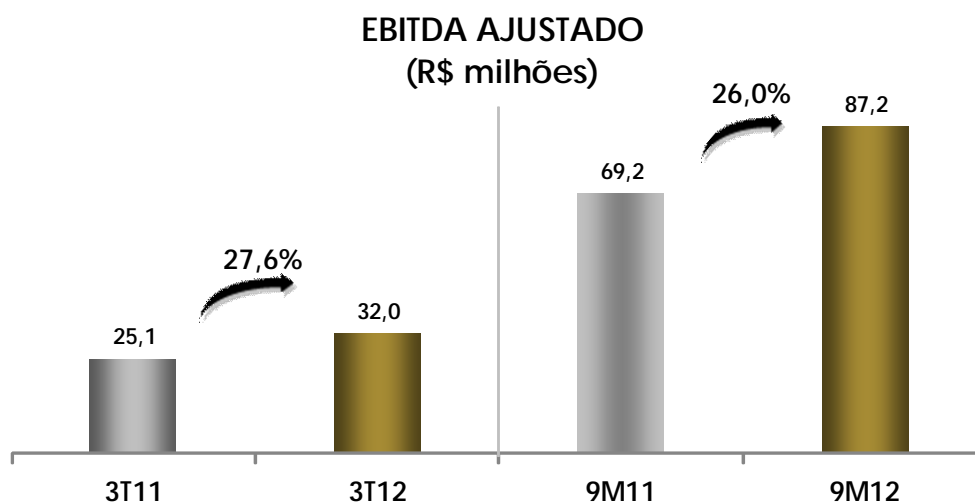
No 3T12 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 9,9 milhões, em comparação com o prejuízo líquido ajustado de R\$ 46,9 milhões no 3T11. No 9M12 o resultado líquido ajustado foi negativo em R\$ 80,5 milhões, comparado ao prejuízo líquido ajustado de R\$ 32,0 milhões no 9M11.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T12 foi de R\$ 32,0 milhões, com margem de 69,2% e acréscimo de 27,6% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 25,1 milhões. No 9M12 este valor foi de R\$ 87,2 milhões, margem de 69,4% e crescimento de 26,0% em comparação com 9M11.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	3T11	3T12	Var.	9M11	9M12	Var.
Resultado líquido	(47,6)	(10,4)	-78,1%	(32,7)	(82,0)	151,2%
(+) IRPJ / CSLL	3,6	5,7	59,7%	11,5	17,6	53,2%
(+) Resultado Financeiro Líquido	65,7	32,6	-50,3%	81,6	138,6	69,6%
(+) Depreciação e Amortização	2,7	3,6	32,1%	8,1	11,5	45,6%
(+) Despesas Não Recorrentes	0,7	0,5	-31,5%	0,7	1,5	114,9%
EBITDA Ajustado	25,1	32,0	27,6%	69,2	87,2	26,0%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>74,4%</i>	<i>69,2%</i>	<i>-5,2 p.p.</i>	<i>71,4%</i>	<i>69,4%</i>	<i>-2,0 p.p.</i>

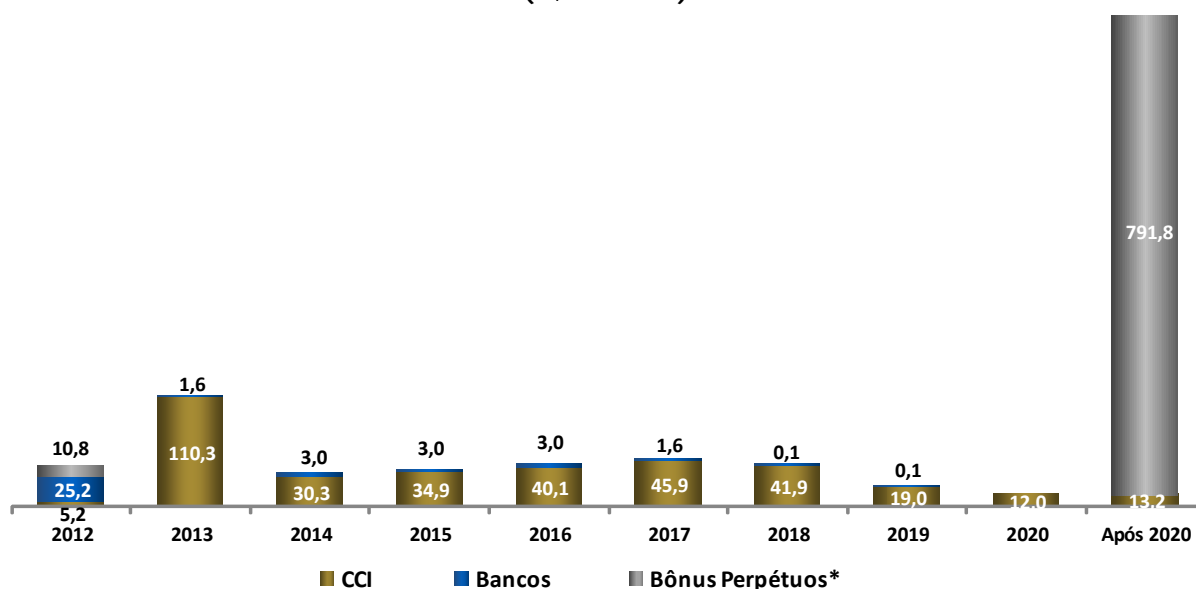


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2012 totalizou R\$ 1.193,0 milhões. Em 30 de junho de 2012 este endividamento era de R\$ 1.198,5 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2012 de R\$ 258,6 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 934,4 milhões. No 2T12 o endividamento líquido foi de R\$ 697,0 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões															
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/9/12	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Após 2020	
BANCO HSBC S.A.	Jun/17	IPCA	7,59%	11,5	0,1	1,6	2,8	2,8	2,8	1,4	-	-	-	-	
BANCO PINE S.A.	Nov/12	CDI	4,67%	25,1	25,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - PINE	Set/19	-	8,7%	1,0	-	-	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	-	-	
CCI - ITAÚ BBA	Jun/18	TR	11%	146,5	3,4	17,1	20,0	23,2	26,9	31,0	24,9	-	-	-	
CCI - RB CAPITAL	Abr/20	IPCA	9,9%	60,1	0,8	5,0	5,8	6,7	7,7	8,8	10,2	11,5	3,6	-	
CCI - ITAÚ BBA	Set/13	IPCA	8%	84,2	-	84,2	-	-	-	-	-	-	-	-	
CCI - SANTANDER	Jun/22	TR	11%	62,0	1,0	4,0	4,5	5,0	5,5	6,1	6,8	7,5	8,4	13,2	
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR*		USD	10%	508,2	8,7	-	-	-	-	-	-	-	-	499,5	
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS*		USD	12%	294,4	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	292,3	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.193,0	41,2	111,9	33,3	37,9	43,1	47,5	42,0	19,1	12,0	805,0	

*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.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 22 de outubro de 2012 foi concluída, através da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco BBM S/A, a captação de R\$ 20 milhões, à taxa de 5,6% a.a. + CDI. Esta operação tem prazo de 24 meses.

No dia 26 de outubro de 2012 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, em duas séries (DI e IPCA), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S/A. O valor total das debêntures é de R\$78.000.000,00, divididas na série DI de R\$39.000.000,00 com a taxa de 2,75% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$39.000.000,00 tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento mensal de juros e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses). Os contratos estão em fase final de registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) para que os recursos sejam creditados na conta corrente da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S/A.

No dia 30 de outubro de 2012 foram liberados R\$ 23,9 milhões através de operação de financiamento na modalidade FINEM / BNDES. Esta operação foi efetuada pelo HSBC Bank Brasil S/A, à taxa de 7,36% a.a + IPCA e tem prazo total de 60 meses, sendo 12 meses de carência e 48 meses de amortização.

No dia 9 de novembro de 2012 foram liberados R\$ 7,1 milhões através de operação de financiamento na modalidade BNDES Automático. Esta operação foi efetuada pelo Banco ABC Brasil S/A, à taxa 5,3% a.a + TJLP e tem prazo total de 60 meses, sendo 09 meses de carência e 51 meses de amortização.

No dia 13 de novembro de 2012 foi concluída, através da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de HABITASEC Securitizadora S/A, a captação de R\$ 67,6 milhões, com taxa de 7,00 % a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T11	3T12	Var.	9M11	9M12	Var.
Receita Bruta	36.134	49.672	37,5%	103.894	134.633	29,6%
De Aluguéis	27.939	37.995	36,0%	81.453	104.056	27,7%
De Serviços	8.195	11.677	42,5%	22.441	30.577	36,3%
Deduções da Receita	(2.367)	(3.395)	43,5%	(6.987)	(9.001)	28,8%
Pis / Cofins	(1.538)	(2.076)	35,0%	(4.360)	(5.862)	34,4%
ISS	(355)	(496)	39,7%	(990)	(1.319)	33,2%
Descontos	(474)	(823)	73,8%	(1.637)	(1.820)	11,2%
Receita Líquida	33.767	46.277	37,0%	96.907	125.632	29,6%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.659)	(8.610)	29,3%	(19.220)	(26.302)	36,8%
Pessoal	(299)	(771)	157,9%	(854)	(1.822)	113,3%
Depreciação	(2.643)	(3.538)	33,9%	(7.685)	(11.011)	43,3%
Ocupação	(2.102)	(2.134)	1,5%	(5.874)	(7.310)	24,4%
Serviços de Terceiros	(1.615)	(2.167)	34,2%	(4.807)	(6.159)	28,1%
Resultado Bruto	27.108	37.667	38,9%	77.687	99.330	27,9%
Despesas Operacionais	(5.439)	(9.741)	79,1%	(17.166)	(25.222)	46,9%
Gerais e Administrativas	(8.752)	(10.684)	22,1%	(23.721)	(29.680)	25,1%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	3.313	943	-71,5%	6.555	4.458	-32,0%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	21.669	27.926	28,9%	60.521	74.108	22,5%
Resultado Financeiro	(65.721)	(32.633)	-50,3%	(81.684)	(138.528)	69,6%
Resultado Antes do IR e da CS	(44.052)	(4.707)	-89,3%	(21.163)	(64.420)	204,4%
IR/CS	(3.570)	(5.700)	59,7%	(11.488)	(17.600)	53,2%
Resultado Líquido	(47.622)	(10.407)	-78,1%	(32.651)	(82.020)	151,2%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	30/09/2012	31/12/2011
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	167.467	121.680
Contas a receber	47.992	34.260
Impostos a recuperar	6.662	4.089
Outras contas a receber	6.869	5.740
Total do circulante	228.990	165.769
NÃO CIRCULANTE		
Partes relacionadas	36.716	22.124
Depósitos e cauções	1.732	2.756
Contas a receber	936	1.346
Aplicações financeiras vinculadas	91.116	90.627
Outras contas a receber	193	1.068
Propriedade para investimento	1.270.533	915.030
Imobilizado	64.414	28.732
Intangível	51.860	41.822
Total do ativo não circulante	1.517.500	1.103.505
TOTAL DO ATIVO	1.746.490	1.269.274
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	26.213	17.773
Empréstimos e financiamentos	36.949	12.782
Contas a pagar - compra de imóveis	-	7.550
Salários e encargos sociais	2.307	2.257
Impostos, taxas e contribuições	23.288	19.219
Impostos parcelados	5.867	5.534
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	25.291	18.111
Partes relacionadas	1.105	13.949
Outras contas a pagar	33.266	14.210
Total do circulante	154.286	111.385
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	803.273	459.816
Receitas de cessões a apropriar	25.433	19.179
Impostos parcelados	13.510	16.641
Imposto de renda e contribuição social diferidos	55.736	29.296
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	1.092	613
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	327.461	199.826
Partes relacionadas	22.078	-
Outras contas a pagar	92.528	99.405
Total do passivo não circulante	1.341.111	824.776
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	251.093	333.113
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.746.490	1.269.274

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	30/09/2012	30/09/2011
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo líquido do período	(82.020)	(32.651)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	11.614	7.979
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	708	19
Receitas de aluguéis a faturar	-	(3.323)
Reversão de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-	(1.545)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26.440	(10)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	96.301	46.826
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	-	19
Variação cambial	45.783	38.235
Perda não realizada de operações com derivativos	-	(1.343)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	(14.030)	(3.125)
Tributos a recuperar	(2.573)	(1.423)
Outras contas a receber	(254)	7.948
Depósitos e cauções	1.024	(126)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	8.440	8.979
Impostos taxas e contribuições	1.271	2.243
Salários e encargos sociais	50	155
Receitas de cessões a apropriar	6.254	2.987
Outras contas a pagar	12.179	23.292
Caixa (utilizados nas) gerado pelas atividades operacionais	111.187	95.136
Pagamento de juros	(67.035)	(67.497)
Caixa líquido (utilizados nas) gerado pelas atividades operacionais	44.152	27.639
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	1.255
Aplicações financeiras vinculadas	9.224	(79.685)
Aquisição de propriedades para investimento, imobilizado e de itens do ativo intangível	(412.837)	(153.202)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	(403.613)	(231.632)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos, CCI's e Bônus Perpétuo	451.841	94.162
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(24.451)	(124.364)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-	(4.554)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	(7.550)	(9.442)
Partes relacionadas	(14.592)	(895)
Adiantamentos Recebidos	-	86.684
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	405.248	41.591
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa	-	18.970
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	45.787	(143.432)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do período	167.467	190.613
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 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.