

São Paulo, 12 de novembro de 2015 – 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 3T15. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.



3T15

Receita Bruta atinge R\$ 70,0 milhões no 3T15, com crescimento de 2,5% em relação a 3T14

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no terceiro trimestre de 2015 - 3T15 - atingiu R\$ 70,0 milhões, com crescimento de 2,5% em comparação à receita de R\$ 68,3 milhões no terceiro trimestre de 2014 - 3T14. No 9M15 a receita bruta cresceu 3,6% em relação ao 9M14, alcançando R\$ 208,8 milhões.
- O NOI Consolidado do 3T15 registrou R\$ 54,7 milhões, com margem de 87,2% e crescimento de 0,2% em relação aos R\$ 54,6 milhões alcançados no 3T14. No 9M15 o NOI consolidado foi de R\$ 165,2 milhões, com margem de 87,6% e crescimento de 3,0% em comparação com o 9M14.
- O Lucro Bruto no 3T15 foi de R\$ 54,1 milhões, com margem de 86,3% e crescimento de 0,8% em comparação aos R\$ 53,7 milhões do 3T14. No 9M15 o lucro bruto totalizou R\$ 163,0 milhões, com margem de 86,4% e crescimento de 3,3% em relação ao 9M14.
- O EBITDA Ajustado no 3T15 atingiu R\$ 43,6 milhões, com margem de 69,5% e decréscimo de 3,5% em relação aos R\$ 45,2 milhões do 3T14. No 9M15 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 132,0 milhões, margem de 70,0%, crescimento de 1,1% em comparação com o 9M14.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	3T14	3T15	Var.	9M14	9M15	Var.
Receita Bruta Total	68.295	70.032	2,5%	201.687	208.849	3,6%
Aluguel (Shoppings)	49.336	48.537	-1,6%	145.556	144.727	-0,6%
Serviços	18.959	21.495	13,4%	56.131	64.122	14,2%
NOI Consolidado	54.626	54.708	0,2%	160.319	165.207	3,0%
EBITDA Ajustado	45.159	43.587	-3,5%	130.521	131.989	1,1%
Resultado Líquido Ajustado	(108.252)	(358.650)	231,3%	(87.487)	(543.685)	521,4%
FFO Ajustado	(106.442)	(357.157)	235,5%	(82.602)	(538.871)	552,4%
Margem NOI	86,7%	87,2%	0,5 p.p.	86,5%	87,6%	1,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	71,7%	69,5%	-2,2 p.p.	70,4%	70,0%	-0,4 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-171,8%	-571,9%	-400,1 p.p.	-47,2%	-288,1%	-240,9 p.p.
Margem FFO Ajustado	-168,9%	-569,6%	-400,7 p.p.	-44,6%	-285,6%	-241,0 p.p.
Receita Bruta por m ²	256,12	271,32	5,9%	750,75	812,75	8,3%
NOI por m ²	204,86	211,95	3,5%	596,77	642,91	7,7%
EBITDA Ajustado por m ²	169,35	168,86	-0,3%	485,85	513,64	5,7%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(405,96)	(1.389,47)	242,3%	(325,66)	(2.115,78)	549,7%
FFO Ajustado por m ²	(399,17)	(1.383,69)	246,6%	(307,48)	(2.097,05)	582,0%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	266.657	258.120	-3,2%	268.646	256.966	-4,3%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	250.003	258.120	3,2%	250.003	258.120	3,2%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

Rodrigo Lepski Lopes
Coordenador de RI

dri@generalshopping.com.br

Alan Naoto Tomioka
Estagiário de RI

www.generalshopping.com.br



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia vem apresentar e comentar o desempenho operacional e financeiro do terceiro trimestre de 2015 (3T15).

A ABL Própria (Área Bruta Locável) na média do período diminuiu 3,2% em comparação com o 3T14, em razão da venda do Shopping Light e da abertura do Parque Shopping Maia no trimestre passado.

A Receita Bruta neste período cresceu 2,5% para R\$ 70,0 milhões ponderada pelo crescimento da Receita de Serviços de 13,4% e pela diminuição da Receita de Aluguéis de 1,6%, inferior a diminuição de ABL Própria no período.

Observando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) ainda apresentou um crescimento de 8,6%, próximo ao crescimento do indexador dos contratos de locação (IGP-DI) e superior às Vendas SAS (Same Area Sales) de 3,8%, reflexo da desaceleração econômica e do varejo em geral.

Avaliando a taxa de ocupação da Companhia, a mesma continuou estável no patamar de 96% no 3T14 e no 3T15.

No mesmo período, os Custos dos Aluguéis e Serviços diminuíram 8,1% e as Despesas Gerais e Administrativas foram reduzidas em 18,5%, demonstrando o comprometimento da Administração na gestão dos seus ativos e da Companhia como um todo.

No período, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real e o aumento da taxa de juros no país, passando dos negativos R\$ 144,2 milhões para negativos R\$ 389,4 milhões.

Operacionalmente, foi inaugurado em outubro o empreendimento denominado "Outlet Premium Rio de Janeiro", na região Metropolitana da cidade do Rio de Janeiro. Com isso, concluímos o plano de inauguração de novos empreendimentos para este ano, que começou em abril com a abertura do Parque Shopping Maia, na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo.

Além disso, ainda como evento subsequente, tivemos o aumento de capital social da Companhia no valor de R\$ 57,9 milhões e a venda de 10% de participação no Internacional Shopping Guarulhos, recursos que foram utilizados na recompra de US\$ 85,8 milhões de títulos de dívida perpétuos, concluída em outubro último.

Aproveitamos a oportunidade para agradecer a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por sua contribuição.

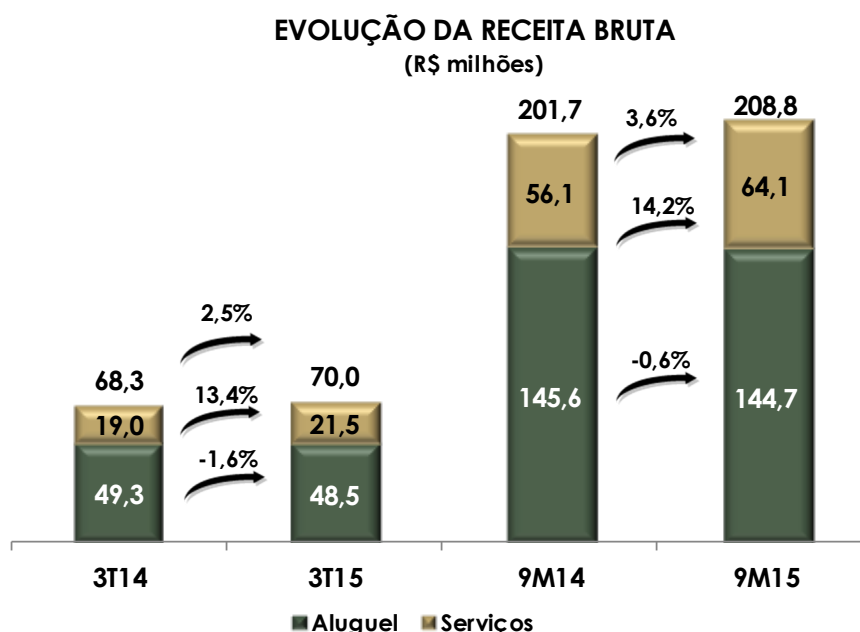
Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 70,0 milhões, representando um crescimento de 2,5% em relação ao 3T14. No 9M15, esta receita atingiu R\$ 208,8 milhões, crescimento de 3,6% comparado com o mesmo período de 9M14.

A receita bruta de alugueis no 3T15 totalizou R\$ 48,5 milhões, representando 69,3% da receita bruta total e um decréscimo de 1,6% em relação ao 3T14. Os principais fatores que contribuíram para esta queda foram: a venda dos shoppings Top Center Shopping, do Santana Parque Shopping e do Shopping Light, parcialmente compensadas pela inauguração do Parque Shopping Maia, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos alugueis. No 9M15 esta receita foi de R\$ 144,7 milhões, diminuição de 0,6% em comparação com o 9M14.

A receita bruta de serviços no 3T15 totalizou R\$ 21,5 milhões, representando um crescimento de 13,4% em relação ao 3T14, e R\$ 64,1 milhões no 9M15, 14,2% de crescimento em comparação com o 9M14.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 48,5 milhões no 3T15, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Alugueis

R\$ milhões	3T14	3T15	Var.	9M14	9M15	Var.
Aluguel Mínimo	35,5	35,0	-1,4%	105,3	102,5	-2,6%
Aluguel Percentual de Vendas	5,2	5,2	-0,1%	14,8	15,4	3,7%
Luvas	2,1	2,9	36,3%	6,7	9,4	41,0%
Merchandising	4,3	3,7	-13,2%	12,3	11,9	-3,3%
Linearização da Receita	2,2	1,7	-23,4%	6,5	5,5	-15,1%
Total	49,3	48,5	-1,6%	145,6	144,7	-0,6%

As receitas de aluguel mínimo no 3T15 caíram R\$ 0,5 milhão ou 1,4% em relação ao 3T14, devido aos

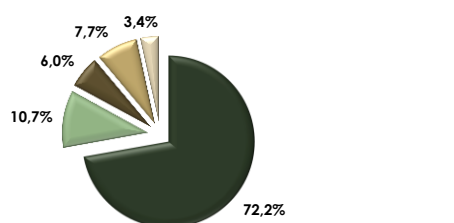
fatores citados anteriormente. Comparando 9M15 com 9M14, o decréscimo foi de R\$ 2,8 milhões, ou 2,6%.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 0,1% na comparação entre os dois trimestres. Considerando o 9M15 em relação ao 9M14, o acréscimo foi de 3,7%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 3T15 totalizaram R\$ 3,7 milhões, decréscimo de R\$ 0,6 milhão ou 13,2% comparado com o 3T14, e R\$ 11,9 milhões no 9M15, decréscimo de 3,3% em comparação com o 9M14.

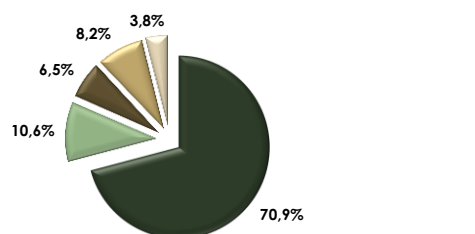
As receitas de aluguel mínimo representaram no 3T15 72,2% da receita total de aluguéis, enquanto que no 3T14 representavam 72,0%. No 9M15 corresponderam a 70,9%, comparado com 72,3% no 9M14.

Receita de Aluguéis - 3T15



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

Receita de Aluguéis - 9M15



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

RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T15 as receitas de serviços totalizaram R\$ 21,5 milhões, representando um crescimento de 13,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M15 estas receitas foram de R\$ 64,1 milhões, acréscimo de 14,2% em comparação com 9M14.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	3T14	3T15	Var.	9M14	9M15	Var.
Estacionamento	13,4	13,9	4,3%	40,1	41,8	4,2%
Energia	1,8	2,9	57,2%	4,3	8,3	94,3%
Água	1,4	1,8	28,7%	4,7	5,2	11,0%
Administração	2,4	2,9	21,4%	7,0	8,8	24,8%
Total	19,0	21,5	13,4%	56,1	64,1	14,2%

As receitas de estacionamento no 3T15 foram de R\$ 13,9 milhões, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão ou 4,3% em relação ao 3T14. Este resultado foi decorrente da inauguração do Parque Shopping Maia, bem como do crescimento das receitas das nossas operações, parcialmente compensados pela venda do Shopping Light e do Santana Parque Shopping. No 9M15 a receita foi R\$ 41,8 milhões, crescimento de 4,2% comparado com o 9M14.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 2,9 milhões no 3T15, aumento de R\$ 1,1 milhão, ou 57,2%. Este resultado foi decorrente das novas operações, bem como da melhora nos

custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens, parcialmente compensado pelas vendas dos shoppings descritos acima. No 9M15 tivemos R\$ 8,3 milhões, acréscimo de 94,3% em comparação com o 9M14.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,8 milhão no 3T15, aumento de R\$ 0,4 milhão, ou 28,7%. No 9M15 esta receita foi de R\$ 8,8 milhões, acréscimo de 24,8% em comparação com o 9M14.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 7,3 milhões no 3T15, correspondendo a 10,5% da receita bruta, enquanto que no 3T14 representaram 7,7%. No 9M15 tivemos R\$ 20,2 milhões, 9,7% da receita bruta, enquanto que em 9M14 o percentual foi de 8,1%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,3 milhões no 3T15, representando um crescimento de R\$ 1,1 milhão em relação ao 3T14. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento, compensado pela alteração do regime de tributação de algumas empresas do grupo. No 9M15 o montante foi de R\$ 15,9 milhões, um acréscimo de R\$ 2,6 milhões comparado com 9M14.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,0 milhões, o que representa um acréscimo de 1,0 milhão comparado com o 3T14. No 9M15 registramos um acréscimo de R\$ 1,2 milhão, ou 38,5%, em comparação com 9M14.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 62,7 milhões no 3T15, um decréscimo de 0,5% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M15 tivemos R\$ 188,7 milhões, 1,8% maior que no 9M14.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T15 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 8,1%, ficando em R\$ 8,6 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 25,7 milhões, 6,5% de decréscimo em comparação com o 9M14.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T14	3T15	Var.	9M14	9M15	Var.
Pessoal	0,9	0,9	3,3%	2,7	2,7	0,1%
Depreciação	1,0	0,6	-36,7%	2,4	2,2	-10,1%
Ocupação	4,0	3,4	-15,9%	11,9	9,5	-20,1%
Serviços de Terceiros	3,5	3,7	6,1%	10,5	11,3	8,1%
Total	9,4	8,6	-8,1%	27,5	25,7	-6,5%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, 3,3% superior ao 3T14. No 9M15 o custo de pessoal foi de R\$ 2,7 milhões, 0,1% maior que no 9M14.

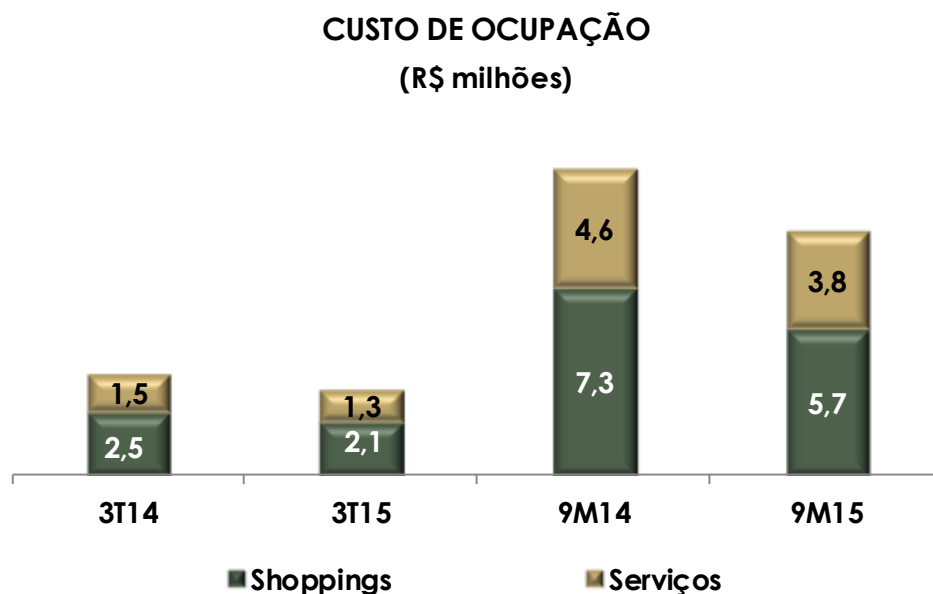
Custo de Depreciação

No 3T15 o custo de depreciação foi de R\$ 0,6 milhão, decréscimo de 36,7% em comparação com o

3T14. No 9M15 tivemos R\$ 2,2 milhões, decréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 9M14.

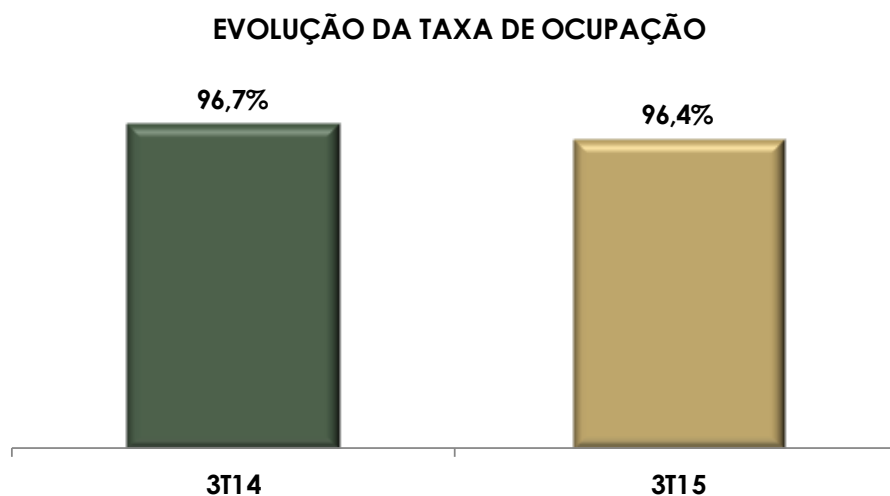
Custo de Ocupação

Neste trimestre o custo de ocupação totalizou R\$ 3,4 milhões, R\$ 0,6 milhão menor que no 3T14. No 9M15 este montante foi de R\$ 9,5 milhões, um decréscimo de R\$ 2,4 milhões ou 20,1%, comparado com 9M14.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,1 milhões no 3T15, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao 3T14. No 9M15 o custo de ocupação foi de R\$ 5,7 milhões, decréscimo de R\$ 1,6 milhão comparado com o 9M14.

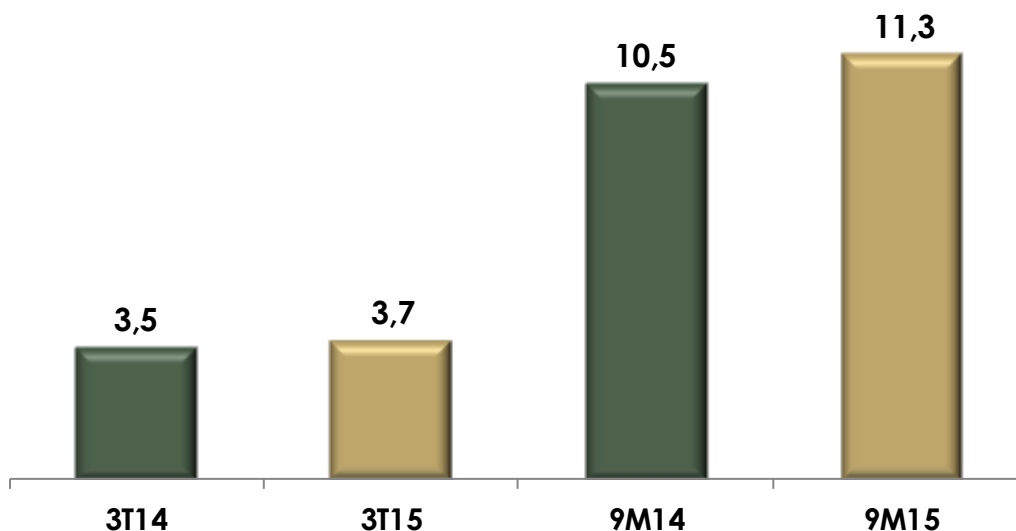
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,3 milhão no 3T15, um decréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com o 3T14. No 9M15 tivemos R\$ 3,8 milhões, uma redução de R\$ 0,8 milhão em relação ao 9M14.



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T15, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,7 milhões, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 3T14. O principal motivo para este crescimento foi a implementação das novas operações. No 9M15 tivemos R\$ 11,3 milhões, R\$ 0,8 milhões de acréscimo em relação ao 9M14.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

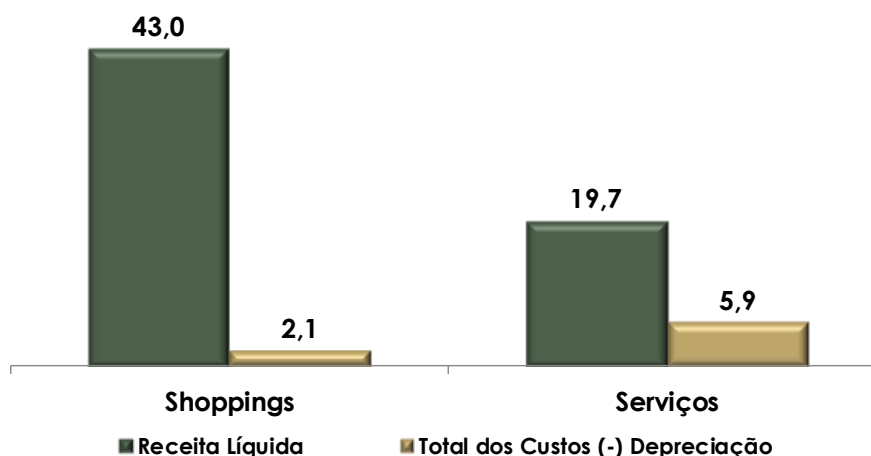


LUCRO BRUTO

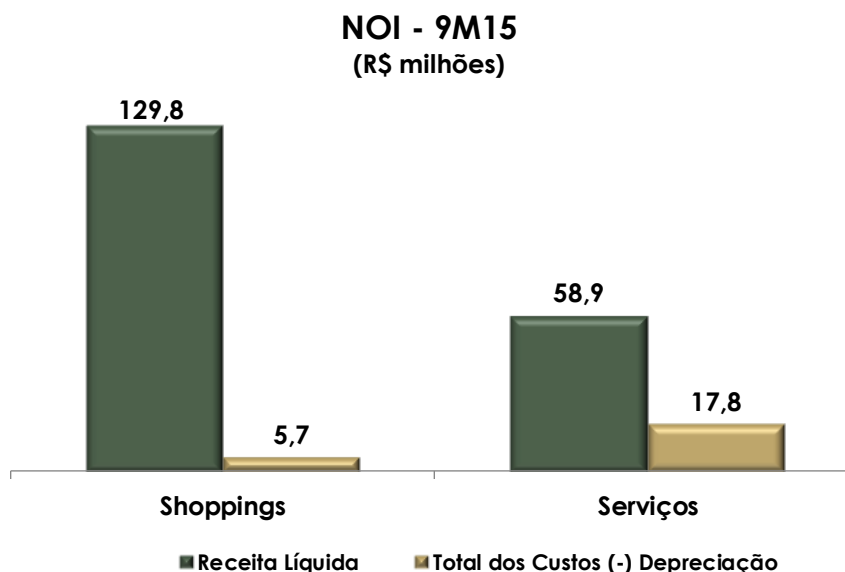
O lucro bruto no 3T15 foi de R\$ 54,1 milhões, com crescimento de 0,8% comparado aos R\$ 53,7 milhões no 3T14. No 9M15 tivemos R\$ 163,0 milhões, com margem de 86,4% e aumento de 3,3% em comparação com 9M14.

No 3T15 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 54,7 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 40,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,8 milhões.

NOI - 3T15 (R\$ milhões)



Já em 9M15 tivemos R\$ 165,2 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 124,1 milhões e o de Serviços foi de R\$ 41,1 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T15 totalizaram R\$ 13,3 milhões, representando um decréscimo de 18,5%, comparado com 3T14. No 9M15 este valor foi de R\$ 41,4 milhões, 8,7% menor que no 9M14.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T14	3T15	Var.	9M14	9M15	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,6)	(0,4)	-39,9%	(2,7)	(1,4)	-48,9%
PCLD	-	(1,2)	-	-	(2,3)	-
Despesas com Pessoal	(4,6)	(4,5)	-3,2%	(14,8)	(14,4)	-2,7%
Serviços de Terceiros	(3,8)	(3,4)	-6,7%	(10,5)	(10,1)	-3,4%
Despesas de Comercialização	(1,3)	(0,4)	-64,5%	(3,0)	(2,7)	-9,5%
Não Recorrentes	(4,5)	(0,3)	-93,1%	(4,5)	(1,6)	-64,9%
Outras Despesas	(1,6)	(3,1)	96,5%	(9,9)	(8,9)	-9,5%
Total	(16,4)	(13,3)	-18,5%	(45,4)	(41,4)	-8,7%

Neste trimestre tivemos a redução líquida de R\$ 3,1 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pela redução (i) das despesas de publicidade e propaganda, (ii) despesas com serviços de terceiros, (iii) das despesas de comercialização, (iv) das não recorrentes e (v) das despesas com pessoal, parcialmente compensado pelas (vi) das outras despesas e (vii) da PCLD.

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T15 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 1,0 milhão positivo, enquanto no 3T14 tivemos R\$ 24,1 milhões negativo. No 9M15 este valor foi de R\$ 45,0 milhões negativo e no 9M14 tivemos R\$ 13,7 milhões negativo.

Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	3T14	3T15	Var.	9M14	9M15	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,5	0,8	85,2%	3,6	2,1	-40,4%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Propriedades para Investimento	(25,6)	-	-	(22,3)	(49,0)	119,5%
Outras Recuperações	1,0	0,2	-84,7%	5,0	1,9	-62,8%
Total	(24,1)	1,0	-	(13,7)	(45,0)	227,6%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T15 foi negativo em R\$ 389,4 milhões, e no 3T14 o resultado ficou negativo em R\$ 144,2 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M15 registramos R\$ 646,5 milhões negativo, comparado com R\$ 194,1 milhões negativo no 9M14.

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	3T14	3T15	Var.	9M14	9M15	Var.
Receitas	37,0	101,0	172,9%	148,9	313,4	110,5%
Juros de aplicações financeiras	4,9	4,0	-19,5%	16,5	24,0	45,5%
Variação cambial ativa	12,8	12,9	0,6%	105,3	139,9	32,9%
Variação monetária ativa	1,4	1,7	26,0%	3,7	4,7	25,9%
Ganho na operação com derivativos	17,2	81,5	373,8%	22,7	142,2	527,8%
Outros	0,7	0,9	27,5%	0,7	2,6	250,7%
Despesas	(181,2)	(490,4)	170,6%	(343,0)	(959,9)	179,9%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(26,3)	(33,6)	27,7%	(67,8)	(68,8)	1,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	(25,4)	(39,4)	55,2%	(74,8)	(104,0)	39,0%
Perda em operação com derivativos	(4,3)	(16,1)	271,3%	(28,8)	(51,4)	78,6%
Variação cambial passiva	(117,5)	(390,3)	232,3%	(155,4)	(712,3)	358,3%
Variação monetária passiva	(6,4)	(2,3)	-64,1%	(13,5)	(6,4)	-52,8%
Multa sobre impostos em atraso	(0,3)	(0,1)	-60,9%	(0,9)	(0,6)	-32,6%
Outros	(1,0)	(8,6)	758,5%	(1,8)	(16,4)	814,6%
Total	(144,2)	(389,4)	170,0%	(194,1)	(646,5)	233,0%

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.

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes aos Bônus Perpétuos com call em 2015 e 2017, a Companhia utiliza contratos futuros da BM&FBovespa, contratados durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2015, contratos a termo non-deliverable forward (NDF) e operações de swaps de fluxo de caixa que trocam a variação cambial por IGP-M, junto a instituições de primeira linha.

Em 30 de setembro de 2015, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 30 meses era:

Mapa de Hedge Cambial				
US\$ mil	2015	2016	2017	30 meses
Exposição	55.250	43.000	43.000	141.250
Total de <i>hedge</i> com instrumentos derivativos	55.750	43.000	43.000	141.750
Cobertura				100%

Tipos de Instrumento de Hedge				
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar BM&FBovespa	2015	2016	2017	30 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3,5700	-	-	3,5700
Nocional em US\$ mil	68.250	-	-	68.250
Valor Justo em R\$ mil	(826)	-	-	(826)

Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	2015	2016	2017	30 meses
Preço Inicial - R\$/US\$**	3,1677	-	-	3,1677
Nocional em US\$ mil	67.250	-	-	67.250
Valor Justo em R\$ mil	54.152	-	-	54.152

Instrumento Derivativo - Swap USD x IGP-M	2015	2016	2017	30 meses
Preço Inicial - R\$/US\$***	2,0000	-	-	2,0000
Nocional em US\$ mil	6.250	-	-	6.250
Valor Justo em R\$ mil	10.213	-	-	10.213

Total de Instrumento de Hedge	2015	2016	2017	30 meses
Nocional em US\$ mil	141.750	-	-	141.750
Valor Justo em R\$ mil	63.539	-	-	63.539

(*) O preço inicial é calculado pelo preço de entrada do derivativo mais as diferenças das rolagens feitas a cada operação.

(**) O preço inicial é calculado pelo preço de entrada na operação.

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

RISCO DE TAXA DE JUROS

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

Data de início de Swap	Nocional Remanescente em R\$ mil	Data de Vencimento do Swap	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Valor Justo em 30/09/2015
jun/12	4.885,7	05/06/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,590%	(1.115,7)
out/12	5.345,8	16/10/2017	CDI + 5,500%	IPCA + 7,970%	(1.031,1)
out/12	7.127,4	16/10/2017	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	(1.800,0)
TOTAL	17.358,9				(3.946,8)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T15 foi de R\$ 11,3 milhões e no 3T14 foi de R\$ 15,2 milhões. No 9M15 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 25,3 milhões, um decréscimo de R\$ 1,7 milhão em comparação com 9M14.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T15 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 358,7 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 108,3 milhões negativo no 3T14. No 9M15 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 543,7 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 87,5 milhões negativo no 9M14.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado

R\$ milhões	3T14	3T15	Var.	9M14	9M15	Var.
Resultado Líquido	(146,4)	(359,0)	145,3%	(122,4)	(595,1)	386,4%
(+) Não recorrentes	30,3	0,3	-99,0%	26,9	50,5	88,3%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	7,8	-	-	8,0	0,9	-89,2%
Resultado Líquido Ajustado	(108,3)	(358,7)	231,3%	(87,5)	(543,7)	521,4%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-171,8%	-571,9%	-400,1 p.p.	-47,2%	-288,1%	-240,9 p.p.

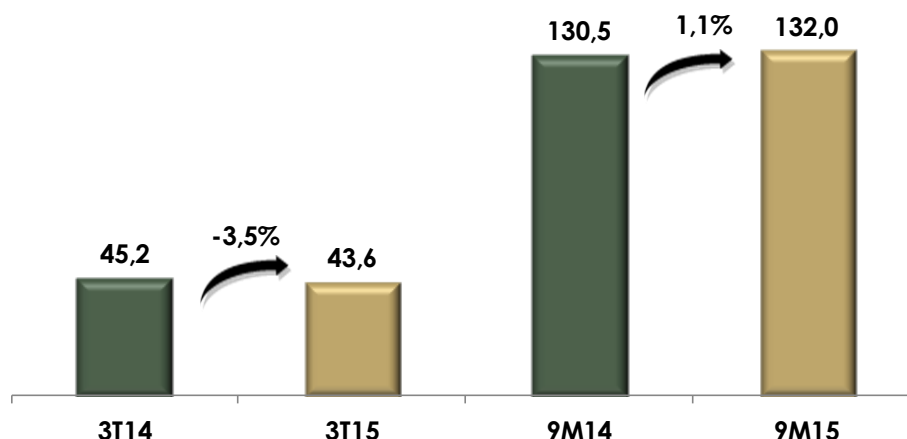
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T15 foi de R\$ 43,6 milhões, com margem de 69,5%, e decréscimo de 3,5% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 45,2 milhões. No 9M15 este valor foi de R\$ 132,0 milhões, margem de 70,0% e crescimento de 1,1% em comparação com o 9M14.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	3T14	3T15	Var.	9M14	9M15	Var.
Resultado líquido	(146,4)	(359,0)	145,3%	(122,4)	(595,1)	386,4%
(+) IRPJ / CSLL	15,3	11,4	-25,6%	27,0	25,3	-6,5%
(+) Resultado Financeiro Líquido	144,2	389,4	170,0%	194,1	646,5	233,0%
(+) Depreciação e Amortização	1,8	1,5	-17,5%	4,9	4,8	-1,5%
EBITDA	14,9	43,3	190,1%	103,6	81,5	-21,4%
(+) Despesas Não Recorrentes	30,3	0,3	-99,0%	26,9	50,5	88,3%
EBITDA Ajustado	45,2	43,6	-3,5%	130,5	132,0	1,1%
Margem EBITDA Ajustado	71,7%	69,5%	-2,2 p.p.	70,4%	70,0%	-0,4 p.p.

**EBITDA AJUSTADO
(R\$ milhões)**

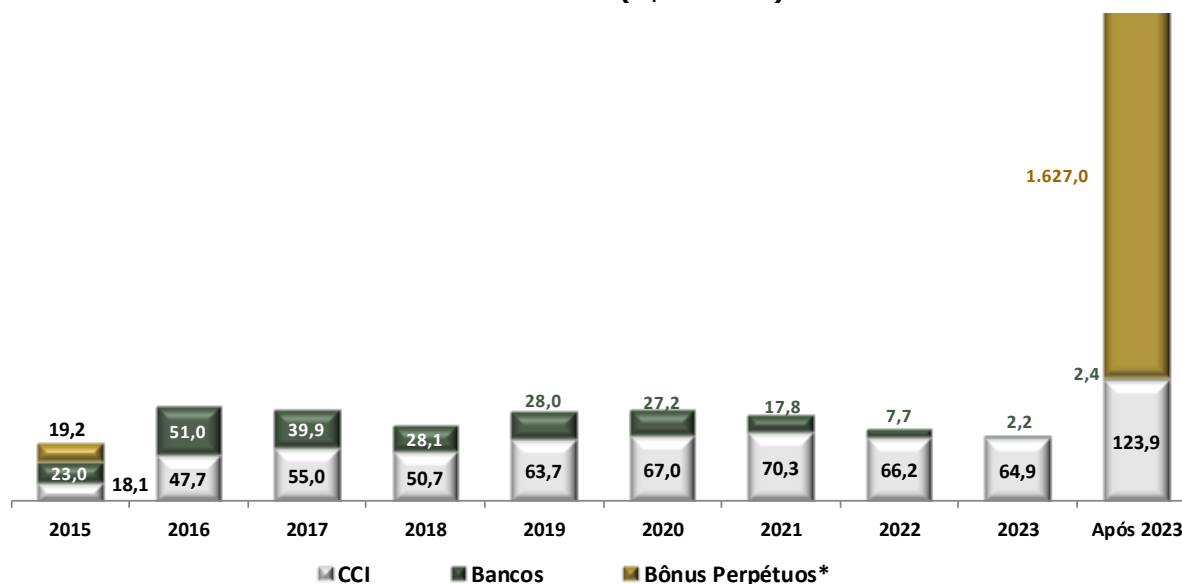


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2015 totalizou R\$ 2.501,0 milhões. Em 30 de junho de 2015 este endividamento era de R\$ 2.133,6 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2015 de R\$ 203,4 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 2.297,6 milhões. No 2T15 o endividamento líquido foi de R\$ 1.883,3 milhões.

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



*Pépetuo com possibilidade de call

Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/15	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Após 2023
BANCO HSBC S.A.	jun/17	CDI	3,2%	6,1	0,7	2,8	2,6	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	0,7	-	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	SELIC	5,5%	8,7	0,9	3,7	4,1	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	9,5	1,0	3,7	4,8	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	SELIC	6,8%	20,7	0,9	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	2,3	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	TJLP	6,8%	43,6	2,0	7,3	7,4	7,4	7,4	7,4	4,7	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,3%	24,4	1,3	4,7	4,7	4,7	4,7	4,3	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	4,6%	6,2	0,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	-	3,5%	0,8	-	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	-	-	-	-
BBM - CCB	jan/17	SELIC	8,1%	9,4	1,9	7,0	0,5	-	-	-	-	-	-	-
VOTORANTIM - CCB	fev/16	CDI	3,9%	12,5	6,5	6,0	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	27,8	1,2	3,9	3,9	3,9	3,9	3,8	3,9	3,3	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	36,4	5,7	4,8	4,7	4,8	4,8	4,7	4,7	2,2	-	-
BNB	jun/25	-	3,5%	20,5	0,6	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,4
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	90,3	5,6	27,5	31,7	25,5	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	49,3	1,4	5,4	6,3	6,9	7,7	8,6	9,5	3,5	-	-
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	67,0	1,8	5,4	6,1	6,6	7,1	7,6	8,1	8,6	9,3	6,4
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	36,9	0,8	2,8	3,1	3,3	3,5	3,8	4,1	4,4	4,6	6,5
CCI - HABITASEC	jan/25	IPCA	7,0%	52,5	1,2	4,3	4,7	5,0	5,3	5,7	6,1	6,6	7,0	6,6
CCI - ITAÚ	mar/26	TR	9,9%	261,3	6,2	-	-	-	35,5	35,5	35,5	35,4	35,5	77,7
CCI - ITAÚ BBA	jan/27	TR	10,0%	70,2	1,1	2,3	3,1	3,4	4,6	5,8	7,0	7,7	8,5	26,7
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR (*)		USD	10,0%	1.012,4	19,2	-	-	-	-	-	-	-	-	993,2
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS (*)		USD	12,0%	633,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	633,8
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.501,0	60,3	98,7	94,9	78,8	91,7	94,2	88,1	73,9	67,1	1.753,3

*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

Em outubro de 2015:

- ❑ foi homologado o aumento do capital social da Companhia, no valor de R\$ 57.932.406,00.
- ❑ foi alienada 10% da fração ideal do imóvel (incluindo terreno e construções) no qual está localizado o shopping center denominado "Internacional Shopping Guarulhos", pelo preço total de R\$ 97.000.000,00.
- ❑ foi concluída, através de controlada, a oferta de aquisição referente aos bônus de dívida perpétuos emitidos por controlada (US\$ 250.000.000,00 10,00% Perpetual Notes) no montante de US\$ 85.839.000,00 .
- ❑ foi inaugurado o empreendimento denominado "Outlet Premium Rio de Janeiro", na região Metropolitana da cidade do Rio de Janeiro.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T14 (reap.)	3T15	Var.	9M14 (reap.)	9M15	Var.
Receita Bruta	68.295	70.032	2,5%	201.687	208.849	3,6%
De Aluguéis	49.336	48.537	-1,6%	145.556	144.727	-0,6%
De Serviços	18.959	21.495	13,4%	56.131	64.122	14,2%
Deduções da Receita	(5.273)	(7.325)	38,9%	(16.345)	(20.164)	23,4%
Pis / Cofins	(3.371)	(4.335)	28,6%	(10.741)	(12.996)	21,0%
ISS	(846)	(981)	16,0%	(2.508)	(2.879)	14,8%
Descontos	(1.056)	(2.009)	90,2%	(3.096)	(4.289)	38,5%
Receita Líquida	63.022	62.707	-0,5%	185.342	188.685	1,8%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(9.371)	(8.616)	-8,1%	(27.465)	(25.673)	-6,5%
Pessoal	(853)	(881)	3,3%	(2.639)	(2.641)	0,1%
Depreciação	(975)	(617)	-36,7%	(2.442)	(2.195)	-10,1%
Ocupação	(4.020)	(3.379)	-15,9%	(11.934)	(9.541)	-20,1%
Serviços de Terceiros	(3.523)	(3.739)	6,1%	(10.450)	(11.296)	8,1%
Resultado Bruto	53.651	54.091	0,8%	157.877	163.012	3,3%
Despesas Operacionais	(40.547)	(12.312)	-69,6%	(59.086)	(86.387)	46,2%
Gerais e Administrativas	(16.356)	(13.334)	-18,5%	(45.359)	(41.424)	-8,7%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(24.191)	1.022	-	(13.727)	(44.963)	227,6%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	13.104	41.779	218,8%	98.791	76.625	-22,4%
Resultado Financeiro	(144.218)	(389.407)	170,0%	(194.135)	(646.462)	233,0%
Resultado Antes do IR e da CS	(131.114)	(347.628)	165,1%	(95.344)	(569.837)	497,7%
IR/CS	(15.244)	(11.337)	-25,6%	(27.012)	(25.268)	-6,5%
Resultado Líquido	(146.358)	(358.965)	145,3%	(122.356)	(595.105)	386,4%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	30/09/15	31/12/14
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	175.320	178.048
Aplicações financeiras	26.939	62.108
Aplicações financeiras vinculadas	-	20.677
Instrumentos financeiros derivativos	35.859	-
Contas a receber	61.395	61.249
Tributos a recuperar	17.635	16.967
Propriedade para investimento destinada a venda	-	122.545
Outras contas a receber	21.090	23.631
Total do circulante	338.238	485.225
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações Financeiras	1.107	1.022
Contas a receber	2.762	4.079
Tributos a recuperar	4.634	4.591
Partes relacionadas	59.115	42.622
Depósitos e cauções	2.597	2.299
Outras contas a receber	2.265	1.495
Propriedades para investimento	3.032.960	3.040.012
Imobilizado	33.462	30.354
Intangível	22.485	34.249
Total do não circulante	3.161.387	3.160.723
TOTAL DO ATIVO	3.499.625	3.645.948
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	36.286	30.819
Empréstimos e financiamentos	117.439	115.638
Salários e encargos sociais	3.446	3.048
Impostos, taxas e contribuições	29.363	42.265
Impostos parcelados	13.433	9.486
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	53.777	40.430
Partes relacionadas	29.651	18.933
Receitas de cessões a apropriar	10.966	7.745
Outras contas a pagar	35.292	19.116
Total do circulante	329.653	287.480
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.756.055	1.227.992
Receitas de cessões a apropriar	26.686	33.256
Impostos parcelados	56.480	47.624
Imposto de renda e contribuição social diferidos	74.391	78.165
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.309	1.787
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	573.699	526.153
Outras contas a pagar	-	167.034
Total do não circulante	2.488.620	2.082.011
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	681.352	1.276.457
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.499.625	3.645.948

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2015	30/09/2014 (Reap.)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro / (prejuízo) do período	(595.105)	(122.356)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	4.814	4.671
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.281	-
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(478)	(186)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(3.774)	(129)
Imposto de renda e contribuição social	29.042	27.141
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	202.669	166.010
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	4.172	4.850
Variação cambial	542.662	48.409
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	(771)	4.921
Ganho/perda não realizado com operações com instrumentos derivativos	(35.859)	-
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	(1.110)	(1.105)
Tributos a recuperar	(711)	(3.762)
Outras contas a receber	1.771	(352)
Depósitos e cauções	(298)	(170)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	5.467	(33.816)
Impostos, taxas e contribuições	3.211	30.723
Salários e encargos sociais	398	641
Receitas de cessões a apropriar	(3.349)	7.577
Outras contas a pagar	(150.858)	709
Caixa (aplicado nas)/ proveniente das operações	4.174	133.776
Pagamento de juros	(161.266)	(150.711)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(36.647)	(20.411)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	(193.739)	(37.346)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixas do ativo permanente	205.334	-
Aplicações financeiras e Aplicação financeira vinculada	55.761	24.832
Aquisição de bens do ativo imobilizado, propriedades para investimento e de itens do ativo intangível	(202.298)	(210.148)
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	141.145	301.574
Caixa líquido (aplicado nas) proveniente atividades de investimento	199.942	116.258
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	110.435	348.245
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	(5.752)	(25.328)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(100.316)	(237.470)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(7.523)	(4.531)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	-	(7.000)
Partes relacionadas	(5.775)	(6.309)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(8.931)	67.607
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa	(2.728)	146.519
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	178.048	171.461
No final do exercício	175.320	317.980

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 quartos.
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