

São Paulo, 14 de agosto de 2014 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 2T14. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados gerenciais e em milhares de reais.

2T14



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

Rodrigo Lepski Lopes
Analista de RI

dri@generalshopping.com.br
(55 11) 3159-5100

www.generalshopping.com.br

FIRB
FIRB INSTITUTO DE REPUTAÇÃO

Silvia Pinheiro
(55 11) 3500-5564
silvia.pinheiro@firb.com

EBITDA Ajustado atinge R\$ 42,7 milhões, 15,8% superior ao 2T13

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no segundo trimestre de 2014 - 2T14 - atingiu R\$ 66,8 milhões, com crescimento de 15,8% em comparação à receita de R\$ 57,7 milhões no segundo trimestre de 2013 - 2T13. No primeiro semestre de 2014 - 1S14, a receita bruta cresceu 18,9% em relação ao 1S13, alcançando R\$ 133,4 milhões.
- O NOI Consolidado do 2T14 registrou R\$ 52,8 milhões, com margem de 86,2% e crescimento de 14,8% em relação aos R\$ 46,0 milhões alcançados no 2T13. No 1S14 o NOI consolidado foi de R\$ 105,7 milhões, com margem de 86,4% e crescimento de 18,0% em comparação com 1S13.
- O Lucro Bruto no 2T14 foi de R\$ 46,4 milhões, com margem de 75,6% e crescimento de 13,6% em comparação aos R\$ 40,8 milhões do 2T13. No 1S14 o lucro bruto totalizou R\$ 93,2 milhões, com margem de 76,2% e crescimento de 18,2% em relação ao 1S13.
- O EBITDA Ajustado no 2T14 atingiu R\$ 42,7 milhões, com margem de 69,7% e crescimento de 15,8% em relação aos R\$ 36,9 milhões do 2T13. No 1S14 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 85,4 milhões, margem de 69,8%, crescimento de 19,6% em comparação com o 1S13.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	2T13	2T14	Var.	1S13	1S14	Var.
Receita Bruta Total	57.684	66.826	15,8%	112.231	133.391	18,9%
Aluguel (Shoppings)	43.310	47.756	10,3%	84.604	96.219	13,7%
Serviços	14.374	19.070	32,7%	27.627	37.172	34,5%
NOI Consolidado	46.031	52.842	14,8%	89.556	105.692	18,0%
EBITDA Ajustado	36.918	42.743	15,8%	71.367	85.361	19,6%
Resultado Líquido Ajustado	(76.984)	20	-	(84.248)	9.739	-
FFO Ajustado	(71.163)	7.351	-	(72.371)	23.840	-
Margem NOI	87,3%	86,2%	-1,1 p.p.	87,2%	86,4%	-0,8 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,0%	69,7%	-0,3 p.p.	69,5%	69,8%	0,3 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-146,0%	0,03%	-	-82,1%	8,0%	-
Margem FFO Ajustado	-134,9%	12,0%	-	-70,5%	19,5%	-
Receita Bruta por m ²	226,15	247,83	9,6%	440,00	494,97	12,5%
NOI por m ²	180,46	195,97	8,6%	351,10	392,19	11,7%
EBITDA Ajustado por m ²	144,74	158,52	9,5%	279,79	316,75	13,2%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(301,81)	0,07	-	(330,29)	36,14	-
FFO Ajustado por m ²	(278,99)	27,26	-	(283,73)	88,46	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	255.073	269.641	5,7%	255.073	269.491	5,7%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	255.073	269.641	5,7%	255.073	269.641	5,7%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Ao aqui apresentar o desempenho operacional e financeiro do segundo trimestre de 2014 (2T14), conforme detalhados nos respectivos relatórios e demonstrações, a administração da Companhia comenta brevemente, a seguir, alguns de seus pontos.

Inicialmente, analisando o crescimento da ABL (Área Bruta Locável) própria da Companhia de 5,7% no 2T14 sobre 2T13, temos ainda os mesmos reflexos já apresentados anteriormente com os efeitos do acréscimo de ABL própria pela inauguração do Parque Shopping Sulacap e Outlet Premium Salvador, compensados em parte pelo decréscimo com a venda de fração do Shopping Bonsucesso, todos ocorridos em 2013.

Seguindo a análise desta área e avaliando a taxa de ocupação, observamos uma ligeira queda, de 96,7% no 2T13 para 96,4% no 2T14.

Fazendo comparação de vendas e aluguéis dentro do conceito de mesmas áreas, nota-se uma discrepância com um Aluguel Mesmas Áreas (Same Area Rentals) crescendo 9,9% no 2T14 sobre 2T13, enquanto o crescimento das Vendas Mesmas Áreas (Same Area Sales) foi de 14,9% no período. Analisando as performances mensais, encontra-se o foco dessa diferença concentrado nas vendas proporcionalmente muito maiores em abril/2014 sobre abril/2013 e, opostamente, em aluguéis mais fracos concentradamente em maio/2014 contra maio/2013. De toda forma, a distância aberta entre as performances de vendas e aluguéis proporcionam o acúmulo de uma margem de receitas dos locatários (varejistas) para sustentar os aluguéis frente a um possível cenário de piores desempenhos de vendas futuramente.

Ao avaliar a receita bruta total da Companhia, identificamos no 2T14 um crescimento de 15,8% sobre 2T13 (sendo o crescimento de 10,3% na receita de aluguéis e de 32,7% na receita de serviços) atingindo R\$ 66,8 milhões. Apesar do crescimento em relação ao ano anterior, percebe-se o número estabilizado em relação ao trimestre imediatamente anterior (1T14), demonstrando uma desaceleração de crescimento desta performance.

Já o NOI consolidado de 2T14 sobre 2T13 apresenta um crescimento de 14,8%, atingindo R\$ 52,8 milhões e margem de 86,2%. O EBITDA Ajustado, no mesmo período, cresce 15,8%, atingindo R\$ 42,7 milhões com margem de 69,7%, sendo margens e volumes praticamente estáveis em comparação ao trimestre imediatamente anterior.

Em seu Resultado Financeiro líquido, a Companhia apresentou sensível melhora com negativos R\$ 30,8 milhões no 2T14 em comparação a negativos R\$ 100,1 milhões no 2T13. No 2T14, destaca-se o efeito líquido cambial positivo de aproximadamente R\$ 15,5 milhões (mais detalhado em Instrumentos Financeiros, na apresentação de resultados).

Como já apresentado e também já realizado anteriormente pela Companhia, possibilidades de alienação de participações em seus ativos, a preços que considerasse interessantes, poderiam ser avaliados no curso normal de seus negócios. Desta forma, subseqüentemente ao segundo trimestre de 2014, através de suas respectivas subsidiárias a Companhia firmou compromissos de venda de suas participações de 50% no Santana Parque Shopping e 100% no Top Center, conforme condições já divulgadas ao mercado nos Fatos Relevantes publicados à época. Concluindo positivamente tais transações, a Companhia publicará oportunamente as informações necessárias referentes às mesmas.

Finalmente, após ajustes de calendário com os lojistas, definiu-se nova data de inauguração para o Parque Shopping Maia como abril/2015.

Mais uma vez agradecemos nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por sua contribuição.

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

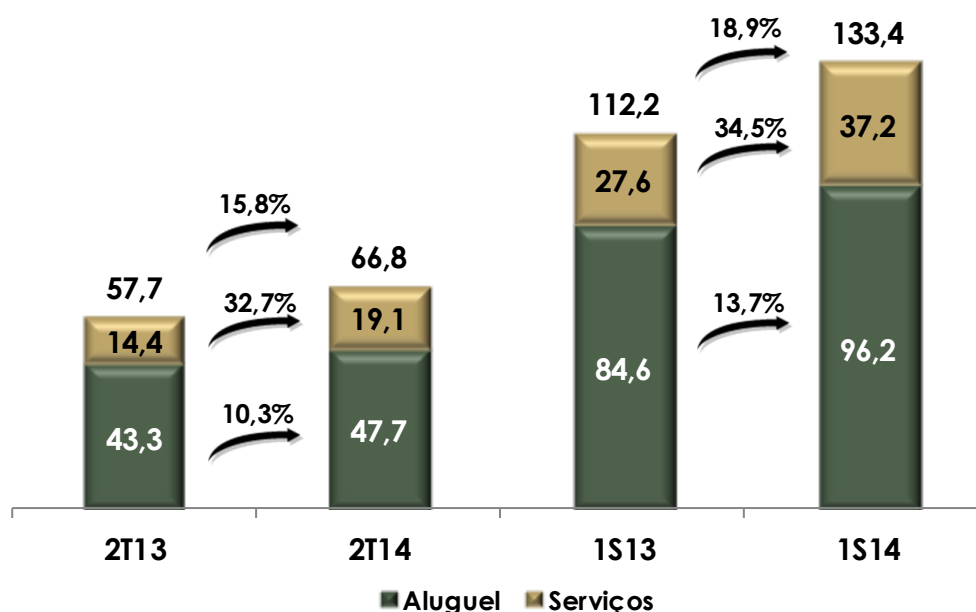
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 66,8 milhões, representando um crescimento de 15,8% em relação ao 2T13. No 1S14 esta receita atingiu R\$ 133,4 milhões, crescimento de 18,9% comparado com o mesmo período de 2013.

A receita bruta de aluguéis no 2T14 totalizou R\$ 47,7 milhões, representando 71,5% da receita bruta total e um crescimento de 10,3% em relação ao 2T13. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram: a inauguração do Outlet Premium Salvador e do Parque Shopping Sulacap em Out/13, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. No 1S14 esta receita foi de R\$ 96,2 milhões, um acréscimo de 13,7% em relação ao 1S13.

A receita bruta de serviços no 2T14 totalizou R\$ 19,1 milhões, representando um crescimento de 32,7% em relação ao 2T13, e R\$ 37,2 milhões no 1S14, 34,5% de crescimento em comparação com o 1S13.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 47,7 milhões no 2T14, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis - Gerencial						
R\$ milhões	2T13	2T14	Var.	1S13	1S14	Var.
Aluguel Mínimo	31,3	35,1	12,0%	62,0	69,7	12,5%
Aluguel Percentual de Vendas	5,1	4,3	-15,7%	9,1	9,6	6,3%
Luvas	1,7	2,1	25,8%	3,3	4,6	36,6%
Merchandising	3,0	4,1	35,8%	5,8	8,0	37,9%
Linearização da Receita	2,2	2,1	-2,2%	4,4	4,3	-2,3%
Total	43,3	47,7	10,3%	84,6	96,2	13,7%

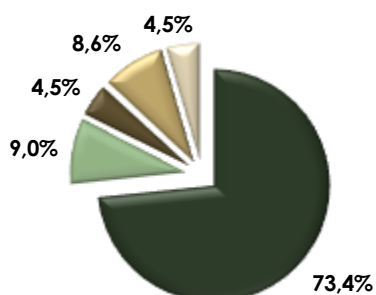
As receitas de aluguel mínimo no 2T14 cresceram R\$ 3,8 milhões, ou 12,0% em relação ao 2T13. Comparando 1S14 com 1S13, o crescimento foi de R\$ 7,7 milhões, ou 12,5%.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 15,7% na comparação entre os dois períodos. Considerando 1S14 em relação ao 1S13, o acréscimo foi de 6,3%.

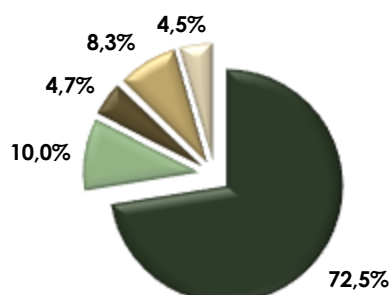
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 2T14 totalizaram R\$ 4,1 milhões, crescimento de R\$ 1,1 milhão ou 35,8% comparado com o 2T13, e R\$ 8,0 milhões no 1S14, acréscimo de 37,9% em comparação com 1S13.

As receitas de aluguel mínimo representaram 73,4% da receita total de aluguéis no 2T14, enquanto no 2T13 representavam 72,3%. No 1S14 corresponderam a 72,5%, comparado com 73,2% em 1S13.

RECEITA DE ALUGUÉIS - 2T14



RECEITA DE ALUGUÉIS - 1S14



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

RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T14 as receitas de serviços totalizaram R\$ 19,1 milhões, representando um crescimento de 32,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S14 estas receitas foram de R\$ 37,2 milhões, acréscimo de 34,5% em comparação com 1S13.

Composição da Receita de Serviços - Gerencial

R\$ milhões	2T13	2T14	Var.	1S13	1S14	Var.
Estacionamento	10,8	14,0	30,5%	19,8	26,8	35,1%
Energia	0,8	1,3	67,3%	2,0	2,4	24,9%
Água	1,5	1,5	-6,6%	2,9	3,3	11,2%
Administração	1,3	2,3	75,1%	2,9	4,7	60,5%
Total	14,4	19,1	32,7%	27,6	37,2	34,5%

As receitas de estacionamento no 2T14 foram de R\$ 14,0 milhões, um acréscimo de R\$ 3,2 milhões ou 30,5% em relação ao 2T13. Este resultado foi decorrente do início das operações no Parque Shopping Sulacap e do início da cobrança no Parque Shopping Prudente, além do crescimento das receitas das demais operações. No 1S14 a receita foi R\$ 26,8 milhões, crescimento de 35,1% comparado com 1S13.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,3 milhão no 2T14, aumento de R\$ 0,5 milhão, ou 67,3%. Este resultado foi decorrente das novas operações, bem como da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens. No 1S14 tivemos R\$ 2,4 milhões, acréscimo de 24,9% em comparação com o 1S13.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,5 milhão no 2T14, mesmo patamar do 2T13. No 1S14 esta receita foi de R\$ 3,3 milhões, comparado a R\$ 2,9 milhões no mesmo período do ano anterior.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,5 milhões no 2T14, correspondendo a 8,3% da receita bruta, enquanto que no 2T13 representaram 8,6%. No 1S14 tivemos R\$ 11,1 milhões, 8,3% da receita bruta, enquanto que em 1S13 o percentual foi de 8,5%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,6 milhões no 2T14, representando um crescimento de R\$ 0,3 milhão em relação ao 2T13. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento, bem como da alteração do regime de tributação de lucro presumido para o lucro real de algumas empresas do grupo. No 1S14 o montante foi de R\$ 9,0 milhões, um acréscimo de R\$ 0,7 milhão comparado com o 1S13.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,9 milhão, o que representa acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 2T13. No 1S14 registramos um acréscimo de R\$ 0,8 milhão em comparação com 1S13.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 61,3 milhões no 2T14, um crescimento de 16,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S14 tivemos R\$ 122,3 milhões, 19,2% maior que no 1S13.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T14 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 25,4%, ficando em R\$ 14,9 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 29,1 milhões, 22,5% de acréscimo em comparação com o 1S13.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados - Gerencial						
R\$ milhões	2T13	2T14	Var.	1S13	1S14	Var.
Pessoal	0,8	0,9	4,8%	1,5	1,8	20,3%
Depreciação	5,2	6,5	24,5%	10,7	12,5	16,9%
Ocupação	3,3	4,1	26,1%	6,4	7,9	23,2%
Serviços de Terceiros	2,6	3,4	32,9%	5,2	6,9	33,6%
Total	11,9	14,9	25,4%	23,8	29,1	22,5%

Custo de Pessoal

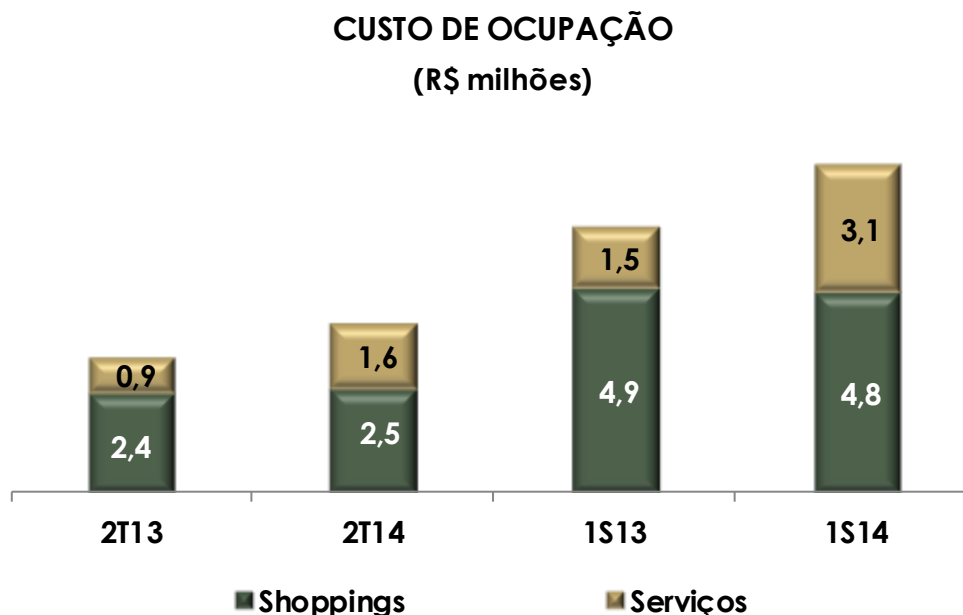
O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, comparado com R\$ 0,8 milhão do 2T13. Este aumento de custos está relacionado aos reajustes salariais e às novas operações implementadas no período. No 1S14 o custo de pessoal foi de R\$ 1,8 milhão, 20,3% maior que no 1S13.

Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 6,5 milhões no 2T14, 24,5% maior que no 2T13. No 1S14 tivemos R\$ 12,5 milhões, 16,9% maior que no 1S13.

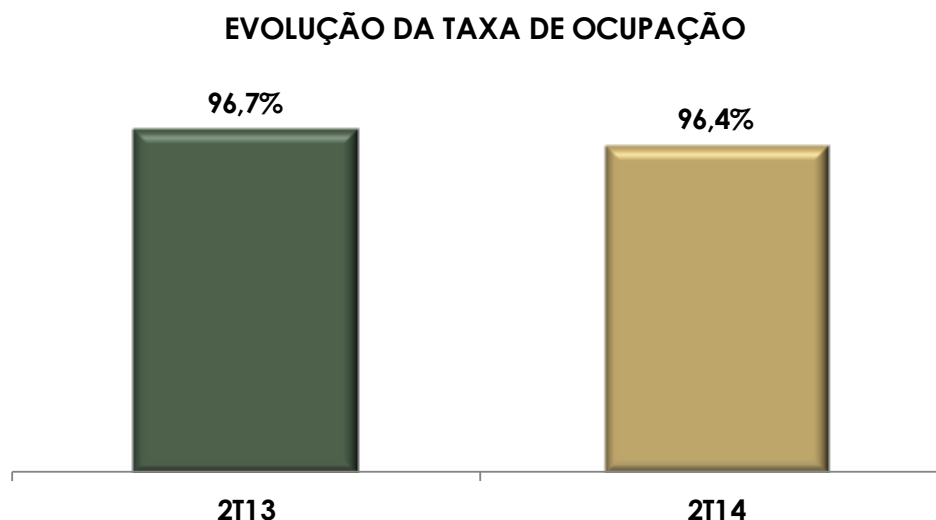
Custo de Ocupação

Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 4,1 milhões, R\$ 0,8 milhão maior que no 2T13. No 1S14 este montante foi de R\$ 7,9 milhões, um acréscimo de R\$ 1,5 milhão ou 23,2% comparado com o 1S13.



Os custos de ocupação dos shopping centers foram de R\$ 2,5 milhões no 2T14, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 2T13. No 1S14 o custo de ocupação foi de R\$ 4,8 milhões, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 1S13.

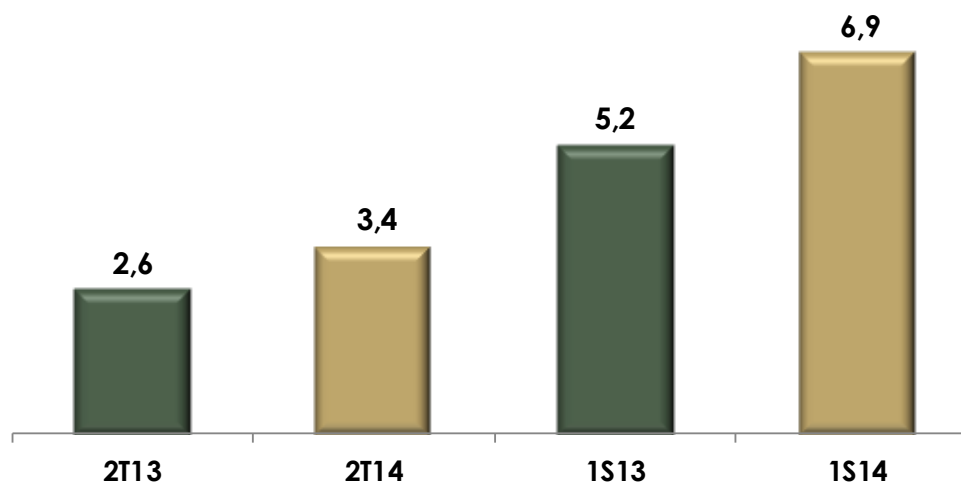
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,6 milhão no 2T14, um crescimento de R\$ 0,7 milhão comparado com o 2T13. No 1S14 tivemos R\$ 3,1 milhões, um aumento de R\$ 1,6 milhão em relação a 1S13.



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T14, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,4 milhões, um acréscimo de R\$ 0,8 milhão em comparação com o 2T13. Os principais motivos para este crescimento foram: o início das operações no Parque Shopping Sulacap, bem como no Parque Shopping Prudente, além dos aumentos nas demais operações. No 1S14 tivemos R\$ 6,9 milhões, R\$ 1,7 milhão de acréscimo em relação ao 1S13.

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

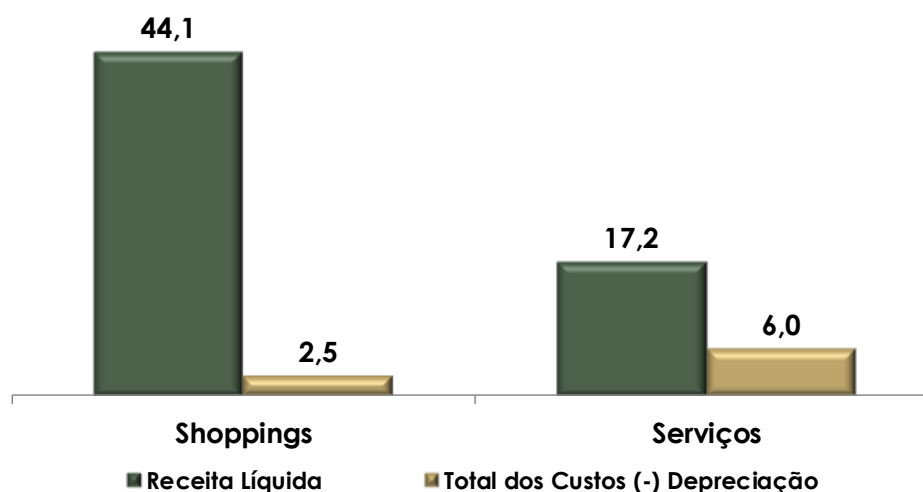


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T14 foi de R\$ 46,4 milhões, com margem de 75,6% e crescimento de 13,6% comparado aos R\$ 40,8 milhões no 2T13. No 1S14 tivemos R\$ 93,2 milhões, com margem de 76,2% e aumento de 18,2% em comparação com 1S13.

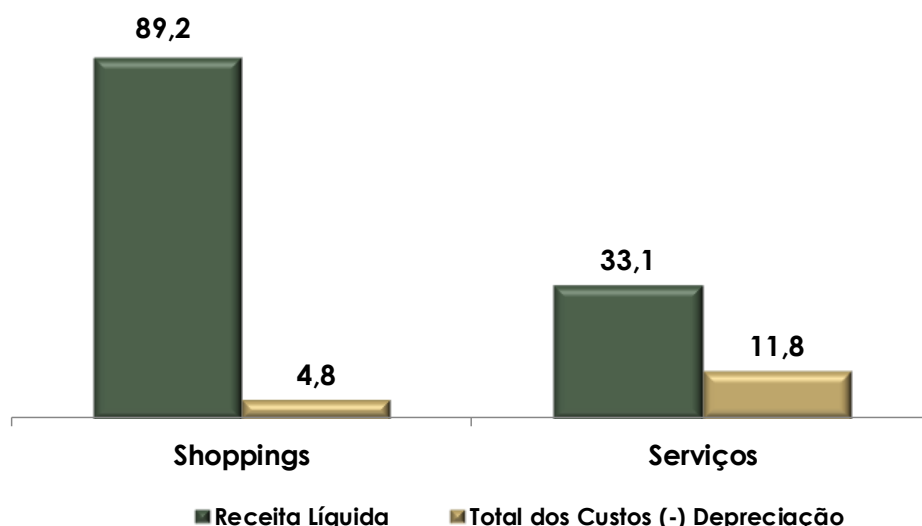
No 2T14 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 52,8 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 41,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 11,2 milhões.

**NOI - 2T14
(R\$ milhões)**



Já em 1S14 tivemos R\$ 105,7 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 84,4 milhões e o de Serviços foi de R\$ 21,3 milhões.

NOI - 1S14 (R\$ milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T14 totalizaram R\$ 15,5 milhões, representando um aumento de 9,8%, comparado com 2T13. No 1S14 este valor foi de R\$ 29,0 milhões, 15,3% maior que no 1S13.

Despesas Gerais e Administrativas - Gerencial

R\$ milhões	2T13	2T14	Var.	1S13	1S14	Var.
Publicidade e Propaganda	(2,1)	(1,4)	-34,3%	(2,9)	(2,1)	-28,9%
Despesas com Pessoal	(4,7)	(5,3)	14,2%	(9,0)	(10,1)	12,2%
Serviços de Terceiros	(2,2)	(3,3)	50,8%	(4,2)	(6,7)	61,3%
Despesas de Comercialização	(1,5)	(1,1)	-29,3%	(3,1)	(1,8)	-42,4%
Não Recorrentes	(0,2)	-	-	(0,2)	-	-
Outras Despesas	(3,3)	(4,4)	27,8%	(5,7)	(8,3)	43,7%
Total	(14,0)	(15,5)	9,8%	(25,1)	(29,0)	15,3%

Neste trimestre tivemos o aumento líquido de R\$ 1,5 milhão 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 e (ii) aumento das outras despesas, parcialmente compensado pela (iii) redução de despesas de publicidade e propaganda.

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 2T14 as outras receitas operacionais foram de R\$ 4,6 milhões, enquanto no 2T13 tivemos R\$ 38,8 milhões. No 2T13 tivemos o resultado influenciado pela venda de 36,5% do Shopping Bonsucesso para o 'Fundo de investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda - Fil' (operação não recorrente). No 1S14 este valor foi de R\$ 10,5 milhões e no 1S13 tivemos R\$ 40,2 milhões.

Outras Receitas Operacionais - Gerencial						
R\$ milhões	2T13	2T14	Var.	1S13	1S14	Var.
Recup. Despesas Condominiais	2,0	1,1	-48,2%	2,9	3,1	6,7%
Ganho/Perda na Venda do Imobilizado	34,7	-	-	34,7	3,4	-90,2%
Outras Recuperações	2,1	3,5	63,7%	2,6	4,0	49,6%
Total	38,8	4,6	-88,4%	40,2	10,5	-74,0%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T14 foi negativo em R\$ 30,8 milhões, e no 2T13 o resultado ficou negativo em R\$ 100,1 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S14 registramos R\$ 49,9 milhões negativo, comparado com R\$ 130,5 milhões negativo no 1S13.

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	2T13	2T14	Var.	1S13	1S14	Var.
Receitas	27,2	33,9	24,6%	64,0	111,9	74,8%
Juros de aplicações financeiras	1,5	2,1	38,4%	9,3	11,6	25,3%
Variação cambial ativa	1,2	25,0	-	30,2	92,5	206,1%
Variação monetária ativa	-	1,4	-	-	2,4	-
Ganho na operação com derivativos	24,5	5,4	-78,0%	24,5	5,4	-77,7%
Despesas	(127,3)	(64,7)	-49,2%	(194,5)	(161,8)	-16,8%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCI's	(14,3)	(24,4)	71,2%	(26,6)	(41,5)	56,1%
Bônus de Dívida Perpétuos	(22,9)	(24,2)	5,4%	(44,3)	(49,5)	11,5%
Perda em operação com derivativos	(2,1)	(12,8)	-	(13,0)	(24,5)	88,0%
Variação cambial passiva	(89,5)	(1,3)	-98,5%	(107,7)	(37,9)	-64,7%
Variação monetária passiva	1,9	(5,7)	-	(1,3)	(7,1)	461,3%
Encargos de impostos parcelados	(0,1)	(0,4)	202,0%	(0,3)	(0,5)	53,8%
Outros	(0,3)	4,1	-	(1,3)	(0,8)	-32,6%
Total	(100,1)	(30,8)	-69,2%	(130,5)	(49,9)	-61,7%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

RISCO CAMBIAL

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

Para proteção dos pagamentos de juros referentes ao Bônus Perpétuo emitido em 2010, a Companhia utiliza contratos futuros da BM&FBovespa e operações de swaps de fluxo de caixa que trocam a variação cambial por IGP-M, junto a instituições de primeira linha.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes ao Bônus Perpétuo emitido em 2012, a Companhia mantém apenas contratos futuros da BM&FBovespa.

Os ajustes diários dos contratos futuros da BM&FBovespa ocorridos durante 2T14 já impactaram o caixa da Companhia.

Em 30 de junho de 2014, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 24 meses era:

Instrumentos Financeiros				
US\$ mil	2014	2015	2016	24 meses
Exposição	21.500	43.000	21.500	86.000
Total de hedge com instrumentos derivativos	21.500	43.000	21.500	86.000
Cobertura	100%	100%	100%	100%

Instrumento Derivativo - Futuro Dólar BM&FBovespa	2014	2015	2016	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	2,3352	2,3354	2,4244	2,3748
Nocional em US\$ mil	9.000	18.000	21.500	48.500
Valor Justo em R\$ mil	107	213	255	575

Instrumento Derivativo - Swap USD x IGP-M	2014	2015	2016	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$***	2,0000	2,0000	-	2,0000
Nocional em US\$ mil	12.500	25.000	-	37.500
Valor Justo em R\$ mil	(315)	2.731	-	2.415

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

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

RISCO DE TAXA DE JUROS

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

Data de início de Swap	Nocional Remanescente em R\$ mil	Data de Vencimento do Swap	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Valor Justo em 30/06/2014
jun/2012	8.376	05/06/17	CDI + 3,202%	IPCA + 7,59%	(1.049)
out/2012	8.553	16/10/17	CDI + 5,500%	IPCA + 7,97%	(705)
out/2012	11.404	16/10/17	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,90%	(1.628)
TOTAL	28.333				(3.382)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 2T14 foi de R\$ 4,6 milhões e no 2T13 foi de R\$ 10,1 milhões. No 2T13, a taxa efetiva sofreu o impacto da operação de venda do Shopping Bonsucesso, em que o IR/CS foi de R\$ 2,1 milhões (não recorrente). No 1S14 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 11,8 milhões, uma redução de R\$ 3,6 milhões em comparação com o 1S13.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

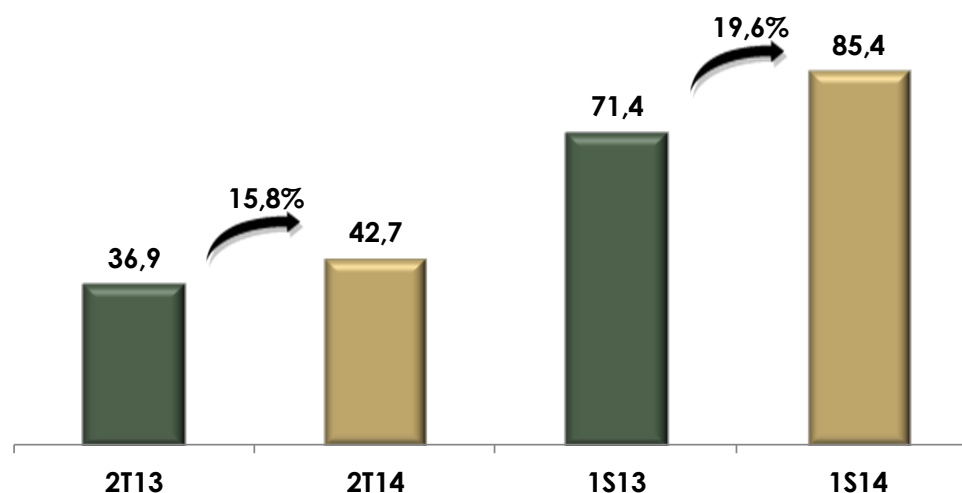
No 2T14 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 20 mil, em comparação com o resultado líquido ajustado negativo em R\$ 77,0 milhões no 2T13. Em 1S14 o lucro líquido ajustado foi de R\$ 9,7 milhões, comparado ao prejuízo líquido ajustado de R\$ 84,2 milhões em 1S13.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T14 foi de R\$ 42,7 milhões, com margem de 69,7%, e acréscimo de 15,8% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 36,9 milhões. No 1S14 este valor foi de R\$ 85,4 milhões, margem de 69,8% e crescimento de 19,6% em comparação com o 1S13.

Reconciliação do EBITDA Ajustado - Gerencial						
R\$ milhões	2T13	2T14	Var.	1S13	1S14	Var.
Resultado líquido	(44,6)	-	-	(51,8)	12,9	-125,0%
(+) IRPJ / CSLL	10,1	4,6	-54,7%	15,4	11,8	-23,7%
(+) Resultado Financeiro Líquido	100,1	30,8	-69,2%	130,5	49,9	-61,7%
(+) Depreciação e Amortização	5,8	7,3	25,9%	11,8	14,2	18,7%
EBITDA	71,4	42,7	-40,2%	105,9	88,8	-16,2%
(+) Despesas Não Recorrentes	(34,5)	-	-	(34,5)	(3,4)	-
EBITDA Ajustado	36,9	42,7	15,8%	71,4	85,4	19,6%
Margem EBITDA Ajustado	70,0%	69,7%	-0,3 p.p.	69,5%	69,8%	0,3 p.p.

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

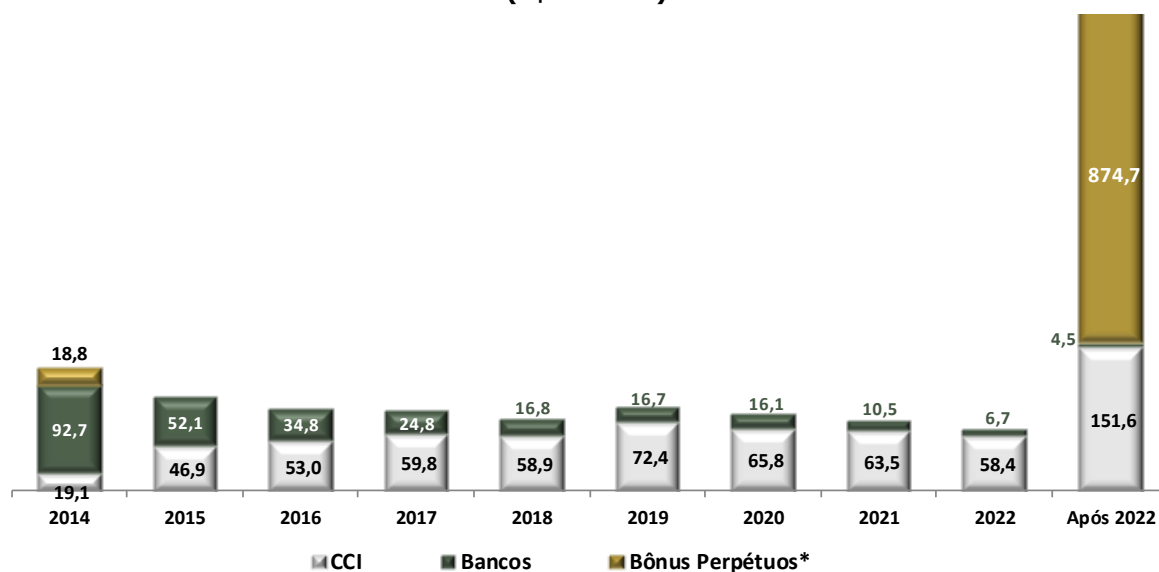


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2014 totalizou R\$ 1.818,6 milhões. Em 31 de março de 2014 este endividamento era de R\$ 1.855,4 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2014 de R\$ 319,5 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.499,1 milhões. No 1T14 o endividamento líquido foi de R\$ 1.408,3 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/14	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Após 2022
BANCO HSBC S.A.	jun/17	CDI	3,2%	8,5	1,4	2,8	2,8	1,5	-	-	-	-	-	-
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	0,9	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	SELIC	5,5%	10,5	1,6	3,2	3,2	2,5	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	12,3	1,9	3,7	3,7	3,0	-	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	mai/17	TJLP	5,3%	4,1	0,7	1,4	1,4	0,6	-	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	mai/17	USD	5,3%	2,8	0,4	1,0	1,0	0,4	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,5%	28,6	0,8	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,3	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	5,3%	7,3	0,4	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,0	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	-	3,5%	1,0	-	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	-	-	-
CCB - BANCO PAN (A)	mar/15	CDI	5,8%	7,4	5,0	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - BANCO PAN (B)	mar/15	CDI	5,8%	4,9	3,4	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - BBM (A)	out/14	CDI	5,6%	4,2	4,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - BBM (B)	out/14	CDI	6,8%	2,2	2,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - VOTORANTIM	fev/16	CDI	3,9%	25,5	-	19,5	6,0	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	30,8	1,7	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	3,9	1,7	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	37,8	4,1	4,4	4,4	4,4	4,4	4,5	4,4	4,4	2,8	-
BANCO HSBC S.A.	out/14	CDI	3,3%	64,8	64,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNB	jun/25	-	3,5%	22,1	-	2,0	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,2	4,5
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	115,9	9,2	23,4	27,0	31,2	25,1	-	-	-	-	-
CCI - RB CAPITAL	abr/20	IPCA	9,9%	57,6	2,9	7,5	8,7	9,9	11,3	12,9	4,4	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	54,0	2,1	5,0	5,5	6,1	6,8	7,6	8,4	9,4	3,1	-
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	66,0	2,1	4,9	5,2	5,6	6,0	6,4	6,9	7,3	7,8	13,8
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	36,1	1,1	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2	3,4	3,7	3,9	10,0
CCI - HABITASEC	dez/24	IPCA	7,0%	51,8	1,7	3,7	4,0	4,2	4,5	4,8	5,2	5,5	6,0	12,2
CCI - ITAÚ	abr/26	TR	9,9%	268,0	-	-	-	-	2,2	37,5	37,5	37,6	37,6	115,6
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR (*)		USD	10,0%	557,7	8,6	-	-	-	-	-	-	-	-	549,1
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS (*)		USD	12,0%	335,8	10,2	-	-	-	-	-	-	-	-	325,6
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.818,6	130,6	99,0	87,8	84,6	75,7	89,1	81,9	74,0	65,1	1.030,8

*Péripetuo 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 14 de julho de 2014, por meio das controladas SECURIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA e SEND – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, celebramos o INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÕES IDEAIS DE BENS IMÓVEIS (“Promessa de Compra e Venda”) com a ACAPURANA PARTICIPAÇÕES S.A, com a finalidade de alienar a totalidade de nossa participação de 50% no empreendimento comercial denominado “SANTANA PARQUE SHOPPING”, pelo preço total de aquisição de R\$ 144.548.894,50. A operação somente será consumada após o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas na Promessa de Compra e Venda. Caso as condições precedentes previstas na Promessa de Compra e Venda venham a se verificar e a operação acima referida seja consumada, a Companhia deixará de deter qualquer participação direta ou indireta no empreendimento comercial denominado “SANTANA PARQUE SHOPPING”.

Em 13 de agosto de 2014, por meio da controlada “SECURIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.”, celebramos o CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OUTROS PACTOS (“Compromisso de Compra e Venda”) com a “CLAVAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”, com a finalidade de alienar a totalidade de nossa participação de 100% no empreendimento comercial denominado “TOP CENTER”, pelo preço total de aquisição de R\$145.500.000,00, sujeito a ajustes previstos no Compromisso de Compra e Venda. A operação somente será consumada após o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no Compromisso de Compra e Venda. Caso as condições precedentes previstas no Compromisso de Compra e Venda venham a se verificar e a operação acima referida seja consumada, a Companhia deixará de deter qualquer participação direta ou indireta no empreendimento comercial denominado “TOP CENTER”.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	GERENCIAL			Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL		
	2T13	2T14	Var.	2T13	2T14	2T13	2T14	Var.
Receita Bruta	57.684	66.826	15,8%	(294)	-	57.390	66.826	16,4%
De Aluguéis	43.310	47.756	10,3%	(294)	-	43.016	47.756	11,0%
De Serviços	14.374	19.070	32,7%	-	-	14.374	19.070	32,7%
Deduções da Receita	(4.943)	(5.528)	11,8%	10	-	(4.933)	(5.528)	12,1%
Pis / Cofins	(3.707)	(3.771)	1,7%	11	-	(3.696)	(3.771)	2,0%
ISS	(641)	(835)	30,3%	(1)	-	(642)	(835)	30,1%
Descontos	(595)	(922)	55,0%	-	-	(595)	(922)	55,0%
Receita Líquida	52.741	61.298	16,2%	(284)	-	52.457	61.298	16,9%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(11.921)	(14.946)	25,4%	192	-	(11.729)	(14.946)	27,4%
Pessoal	(853)	(894)	4,8%	-	-	(853)	(894)	4,8%
Depreciação	(5.211)	(6.490)	24,5%	76	-	(5.135)	(6.490)	26,4%
Ocupação	(3.263)	(4.115)	26,1%	116	-	(3.147)	(4.115)	30,8%
Serviços de Terceiros	(2.594)	(3.447)	32,9%	-	-	(2.594)	(3.447)	32,9%
Resultado Bruto	40.820	46.352	13,6%	(92)	-	40.728	46.352	13,8%
Despesas Operacionais	24.789	(10.940)	-	59	-	24.848	(10.940)	-
Gerais e Administrativas	(14.089)	(15.463)	9,8%	6	-	(14.083)	(15.463)	9,8%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	38.878	4.523	-88,4%	2	-	38.880	4.523	-88,4%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-	51	-	51	-	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	65.609	35.412	-46,0%	(33)	-	65.576	35.412	-46,0%
Resultado Financeiro	(100.138)	(30.826)	-69,2%	-	-	(100.138)	(30.826)	-69,2%
Resultado Antes do IR e da CS	(34.529)	4.586	-	(33)	-	(34.562)	4.586	-
IR/CS	(10.090)	(4.566)	-54,7%	33	-	(10.057)	(4.566)	-54,6%
Resultado Líquido	(44.619)	20	-	-	-	(44.619)	20	-

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	GERENCIAL			Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL		
	1S13	1S14	Var.	1S13	1S14	1S13	1S14	Var.
Receita Bruta	112.231	133.391	18,9%	(563)	-	111.668	133.391	19,5%
De Aluguéis	84.604	96.219	13,7%	(563)	-	84.041	96.219	14,5%
De Serviços	27.627	37.172	34,5%	-	-	27.627	37.172	34,5%
Deduções da Receita	(9.582)	(11.071)	15,5%	19	-	(9.563)	(11.071)	15,8%
Pis / Cofins	(7.103)	(7.369)	3,7%	19	-	(7.084)	(7.369)	4,0%
ISS	(1.241)	(1.662)	33,9%	-	-	(1.241)	(1.662)	33,9%
Descontos	(1.238)	(2.040)	64,8%	-	-	(1.238)	(2.040)	64,8%
Receita Líquida	102.649	122.320	19,2%	(544)	-	102.105	122.320	19,8%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(23.780)	(29.121)	22,5%	378	-	(23.402)	(29.121)	24,4%
Pessoal	(1.486)	(1.787)	20,3%	-	-	(1.486)	(1.787)	20,3%
Depreciação	(10.687)	(12.493)	16,9%	151	-	(10.536)	(12.493)	18,6%
Ocupação	(6.423)	(7.914)	23,2%	227	-	(6.196)	(7.914)	27,7%
Serviços de Terceiros	(5.184)	(6.927)	33,6%	-	-	(5.184)	(6.927)	33,6%
Resultado Bruto	78.869	93.199	18,2%	(166)	-	78.703	93.199	18,4%
Despesas Operacionais	15.133	(18.539)	-	98	-	15.231	(18.539)	-
Gerais e Administrativas	(25.153)	(29.003)	15,3%	49	-	(25.104)	(29.003)	15,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	40.286	10.464	-74,0%	2	-	40.288	10.464	-74,0%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-	47	-	47	-	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	94.002	74.660	-20,6%	(68)	-	93.934	74.660	-20,5%
Resultado Financeiro	(130.465)	(49.917)	-61,7%	5	-	(130.460)	(49.917)	-61,7%
Resultado Antes do IR e da CS	(36.463)	24.743	-	(63)	-	(36.526)	24.743	-
IR/CS	(15.420)	(11.768)	-23,7%	63	-	(15.357)	(11.768)	-23,4%
Resultado Líquido	(51.883)	12.975	-	-	-	(51.883)	12.975	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/06/14	31/12/13
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	186.194	171.461
Aplicações financeiras	62.199	61.568
Aplicações financeiras vinculadas	70.100	74.857
Contas a receber	67.739	70.422
Tributos a recuperar	20.036	16.057
Propriedades para investimento destinada a venda	113.129	-
Outras contas a receber	24.058	18.551
Total do circulante	543.455	412.916
NÃO CIRCULANTE		
Partes relacionadas	40.973	34.817
Depósitos e cauções	2.340	2.167
Aplicações financeiras vinculadas	978	-
Outras contas a receber	1.523	1.356
Propriedades para investimento	1.608.973	1.625.013
Imobilizado	73.765	81.227
Intangível	78.441	78.701
Total do não circulante	1.806.993	1.823.281
TOTAL DO ATIVO	2.350.448	2.236.197

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	35.003	75.321
Empréstimos e financiamentos	134.607	146.390
Contas a pagar - compra de imóveis	347	7.000
Salários e encargos sociais	3.981	3.497
Impostos, taxas e contribuições	44.975	34.310
Impostos parcelados	4.622	6.010
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	46.954	140.966
Partes relacionadas	15.610	16.783
Receitas de cessões a apropriar	7.805	7.997
Outras contas a pagar	32.127	28.848
Total do circulante	326.031	467.122
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.034.630	1.051.667
Receitas de cessões a apropriar	35.471	29.048
Impostos parcelados	11.244	7.663
Imposto de renda e contribuição social diferidos	33.660	33.773
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.952	1.543
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	602.367	353.052
Outras contas a pagar	166.846	167.057
Total do não circulante	1.886.170	1.643.803
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	138.247	125.272
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.350.448	2.236.197

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/06/2014	30/06/2013
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro / (prejuízo) do período	12.975	(51.883)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	14.101	11.723
Provisão / (Reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	409	(555)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(113)	(32)
Imposto de renda e contribuição social	11.881	15.389
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	111.143	85.618
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	718	650
Varição cambial	(56.628)	69.731
Perda / Ganho não realizada com operações com instrumentos derivativos	-	(14.624)
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	(4.235)	(36.974)
Resultado da equivalência patrimonial	-	(47)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	2.683	(9.875)
Tributos a recuperar	(3.979)	(2.676)
Outras contas a receber	(5.674)	(10.677)
Depósitos e cauções	(173)	(80)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(40.318)	29.203
Impostos, taxas e contribuições	10.665	4.063
Salários e encargos sociais	484	404
Receitas de cessões a apropriar	6.231	5.149
Outras contas a pagar	3.070	202.753
Caixa (aplicado nas)/ proveniente das operações	63.240	297.260
Pagamento de juros	(87.552)	(67.999)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(116)	(15.672)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	(24.428)	213.589
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixas do ativo permanente	999	-
Aplicação financeira vinculada	3.148	(127.409)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(111.664)	(219.326)
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	5.283	78.950
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(102.234)	(267.785)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	336.245	143.326
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	(11.522)	1.395
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(166.072)	(28.699)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(3.274)	(2.573)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	(6.653)	-
Partes relacionadas	(7.329)	3.975
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	141.395	117.424
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	14.733	63.228
Caixa e equivalentes de caixa		
No final do exercício	186.194	315.906
No início do exercício	171.461	252.678

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	FundsFromOperations: 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 OperatingIncome: 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.