

São Paulo, 14 de novembro de 2014 – 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 3T14. 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.

3T14

EBITDA Ajustado atinge R\$ 45,2 milhões, 24,4% superior ao 3T13

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no terceiro trimestre de 2014 - 3T14 - atingiu R\$ 68,3 milhões, com crescimento de 17,7% em comparação à receita de R\$ 58,0 milhões no terceiro trimestre de 2013 - 3T13. Nos nove meses de 2014 - 9M14, a receita bruta cresceu 18,5% em relação ao 9M13, alcançando R\$ 201,7 milhões.
- O NOI Consolidado do 3T14 registrou R\$ 54,6 milhões, com margem de 86,7% e crescimento de 17,9% em relação aos R\$ 46,3 milhões alcançados no 3T13. No 9M14 o NOI consolidado foi de R\$ 160,3 milhões, com margem de 86,5% e crescimento de 18,0% em comparação com 9M13.
- O Lucro Bruto no 3T14 foi de R\$ 47,9 milhões, com margem de 76,0% e crescimento de 14,7% em comparação aos R\$ 41,7 milhões do 3T13. No 9M14 o lucro bruto totalizou R\$ 141,1 milhões, com margem de 76,1% e crescimento de 17,0% em relação ao 9M13.
- O EBITDA Ajustado no 3T14 atingiu R\$ 45,2 milhões, com margem de 71,7% e crescimento de 24,4% em relação aos R\$ 36,3 milhões do 3T13. No 9M14 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 130,5 milhões, margem de 70,4%, crescimento de 21,2% em comparação com o 9M13.



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
Coordenador de RI

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

www.generalshopping.com.br

FIRB
FIRB S.A. INSTITUIÇÃO DE CREDITO

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

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Receita Bruta Total	58.035	68.295	17,7%	170.266	201.687	18,5%
Aluguel (Shoppings)	43.799	49.336	12,6%	128.403	145.556	13,4%
Serviços	14.236	18.959	33,2%	41.863	56.131	34,1%
NOI Consolidado	46.335	54.626	17,9%	135.889	160.319	18,0%
EBITDA Ajustado	36.292	45.159	24,4%	107.657	130.521	21,2%
Resultado Líquido Ajustado	(17.992)	(114.026)	-	(102.241)	(104.288)	2,0%
FFO Ajustado	(12.690)	(106.442)	-	(85.062)	(82.602)	-2,9%
Margem NOI	87,8%	86,7%	-1,1 p.p.	87,4%	86,5%	-0,9 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	68,8%	71,7%	2,9 p.p.	69,3%	70,4%	1,1 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-34,1%	-180,9%	-	-65,8%	-56,3%	9,5 p.p.
Margem FFO Ajustado	-24,0%	-168,9%	-	-54,7%	-44,6%	10,1 p.p.
Receita Bruta por m ²	235,76	256,12	8,6%	675,39	750,75	11,2%
NOI por m ²	188,24	204,86	8,8%	539,03	596,77	10,7%
EBITDA Ajustado por m ²	147,44	169,35	14,9%	427,04	485,85	13,8%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(73,09)	(427,61)	-	(405,56)	(388,20)	-4,3%
FFO Ajustado por m ²	(51,55)	(399,17)	-	(337,41)	(307,48)	-8,9%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	246.153	266.657	8,3%	252.100	268.646	6,6%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	246.153	250.003	1,6%	246.153	250.003	1,6%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Encerrado o terceiro trimestre de 2014 (3T14), a administração da Companhia apresenta seus relatórios de desempenho operacional e financeiro que são comentados a seguir.

Ao analisarmos as variações da ABL (Área Bruta Locável) própria da companhia ao final do período, notamos um crescimento de 1,6% no 3T14 sobre 3T13. Devemos notar diversas variações que compõem esse número, tendo entre os acréscimos de ABL as inaugurações do Parque Shopping Sulacap e Outlet Premium Salvador no 4T13 e entre os decréscimos a venda de fração de 36,5% do Shopping Bonsucesso, no 3T13 e as vendas das frações de 50,0% do Santana Parque Shopping e 100,0% do Top Center no 3T14, todos esses eventos conforme já relatados anteriormente.

Observando a taxa de ocupação, observamos uma ligeira melhora, de 96,4% no 3T13 para 96,7% no 3T14.

Avaliando o desempenho orgânico no conceito de mesmas áreas, temos um crescimento do Aluguel Mesmas Áreas (*Same Area Rentals*) em 10,8% no 3T14 sobre 3T13 e crescimento das Vendas Mesmas Áreas (*Same Area Sales*) de 9,0% no período. Notamos a expansão desses aluguéis acima dessas respectivas vendas, capturando parte do potencial acumulado anteriormente onde tais vendas cresciam cumulativamente acima dos aluguéis.

No que se refere ao crescimento da receita bruta total, observa-se um aumento de 17,7% no 3T14 sobre o 3T13, perfazendo R\$ 68,3 milhões (sendo o crescimento de 12,6% na receita de aluguéis e de 33,2% na receita de serviços). Tais resultados, entretanto, incluem a fração do terceiro trimestre de 2014 em que parte da receita referente ao Santana Parque Shopping e ao Top Center ainda foram contabilizadas a favor da Companhia.

O NOI consolidado apresentou um crescimento de 17,9% no 3T14 sobre 3T13, perfazendo R\$ 54,6 milhões e com margem de 86,7%, enquanto os custos de aluguéis e serviços cresceram 37,1%. O EBITDA ajustado cresceu 24,4% e com margem de 71,7%, perfazendo R\$ 45,2 milhões, com aumento das despesas gerais e administrativas de 23,1%.

No Resultado Financeiro líquido, a companhia aumentou seus números negativos de (R\$ 42,4) milhões no 3T13 para (R\$ 144,2) milhões no 3T14. Deste montante no 3T14, (R\$ 91,8) milhões negativos referem-se a despesas líquidas de impactos cambiais/Hedges/Swaps, lembrando que a companhia mantém cobertura de Hedges/Swaps para cupons de *Bonds* Perpétuos denominados em dólares, como descrito adiante no Release em "Instrumentos Financeiros". Comparando-se os nove meses acumulados de 2014 (9M14) com igual período de 2013, temos um efeito cambial mais "normalizado", onde as despesas financeiras líquidas são de (R\$ 194,1) milhões em 9M14 contra (R\$ 172,9) milhões em 9M13.

O resultado líquido da companhia foi de R\$ 21,8 milhões no 3T14 e de R\$ 34,8 milhões acumulados em 9M14, considerando os eventos recorrentes e não recorrentes (incluindo as vendas de participações).

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

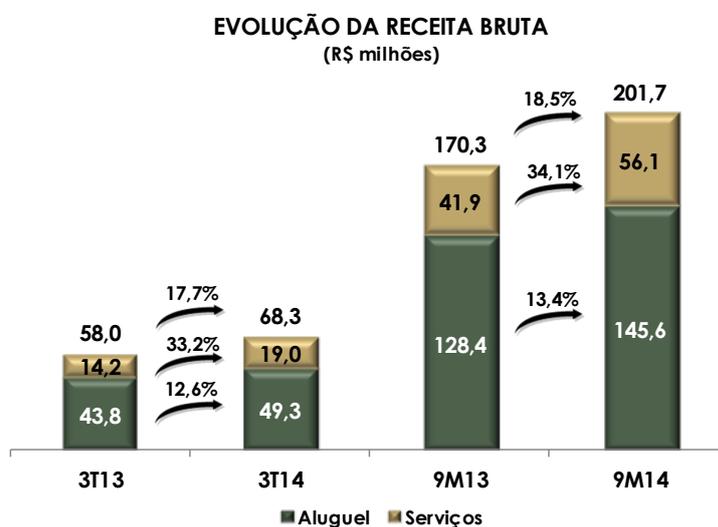
Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre registrou R\$ 68,3 milhões, representando um crescimento de 17,7% em relação ao 3T13. No 9M14 esta receita atingiu R\$ 201,7 milhões, crescimento de 18,5% comparado com o mesmo período de 2013.

A receita bruta de aluguéis no 3T14 totalizou R\$ 49,3 milhões, representando 72,2% da receita bruta total e um crescimento de 12,6% em relação ao 3T13. 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 9M14 esta receita foi de R\$ 145,6 milhões, um acréscimo de 13,4% em relação ao 9M13.

A receita bruta de serviços no 3T14 totalizou R\$ 19,0 milhões, representando um crescimento de 33,2% em relação ao 3T13, e R\$ 56,1 milhões no 9M14, 34,1% de crescimento em comparação com o 9M13.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 49,3 milhões no 3T14, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

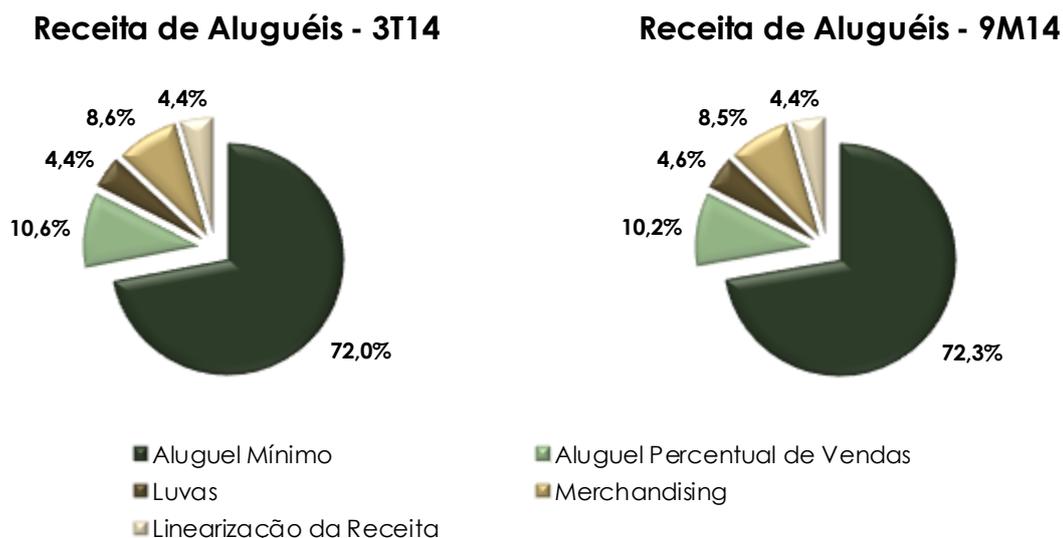
Composição da Receita de Aluguéis - Gerencial						
R\$ milhões	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Aluguel Mínimo	31,0	35,5	14,5%	93,1	105,3	13,1%
Aluguel Percentual de Vendas	4,7	5,2	11,6%	13,7	14,8	8,1%
Luvas	2,6	2,1	-17,3%	5,9	6,7	13,0%
Merchandising	3,4	4,3	27,2%	9,2	12,3	34,0%
Linearização da Receita	2,1	2,2	1,6%	6,5	6,5	-0,9%
Total	43,8	49,3	12,6%	128,4	145,6	13,4%

As receitas de aluguel mínimo no 3T14 cresceram R\$ 4,5 milhões ou 14,5% em relação ao 3T13. Comparando 9M14 com 9M13, o crescimento foi de R\$ 12,2 milhões, ou 13,1%.

O aluguel percentual de vendas aumentou 11,6% na comparação entre os dois trimestres. Considerando o 9M14 em relação ao 9M13, o acréscimo foi de 8,1%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 3T14 totalizaram R\$ 4,3 milhões, crescimento de R\$ 0,9 milhão ou 27,2% comparado com o 3T13, e R\$ 12,3 milhões no 9M14, acréscimo de 34,0% em comparação com 9M13.

As receitas de aluguel mínimo representaram 72,0% da receita total de aluguéis no 3T14, enquanto no 3T13 representavam 70,8%. No 9M14 corresponderam a 72,3%, comparado com 72,4% em 9M13.



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T14 as receitas de serviços totalizaram R\$ 19,0 milhões, representando um crescimento de 33,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. No 9M14 estas receitas foram de R\$ 56,1 milhões, acréscimo de 34,1% em comparação com 9M13.

Composição da Receita de Serviços - Gerencial						
R\$ milhões	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Estacionamento	10,8	13,4	23,9%	30,6	40,1	31,2%
Energia	0,8	1,8	138,8%	2,8	4,3	57,1%
Água	1,5	1,4	-10,5%	4,5	4,7	3,5%
Administração	1,1	2,4	113,4%	4,0	7,0	75,0%
Total	14,2	19,0	33,2%	41,9	56,1	34,1%

As receitas de estacionamento no 3T14 foram de R\$ 13,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,6 milhões ou 23,9% em relação ao 3T13. 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 9M14 a receita foi R\$ 40,1 milhões, crescimento de 31,2% comparado com 9M13.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,8 milhão no 3T14, aumento de R\$ 1,0 milhão, ou 138,8% em relação ao 3T13. Este resultado foi decorrente das novas operações, bem como da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens. No 9M14 tivemos R\$ 4,3 milhões, acréscimo de 57,1% em comparação com o 9M13.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,4 milhão no 3T14, praticamente no mesmo patamar do 3T13, quando registrou-se R\$ 1,5 milhão. No 9M14 esta receita foi de R\$ 4,7 milhões, comparado a R\$ 4,5 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\$ 5,3 milhões no 3T14, correspondendo a 7,7% da receita bruta, enquanto que no 3T13 representaram 9,1%. No 9M14 tivemos R\$ 16,3 milhões, 8,1% da receita bruta, enquanto que em 9M13 o percentual foi de 8,7%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,2 milhões no 3T14, representando um decréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 3T13. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento, compensado pela alteração do regime de tributação de algumas empresas do grupo. No 9M14 o montante foi de R\$ 13,2 milhões, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão comparado com o 9M13.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,1 milhão, o que representa acréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com o 3T13. No 9M14 registramos um acréscimo de R\$ 0,9 milhão em comparação com 9M13.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 63,0 milhões no 3T14, um crescimento de 19,4% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. No 9M14 tivemos R\$ 185,3 milhões, resultado 19,3% superior ao 9M13.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T14 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 37,1%, ficando em R\$ 15,1 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 44,3 milhões, 27,1% de acréscimo em comparação com o 9M13.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados - Gerencial						
R\$ milhões	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Pessoal	0,8	0,9	4,5%	2,3	2,7	14,6%
Depreciação	4,6	6,7	46,4%	15,3	19,2	25,8%
Ocupação	3,1	4,0	28,8%	9,5	11,9	25,1%
Serviços de Terceiros	2,5	3,5	40,7%	7,7	10,5	35,9%
Total	11,0	15,1	37,1%	34,8	44,3	27,1%

Custo de Pessoal

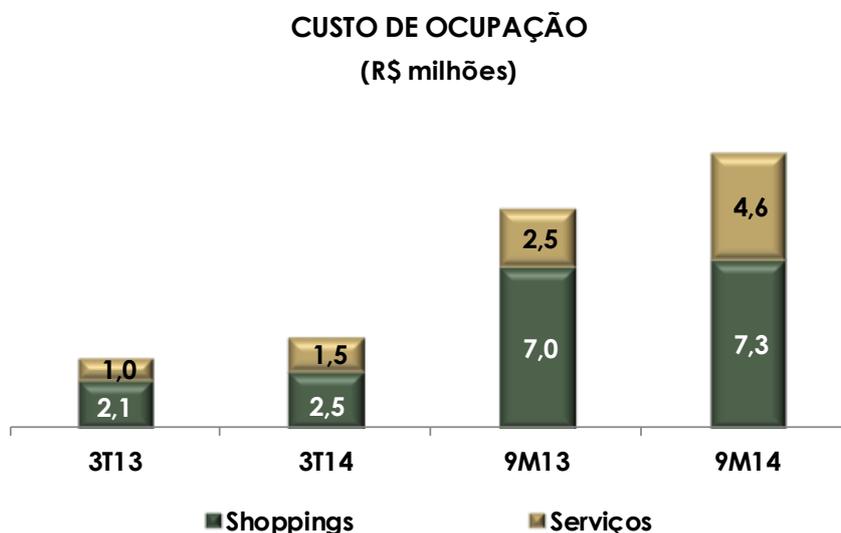
O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, comparado com R\$ 0,8 milhão no 3T13. Este aumento de custos está relacionado aos reajustes salariais e as novas operações implementadas no período. No 9M14 o custo de pessoal foi de R\$ 2,7 milhões, 14,6% maior que no 9M13.

Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 6,7 milhões no 3T14, 46,4% maiores que no 3T13. No 9M14 tivemos R\$ 19,2 milhões, 25,8% superior ao 9M13.

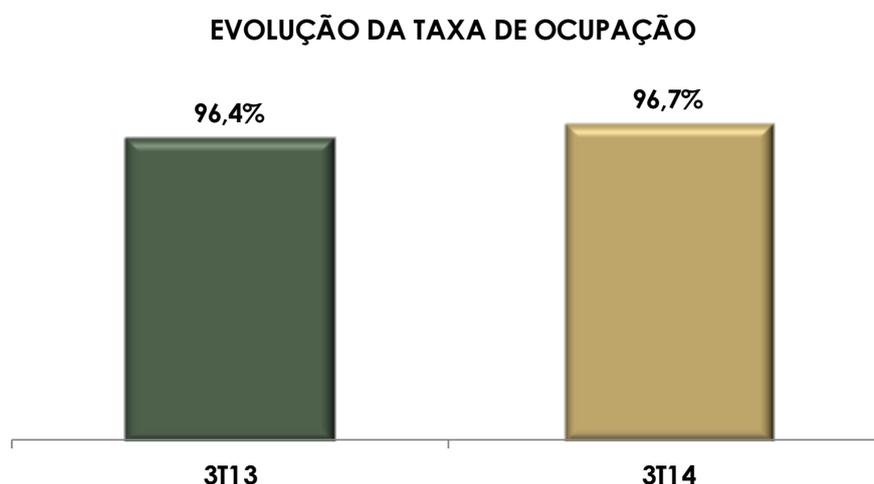
Custo de Ocupação

Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 4,0 milhões, R\$ 0,9 milhão maior que no 3T13. No 9M14 este montante foi de R\$ 11,9 milhões, um acréscimo de R\$ 2,4 milhões ou 25,1% comparado com o 9M13.



Os custos de ocupação dos shopping centers foram de R\$ 2,5 milhões no 3T14, um acréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao 3T13. No 9M14 o custo de ocupação foi de R\$ 7,3 milhões, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão em relação ao 9M13.

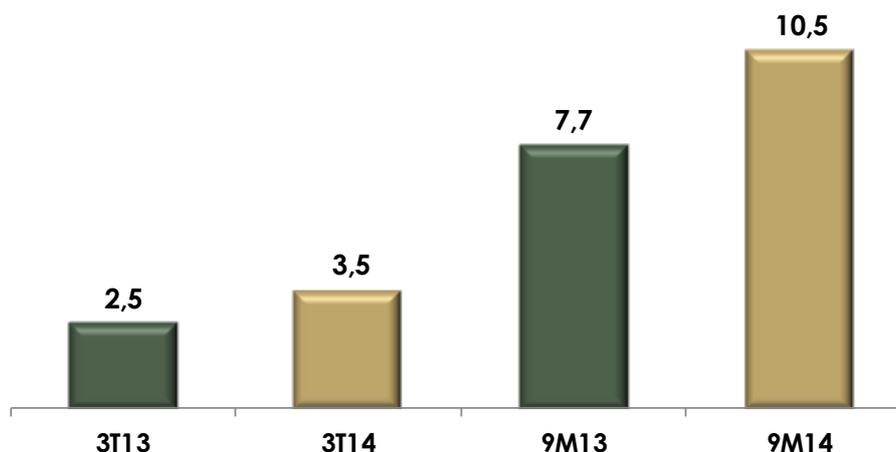
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,5 milhão no 3T14, um crescimento de R\$ 0,5 milhão comparado com o 3T13. No 9M14 tivemos R\$ 4,6 milhões, um aumento de R\$ 2,1 milhões em relação com 9M13.



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T14, relativos a estacionamento, foram de R\$ 3,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão em comparação com o 3T13. 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 9M14 tivemos R\$ 10,5 milhões, R\$ 2,8 milhões de acréscimo em relação ao 9M13.

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

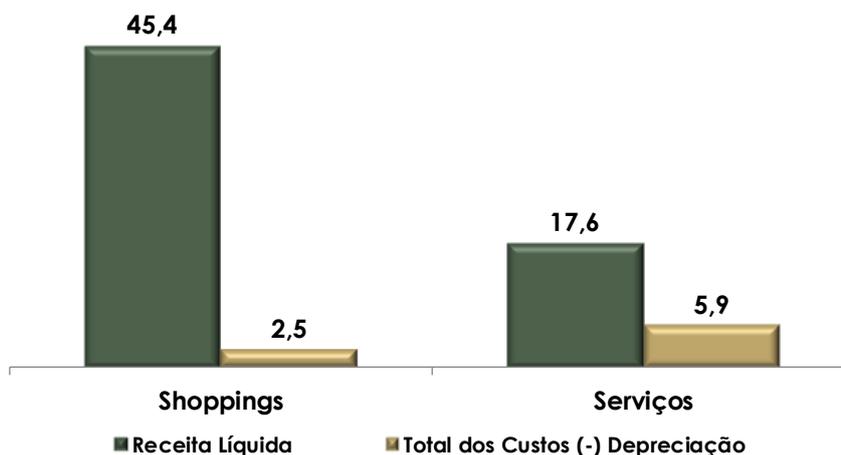


LUCRO BRUTO

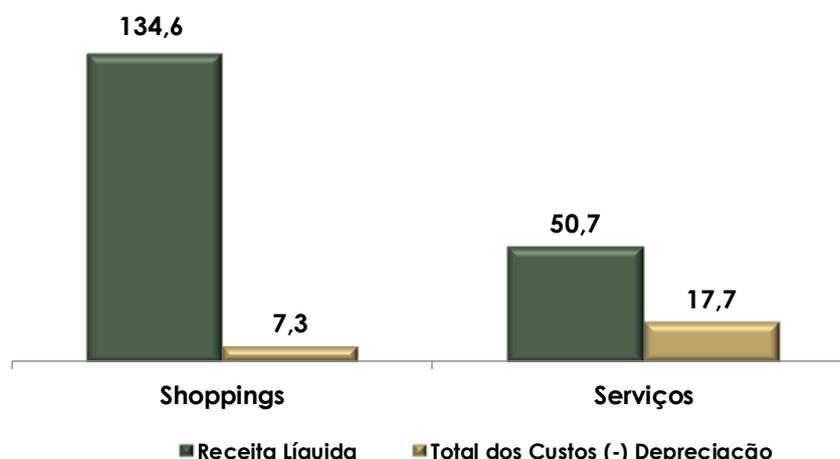
O lucro bruto no 3T14 foi de R\$ 47,9 milhões, com margem de 76,0% e crescimento de 14,7% comparado aos R\$ 41,7 milhões no 3T13. No 9M14 tivemos R\$ 141,1 milhões, com margem de 76,1% e aumento de 17,0% em comparação com 9M13.

No 3T14 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 54,6 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 42,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 11,7 milhões.

**NOI - 3T14
(R\$ milhões)**



Já em 9M14 tivemos R\$ 160,3 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 127,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 33,0 milhões.

NOI - 9M14
 (R\$ milhões)

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T14 totalizaram R\$ 16,4 milhões, representando um aumento de 23,1%, comparado com 3T13. No 9M14 este valor foi de R\$ 45,4 milhões, 18,0% maior que no 9M13.

Despesas Gerais e Administrativas - Gerencial

R\$ milhões	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Publicidade e Propaganda	(1,0)	(0,6)	-41,9%	(3,9)	(2,7)	-32,3%
Despesas com Pessoal	(4,5)	(4,6)	3,4%	(13,5)	(14,8)	9,3%
Serviços de Terceiros	(2,5)	(1,3)	-49,8%	(6,6)	(8,0)	20,0%
Despesas de Comercialização	(1,7)	(1,3)	-26,8%	(4,8)	(3,0)	-36,8%
Não Recorrentes	-	(4,5)	-	(0,2)	(4,5)	-
Outras Despesas	(3,6)	(4,1)	3,8%	(9,4)	(12,4)	32,2%
Total	(13,3)	(16,4)	23,1%	(38,4)	(45,4)	18,0%

Neste trimestre tivemos aumento líquido de R\$ 3,1 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelos aumentos (i) das despesas com pessoal devido a reajustes anuais, bem como ao incremento da equipe em função das novas operações, (ii) das despesas não recorrentes e (iii) das outras despesas, parcialmente compensado pela redução (iv) das despesas de publicidade e propaganda, (v) de comercialização e (vi) de serviços de terceiros.

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 3T14 as outras receitas operacionais foram de R\$ 149,8 milhões, enquanto no 3T13 tivemos R\$ 2,6 milhões. No 3T14 o resultado foi influenciado pelas vendas do Santana Parque Shopping e do Top Center Shopping. No 9M14 este valor foi de R\$ 160,3 milhões e no 9M13 tivemos R\$ 42,8 milhões.

Outras Receitas Operacionais - Gerencial

R\$ milhões	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Recup. Despesas Condominiais	1,2	0,5	-61,0%	4,1	3,6	-13,0%
Ganho/Perda na Venda do Imobilizado	-	148,3	-	34,7	151,7	336,7%
Outras Recuperações	1,4	1,0	-23,2%	4,0	5,0	24,9%
Total	2,6	149,8	-	42,8	160,3	274,1%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T14 foi negativo em R\$ 144,2 milhões, e no 3T13 o resultado ficou negativo em R\$ 42,4 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M14 registramos R\$ 194,1 milhões negativo, comparado com R\$ 172,9 milhões negativo no 9M13.

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	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Receitas	62,4	37,0	-40,7%	108,1	148,9	37,7%
Juros de aplicações financeiras	1,9	4,9	163,1%	11,1	16,5	48,4%
Variação cambial ativa	57,6	12,8	-77,8%	87,8	105,3	19,8%
Variação monetária ativa	-	1,4	-	-	3,7	-
Ganho na operação com derivativos	-	17,2	-	6,3	22,7	260,3%
Outros	2,9	0,7	-74,2%	2,9	0,7	-74,1%
Despesas	(104,8)	(181,2)	72,9%	(281,0)	(343,0)	22,1%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(4,4)	(26,3)	499,0%	(31,0)	(67,8)	118,8%
Bônus de Dívida Perpétuos	(25,2)	(25,4)	0,6%	(69,6)	(74,8)	7,5%
Perda em operação com derivativos	(5,1)	(4,3)	-15,5%	-	(28,8)	-
Variação cambial passiva	(67,1)	(117,5)	75,1%	(174,7)	(155,4)	-11,0%
Variação monetária passiva	(0,4)	(6,4)	-	(1,7)	(13,5)	701,0%
Encargos de impostos parcelados	(0,6)	(0,3)	-43,8%	(0,9)	(0,9)	-7,3%
Outros	(2,0)	(1,0)	-47,6%	(3,1)	(1,8)	-41,9%
Total	(42,4)	(144,2)	240,2%	(172,9)	(194,1)	12,3%

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 dois 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.

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2014, a Companhia optou em substituir os seus contratos futuros da BM&FBovespa por contratos a termo *nondeliverable forward* (NDF).

Para proteção dos pagamentos de juros referentes ao Bônus Perpétuo com *call* em 2015 e 2017, a Companhia utiliza contratos a termo *nondeliverable forward* (NDF) e operações de swaps de fluxo de caixa que trocam a variação cambial por IGPM, junto a instituições de primeira linha.

Em 30 de setembro 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	6.250	43.000	36.750	86.000
Total de hedge com instrumentos derivativos	61.000	25.000	-	86.000
Cobertura	-	-	-	100%

Instrumento Derivativo - NDF de Câmbio	2014	2015	2016	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	2,3250	-	-	2,3250
Nocional em US\$ mil	54.750	-	-	54.750
Valor Justo em R\$ mil	7.651	-	-	7.651

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	6.250	25.000	-	31.250
Valor Justo em R\$ mil	1.042	8.091	-	9.133

*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 30/09/2014
jun/2012	7.678	jun/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,59%	(1.050)
out/2012	7.912	out/2017	CDI + 5,500%	IPCA + 7,97%	(760)
out/2012	10.549	out/2017	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,90%	(1.687)
TOTAL	26.138				(3.497)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T14 foi de R\$ 15,2 milhões e no 3T13 foi de R\$ 6,6 milhões. No 3T14, a taxa efetiva sofreu o impacto da operação de venda dos shoppings Top Center e Santana Parque Shopping, em que o IR/CS foi de R\$ 7,9 milhões (não recorrente). No 9M14 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 27,0 milhões, um acréscimo de R\$ 5,0 milhões em comparação com o 9M13.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

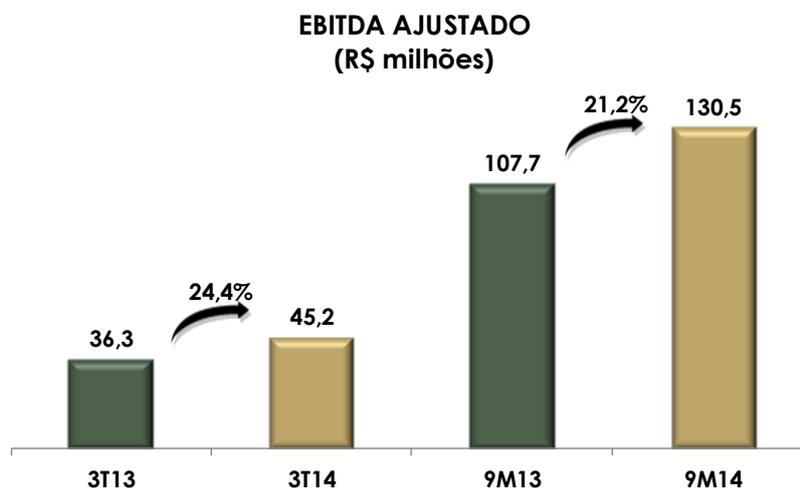
No 3T14 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo de R\$ 114,0 milhões, em comparação com o resultado líquido ajustado negativo em R\$ 18,0 milhões no 3T13. Em 9M14 o resultado líquido ajustado negativo foi de R\$ 104,3 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado negativo de R\$ 102,3 milhões em 9M13.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado - Gerencial						
R\$ milhões	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Resultado Líquido	(18,0)	21,8	-	(69,9)	34,8	-
(+) Não recorrentes	-	(143,7)	-	(34,5)	(147,1)	326,3%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	7,9	-	2,1	8,0	273,7%
Resultado Líquido Ajustado	(18,0)	(114,0)	-	(102,3)	(104,3)	2,0%
<i>Margem - Resultado Líquido Ajustado</i>	<i>-34,1%</i>	<i>-180,9%</i>	<i>-146,8 p.p.</i>	<i>-65,8%</i>	<i>-56,3%</i>	<i>9,5 p.p.</i>

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T14 foi de R\$ 45,2 milhões, com margem de 71,7%, e acréscimo de 24,4% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 36,3 milhões. No 9M14 este valor foi de R\$ 130,5 milhões, margem de 70,4% e crescimento de 21,2% em comparação com o 9M13.

Reconciliação do EBITDA Ajustado - Gerencial						
R\$ milhões	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Resultado líquido	(18,0)	21,8	-	(69,9)	34,8	-
(+) IRPJ / CSLL	6,6	15,3	131,5%	22,0	27,0	22,8%
(+) Resultado Financeiro Líquido	42,4	144,2	240,2%	172,9	194,1	12,3%
(+) Depreciação e Amortização	5,3	7,6	43,0%	17,2	21,7	26,2%
EBITDA	36,3	188,9	420,5%	142,2	277,6	95,3%
(+) Despesas Não Recorrentes	-	(143,7)	-	(34,5)	(147,1)	326,3%
EBITDA Ajustado	36,3	45,2	24,4%	107,7	130,5	21,2%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>68,8%</i>	<i>71,7%</i>	<i>2,9 p.p.</i>	<i>69,3%</i>	<i>70,4%</i>	<i>1,1 p.p.</i>

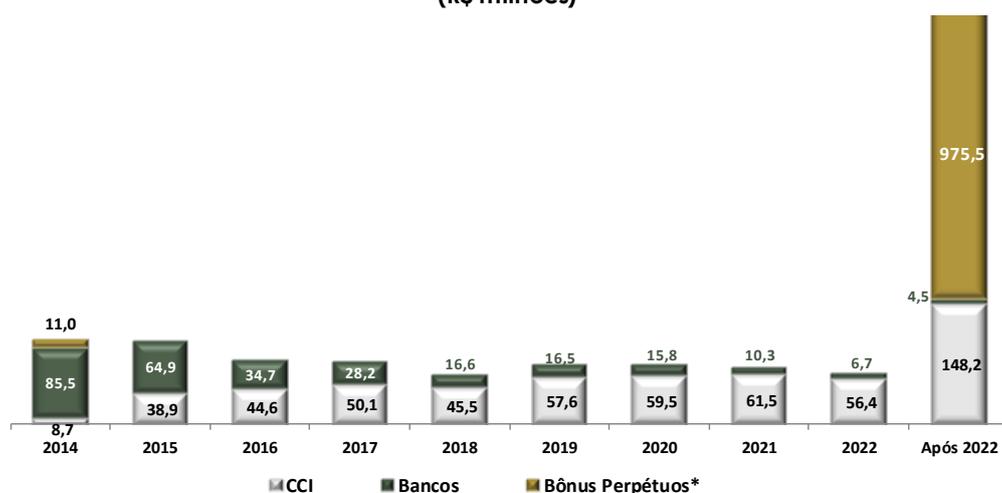


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2014 totalizou R\$ 1.841,2 milhões. Em 30 de junho de 2014 este endividamento era de R\$ 1.818,6 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2014 de R\$ 429,6 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.411,6 milhões. No 2T14 o endividamento líquido foi de R\$ 1.499,1 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/14	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Após 2022
BANCO HSBC S.A.	jun/17	CDI	3,2%	8,8	0,7	2,8	2,8	2,5	-	-	-	-	-	-
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	0,9	-	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	SELIC	5,5%	10,7	0,8	3,2	3,3	3,4	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	13,1	1,0	3,7	3,6	4,8	-	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	mai/17	TJLP	5,3%	3,8	0,4	1,4	1,4	0,6	-	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	mai/17	USD	5,3%	2,8	0,3	1,1	1,0	0,4	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,3%	28,6	0,8	4,7	4,6	4,7	4,7	4,7	4,4	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	4,6%	7,5	0,5	1,2	1,2	1,1	1,2	1,2	1,1	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	-	3,5%	1,0	-	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
CCB - BANCO PAN (A)	mar/15	CDI	5,8%	4,9	2,5	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - BANCO PAN (B)	mar/15	CDI	5,8%	3,3	1,7	1,6	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - BBM (A)	out/14	CDI	5,6%	1,1	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - BBM (B)	out/14	CDI	6,8%	0,6	0,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - BBM (C)	ago/15	CDI	7,1%	11,8	1,3	10,5	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - VOTORANTIM	fev/16	CDI	3,9%	26,6	-	20,5	6,1	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	31,7	1,0	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,4	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	37,0	5,4	5,5	4,2	4,2	4,2	4,2	4,1	4,1	1,1	-
BANCO HSBC S.A.	out/14	CDI	3,3%	67,4	67,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNB	jun/25	-	3,5%	22,1	-	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,2	4,5
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	111,6	4,7	23,5	27,1	31,2	25,1	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	53,1	1,3	4,7	5,6	6,2	6,8	7,6	8,4	9,4	3,1	-
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	65,6	1,2	4,6	5,3	5,6	6,0	6,4	6,9	7,4	7,9	14,3
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	35,9	0,6	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2	3,5	3,7	3,9	10,2
CCI - HABITASEC	jan/25	IPCA	7,0%	51,6	0,9	3,7	4,0	4,3	4,6	4,9	5,2	5,5	6,0	12,5
CCI - ITAÚ	mar/26	TR	9,9%	253,2	-	-	-	-	-	35,5	35,5	35,5	35,5	111,2
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR (*)		USD	10,0%	622,0	10,1	-	-	-	-	-	-	-	-	611,9
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS (*)		USD	12,0%	364,5	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	363,6
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.841,2	105,2	103,8	79,3	78,3	62,1	74,1	75,3	71,8	63,1	1.128,2

*Pépetuo com possibilidade de call

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	GERENCIAL			Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL		
	3T13	3T14	Var.	3T13	3T14	3T13	3T14	Var.
Receita Bruta	58.035	68.295	17,7%	(288)	-	57.747	68.295	18,3%
De Aluguéis	43.799	49.336	12,6%	(288)	-	43.511	49.336	13,4%
De Serviços	14.236	18.959	33,2%	-	-	14.236	18.959	33,2%
Deduções da Receita	(5.260)	(5.273)	0,2%	10	-	(5.250)	(5.273)	0,4%
Pis / Cofins	(3.686)	(3.371)	-8,5%	9	-	(3.677)	(3.371)	-8,3%
ISS	(632)	(846)	33,9%	-	-	(632)	(846)	33,9%
Descontos	(942)	(1.056)	12,1%	1	-	(941)	(1.056)	12,2%
Receita Líquida	52.775	63.022	19,4%	(278)	-	52.497	63.022	20,0%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(11.050)	(15.145)	37,1%	183	-	(10.867)	(15.145)	39,4%
Pessoal	(816)	(853)	4,5%	-	-	(816)	(853)	4,5%
Depreciação	(4.610)	(6.749)	46,4%	75	-	(4.534)	(6.749)	48,9%
Ocupação	(3.120)	(4.020)	28,8%	108	-	(3.013)	(4.020)	33,4%
Serviços de Terceiros	(2.504)	(3.523)	40,7%	-	-	(2.504)	(3.523)	40,7%
Resultado Bruto	41.725	47.877	14,7%	(95)	-	41.630	47.877	15,0%
Despesas Operacionais	(10.735)	133.428	-	59	-	(10.676)	133.428	-
Gerais e Administrativas	(13.289)	(16.356)	23,1%	27	-	(13.262)	(16.356)	23,3%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	2.554	149.784	-	1	-	2.555	149.784	-
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-	31	-	31	-	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	30.990	181.305	485,0%	(36)	-	30.954	181.305	485,7%
Resultado Financeiro	(42.397)	(144.218)	240,2%	3	-	(42.394)	(144.218)	240,2%
Resultado Antes do IR e da CS	(11.407)	37.087	-	(33)	-	(11.440)	37.087	-
IR/CS	(6.585)	(15.244)	131,5%	33	-	(6.552)	(15.244)	132,7%
Resultado Líquido	(17.992)	21.843	-	-	-	(17.992)	21.843	-

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	GERENCIAL			Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL		
	9M13	9M14	Var.	9M13	9M14	9M13	9M14	Var.
Receita Bruta	170.266	201.687	18,5%	(850)	-	169.416	201.687	19,0%
De Aluguéis	128.403	145.556	13,4%	(850)	-	127.553	145.556	14,1%
De Serviços	41.863	56.131	34,1%	-	-	41.863	56.131	34,1%
Deduções da Receita	(14.844)	(16.345)	10,1%	30	-	(14.814)	(16.345)	10,3%
Pis / Cofins	(10.790)	(10.741)	-0,5%	29	-	(10.761)	(10.741)	-0,2%
ISS	(1.874)	(2.508)	33,8%	-	-	(1.874)	(2.508)	33,8%
Descontos	(2.180)	(3.096)	42,0%	1	-	(2.179)	(3.096)	42,1%
Receita Líquida	155.422	185.342	19,3%	(820)	-	154.602	185.342	19,9%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(34.831)	(44.266)	27,1%	562	-	(34.269)	(44.266)	29,2%
Pessoal	(2.302)	(2.639)	14,6%	-	-	(2.302)	(2.639)	14,6%
Depreciação	(15.298)	(19.243)	25,8%	227	-	(15.070)	(19.243)	27,7%
Ocupação	(9.543)	(11.934)	25,1%	335	-	(9.209)	(11.934)	29,6%
Serviços de Terceiros	(7.688)	(10.450)	35,9%	-	-	(7.688)	(10.450)	35,9%
Resultado Bruto	120.591	141.076	17,0%	(258)	-	120.333	141.076	17,2%
Despesas Operacionais	4.399	114.889	-	156	-	4.555	114.889	-
Gerais e Administrativas	(38.442)	(45.359)	18,0%	76	-	(38.366)	(45.359)	18,2%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	42.841	160.248	274,1%	2	-	42.843	160.248	274,0%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-	78	-	78	-	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	124.990	255.965	104,8%	(102)	-	124.888	255.965	105,0%
Resultado Financeiro	(172.861)	(194.135)	12,3%	7	-	(172.854)	(194.135)	12,3%
Resultado Antes do IR e da CS	(47.871)	61.830	-	(95)	-	(47.966)	61.830	-
IR/CS	(22.004)	(27.012)	22,8%	95	-	(21.909)	(27.012)	23,3%
Resultado Líquido	(69.875)	34.818	-	-	-	(69.875)	34.818	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/14	31/12/13
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	317.980	171.461
Aplicações financeiras	62.275	61.568
Aplicações financeiras vinculadas	48.315	74.857
Contas a receber	71.527	70.422
Tributos a recuperar	19.819	16.057
Outras contas a receber	18.802	18.551
Total do circulante	538.718	412.916
NÃO CIRCULANTE		
Partes relacionadas	42.012	34.817
Depósitos e cauções	2.337	2.167
Aplicações financeiras vinculadas	1.003	-
Outras contas a receber	1.457	1.356
Propriedades para investimento	1.690.111	1.625.013
Imobilizado	73.801	81.227
Intangível	77.185	78.701
Total do não circulante	1.887.906	1.823.281
TOTAL DO ATIVO	2.426.624	2.236.197
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	41.505	75.321
Empréstimos e financiamentos	144.980	146.390
Contas a pagar - compra de imóveis	-	7.000
Salários e encargos sociais	4.138	3.497
Impostos, taxas e contribuições	53.796	34.310
Impostos parcelados	5.685	6.010
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	37.822	140.966
Partes relacionadas	17.669	16.783
Receitas de cessões a apropriar	7.816	7.997
Outras contas a pagar	23.565	28.848
Total do circulante	336.976	467.122
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.125.347	1.051.667
Receitas de cessões a apropriar	36.806	29.048
Impostos parcelados	26.274	7.663
Imposto de renda e contribuição social diferidos	33.645	33.773
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.357	1.543
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	533.081	353.052
Outras contas a pagar	173.048	167.057
Total do não circulante	1.929.558	1.643.803
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	160.090	125.272
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.426.624	2.236.197

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2014	30/09/2013
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro / (prejuízo) do período	34.818	(69.875)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	21.472	16.952
Provisão / (Reversão) para riscos cíveis e trabalhistas	(186)	(555)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(129)	(48)
Imposto de renda e contribuição social	27.141	21.957
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	166.010	134.579
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	4.850	1.184
Variação cambial	48.409	75.635
Perda / Ganho não realizada com operações com instrumentos derivativos	-	(6.230)
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	(169.054)	(36.974)
Resultado da equivalência patrimonial	-	(78)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	(1.105)	(3.602)
Tributos a recuperar	(3.762)	(8.309)
Outras contas a receber	(352)	(9.231)
Depósitos e cauções	(170)	(124)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(33.816)	30.944
Impostos, taxas e contribuições	30.723	454
Salários e encargos sociais	641	333
Receitas de cessões a apropriar	7.577	4.571
Outras contas a pagar	709	177.775
Caixa (aplicado nas)/ proveniente das operações		
Pagamento de juros	(150.711)	(114.614)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(20.411)	(21.957)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
	(37.346)	192.787
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicação financeira vinculada / Aplicações Financeiras	24.832	(89.593)
Aquisição de bens do ativo imobilizado, de propriedades para investimento e de itens do ativo intangível	(210.148)	(419.577)
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	301.574	78.950
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		
	116.258	(430.220)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	348.245	170.327
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	(25.328)	(3.566)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(237.470)	(65.147)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(4.531)	(3.803)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	(7.000)	-
Partes relacionadas	(6.309)	3.073
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		
	67.607	100.884
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa		
	146.519	(136.549)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	171.461	252.678
No final do exercício	317.980	116.129

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