

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	14
--------------------------------	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	16
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	34
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	74
--	----

Motivos de Reapresentação	76
---------------------------	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2012</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	50.480.600
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>50.480.600</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	687.115	629.691
1.01	Ativo Circulante	4.813	3.545
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.527	1.346
1.01.01.01	Caixa	33	9
1.01.01.02	Bancos	6	7
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	2.488	1.330
1.01.06	Tributos a Recuperar	681	635
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	681	635
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.605	1.564
1.01.08.03	Outros	1.605	1.564
1.02	Ativo Não Circulante	682.302	626.146
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	59.661	26.004
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	59.661	26.004
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	59.661	26.004
1.02.02	Investimentos	589.788	577.844
1.02.02.01	Participações Societárias	589.788	577.844
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	589.788	577.844
1.02.03	Imobilizado	22.820	15.857
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	22.820	15.647
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	210
1.02.04	Intangível	10.033	6.441
1.02.04.01	Intangíveis	10.033	6.441
1.02.04.01.02	Direito de Uso de Software	10.033	6.441

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	687.115	629.691
2.01	Passivo Circulante	267.259	205.041
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.113	1.839
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.113	1.839
2.01.02	Fornecedores	1.038	2.132
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.038	2.132
2.01.03	Obrigações Fiscais	577	488
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	577	488
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	390	315
2.01.03.01.03	Impostos parcelados	187	173
2.01.05	Outras Obrigações	263.531	200.582
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	262.444	199.569
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	262.444	199.569
2.01.05.02	Outros	1.087	1.013
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	1.087	1.013
2.02	Passivo Não Circulante	168.763	91.537
2.02.02	Outras Obrigações	452	524
2.02.02.02	Outros	452	524
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	452	524
2.02.04	Provisões	168.311	91.013
2.02.04.02	Outras Provisões	168.311	91.013
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos em sociedades controladas	168.311	91.013
2.03	Patrimônio Líquido	251.093	333.113
2.03.01	Capital Social Realizado	317.813	317.813
2.03.03	Reservas de Reavaliação	58.351	58.517
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-125.071	-43.217

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual		Acumulado do Atual		Igual Trimestre do		Acumulado do Exercício	
		01/07/2012 à 30/09/2012	01/01/2012 à 30/09/2012	01/07/2012 à 30/09/2012	01/07/2012 à 30/09/2012	Exercício Anterior	01/01/2011 à 30/09/2011	Anterior	01/01/2011 à 30/09/2011
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.661	-81.595	-47.617	-32.563	-47.617	-32.563	-47.617	-32.563
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.097	-16.341	-4.163	-12.000	-4.163	-12.000	-4.163	-12.000
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2	193	10	330	10	330	10	330
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.566	-65.447	-43.464	-20.893	-43.464	-20.893	-43.464	-20.893
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-9.661	-81.595	-47.617	-32.563	-47.617	-32.563	-47.617	-32.563
3.06	Resultado Financeiro	-746	-425	-5	-88	-5	-88	-5	-88
3.06.01	Receitas Financeiras	23	530	47	144	47	144	47	144
3.06.02	Despesas Financeiras	-769	-955	-52	-232	-52	-232	-52	-232
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651	-47.622	-32.651	-47.622	-32.651
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651	-47.622	-32.651	-47.622	-32.651
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651	-47.622	-32.651	-47.622	-32.651
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)								
3.99.01	Lucro Básico por Ação								
3.99.01.01	ON	-0,20616	-1,62478	-0,94337	-0,64680	-0,94337	-0,64680	-0,94337	-0,64680

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercicio 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercicio Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651
4.03	Resultado Abrangente do Período	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.257	-11.687
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.349	-10.562
6.01.01.01	Lucro líquido do período	-82.020	-32.651
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	224	293
6.01.01.03	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos e CCI	0	903
6.01.01.04	Resultado da equivalência patrimonial	65.447	20.893
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-908	-325
6.01.02.01	Impostos a recuperar	-46	-171
6.01.02.02	Outras contas a receber	-978	-660
6.01.02.03	Fornecedores	-239	311
6.01.02.04	Impostos taxas e contribuições	7	-42
6.01.02.05	Salários e encargos sociais	274	154
6.01.02.06	Outras contas a pagar	74	83
6.01.03	Outros	0	-800
6.01.03.01	Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos e CCI	0	-800
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.779	-9.738
6.02.01	Aquisição de propriedades para investimento, ativo imobilizado e de itens do ativo intngível	-10.779	-9.656
6.02.02	Aumento de capital em controlada	0	-82
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	29.217	22.213
6.03.02	Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	0	-10.553
6.03.03	Impostos parcelados	0	-72
6.03.04	Partes relacionadas	29.217	32.838
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.181	788
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.346	1.473
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.527	2.261

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	58.517	0	-43.217	0	333.113
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	58.517	0	-43.217	0	333.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-82.020	0	-82.020
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-82.020	0	-82.020
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-166	0	166	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-166	0	166	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	58.351	0	-125.071	0	251.093



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	58.740	0	-5.439	0	371.114
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	58.740	0	-5.439	0	371.114
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-32.651	0	-32.651
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-32.651	0	-32.651
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-167	0	167	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-167	0	167	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	58.573	0	-37.923	0	338.463

**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.685	-4.694
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.685	-4.694
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.685	-4.694
7.04	Retenções	-521	-293
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-521	-293
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.206	-4.987
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-64.918	-20.749
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-65.447	-20.893
7.06.02	Receitas Financeiras	529	144
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-72.124	-25.736
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-72.124	-25.736
7.08.01	Pessoal	8.900	6.654
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.069	4.373
7.08.01.02	Benefícios	360	687
7.08.01.03	F.G.T.S.	471	352
7.08.01.04	Outros	0	1.242
7.08.01.04.01	INSS	0	1.242
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	42	29
7.08.02.03	Municipais	42	29
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	954	232
7.08.03.01	Juros	954	232
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-82.020	-32.651
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-82.020	-32.651

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	1.746.490	1.269.274
1.01	Ativo Circulante	228.990	165.769
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	167.467	121.680
1.01.01.01	Caixa	97	268
1.01.01.02	Bancos	18.788	11.682
1.01.01.03	Aplicações Financeiras Vinculadas	148.582	109.730
1.01.03	Contas a Receber	54.861	40.000
1.01.03.01	Clientes	47.992	34.260
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	6.869	5.740
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.662	4.089
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.662	4.089
1.02	Ativo Não Circulante	1.517.500	1.103.505
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	130.693	117.921
1.02.01.03	Contas a Receber	1.129	2.414
1.02.01.03.01	Clientes	936	1.346
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	193	1.068
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	36.716	22.124
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	36.716	22.124
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	92.848	93.383
1.02.01.09.04	Depósitos e Cauções	1.732	2.756
1.02.01.09.05	Aplicações Financeiras Vinculadas	91.116	90.627
1.02.02	Investimentos	1.270.533	915.030
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.270.533	915.030
1.02.03	Imobilizado	64.414	28.732
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	64.414	28.497
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	235
1.02.04	Intangível	51.860	41.822
1.02.04.01	Intangíveis	51.860	41.822
1.02.04.01.02	Vida Útil Indefinida	27.532	27.033
1.02.04.01.03	Vida Útil Definida	24.328	14.789

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	1.746.490	1.269.274
2.01	Passivo Circulante	154.286	111.385
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.307	2.257
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.307	2.257
2.01.02	Fornecedores	26.213	17.773
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	26.213	17.773
2.01.03	Obrigações Fiscais	29.155	24.753
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	29.155	24.753
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	23.288	19.219
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	5.867	5.534
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	36.949	12.782
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	36.949	12.782
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	15.279	5.227
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	21.670	7.555
2.01.05	Outras Obrigações	59.662	53.820
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.105	13.949
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.105	13.949
2.01.05.02	Outros	58.557	39.871
2.01.05.02.04	Contas a Pagar - Compra de Imóveis	0	7.550
2.01.05.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	25.291	18.111
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	33.266	14.210
2.02	Passivo Não Circulante	1.341.111	824.776
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	803.273	459.816
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	803.273	459.816
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	6.762	937
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	796.511	458.879
2.02.02	Outras Obrigações	455.577	315.872
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	22.078	0
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	22.078	0
2.02.02.02	Outros	433.499	315.872
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	13.510	16.641
2.02.02.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	327.461	199.826
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	92.528	99.405
2.02.03	Tributos Diferidos	55.736	29.296
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	55.736	29.296
2.02.04	Provisões	1.092	613
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.092	613
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	568	273
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	524	340
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	25.433	19.179
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	25.433	19.179
2.02.06.02.01	Receitas de Cessões a Apropriar	25.433	19.179
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	251.093	333.113
2.03.01	Capital Social Realizado	317.813	317.813
2.03.03	Reservas de Reavaliação	58.351	108.312
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-125.071	-93.012

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	46.277	125.632	33.767	96.907
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.610	-26.302	-6.659	-19.220
3.03	Resultado Bruto	37.667	99.330	27.108	77.687
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.741	-25.222	-5.439	-17.166
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.684	-29.680	-8.752	-23.721
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	943	4.458	3.313	6.555
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	27.926	74.108	21.669	60.521
3.06	Resultado Financeiro	-32.633	-138.528	-65.721	-81.684
3.06.01	Receitas Financeiras	26.562	54.409	29.841	63.037
3.06.02	Despesas Financeiras	-59.195	-192.937	-95.562	-144.721
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-4.707	-64.420	-44.052	-21.163
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.700	-17.600	-3.570	-11.488
3.08.01	Corrente	-5.716	-17.648	-3.573	-11.498
3.08.02	Diferido	16	48	3	10
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,20616	-1,62478	-0,94337	-0,64680

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.407	-82.020	-47.622	-32.651

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	44.152	27.639
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	98.826	54.206
6.01.01.01	Lucro líquido do período	-82.020	-32.651
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	11.614	7.979
6.01.01.04	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	708	19
6.01.01.05	Receita de aluguel a faturar	0	-3.323
6.01.01.06	Reversão de provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	0	-1.545
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos e CCI	96.301	46.826
6.01.01.09	IR e CS diferidos	26.440	-10
6.01.01.10	Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos	45.783	38.235
6.01.01.15	Ganho não realizado com operações com instrumentos derivativos	0	-1.343
6.01.01.16	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	0	19
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	12.361	40.930
6.01.02.01	Contas a receber	-14.030	-3.125
6.01.02.02	Impostos a recuperar	-2.573	-1.423
6.01.02.03	Outras contas a receber	-254	7.948
6.01.02.04	Depósitos e cauções	1.024	-126
6.01.02.05	Fornecedores	8.440	8.979
6.01.02.06	Impostos taxas e contribuições	1.271	2.243
6.01.02.07	Salários e encargos sociais	50	155
6.01.02.08	Receitas de cessões a apropriar	6.254	2.987
6.01.02.09	Outras contas a pagar	12.179	23.292
6.01.03	Outros	-67.035	-67.497
6.01.03.01	Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e CCI	-67.035	-67.497
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-403.613	-231.632
6.02.02	Aplicações financeiras vinculadas	9.224	-79.685
6.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	0	1.255
6.02.04	Aquisição de propriedades para investimento, ativo imobilizado e de bens do ativo intangível	-412.837	-153.202
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	405.248	41.591
6.03.01	Captação de empréstimos, financiamentos, CCI's e Bônus Perpétuo	451.841	94.162
6.03.02	Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-24.451	-124.364
6.03.03	Contas a pagar - compra de imóveis	-7.550	-9.442
6.03.04	Impostos parcelados	0	-4.554
6.03.05	Partes relacionadas	-14.592	-895
6.03.06	Adiantamentos recebidos	0	86.684
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	18.970
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	45.787	-143.432
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	121.680	334.045
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	167.467	190.613

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	108.312	0	-93.012	0	333.113	0	333.113
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	108.312	0	-93.012	0	333.113	0	333.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-82.020	0	-82.020	0	-82.020
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-82.020	0	-82.020	0	-82.020
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-49.961	0	49.961	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-49.961	0	49.961	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	58.351	0	-125.071	0	251.093	0	251.093



**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	108.535	0	-55.234	0	371.114	0	371.114
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	108.535	0	-55.234	0	371.114	0	371.114
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-32.651	0	-32.651	0	-32.651
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-32.651	0	-32.651	0	-32.651
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-167	0	167	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-167	0	167	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	108.368	0	-87.718	0	338.463	0	338.463

**DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
7.01	Receitas	133.925	102.238
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	134.633	102.257
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-708	-19
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-30.304	-18.549
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-30.304	-18.549
7.03	Valor Adicionado Bruto	103.621	83.689
7.04	Retenções	-11.614	-7.979
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.614	-7.979
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	92.007	75.710
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	54.408	63.037
7.06.02	Receitas Financeiras	54.408	63.037
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	146.415	138.747
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	146.415	138.747
7.08.01	Pessoal	8.485	9.638
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.241	6.556
7.08.01.02	Benefícios	698	970
7.08.01.03	F.G.T.S.	546	393
7.08.01.04	Outros	0	1.719
7.08.01.04.01	INSS	0	1.719
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	27.015	17.039
7.08.02.01	Federais	25.603	15.848
7.08.02.03	Municipais	1.412	1.191
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	192.935	144.721
7.08.03.01	Juros	192.935	144.721
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-82.020	-32.651
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-82.020	-32.651

# GeneralShopping BRASIL



São Paulo, 14 de novembro de 2012 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 3T12. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

## 3T12



Índice de Ações com Tag Along Diferenciado **ITAG**

Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada **IGC**

**abrasca**  
companhia associada

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Alessandro Poli Veronezi**  
Diretor de RI

**Marcio Snioka**  
Superintendente de RI

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

www.generalshopping.com.br

**FIRB**  
FUNDADORIA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

### Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

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

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alessandro Poli Veronezi,  
 Diretor de Relações com Investidores

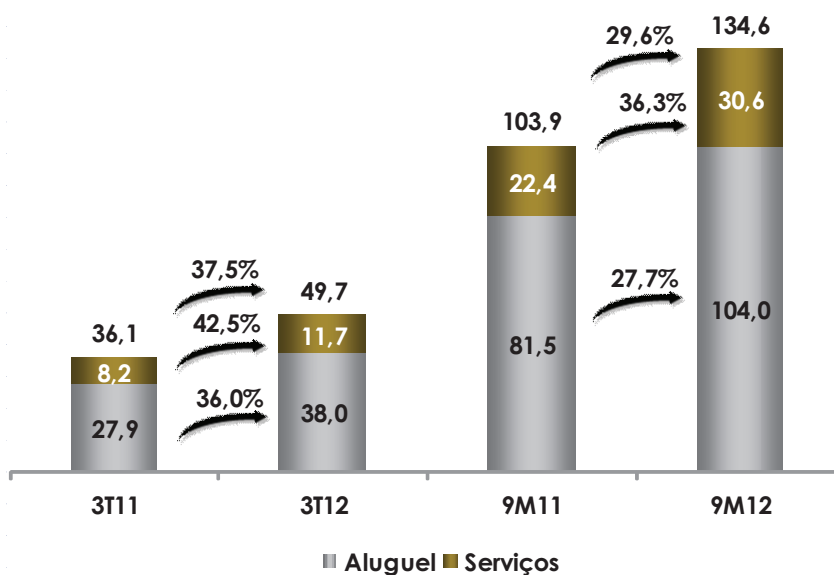
## RECEITA BRUTA

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

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

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

### EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



## RECEITA DE ALUGUÉIS

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

### Composição da Receita de Aluguéis

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

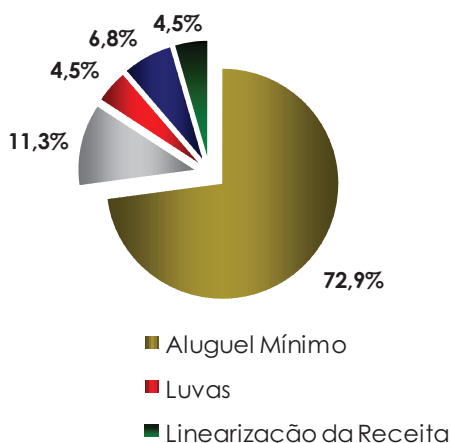
As receitas de aluguel mínimo no 3T12 cresceram R\$ 7,0 milhões, ou 34,1%, em relação ao 3T11. Comparando 9M12 com 9M11, o crescimento foi de R\$ 15,8 milhões, ou 25,9%.

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

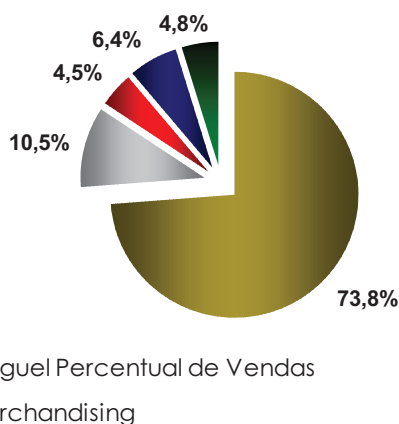
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 3T12 totalizaram R\$ 2,6 milhões, crescimento de R\$ 0,5 milhão, ou 24,5% comparado com o 3T11, e R\$ 6,7 milhões no 9M12, acréscimo de 19,7% em comparação com o 9M11.

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

### RECEITA DE ALUGUÉIS - 3T12



### RECEITA DE ALUGUÉIS - 9M12



### RECEITA DE SERVIÇOS

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

#### Composição da Receita de Serviços

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

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

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

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,0 milhão no 3T12 e no 3T11 foram de R\$ 0,3 milhão. No 9M12, esta receita foi de R\$ 3,1 milhões, comparado a R\$ 1,1 milhão do mesmo período do ano anterior.

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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 3,4 milhões no 3T12, 6,8% da receita bruta enquanto no 3T11 representaram 6,6%. No 9M12 tivemos R\$ 9,0 milhões, 6,7% da receita bruta, enquanto que no 9M11 este percentual também foi de 6,7%.

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

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

### **RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

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

### **CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

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

#### **Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados**

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

#### **Custo de Pessoal**

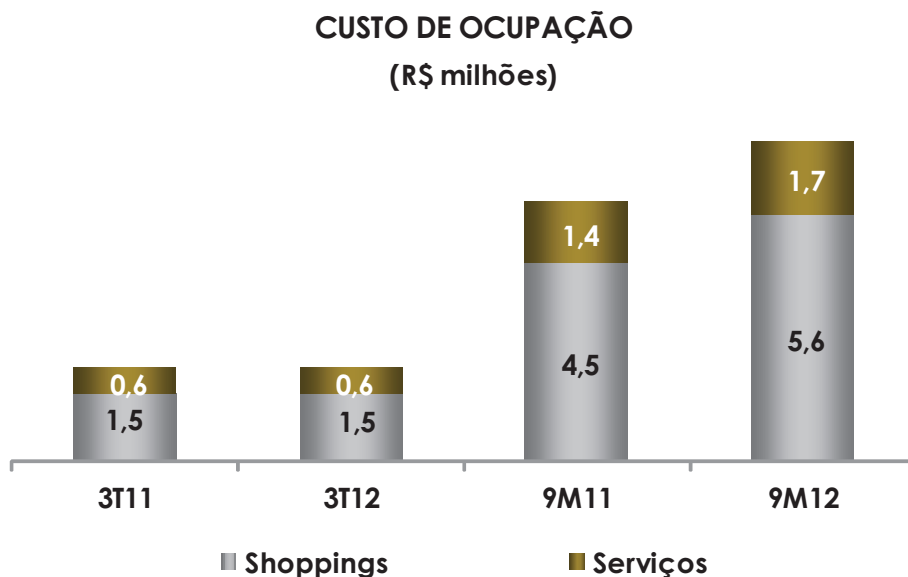
O custo de pessoal foi de R\$ 0,8 milhão neste trimestre, comparado com R\$ 0,3 milhão do 3T11. Este aumento de custos está relacionado aos reajustes salariais e às novas operações implementadas no período. No 9M12 o custo de pessoal foi de R\$ 1,8 milhão, 113,3% maior que no 9M11.

### Custo de Depreciação

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

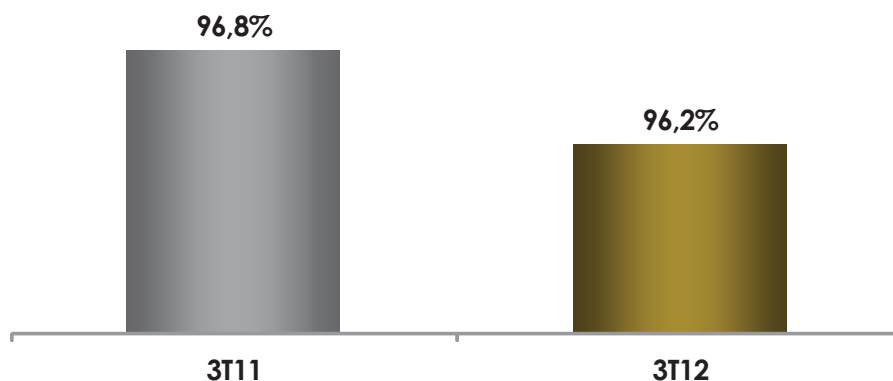
### Custo de Ocupação

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



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

### EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



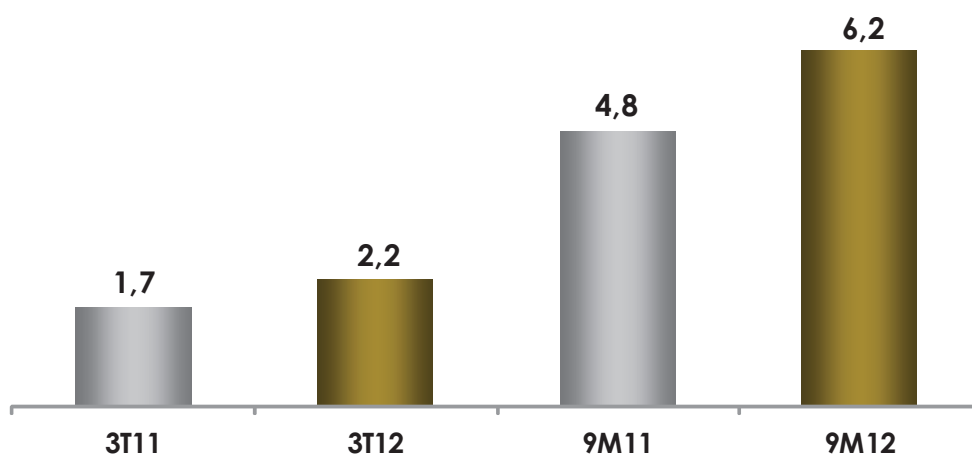
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,6 milhão no 3T12, mesmo patamar do 3T11. No 9M12 tivemos R\$ 1,7 milhão, aumento de R\$ 0,3 milhão em relação ao 9M11.



### Custo de Serviços de Terceiros

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

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

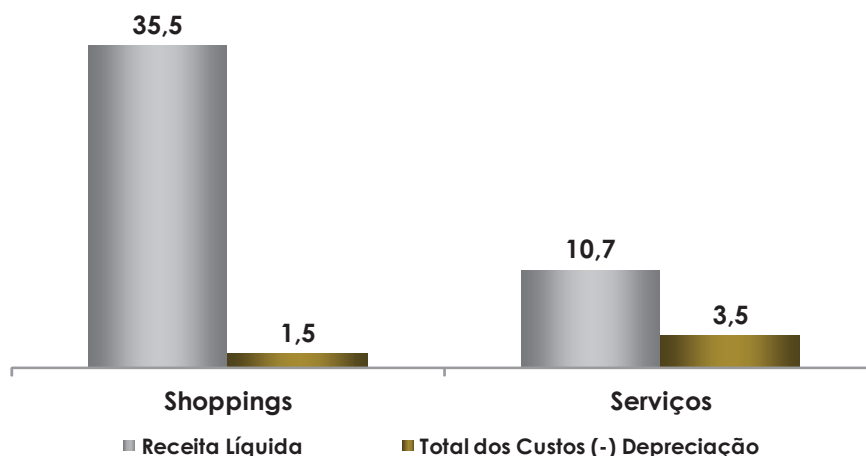


### LUCRO BRUTO

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

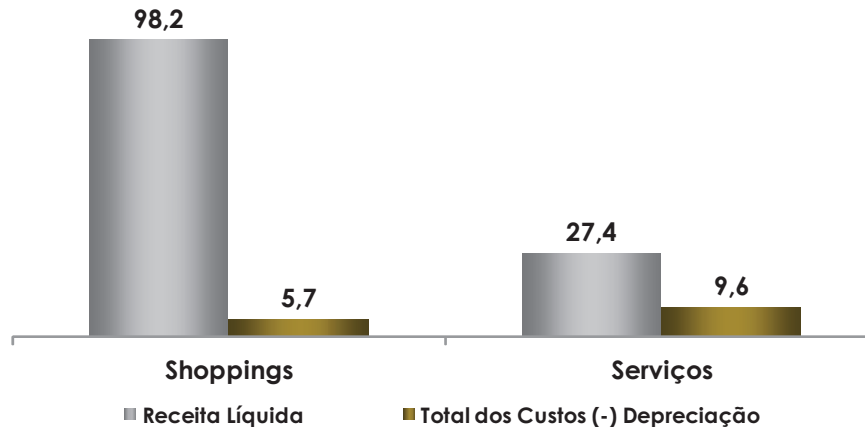
No 3T12 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 41,2 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 34,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 7,2 milhões.

#### NOI - 3T12 (R\$ milhões)



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

**NOI - 9M12**  
(R\$ milhões)



**DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS**

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

**Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais**

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

**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

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

**Despesas Gerais e Administrativas**

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

Neste trimestre tivemos o aumento líquido de R\$ 2,0 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado por (i) aumento das despesas com pessoal devido reajustes anuais, bem como ao incremento da equipe devido às novas operações, (ii) aumento de despesas com serviços de terceiros, (iii) aumento das despesas com publicidade e propaganda e (iv) provisão (PCLD).

## OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

As outras receitas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T12 as outras receitas operacionais foram de R\$ 1,0 milhão, enquanto no 3T11 tivemos R\$ 3,3 milhões. No 9M12 este valor foi de R\$ 4,5 milhões, 32,0% menor que no 9M11.

### Outras Receitas Operacionais

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

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

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

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

### Resultado Financeiro Líquido

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

## INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco, informados pelo Gestor Capitânia S.A. à Diretoria Financeira.

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

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 38 e, portanto, não são contabilizados conforme práticas de Hedge Accounting. Pela característica dos contratos futuros na BM&FBovespa, os ajustes diários ocorridos durante o trimestre, que totalizaram pagamentos de R\$ 2,3 milhões, já impactaram o caixa da Companhia.

Em 30 de setembro de 2012 o mapa de exposição da companhia, para os próximos 24 meses, era o seguinte:

#### Instrumentos Financeiros

US\$ mil	2012	2013	2014	Total
<b>Exposição</b>	<b>6.250</b>	<b>43.000</b>	<b>36.750</b>	<b>86.000</b>
Total de hedge com instrumentos não derivativos	-	-	-	-
Total de hedge com instrumentos derivativos	6.250	43.000	36.750	86.000
<b>Cobertura</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

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

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

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

#### RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

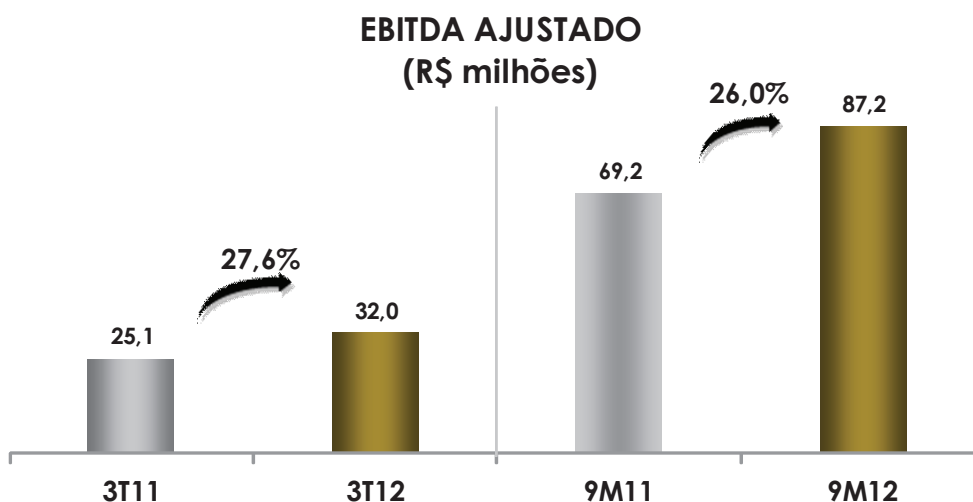
No 3T12 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 9,9 milhões, em comparação com o prejuízo líquido ajustado de R\$ 46,9 milhões no 3T11. No 9M12 o resultado líquido ajustado foi negativo em R\$ 80,5 milhões, comparado ao prejuízo líquido ajustado de R\$ 32,0 milhões no 9M11.

#### EBITDA AJUSTADO

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

**Reconciliação do EBITDA Ajustado**

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

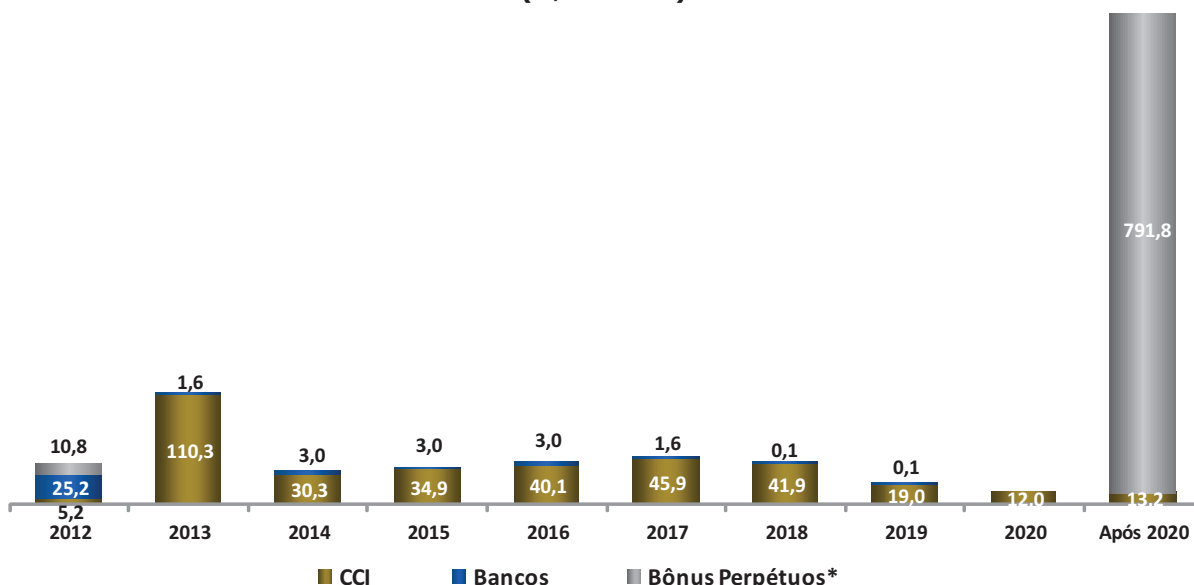


**ESTRUTURA DE CAPITAL**

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

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

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



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

\*Pépetuo com possibilidade de call

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

## EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

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

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

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

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO**

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

### BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

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



**FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO**

R\$ mil	30/09/2012	30/09/2011
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(82.020)</b>	<b>(32.651)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciações e amortizações	11.614	7.979
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	708	19
Receitas de aluguéis a faturar	-	(3.323)
Reversão de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-	(1.545)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26.440	(10)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	96.301	46.826
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	-	19
Variação cambial	45.783	38.235
Perda não realizada de operações com derivativos	-	(1.343)
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber	(14.030)	(3.125)
Tributos a recuperar	(2.573)	(1.423)
Outras contas a receber	(254)	7.948
Depósitos e cauções	1.024	(126)
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais:</b>		
Fornecedores	8.440	8.979
Impostos taxas e contribuições	1.271	2.243
Salários e encargos sociais	50	155
Receitas de cessões a apropriar	6.254	2.987
Outras contas a pagar	12.179	23.292
<b>Caixa (utilizados nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>111.187</b>	<b>95.136</b>
Pagamento de juros	(67.035)	(67.497)
<b>Caixa líquido (utilizados nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>44.152</b>	<b>27.639</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	1.255
Aplicações financeiras vinculadas	9.224	(79.685)
Aquisição de propriedades para investimento, imobilizado e de itens do ativo intangível	(412.837)	(153.202)
<b>Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento</b>	<b>(403.613)</b>	<b>(231.632)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Captação de empréstimos, financiamentos, CCI's e Bônus Perpétuo	451.841	94.162
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(24.451)	(124.364)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-	(4.554)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	(7.550)	(9.442)
Partes relacionadas	(14.592)	(895)
Adiantamentos Recebidos	-	86.684
<b>Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	<b>405.248</b>	<b>41.591</b>
<b>Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-</b>	<b>18.970</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>45.787</b>	<b>(143.432)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No fim do período	167.467	190.613
No início do período	121.680	334.045

**Nota:** Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

## GLOSSÁRIO

---

<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
<b>ABL Total</b>	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
<b>Aluguel Mínimo</b>	Aluguel base, definido em contrato de locação.
<b>Aluguel Percentual de Vendas</b>	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
<b>CPC 06</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
<b>EBITDA Ajustado</b>	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
<b>EBITDA Ajustado por por m<sup>2</sup></b>	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>FFO Ajustado</b>	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
<b>FFO por m<sup>2</sup></b>	FFO dividido pela ABL própria média no período.
<b>Lojas Âncoras</b>	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
<b>Lojas Satélites</b>	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
<b>Lucro Líquido Ajustado por m<sup>2</sup></b>	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>Malls</b>	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
<b>Merchandising</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização
<b>NOI por m<sup>2</sup></b>	NOI dividido pela ABL própria média no período.
<b>Taxa de Ocupação</b>	ABL locada no Shopping Center.
<b>Vacância</b>	ABL não locada no Shopping Center.

**Notas Explicativas**

# GENERAL SHOPPING BRASIL S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para os períodos de três meses e de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$ ou quando de outra forma indicado)

---

**1. Contexto operacional**

A General Shopping Brasil S.A. (“Sociedade”) foi constituída em 6 de março de 2007 e, em 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shoppings centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: (a) Levian Participações e Empreendimentos Ltda.; e (b) Atlas Participações Ltda.

A Sociedade negocia suas ações na BM&FBovespa, sob a sigla “GSHP3”.

A controladora imediata e final da Sociedade é a Golf Participações Ltda., estabelecida no Brasil.

A sede da Sociedade está localizada em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, 2.466, conjunto 221.

A Sociedade tem como principais objetivos: (a) a administração de bens próprios e de terceiros; (b) a participação em negócios mobiliários; e (c) a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas.

As controladas diretas e indiretas da Sociedade e que foram incluídas nas informações contábeis intermediárias consolidadas são as seguintes:

- Atlas Participações Ltda. (“Atlas”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral na I Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda. e Ast Administradora e Incorporadora Ltda.
- ABK do Brasil - Empreendimentos e Participações Ltda. (“ABK”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a ABK é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda.

## Notas Explicativas

- Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (“Andal”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Andal é detentora de uma fração ideal de 99,9% do Suzano Shopping Center.
- Ast Administradora e Incorporadora Ltda. (“Ast”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária, a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e a locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo.
- Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (“Bac”) - tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.
- BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (“BOT”) - tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BOT é detentora de 50% das cotas da Outlet Premium São Paulo. Em 25 de abril de 2011, foi alterada a razão social de BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. para BOT Administradora e Incorporadora Ltda.
- Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (“Brassul”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 99,99% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.
- CB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A. (“CB Bonsucesso”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária.
- Cly Administradora e Incorporadora Ltda. (“Cly”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 90% do Internacional Shopping Guarulhos.
- Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Delta”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Delta é detentora de 0,01% do Suzano Shopping Center.
- Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. (“Energy”) - tem por objeto social a compra, a venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia e a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente, a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Shopping Guarulhos, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Shopping Light, Santana Parque Shopping, Suzano Shopping, Shopping do Vale, Outlet Premium São Paulo e Parque Shopping Barueri.
- ERS Administradora e Incorporadora Ltda. (“ERS”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária.
- FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (“FLK”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A FLK é proprietária do terreno onde será construído o Outlet Premium Salvador, na Bahia.
- Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (“Fonte”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Fonte é proprietária de 51% do terreno onde está sendo construído o Shopping Sulacap, no Rio de Janeiro.

## Notas Explicativas

- Fundo de Investimento Imobiliário (“FII Top Center”) - cujo objeto consiste: (a) na aquisição do imóvel que compõe o shopping center denominado Top Center; e (b) em outro empreendimento imobiliário, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, visando auferir receitas por meio da valorização dos imóveis, da locação ou do arrendamento e das vendas dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e pelas disposições da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
- General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. (“GSB Administradora”) - tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, a prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Shopping Center, Suzano Shopping Center, Poli Shopping Osasco, Poli Shopping, Prudente Parque Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping do Vale, Top Center, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart Shopping, Parque Shopping Barueri e Shopping Bonsucesso.
- General Shopping Finance Limited (“General Shopping Finance”) - Empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Sociedade ou às suas subsidiárias.
- GS Finance II Limited (“GS Finance II”) - Empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Sociedade ou às suas subsidiárias.
- GS Investments Limited (“GS Investments”) - Empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Sociedade ou às suas subsidiárias. A GS Investments é detentora de 100% das cotas da Securis Administradora e Incorporadora Ltda.
- I Park Estacionamentos Ltda. (“I Park”) - tem por objeto social a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente, a I Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Internacional Guarulhos Shopping Center, Shopping Light, Santana Parque Shopping, Suzano Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart, Shopping do Vale, Poli Shopping Osasco, Parque Shopping Barueri e Shopping Bonsucesso.
- Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. (“ASG Administradora”) - tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, a prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (“Intesp”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Intesp é detentora de 99,5% do Poli Shopping Osasco.
- Jud Administradora e Incorporadora Ltda. (“Jud”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Jud detém 100% das cotas do FII Top Center.

## Notas Explicativas

- Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (“Levian”) - tem por objeto social a administração de bens próprios, a participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente, a Levian é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, de 0,5% do Prudente Parque Shopping, do Poli Shopping Osasco e do Shopping Unimart e de 0,5% do que será construído na cidade de Atibaia.

Atualmente, a Levian possui participação na ABK do Brasil - Empreendimentos e Participações Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., Park Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Nova União Administradora e Incorporadora S.A., Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda., Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda., Paulis Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Fonte Administradora e Incorporadora Ltda., POL Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., Zuz Administradora e Incorporadora Ltda., Jud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Bac Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Fundo de Investimento Imobiliário (“FII Top Center”), Mai Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. e Jauá Administradora e Incorporadora Ltda.

- Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (“Lumen”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes. Em 26 de junho de 2007, a Lumen celebrou um Instrumento Particular de Compromisso Quitado de Venda e Compra de Imóvel e Cessão de Direito Real de Uso do imóvel comercial onde está constituído e instalado o Shopping Light. A participação da Lumen na cessão de direito real de uso do imóvel é de 61,957%.
- Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (“Lux”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Lux é proprietária do prédio do Shopping Light e detém participação na cessão de direito real de uso do imóvel de 23,043%.
- MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (“MAI”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A MAI é proprietária do terreno onde será construído o Outlet Premium Salvador, na Bahia.
- Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. (“Manzanza”) - tem por objeto social a prestação de serviços de consultoria e administração de shopping centers e a administração de bens próprios. A Manzanza é proprietária do terreno onde será construído um shopping em Atibaia.
- Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (“Nova União”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes. A Nova União é detentora de 10% do Internacional Shopping Guarulhos.

## Notas Explicativas

- Park Shopping Administradora Ltda. (“Park Shopping Administradora”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Park Shopping Administradora é detentora de 100% das cotas da Sulishopping Empreendimentos Ltda.
- Paulis Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (“Paulis”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária.
- POL Administradora e Incorporadora Ltda. (“POL”) - tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A POL é proprietária de 50% do Shopping Outlet Premium, em Alexânia.
- Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (“Poli Empreendimentos”) - tem por objeto social a exploração do ramo de shopping centers, por meio da locação de imóveis próprios ou da sublocação de imóveis locados de terceiros. Atualmente, a Poli Empreendimentos é a detentora do Poli Shopping Center.
- PP Administradora e Incorporadora Ltda. (“PP”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A PP é detentora de 99,5% do Prudente Parque Shopping.
- Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (“Sale”) - tem por objeto social a compra, a venda, a locação, a urbanização, a hipoteca, a incorporação, a construção e a administração de bens imóveis de propriedade da Sociedade e de terceiros, ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,39% do Shopping do Vale.
- SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A. (“SB Bonsucesso”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A SB Bonsucesso é detentora de 100% das cotas da empresa: CB Bonsucesso Administradora e Incorporadora Ltda.
- Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (“Securis”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Securis é detentora de 100% das cotas das empresas: Andal Administradora e Incorporadora Ltda, Bail Administradora e Incorporadora Ltda, Cristal Administradora e Incorporadora Ltda, ERS Administradora e Incorporadora Ltda, GAX Administradora e Incorporadora Ltda, SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A. e XAR Administradora e Incorporadora Ltda.
- Send Empreendimentos e Participações Ltda. (“Send”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Send é detentora de 48% do Parque Shopping Barueri. A Send é detentora de 100% das cotas da Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda.
- Sulishopping Empreendimentos Ltda. (“Sulishopping”) - tem por objeto social a exploração do ramo de shopping centers, por meio da locação de imóveis próprios ou sublocação de imóveis locados de terceiros.
- Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. (“Uniplaza”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em

## Notas Explicativas

outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Uniplaza é detentora de 100% do Unimart Shopping.

- Vide Serviços e Participações Ltda. (“Vide”) - tem por objeto social serviços de divulgações institucionais, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.
- Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (“Vul”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Vul é proprietária do terreno onde será construído um novo shopping center em Guarulhos.
- Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. (“Wass”) - tem por objeto social a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Shopping Center, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Shopping Light, Prudente Parque Shopping, Suzano Shopping, Santana Parque Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri e Poli Shopping.
- Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (“Zuz”) - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Zuz é detentora de 50% do Santana Parque Shopping e de 85,5% do Cascavel JL Shopping.
- As controladas Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (“Bud”), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (“BR Outlet”), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (“Premium Outlet”), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (“Jauá”), Cristal Administradora e Incorporadora Ltda. (“Cristal”), Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (“Bail”), GAX Administradora e Incorporadora Ltda. (“GAX”) e XAR Administradora e Incorporadora Ltda. (“XAR”), têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas não possuem operações em 30 de setembro de 2012.

## 2. Apresentação das informações contábeis intermediárias - ITR e principais práticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Sociedade compreendem:

- As informações contábeis intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com o CPC 21 – Demonstração Intermediária e com as normas internacionais IAS 34 – “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standard Board – IASB” e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das informações contábeis intermediárias – ITR.
- As informações contábeis intermediárias individuais da Sociedade elaboradas de acordo com o CPC 21 – Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, aplicáveis à elaboração das informações contábeis intermediárias – ITR.



## Notas Explicativas

O balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2011, apresentado para fins de comparação, foi reclassificado para refletir o imposto de renda e contribuição social diferidos, líquidos no passivo.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas na Notas Explicativas nº 2 e 3 às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (doravante denominadas de “Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2011”), publicadas no dia 23 de março de 2012 nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico e disponibilizadas por meio dos seguintes *websites*: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e [www.generalshopping.com.br](http://www.generalshopping.com.br).

### 2.2. Bases de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas são elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas da CVM, sendo as principais descritas nos itens seguintes, e incluem as informações contábeis intermediárias da Sociedade e de suas controladas mencionadas a seguir. Na preparação das informações contábeis intermediárias consolidadas, os saldos entre as empresas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Sociedade nas controladas.

Em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, as empresas consolidadas são as seguintes:

	Tipo de participação	30/09/2012 Participação no capital - %	31/12/2011 Participação no capital - %
<b>Controladas diretas:</b>			
Levian	Integral	100	100
Atlas	Integral	100	100
General Shopping Finance	Integral	100	100
GS Finance II	Integral	100	-
GS Investments	Integral	100	-
<b>Controladas indiretas:</b>			
ABK	Integral	99,28	99,28
Andal	Integral	100	-
ASG Administradora	Integral	100	100
Ast	Integral	100	100
Bac	Integral	100	100
Bail (sem operação)	Integral	100	-
Bot	Integral	100	100
Br Outlet (sem operação)	Integral	100	100
Brassul	Integral	100	100
Bud (sem operação)	Integral	100	100
CB Bonsucesso	Integral	100	-
Cly	Integral	100	100
Cristal (sem operação)	Integral	100	-
Delta	Integral	100	100
Energy	Integral	100	100
ERS	Integral	100	100

## Notas Explicativas

		30/09/2012	31/12/2011
	Tipo de participação	Participação no capital - %	Participação no capital - %
FII Top Center	Integral	100	100
FLK	Integral	100	100
Fonte	Integral	100	100
GAX (sem operação)	Integral	100	-
GSB Administradora	Integral	100	100
Intesp	Integral	100	100
lpark	Integral	100	100
Jauá (sem operação)	Integral	100	-
Jud	Integral	100	100
Lumen	Integral	100	100
Lux	Integral	100	100
MAI	Integral	100	100
Manzanza	Integral	100	100
Nova União	Integral	99,8	99,8
Park Shopping Administradora	Integral	100	100
Paulis	Integral	100	100
POL	Integral	100	100
Poli Empreendimentos	Proporcional	50	50
PP	Integral	100	100
Premium Outlet (sem operação)	Integral	100	100
Sale	Integral	100	100
SB Bonsucesso	Integral	100	-
Securis	Integral	100	100
Send	Integral	100	100
Sulishopping	Integral	100	100
Uniplaza	Integral	100	100
Vide	Integral	100	100
Vul	Integral	100	100
Wass	Integral	100	100
XAR (sem operação)	Integral	100	-
Zuz	Integral	100	100

### 2.3. Novas normas, alterações e interpretações de normas

Nos nove meses de 2012, algumas novas normas emitidas pelo IASB entraram em vigor, assim como outras normas emitidas entrarão em vigor nos exercícios de 2012 e de 2013. A Administração da Sociedade avaliou essas novas normas e, exceto quanto à aplicação das normas IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 – Joint Arrangements, não espera efeitos significativos sobre os valores reportados. Com a adoção das normas IFRS 10 e IFRS 11, é possível que a Sociedade não possa mais consolidar de forma proporcional sua controlada em conjunto. No entanto, a Administração ainda não completou a análise detalhada dessas normas nem quantificou os eventuais efeitos sobre as suas demonstrações financeiras.

O CPC ainda não havia editado determinados pronunciamentos que estavam ou estariam em vigor em ou após 30 de setembro de 2012. Entretanto, em decorrência do compromisso do CPC em manter atualizado o conjunto de normas emitidas pelo IASB,

## Notas Explicativas

espera-se que esses pronunciamentos e/ou alterações emitidos pelo IASB sejam aprovados para sua aplicação obrigatória.

### 3. Combinação de negócios

Em 17 de Agosto de 2012, a Sociedade adquiriu através de sua subsidiária Securis Administradora e Incorporadora Ltda., a integralidade das ações das Sociedades detentoras da propriedade do Shopping Bonsucesso, município de Guarulhos/SP. O valor total da aquisição foi de aproximadamente R\$130.000 (centro e trinta milhões de reais), pago parte diretamente aos vendedores e parte com integralização de capital e assunção de dívidas.

A Sociedade está finalizando os estudos em conformidade com as normas contábeis estabelecidas pelo CPC 15(R1) – Combinação de Negócios, para efetuar a apropriada alocação do valor justo dos ativos identificados e passivos assumidos na data de aquisição.

Em decorrência deste fato, a Sociedade optou por classificar provisoriamente a diferença entre o preço pago e o valor contábil desta aquisição como propriedades para investimento.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
<b>Caixa e bancos:</b>				
<b>Em reais:</b>				
Caixa	33	9	97	268
Bancos (b)	6	7	17.230	11.342
<b>Em dólar norte-americano:</b>				
Bancos (b)	-	-	1.558	340
	<b>39</b>	<b>16</b>	<b>18.885</b>	<b>11.950</b>
<b>Aplicações financeiras:</b>				
<b>Em reais:</b>				
CDB (a)	1.193	1.330	12.516	72.243
Conta remunerada	1.295	-	2.313	37.487
Fundo de investimento (c)	-	-	60.616	-
"Time deposit" (d)	-	-	32.995	-
<b>Fundo de investimento exclusivo: (e)</b>				
Caixa	-	-	10	-
Renda Fixa	-	-	4.610	-
LTN	-	-	12.509	-
NTN	-	-	1.198	-
LTF	-	-	21.814	-
	<b>2.488</b>	<b>1.330</b>	<b>148.581</b>	<b>109.730</b>
<b>Total</b>	<b>2.527</b>	<b>1.346</b>	<b>167.467</b>	<b>121.680</b>

- (a) Refere-se a aplicações em CDB, com taxas médias mensais entre 100% e 105% do CDI.
- (b) Em 30 de setembro de 2012, do total do saldo de R\$18.788 (consolidado), o montante de R\$1.558 está depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte-americano. Em 31 de dezembro de 2011, do total do saldo de R\$11.682 (consolidado), o montante de R\$340 estava depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano.
- (c) Recursos aplicados em Fundo de Investimentos do Banco Itaú S.A. com rendimento atrelado ao CDI.

## Notas Explicativas

- (d) Em 30 de setembro de 2012, a Sociedade possui aplicações no exterior indexadas em reais, que remuneram a 85% do CDI.
- (e) Em 30 de setembro de 2012, a carteira do Fundo de Investimento Exclusivo é composta substancialmente por títulos emitidos por instituições financeiras no Brasil e títulos públicos federais de alta liquidez, registrados por seus valores de realização, que remuneram em média 100% a 104% do CDI. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando essas limitadas às taxas de administração de ativos e outros serviços inerentes às operações de Fundos, despesas essas que já foram deduzidas da rentabilidade apurada.

As aplicações financeiras são investimentos com prazo de resgate inferior a 90 dias, constituídos de títulos de alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

### 5. Aplicações financeiras vinculadas

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
CDB (a)	2.901	2.779
CDB (b)	88.215	87.848
<b>Total</b>	<b>91.116</b>	<b>90.627</b>

- (a) Valor retido pela RB Capital em 12 de maio de 2010, como garantia da liquidação das CCI registradas na FII Top Center, conforme descrito na nota explicativa nº 15.(b). O valor está aplicado em CDB-DI, com taxa média mensal de 98% do CDI.
- (b) Valor depositado em aplicação financeira, referente ao adiantamento recebido da operação de venda de 44% das benfeitorias que irão compor o Shopping Sulacap à RB Capital General Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (FII), conforme descrito na nota explicativa nº 17. O valor está aplicado em CDB-DI, com taxa média mensal de 100,6% do CDI.

### 6. Contas a receber

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Aluguéis a receber	56.544	47.027
Receitas de alugueis a faturar (linearização)	4.513	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(12.129)	(11.421)
<b>Total</b>	<b>48.928</b>	<b>35.606</b>
Circulante	47.992	34.260
Não Circulante	936	1.346

As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita.

A exposição máxima ao risco de crédito da Sociedade é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Sociedade adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes

## Notas Explicativas

que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

A Sociedade considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção, multiplicados por 12); as garantias aceitas (imóvel, carta de fiança, seguro, etc.); a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes); e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 é como segue:

	30/09/2012
Saldo no início do período	(11.421)
Constituição	(784)
Reversão	76
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>(12.129)</b>

A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
<b>A vencer</b>	<b>26.961</b>	<b>30.487</b>
<b>Vencidas:</b>		
Até 30 dias	4.352	834
De 31 a 60 dias	2.763	548
De 61 a 90 dias	2.416	345
De 91 a 180 dias	4.593	1.426
Acima de 180 dias	15.459	13.387
	<b>29.583</b>	<b>16.540</b>
<b>Total</b>	<b>56.544</b>	<b>47.027</b>

Em 30 de setembro de 2012, o montante de R\$3.330 das contas a receber de clientes (R\$1.966 em 31 de dezembro 2011) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Sociedade efetuou o complemento da provisão para créditos de liquidação duvidosa no período findo em 30 de setembro de 2012 no montante de R\$ 708, por entender que os demais valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis.

### 7. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras	385	340	3.178	1.758
IRRF a recuperar	203	203	1.731	646
Imposto Sobre Serviços - ISS	-	-	104	95
PIS e Cofins a recuperar	78	78	180	233
Imposto de renda - antecipações	-	-	640	781
Contribuição social - antecipações	-	-	233	291
Outros impostos a recuperar	15	15	596	285
<b>Total</b>	<b>681</b>	<b>635</b>	<b>6.662</b>	<b>4.089</b>

## Notas Explicativas

### 8. Transações com partes relacionadas

#### (a) Saldos e transações com partes relacionadas

No curso dos negócios da Sociedade, os acionistas controladores, as controladas e controladas em conjunto e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; (ii) administração de shopping centers; (iii) administração de estacionamentos de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial; e (v) acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínios.

Os saldos em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011 são apresentados a seguir:

	Controladora	
	30/09/2012	31/12/2011
<b>Ativo:</b>		
Ast	106	106
Delta	242	5
Fonte	6.809	224
General Shopping Finance (a)	1.932	2.963
General Shopping Investments (a)	3.301	-
Internacional Guarulhos Shopping Center (b)	17.277	17.236
Intesp	118	40
Jud	1.154	161
Lumen	2.076	229
Lux	67	1.741
Mai	1.293	201
Manzanza	587	187
Nova União	585	134
Park Shopping Administradora	23	10
Paulis	87	67
Pol	13.386	658
PP	4.836	910
Sale	1.110	450
Securis	602	-
Sulishopping	112	105
Vul	3.302	7
Poli	16	16
Outros	640	554
<b>Total</b>	<b>59.661</b>	<b>26.004</b>
<b>Passivo</b>		
ABK (d)	24.201	32.598
Atlas (d)	23.466	14.361
BAC (c)	55.365	55.365
BOT (d)	1.997	238
Cly (d)	10.717	1.004
Energy (d)	1.843	1.843
Levian (d)	124.279	87.651
Send (d)	14.518	5.099
Zuz (d)	6.058	1.410
<b>Total</b>	<b>262.444</b>	<b>199.569</b>

## Notas Explicativas

- (a) Refere-se a custos para emissão dos bônus perpétuos pagos pela Sociedade.
- (b) Refere-se à transferência de recursos para a controlada efetuar a liquidação dos empréstimos captados com o Banco Bic, no exercício de 2009. Não há prazo de vencimento nem incidem encargos financeiros.
- (c) Refere-se à captação para liquidação da operação do CCI no Banco Itaú em 30 de janeiro de 2009. Não há prazo de vencimento nem incidem encargos financeiros.
- (d) Refere-se aos demais empréstimos sobre os quais não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento.

Os saldos em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, são como segue:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Ativo:</b>		
Golf Participações Ltda. (a)	15.006	13.720
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda. (c)	146	146
Menescal	113	113
Condomínio Civil Suzano Shopping Center ( c)	1.253	1.032
Condomínio Civil Voluntários - SPS ( c)	157	249
Condomínio Unimart Campinas ( c)	332	261
Condomínio Outlet Premium SP ( c)	313	516
Condomínio Outlet Premium Alexânia ( c)	2.067	-
Condomínio do Vale ( c)	1.200	1.438
Condomínio Cascavel ( c)	763	692
Condomínio Prudente ( c)	337	32
Condomínio ASG ( c)	16	16
Condomínio Osasco ( c)	0	58
Condomínio Barueri ( c)	1.397	902
Condomínio Shopping Light ( c)	945	71
Condomínio Top Center ( c)	1.127	778
BR Partners Consultoria Especializada	620	0
MCLG Empreendimentos e Participações S.	4.828	0
FII - Fundo de Investimento Imobiliário Sulacap	396	-
Pessoas Físicas ( c)	1.814	1.416
CB Bonsucesso	187	-
Internacional Guarulhos	3.433	-
Outros ( c)	266	684
<b>Total</b>	<b>36.716</b>	<b>22.124</b>
<b>Passivo :</b>		
SAS Venture LLC (b)	14.540	11.419
Condomínio Suzano (c)	6	108
Condomínio Santana Parque Shopping (c)	851	943
Condomínio Prudente (c)	-	10
Eral Empresa Recupe. de Ativos	6.000	-
Outros (c)	1.786	1.469
<b>Total</b>	<b>23.183</b>	<b>13.949</b>

- (a) O empréstimo ao acionista e controlador está sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento.

## Notas Explicativas

- (b) Na reorganização societária, o capital social da controlada Park Shopping Administradora foi reduzido e está sendo devolvido à então acionista SAS Ventures LLC em 15 parcelas iguais e semestrais, desde 14 de setembro de 2007. Sobre o total da dívida incidem variação cambial com base no dólar norte-americano e encargos financeiros de 10,5% ao ano.
- (c) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento.

### (b) Remuneração dos administradores

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011, os honorários dos administradores, no Consolidado, foram apropriados ao resultado, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, não superando o limite aprovado pelos acionistas.

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011, foram pagos aos administradores da Sociedade benefícios de curto prazo (ordenados, salários, contribuições para a seguridade social, participação nos lucros e assistência médica) de R\$ 3.631 e R\$ 3.046, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	30/09/2012	30/09/2011
Salários e encargos	3.085	2.974
Remuneração variável e encargos	429	-
Benefícios	117	72
<b>Total</b>	<b>3.631</b>	<b>3.046</b>

Não foi pago nenhum valor a título de: (i) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço e benefícios por invalidez de longo prazo); e (iii) remuneração com base em ações.

Em Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em 30 de abril de 2012, foi aprovada a remuneração global de R\$6.822 para o exercício de 2012.

## 9. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Despesas de seguros a apropriar	262	408	818	506
Adiantamento a fornecedores	-	248	1.690	1.611
Adiantamento de benefícios trabalhistas	207	51	207	59
Despesas a apropriar	685	836	1.244	836
Outros adiantamentos	-	21	1.067	84
Adiantamentos para prestação de serviços	-	-	-	1.068
Valores a receber de outros empreendimentos	-	-	-	518
Outras contas a receber	451	-	2.036	2.126
<b>Total</b>	<b>1.605</b>	<b>1.564</b>	<b>7.062</b>	<b>6.808</b>
Ativo Circulante	1.605	1.564	6.869	5.740
Ativo não circulante	-	-	193	1.068



## Notas Explicativas

## 10. Investimentos

	Participação- %	Quantidade de ações/ Cotas detidas	Capital social	Lucro (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado Da Equivalência Patrimonial	Saldos dos Investimentos	
							30/09/2012	31/12/2011
<b>Controladas diretas:</b>								
<b>Investimentos:</b>								
Levian	58,6	482.834.200	847.743	29.502	924.902	17.289	541.993	529.799
Atlas	100	3.268.672	3.816	10.612	47.742	10.612	47.742	37.130
GS Finance II	100	50.000	81	(10.862)	54	(10.862)	54	10.915
				<b>29.252</b>	<b>972.698</b>	<b>17.039</b>	<b>589.788</b>	<b>577.844</b>
<b>Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas:</b>								
General Shopping Finance	100	50.000	81	(44.792)	(130.617)	(44.792)	(130.617)	(91.013)
GS Investments	100	50.000	-	(37.694)	(37.694)	(37.694)	(37.694)	-
				<b>(82.486)</b>	<b>(168.311)</b>	<b>(82.486)</b>	<b>(168.311)</b>	<b>(91.013)</b>
<b>Saldo líquido</b>				<b>(53.233)</b>	<b>804.386</b>	<b>(65.447)</b>	<b>421.477</b>	<b>486.831</b>

	Participação-%	Quantidade de ações/ Cotas detidas	Capital social	Lucro (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		
<b>Controladas indiretas:</b>							
<b>Levian:</b>							
ABK			99,28	131.163.028	130.535	2.873	129.898
Poli Empreendimentos			50	425.000	597	135	8.725
Park Shopping Adm			100	35.226.231	35.226	(4.108)	17.748
Send			100	288.999.513	289.000	4.737	247.448
Manzanza			100	16.975.480	16.975	(115)	16.823
Nova União			99,8	21.215.243	4.332	5.255	12.124
Uniplaza			100	10.000	21.215	4.034	39.318
Sulishopping			100	5.897.194	5.897	(14)	15.521
Lux			100	22.938.043	22.938	1.647	27.946
Lumen			100	1.902.593	1.903	976	4.626
Delta			100	72.870.112	72.870	(170)	73.769
Intesp			100	11.130.316	11.130	277	13.502
PP			100	18.670.574	18.671	414	21.490
Paulis			100	10.000	10	679	(49)
Fonte			100	24.199.060	24.199	(2.540)	20.295
POL			100	7.723.297	7.723	587	7.906
BOT			100	51.331.650	51.332	3.894	63.974

## Notas Explicativas

	Participação-%	Quantidade de ações/ Cotas detidas	Capital social	Lucro (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Vul	100	21.872.001	21.872	(128)	21.712
Zuz	100	58.139.780	58.140	10.155	130.576
Jud	100	3.096.122	3.096	(1.444)	(3.849)
Cly	100	10.000	10	14.974	69.860
Bud	100	10.000	10	(1)	6
Bac	100	10.000	10	(2)	(14.627)
Sale	100	14.702.069	14.702	1.035	23.599
Brassul	100	25.630.617	25.631	1.021	32.965
FII Top Center	100	600.000	4.933	(1.417)	(1.814)
MAI	100	10.000	10	(5)	4
FLK	100	10.000	10	(34)	(25)
Premium Outlet	100	10.000	10	(2)	8
BR Outlet	100	10.000	10	(1)	8
Jauá	100	10.000	10	(2)	8
<b>GS Investments:</b>					
Securis	100	10.000	195.751	5.393	201.141
Andal	100	10.000	10	(908)	(898)
ERS	100	10.000	10	(7)	(1)
SB Bonsucesso	100	10.000	93.292	(3.750)	137.072
CB Bonsucesso	100	1.000	1	-	1
BAIL	100	10.000	-	-	-
CRISTAL	100	10.000	-	-	-
GAX	100	10.000	-	-	-
XAR	100	10.000	-	-	-
<b>Atlas:</b>					
Ast	100	270.081	270	377	856
Ipark	100	3.466.160	3.466	3.225	16.155
Wass	100	10.000	10	2.562	7.581
Energy	100	10.000	10	2.902	21.845
Vide	100	10.000	10	2	19
GSB Administradora	100	1.906.070	1.906	1.501	5.251
ASG Administradora	100	20	20	59	162

## Notas Explicativas

A movimentação para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 é como segue:

<b>Controladora</b>	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>486.831</b>
Resultado de equivalência patrimonial	(65.447)
Aumento de capital	93
<b>Saldo em 30 de setembro de 2012</b>	<b>421.477</b>

### 11. Propriedades para investimento

	Taxa de depreciação %	30/09/2012			31/12/2011		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Terrenos	0	294.545	-	294.545	253.014	-	253.014
Edificações	2	708.127	(46.445)	661.682	564.982	(38.036)	526.946
Obras em andamento	0	314.306	-	314.306	135.070	-	135.070
<b>Total</b>		<b>1.316.978</b>	<b>(46.445)</b>	<b>1.270.533</b>	<b>953.066</b>	<b>(38.036)</b>	<b>915.030</b>

Movimentação das propriedades para investimento para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012:

	31/12/2011	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	30/09/2012
Terrenos	253.014	41.531			294.545
Edificações	526.946	143.145		(8.409)	661.682
Obras em andamento	135.070	166.808	12.428		314.306
	<b>915.030</b>	<b>351.484</b>	<b>12.428</b>	<b>(8.409)</b>	<b>1.270.533</b>

Em 31 de março de 2007, a Sociedade, com base em laudo preparado pelos peritos avaliadores independentes DLR Engenheiros Associados Ltda., registrou reavaliação das contas de terrenos, edificações e instalações, tendo como contrapartida a rubrica “Reserva de reavaliação”, no patrimônio líquido.

Em 26 de junho de 2007, por meio do Instrumento Particular de Compromisso Quitado de Venda e Compra de Imóvel e Cessão de Direito Real de Uso, foi adquirido o imóvel onde está situado o Shopping Light por R\$20.110. A lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra dependia, ainda, de ações da vendedora para a obtenção de determinadas certidões emitidas pela Secretaria da Receita Federal - SRF e pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS que foram regularizadas neste trimestre.

## Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, o montante das propriedades para investimento era composto como segue:

	30/09/2012 Valor Residual	31/12/2011 Valor Residual
ABK do Brasil Empreendimentos e Participações ('ABK')	25.691	25.990
Andal Administradora e Incorporadora Ltda ('ANDAL')	63.778	-
BOT Administradora e Incorporadora Ltda ('BOT')	42.680	41.572
Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda ('BRASSUL')	4.168	4.170
CLY Administradora e Incorporadora Ltda ('CLY')	189.597	193.139
Delta Administradora e Incorporadores Ltda ('DELTA')	10.486	6.639
ERS Administradora e Incorporadores Ltda ('ERS')	25.704	-
Fundo de Investimento Imobiliário ('FII')	51.263	49.516
FLK Administradora e Incorporadores Ltda ('FLK')	7.159	-
Fonte Administradora e Incorporadora Ltda ('FONTE')	73.364	37.884
GS Finance Limited ('GSFINANCE')	20.993	9.927
Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda ('INTESP')	10.892	11.670
Levian Participações e Empreendimentos Ltda ('LEVIAN')	28.395	29.032
Lumen Participações e Empreendimentos Ltda ('LUMEN')	122	-
LUX Participações e Empreendimentos Ltda ('LUX')	16.208	-
MAI Administradora e Incorporadora Ltda ('MAI')	1.392	1.286
Manzanza Consultoria e Adm de Shopping Centers Ltda ('MANZANZA')	18.690	17.169
Nova União Administradora e Incorporadora S.A. ('NOVA UNIÃO')	4.322	-
Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda ('POLI')	7.781	9.275
Paulis Administradora e Incorporadora Ltda ('PAULIS')	76	-
PP Administradora e Incorporadora Ltda ('PP')	32.604	22.752
POL Administradora e Incorporadora Ltda ('POL')	61.584	11.747
Sale Empreendimentos e Participações Ltda ('SALE')	22.983	21.098
SB BONSUCESSO Administradora e Incorporadora Ltda ('SB BONSUCESSO')	157.122	-
Send Empreendimentos e Participações Ltda ('SEND')	167.627	167.528
Uniplaza Empreendimentos e Participações de Centro de Compras Ltda ('UNIPLAZA')	97.095	37.996
Vul Administradora e Incorporadora Ltda ('VUL')	41.481	31.041
ZUZ Administradora e Incorporadora Ltda ('ZUZ')	86.007	163.160
Outros	1.270	22.438
<b>TOTAL</b>	<b>1.270.533</b>	<b>915.030</b>

### Avaliação a valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em construção e construída foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis).

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pelo "The Royal Institution of Chartered Surveyors - R.I.C.S.", da Grã-Bretanha, e

## Notas Explicativas

pele “Appraisal Institute”, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de dez anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,75% e a taxa média de capitalização adotada no décimo ano do fluxo foi de 8,61%.

A seguir estão demonstrados os valores da avaliação a valor justo em 31 de dezembro de 2011, no total, e a respectiva participação da Sociedade nas propriedades para investimento:

	100%	Participação da Sociedade
Propriedades para investimento em operação	1.881.300	1.497.843

### 12. Imobilizado

	Taxa de depreciação (%)	Controladora					
		30/09/2012		31/12/2011		Valor Líquido	Valor Líquido
		Custo	Depreciação acumulada	Custo	Depreciação acumulada		
Edificações	2	3.824	(475)	3.349	2.570	(429)	2.141
Instalações	10	218	(68)	150	179	(54)	125
Móveis e utensílios	10	272	(88)	184	395	(88)	307
Máquinas e equipamentos	10	76	(22)	54	55	(8)	47
Computadores e periféricos	20	681	(324)	357	1.154	(251)	903
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	18	(7)	11	17	(6)	11
Adiantamento a fornecedores		18.715	-	18.715	12.113	-	12.113
Obras em andamento		-	-	-	210	-	210
<b>Total</b>		<b>23.804</b>	<b>(984)</b>	<b>22.820</b>	<b>16.693</b>	<b>(836)</b>	<b>15.857</b>

	Taxa de depreciação (%)	Consolidado					
		30/09/2012		31/12/2011		Valor Líquido	Valor Líquido
		Custo	Depreciação acumulada	Custo	Depreciação acumulada		
Edificações	2	3.831	(683)	3.148	2.570	(429)	2.141
Instalações	10	8.676	(3.774)	4.902	9.623	(3.282)	6.341
Móveis e utensílios	10	5.398	(1.220)	4.178	1.530	(791)	739
Máquinas e equipamentos	10	30.896	(1.909)	28.987	2.697	(1.434)	1.263
Veículos	20	86	(43)	43	78	(24)	54
Computadores e periféricos	20	1.975	(1.414)	561	1.743	(536)	1.207
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	7.809	(4.058)	3.751	8.394	(3.755)	4.639
Adiantamento a fornecedores		18.844	-	18.844	12.113	-	12.113
Obras em andamento		-	-	-	235	-	235
<b>Total</b>		<b>77.515</b>	<b>(13.101)</b>	<b>64.414</b>	<b>38.983</b>	<b>(10.251)</b>	<b>28.732</b>

## Notas Explicativas

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012:

	Controladora				30/09/2012
	31/12/2011	Adições	Depreciação	Transferências	
Edificações	2.141	799	(46)	455	3.349
Instalações	125	39	(14)	-	150
Móveis e utensílios	307	45	(21)	(147)	184
Máquinas e equipamentos	47	21	(14)	-	54
Computadores e periféricos	903	335	(73)	(808)	357
Benfeitorias em imóveis de terceiros	11	1	(1)	-	11
Adiantamento a fornecedores	12.113	5.892	-	710	18.715
Obras em andamento	210	-	-	(210)	-
<b>Total</b>	<b>15.857</b>	<b>7.132</b>	<b>(169)</b>	<b>-</b>	<b>22.820</b>

	Consolidado				30/09/2012
	31/12/2011	Adições	Depreciação	Transferências	
Edificações	2.141	1.026	(254)	235	3.148
Instalações	6.341	-	(492)	(947)	4.902
Móveis e utensílios	739	2.921	(429)	947	4.178
Máquinas e equipamentos	1.263	28.199	(475)	-	28.987
Veículos	54	8	(19)	-	43
Computadores e periféricos	1.207	232	(878)	-	561
Benfeitorias em imóveis de terceiros	4.639	115	(303)	(700)	3.751
Adiantamento a fornecedores	12.113	6.031	-	700	18.844
Obras em andamento	235	-	-	(235)	-
<b>Total</b>	<b>28.732</b>	<b>38.532</b>	<b>(2.850)</b>	<b>-</b>	<b>64.414</b>

### 13. Intangível

	Taxa de amortização %	Consolidado					
		30/09/2012			31/12/2011		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
<b>Vida útil indefinida</b>							
Ágio - Aquisição SALE		5.541	(556)	4.985	5.541	(556)	4.985
Ágio - Aquisição Shopp UNIMART		22.410	(2.241)	20.169	22.410	(2.241)	20.169
Marcas e Patentes		2.378	-	2.378	1.879	-	1.879
<b>Vida útil definida</b>							
Softwares	20	12.905	(720)	12.185	7.858	(487)	7.371
Direito de uso Shopping LIGHT	2,38	12.916	(773)	12.143	8.069	(651)	7.418
<b>Total</b>		<b>56.150</b>	<b>(4.290)</b>	<b>51.860</b>	<b>45.757</b>	<b>(3.935)</b>	<b>41.822</b>

- (a) Em 13 de dezembro de 2007, a Sociedade, por intermédio da controlada Brassul, adquiriu 100% das cotas da Sale, a qual é detentora de 84,39% da Área Bruta Locável - ABL total do Shopping do Vale. A referida operação gerou um ágio de R\$5.541 e possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura. A partir do exercício social iniciado em 1º de janeiro de 2009, a amortização contábil sistemática do ágio por expectativa

## Notas Explicativas

de rentabilidade futura (“goodwill”) cessou completamente, permanecendo somente a aplicação do teste anual de recuperação.

- (b) Em 28 de dezembro de 2007, a Sociedade, por intermédio da controlada Send, adquiriu 100% das cotas da Uniplaza, a qual é detentora de 100% da ABL total do Shopping Unimart. A referida operação gerou um ágio de R\$22.410 e possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura. A partir do exercício social iniciado em 1º de janeiro de 2009, a amortização contábil sistemática do ágio por expectativa de rentabilidade futura (“goodwill”) cessou completamente, permanecendo somente a aplicação do teste anual de recuperação.
- (c) Em 6 de junho de 2007, a Sociedade assumiu o compromisso de pagar R\$5.589 pelo direito de uso de 50,1% do Shopping Light. O referido direito possui prazo de 42 anos e é amortizado nesse período de forma linear. Em 16 de março de 2011, a Lumen cedeu à Lux 3,15% da participação no direito de uso do Shopping Light, e, nessa mesma data, a Lux assumiu o compromisso de pagar R\$2.480 pelo direito de uso de 19,89% do Shopping Light à EMURB. Em 2 de janeiro de 2012, a controlada Lumen aumentou em 15% sua participação no Shopping Light, pelo valor de R\$2.092.

A movimentação do intangível para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 é como segue:

		Consolidado				
Prazo de vida útil	Método de amortização	31/12/2011	Adições	Amortização	30/09/2012	
<b>Vida útil indefinida:</b>						
	Ágio - aquisição da Sale	4.985	-	-	4.985	
	Ágio - aquisição do Shopping Unimart	20.169	-	-	20.169	
	Marcas e patentes	1.879	499	-	2.378	
<b>Vida útil definida:</b>						
	Softwares	5 anos	Linear	7.371	5.047 (233)	12.185
	Direito de uso do Shopping Light	42 anos	Linear	7.418	4.847 (122)	12.143
	<b>Total</b>	<b>41.822</b>	<b>10.393</b>	<b>(355)</b>	<b>51.860</b>	

## 14. Empréstimos e financiamentos

	Moeda	Taxas contratuais % a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				30/09/2012	31/12/2011
<b>Empréstimos e financiamentos:</b>					
Banco Pontual S.A. (a)	R\$	12,00	2009/2010	-	5.206
Títulos de crédito perpétuo (b)	U\$	10,00		508.230	466.434
Títulos de crédito perpétuo (c)	U\$	12,00		294.378	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES (d)	R\$	8,70	2019	1.046	937
Banco Pine (e)	R\$	6,8+CDI	2012	25.053	-
Banco HSBC (f)	R\$	7,59+IPCA	2017	11.494	-
Outros	R\$		2010	21	21
<b>Total</b>				<b>840.222</b>	<b>472.598</b>
Passivo Circulante				36.949	12.782
Passivo não circulante				803.273	459.816

## Notas Explicativas

- (a) Com a liquidação extrajudicial do Banco Pontual, o saldo permaneceu sendo atualizado pelos encargos financeiros de 1% ao mês. Em 27 de fevereiro de 2012, o saldo foi quitado pelo valor de R\$ 3.804, e a diferença de R\$1.402 foi registrada no resultado financeiro.
- (b) Em 9 de novembro de 2010, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominados “Bônus Perpétuos” (“perpetual bonds”), o montante de US\$200.000, correspondente a R\$339.400, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 9 de novembro de 2015. De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados são destinados à liquidação antecipada dos CCI e ao investimento em “greenfields” e expansões. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$11.483, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 19 de abril de 2011, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus Perpétuos” (“perpetual bonds”), o montante de US\$50.000 correspondente a R\$78.960, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10 % ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 9 de novembro de 2015. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$758, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

- (c) Em 20 de março de 2012, a controlada GS Investments Limited captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus Perpétuos” (“perpetual bonds”), o montante de US\$150.000, correspondente a R\$271.530 na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com juros de 12.00% ao ano pagos semestralmente até o quinto ano da data de emissão, após o quinto ano até o décimo ano da data de emissão, 5 Year US Treasury mais 11.052 % ao ano, pagos semestralmente, e do décimo ano em diante, USD LIBOR de 3 meses mais 10.808 % e 1%, pagos trimestralmente. A emissora poderá diferir os juros indefinidamente e sobre os valores diferidos incidirão juros à taxa aplicável indicada anteriormente, acrescidos de 1% ao ano. No caso do diferimento dos juros a empresa somente poderá distribuir o equivalente a 25% do lucro líquido referente aos dividendos mínimos obrigatórios previstos na legislação brasileira. A GS Investments Limited poderá resgatar os títulos a seu critério, total ou parcialmente, no quinto ano contado da data de emissão, no décimo ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data. Os títulos terão garantia da General Shopping e das seguintes subsidiárias: General Shopping Brasil S.A., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda., Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos Ltda., Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda., Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Securis Administradora e Incorporadora Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda., Uniplaza Empreendimentos,



## Notas Explicativas

Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda.. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$12.581.

Não existem “covenants” financeiros nas operações de emissão de Bônus Perpétuos. Os “covenants” definidos referem-se à: (i) limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo os financiamentos BNDES, os refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros), devendo manter a proporção de ativos não gravados/dívida não securitizada em condições “pari pasu” as condições dadas a ativos gravados/dívida securitizada; (ii) limitação das operações de venda e “lease-back” aos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de (i) anterior; e (iii) limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos.

- (d) Financiamento captado durante o último trimestre de 2011 para equipamentos da construção do Parque Shopping Barueri através da linha de FINAME do BNDES no valor R\$ 937 e taxa de 8,7% ao ano. Em janeiro de 2012, foi adicionado R\$105 ao contrato existente. O prazo do contrato é de 96 meses, tendo 24 meses de carência e 72 meses de amortização.
- (e) Em 24 de fevereiro de 2012, foi captado, por meio de Cédula de Crédito Bancário junto ao Banco Pine, o valor de R\$25.000 com encargos de 100% da variação do CDI acrescido de 0,4074% de juros ao mês. O vencimento ocorrerá em 15 de outubro de 2012.
- (f) Em 13 de junho de 2012, foi captado, por meio de Cédula de Crédito Bancário junto ao Banco HSBC, o valor de R\$11.400 com encargos de 100% da variação do IPCA acrescido de 7,59% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 60 meses, tendo 12 meses de carência para o pagamento do principal e pagamento de juros trimestrais.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros, etc.).

A composição da parcela de longo prazo em 30 de setembro de 2012, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	<b>Consolidado</b>
	<b>30/09/2012</b>
<b>Ano</b>	
2013	744
2014	2.973
2015	2.973
2016	2.973
2017 em diante	793.610
	<b>803.273</b>

Por não ter data de vencimento as captações por meio de emissão de Bônus Perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2017 em diante.

## Notas Explicativas

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 é como segue:

	<b>Consolidado</b>
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2011</b>	<b>472.598</b>
Captações	307.930
Custo de Captação	(12.581)
Amortização do custo de captação	2.842
Pagamentos - Principal	(3.804)
Pagamentos - juros	(55.880)
Encargos financeiros registrados nas propriedades para investimento e imobilizado	(12.428)
Variação cambial	58.211
Encargos financeiros registrados no resultado	83.334
<b>Saldo em 30 de setembro de 2012</b>	<b>840.222</b>

### 15. Cédulas de crédito imobiliário

	Moeda	Taxa	Vencimentos	<b>Consolidado</b>	
				30/09/2012	31/12/2011
<b>Empresa controlada:</b>					
ABK - Banco Itaú (a)	R\$	TR + 11% aa	2018	73.239	78.605
Levian (a)	R\$	TR + 11% aa	2018	73.239	78.605
Fundo de Investimento Imobiliários Top Center (b)	R\$	IPCA + 9,9% aa	2020	60.054	60.727
Fonte (c)	R\$	IPCA + 8,0% aa	2013	84.213	-
Andal (d)	R\$	TR + 11% aa	2022	62.007	-
				<b>352.752</b>	<b>217.937</b>
Passivo circulante				25.291	18.111
Passivo não circulante				327.461	199.826

(a) Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$180.000. O montante captado será pago em 119 parcelas mensais (até junho de 2018), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial - TR. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Cly. Os custos de captação de R\$376 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear.

(b) Em abril de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Top Center, por meio da controlada Jud, efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para

## Notas Explicativas

securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizada a fração de 100% do Top Center. O valor total das CCI's emitidas é de R\$60.000. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais (até abril de 2020), acrescidas de juros de 9,90% ao ano e da atualização anual do Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA. Em garantia das CCI's, foram concedidas: (i) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R\$50.900; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Fundo de Investimento Imobiliário Top Center. Os custos de captação das CCI's estão sendo deduzidos do principal e amortizados em 120 parcelas de forma linear.

- (c) Em março de 2012, a controlada Fonte efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCI's. O valor total das CCI's emitidas é de R\$80.000. O montante captado será pago em parcela única no mês de setembro de 2013, acrescidas de juros de 8% ao ano e da variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao consumidor Amplo (IPCA/IBGE). Em garantia das CCI's, foram concedidas: (i) hipoteca sob a fração ideal de 51% do imóvel do projeto Sulacap; (ii) alienação fiduciária de determinadas unidades do Shopping Guarulhos; (iii) penhor referente ao Parque Shopping Sulacap; (iv) cessão fiduciária de determinados ativos; e (v) cessão fiduciária de direitos creditórios referente ao Shopping Guarulhos. O custo de captação foi de R\$1.246. O custo efetivo da operação foi de IPCA + 9,1%.
- (d) Em junho de 2012, a controlada Andal efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCI's. O valor total das CCI's emitidas é de R\$63.911. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais, acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial - TR. Em garantia das CCI's, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel denominado Shopping Suzano; e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Shopping Suzano). O custo de captação foi de R\$959. O custo efetivo da operação foi de TR + 11,17%.

A composição da parcela de longo prazo em 30 de setembro de 2012, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	<b>Consolidado</b> <b>30/09/2012</b>
2013	90.253
2014	30.265
2015	34.924
2016	40.107
2017 em diante	131.912
<b>Total</b>	<b>327.461</b>

A movimentação das CCI's para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 é como segue:

	<b>Consolidado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>217.937</b>
Captações	143.911
Custo de captação	(2.261)
Amortização do custo de captação	570
Pagamentos – principal	(20.647)
Pagamentos – juros	(11.155)
Encargos financeiros registrados no resultado	24.397
<b>Saldo em 30 de junho de 2012</b>	<b>352.752</b>

## Notas Explicativas

### 16. Contas a pagar - compra de imóveis

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Terrenos - Guarulhos	-	7.550

Em 11 de janeiro de 2011, foi adquirido um terreno localizado na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, onde será construído um shopping center, pelo valor total de R\$24.160, cuja forma de pagamento acordada foi: (i) R\$8.305 à vista; e (ii) R\$15.855 a serem pagos em 21 parcelas iguais, mensais e consecutivas, reajustadas pelo Índice Nacional do Custo de Construção - Disponibilidade Interna/Fundação Getúlio Vargas - INCC-DI/FGV, no valor de R\$755; a primeira parcela foi paga em fevereiro de 2011.

### 17. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Adiantamento da venda de terreno e benfeitorias do projeto Parque Shopping Sulacap (a)	-	-	101.674	99.405
Remuneração a pagar para o Fundo de Investimento Sulacap (b)	-	-	-	1.408
Repasse luvas VBI/Gene/Catalena (c)	-	-	2.434	5.376
EMURB (d)	-	-	919	1.240
Perdas não realizadas com operações com instrumentos derivativos (nota explicativa nº 27.2(f))	-	-	-	418
Adiantamento de venda de 50% do Outlet Premium Brasília (e)	-	-	750	-
PMGuarulhos ref. expansão SB Bonsucesso	-	-	1.219	-
Repasse para condomínios	-	-	7.532	-
Adiantamento de clientes	-	-	1.072	-
Outros	1.087	1.013	10.194	5.768
<b>Total</b>	<b>1.087</b>	<b>1.013</b>	<b>125.794</b>	<b>113.615</b>
Passivo circulante	1.087	1.013	33.266	14.210
Passivo não circulante	-	-	92.528	99.405

- (a) Em 24 de agosto de 2011, foi efetuada a venda, para o Fundo RB Capital General Shopping Fundo de Investimento Imobiliário – FII, da fração ideal de 44% de um terreno e dos projetos, das benfeitorias e dos acessos que irão compor o prédio (Parque Shopping Sulacap). A controlada Fonte compromete-se a entregar o empreendimento totalmente pronto em 24 meses (dois anos). O custo da transação foi de R\$5.970 e será reconhecido no resultado até a data da transferência do bem para o Fundo RB Capital General Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII. Parte do valor recebido como adiantamento, no montante de R\$ 88.215, está classificado como aplicação financeira vinculada.
- (b) Refere-se à remuneração a ser paga ao Fundo RB Capital General Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII em decorrência do adiantamento recebido da venda de

## Notas Explicativas

44% das benfeitorias que irão compor o Parque Shopping Sulacap, conforme mencionado no item (a) anterior.

- (c) Refere-se ao valor a repassar de luvas ao sócio VBI (VBI Real Estate) do Shopping Barueri.
- (d) Refere-se à assunção da dívida com a EMURB decorrente da compra da participação no Shopping Light pela controlada Lux.
- (e) Refere-se ao adiantamento recebido da BR Partners Gestão de Recursos Ltda. decorrente do Memorando de Entendimentos para a participação em até 50% no Outlet Premium Brasília em regime de co-investimento.

### 18. Impostos parcelados

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
PIS e Cofins	198	173	7.533	7.778
INSS	441	524	482	573
ISS	-	-	101	50
Imposto de renda e contribuição social	-	-	11.261	13.774
<b>Total</b>	<b>639</b>	<b>697</b>	<b>19.377</b>	<b>22.175</b>
Passivo circulante	187	173	5.867	5.534
Passivo não circulante	452	524	13.510	16.641

A Sociedade em 2009 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com a Lei nº 11.941/09 (“Refis”), e no parcelamento simplificado de débitos tributários, no montante de R\$5.793.

A estimativa da Administração é de que o saldo de 30 de setembro de 2012 dos referidos parcelamentos Refis e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses, respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo estas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - Selic.

A Sociedade encontra-se obrigada a manter os pagamentos regulares dos impostos e das contribuições, parcelados e correntes, como condição essencial para a manutenção dos parcelamentos mencionados. Em 30 de setembro de 2012, a Sociedade está adimplente com os pagamentos.

A movimentação dos débitos para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 estimados pela Sociedade, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no período, é como segue:

	Consolidado
<b>Saldos em 31/12/2011</b>	<b>22.175</b>
Novos parcelamentos	-
Pagamento - Principal	(3.798)
Pagamentos - juros	(1.133)
Encargos financeiros	2.133
<b>Saldos em 30/09/2012</b>	<b>19.377</b>

## Notas Explicativas

### 19. Provisão para riscos cíveis e trabalhistas

Para todas as questões que estão sendo contestadas é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, trabalhistas e cíveis. Não há depósitos judiciais vinculados a essas provisões. A composição das provisões é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Trabalhista (a)	568	273
Cíveis (b)	524	340
<b>Total</b>	<b>1.092</b>	<b>613</b>

- (a) Referem-se a processos envolvendo pedidos de responsabilidade subsidiária, horas extras e reconhecimento de vínculo empregatício.
- (b) Referem-se a processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual.

Em 30 de setembro de 2012, a Sociedade possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$4.496, cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas informações contábeis intermediárias.

Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário.

### 20. Patrimônio líquido

#### Capital social

O capital social da Sociedade, em 30 de setembro de 2012, é de R\$317.813, representado por 50.480.600 ações ordinárias sem valor nominal.

A Sociedade está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 65.000.000 de ações nominativas, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá, também, estabelecer as condições de emissão, incluindo preço, prazo e forma de integralização. A Sociedade poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado. Adicionalmente, a critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante a: (a) venda em bolsa ou por meio de subscrição pública; ou (b) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado. Por fim, a Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Sociedade ou a sociedades controladas pela Sociedade, direta ou indiretamente.

## Notas Explicativas

### Reserva de reavaliação

Em 2007, foi deliberada a contabilização da reavaliação de ativos da Sociedade. Os tributos incidentes sobre a referida reserva estão contabilizados no passivo não circulante.

A reserva de reavaliação está sendo realizada por depreciação, contra lucros acumulados, líquida dos encargos tributários.

### Lucro (prejuízo) por ação diluído

A Sociedade não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas, por isso, não calculou o prejuízo por ação diluído.

A seguir o cálculo do prejuízo por ação básico:

	30/09/2012	30/09/2011
<b>Numerador básico-</b>		
Lucro (prejuízo) líquido do período de nove meses	(82.020)	(32.651)
<b>Denominador-</b>		
Média ponderada de ações – básica	50.481	50.481
<b>Lucro (prejuízo) básico por ação em (R\$)</b>	<b>(1,62)</b>	<b>(0,65)</b>

## 21. Receita líquida de aluguel, serviços e outros

	Consolidado			
	Período de 01/07/12 a 30/09/12	Período de 01/01/12 a 30/09/12	Período de 01/07/11 a 30/09/11	Período de 01/01/11 a 30/09/11
<b>Receita operacional bruta:</b>				
Aluguel	37.995	104.056	27.939	81.453
Receita de Serviços	11.677	30.577	8.195	22.441
	<b>49.672</b>	<b>134.633</b>	<b>36.134</b>	<b>103.894</b>
<b>Deduções</b>				
Impostos sobre aluguéis e serviços	(2.571)	(7.181)	(1.893)	(5.350)
Descontos e abatimentos	(824)	(1.820)	(474)	(1.637)
<b>Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros</b>	<b>46.277</b>	<b>125.632</b>	<b>33.767</b>	<b>96.907</b>

## 22. Custo dos aluguéis e serviços prestados por natureza

	Consolidado			
	Período de 01/07/12 a 30/09/12	Período de 01/01/12 a 30/09/12	Período de 01/07/11 a 30/09/11	Período de 01/01/11 a 30/09/11
Custo de Pessoal	(771)	(1.823)	(298)	(854)
Custo de Depreciações	(3.537)	(11.011)	(2.644)	(7.686)
Custo de Ocupação	(2.134)	(7.309)	(2.102)	(5.874)
Custo de Serviços de Terceiros	(2.168)	(6.159)	(1.615)	(4.806)
<b>Total</b>	<b>(8.610)</b>	<b>(26.302)</b>	<b>(6.659)</b>	<b>(19.220)</b>

## Notas Explicativas

**23. Despesas gerais e administrativas por natureza**

	Controladora				Consolidado			
	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de
	01/07/12	01/01/12	01/07/11	01/01/11	01/07/12	01/01/12	01/07/11	01/01/11
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/12	30/09/12	30/09/11	30/09/11	30/09/12	30/09/12	30/09/11	30/09/11
IPTU	(24)	(42)	(11)	(29)	(14)	(92)	(120)	(201)
Comercialização	-	-	-	-	(593)	(2.410)	(889)	(2.544)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	(580)	(931)	1	(18)
Publicidade e propaganda	(330)	(1.028)	(139)	(1.141)	(1.042)	(2.209)	(297)	(1.333)
Conservação de instalações	-	(45)	(14)	(14)	-	(85)	(90)	(307)
Materiais	(91)	(212)	(3)	(39)	7	(327)	(29)	(101)
Energia elétrica	(16)	(53)	(12)	(33)	(62)	(102)	(95)	(295)
Despesas com pessoal	(3.038)	(8.900)	(2.468)	(6.654)	(3.584)	(10.624)	(3.127)	(8.784)
Despesas com serviços de terceiros	(831)	(3.610)	(952)	(2.200)	(2.628)	(7.989)	(2.380)	(5.947)
Despesa com depreciação e amortização	(91)	(521)	(118)	(293)	(109)	(603)	(118)	(293)
Viagens e estadias	(95)	(192)	(10)	(145)	(100)	(257)	(18)	(162)
Telefone	(125)	(338)	(59)	(168)	(163)	(430)	(64)	(193)
Aluguéis e condomínios	(185)	(422)	(84)	(251)	(227)	(1.035)	(135)	(401)
Seguros	(114)	(242)	(24)	(70)	(234)	(424)	(125)	(374)
Outras	(157)	(736)	(269)	(963)	(1.355)	(2.162)	(1.266)	(2.768)
<b>Total</b>	<b>(5.097)</b>	<b>(16.341)</b>	<b>(4.163)</b>	<b>(12.000)</b>	<b>(10.684)</b>	<b>(29.680)</b>	<b>(8.752)</b>	<b>(23.721)</b>

**24. Resultado financeiro**

	Controladora				Consolidado			
	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de
	01/07/12	01/01/12	01/07/11	01/01/11	01/07/12	01/01/12	01/07/11	01/01/11
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/12	30/09/12	30/09/11	30/09/11	30/09/12	30/09/12	30/09/11	30/09/11
<b>Receitas Financeiras</b>								
Juros de aplicações financeiras	23	113	41	112	8.142	18.239	2.394	5.788
Ganho em operação com derivativos	-	-	-	-	(6.926)	-	2.546	2.546
Variação cambial ativa	-	-	-	-	23.270	32.428	24.114	52.577
Variação monetária ativa	-	5	6	13	887	2.553	753	2.054
Outros	-	412	1	19	1.189	1.189	34	72
	<b>23</b>	<b>530</b>	<b>48</b>	<b>144</b>	<b>26.562</b>	<b>54.409</b>	<b>29.841</b>	<b>63.037</b>
<b>Despesas Financeiras</b>								
Juros de empréstimos, financiamentos e CCI's	-	-	-	-	(32.019)	(74.303)	(14.859)	(46.826)
Perda em operação com derivativos	-	-	-	-	4.637	-	-	-
Juros passivos	-	-	(0)	(31)	-	-	-	-
Variação cambial passiva	(412)	(412)	-	0	(28.498)	(101.642)	(78.125)	(90.812)
Variação monetária passiva	(229)	(351)	(49)	(149)	(2.120)	(5.422)	(1.556)	(4.743)
Multa sobre impostos em atraso	-	-	-	-	-	(1.789)	-	-
Outros	(128)	(192)	(3)	(52)	(1.195)	(9.781)	(1.022)	(2.340)
	<b>(769)</b>	<b>(955)</b>	<b>(52)</b>	<b>(232)</b>	<b>(59.195)</b>	<b>(192.937)</b>	<b>(95.562)</b>	<b>(144.721)</b>
<b>Total</b>	<b>(746)</b>	<b>(425)</b>	<b>(5)</b>	<b>(88)</b>	<b>(32.633)</b>	<b>(138.528)</b>	<b>(65.721)</b>	<b>(81.684)</b>



## Notas Explicativas

### 25. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do período são compostos como segue:

	30/09/2012		30/09/2011	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	(82.020)	(64.420)	(32.651)	(21.163)
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	27.887	21.903	11.101	7.195
<b>Efeito de IRPJ e CSLL sobre:</b>				
Equivalência patrimonial	(22.252)	-	(7.104)	-
Outras diferenças permanentes líquidas	19	(23.171)	-	6.860
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(5.654)	(5.654)	(3.997)	(10.038)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	(10.678)	-	(15.505)
<b>Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado</b>	<b>-</b>	<b>(17.600)</b>	<b>-</b>	<b>(11.488)</b>

(\*) As controladas Ast, Bac, Bail, Bot, Br Outlet, Brassul, Bud, Cly, Cristal, Delta, Energy, ERS, FLK, GAX, Intesp, Jauá, JUD, Lumen, Lux, Mai, Manzanha, Nova União, Park, Polishopping, PP, Premium Outlet, Sale, Send, Sulishopping, Uniplaza, Vide, Wass, XAR e Zuz, optaram pela sistemática do lucro presumido.

Em virtude da constituição de reserva de reavaliação em 2007, foi constituído crédito tributário, limitado a 30% do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos referentes à reavaliação.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
<b>Base de cálculo:</b>		
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	621	613
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	11.396	11.421
Receitas de aluguéis a faturar	(4.513)	-
Reavaliação de bens	(207.816)	(130.554)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	239.874	228.028
	<b>39.562</b>	<b>109.508</b>
Alíquota combinada aproximada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
	<b>13.451</b>	<b>37.233</b>
Créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos não constituídos	(69.187)	(66.529)
<b>Imposto de renda e contribuição social diferidos passivo</b>	<b>(55.736)</b>	<b>(29.296)</b>

### 26. Outras receitas operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Recuperação de despesas	193	330	4.458	6.555

## Notas Explicativas

### 27. Instrumentos financeiros

Os valores contábeis e justo dos instrumentos financeiros da Sociedade de suas controladas em 30 de setembro de 2012, são como segue:

	Consolidado	
	30/09/2012	
	Contábil	Valor justo
<b>Ativos:</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	167.467	167.467
Aplicações financeiras vinculadas	91.116	91.116
Contas a receber e outros recebíveis	55.990	55.990
<b>Total</b>	<b>314.573</b>	<b>314.573</b>
<b>Passivos:</b>		
Empréstimos e financiamentos	840.222	820.516
CCIs	352.752	352.752
Fornecedores	26.213	26.213
Outras contas a pagar	125.794	125.794
<b>Total</b>	<b>1.344.981</b>	<b>1.325.275</b>

#### 27.1. Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Sociedade foram classificados conforme as seguintes categorias:

	Consolidado			Consolidado		
	30/09/2012			31/12/2011		
	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total
<b>Ativos:</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	167.467	-	167.467	121.680	-	121.680
Instrumentos financeiros ativos	-	-	-	-	-	-
Aplicações financeiras vinculadas	91.116	-	91.116	90.627	-	90.627
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-	-
Contas a receber e outros recebíveis	55.990	-	55.990	43.965	-	43.965
<b>Total</b>	<b>314.573</b>	<b>-</b>	<b>314.573</b>	<b>256.272</b>	<b>-</b>	<b>256.272</b>
<b>Passivos:</b>						
Empréstimos e financiamentos	840.222	-	840.222	472.598	-	472.598
CCIs	352.752	-	352.752	217.937	-	217.937
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	418	418
Fornecedores	-	26.213	26.213	-	17.773	17.773
Contas a pagar – Compra de Imóveis	-	-	-	-	7.550	7.550
Outras contas a pagar	-	125.794	125.794	-	14.210	14.210
<b>Total</b>	<b>1.192.974</b>	<b>152.007</b>	<b>1.344.981</b>	<b>690.535</b>	<b>39.951</b>	<b>730.486</b>

#### 27.2. Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Sociedade e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

A Sociedade e suas controladas dispõem de política de gestão de riscos para gerenciar os riscos de mercado por meio de instrumentos financeiros. Os principais riscos de mercado a que a Sociedade está exposta são a variação cambial e a flutuação de índices de inflação inerentes às

## Notas Explicativas

suas operações. A política é acompanhada pelo Conselho de Administração assegurando que os instrumentos financeiros não extrapolem os limites da política, em consonância com as melhores práticas de governança corporativa. O principal objetivo da gestão de risco é a proteção do fluxo de caixa da Sociedade, em que as operações devem respeitar os limites de exposição, cobertura, prazo e instrumento, minimizando os custos operacionais. De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos, ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Sociedade e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem exigir riscos com garantias ou sem garantias, dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. A política permite que a Sociedade utilize instrumentos financeiros derivativos apenas para fins de proteção. É vedada a contratação de qualquer derivativo que implique a venda líquida de opções e operações financeiras estruturadas com derivativos embutidos.

Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Sociedade e de suas controladas estão apresentados a seguir:

### a) Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Sociedade e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

A política de gestão de risco da Sociedade permite operações de aplicação dos recursos de caixa somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as agências internacionais de “rating”. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na BM&FBovespa. Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos.

### b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Sociedade pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Sociedade tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

A disponibilidade de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para a área de Tesouraria, a qual investe substancialmente a disponibilidade de caixa em CDB, LTN e fundo de investimento com remuneração atrelada a variação do CDI e escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas. Em 30 de setembro de 2012, a Sociedade mantinha caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativos de R\$167.467 (R\$121.680 em 31 de dezembro de 2011).

### c) Risco de capital

A Sociedade e suas controladas administram seu capital para assegurar que as empresas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

## Notas Explicativas

A estrutura de capital da Sociedade e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e CCIs detalhados nas notas explicativas nº 14 e nº 15, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativo) e pelo patrimônio líquido consolidado (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na nota explicativa nº 20).

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Sociedade. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital. O índice de endividamento em 30 de setembro de 2012 é de 408% (vide a seguir).

### Índice de endividamento

O índice de endividamento em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011 é o seguinte:

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Dívida (i)	1.192.974	690.535
Caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativo	167.467	121.680
Dívida líquida	1.025.507	568.855
Patrimônio líquido (ii)	251.093	333.113
<b>Índice de endividamento líquido</b>	<b>408%</b>	<b>171%</b>

- (i) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos e CCIs de curto e longo prazos.
- (ii) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Sociedade, gerenciados como capital.

### d) **Gestão do risco de liquidez**

A Sociedade e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julguem adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

### Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Sociedade e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Sociedade e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. À medida que os fluxos de juros foram pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do período. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Sociedade e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações.

30 de setembro de 2012	Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos (*)	10,8%	-	41.081	90.170	294.513	888.860	1.314.624
CCI	12,6%	3.401	15.667	59.906	324.388	201.914	605.276
<b>Total</b>		<b>3.401</b>	<b>56.749</b>	<b>150.076</b>	<b>618.901</b>	<b>1.090.774</b>	<b>1.919.900</b>

## Notas Explicativas

(\*) Para a captação do Bônus Perpétuo foram considerados os juros a serem incorridos até a data da opção de compra e o principal e, por não ter data de vencimento, foi classificado como dívida a vencer acima de cinco anos.

### e) Risco de taxas de juros

Empréstimos para capital de giro e CCIs - as controladas da Sociedade possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas notas explicativas nº 14 e nº 15, sobre os quais incidem taxas médias de juros de até 14,45% ao ano. Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessas transações.

Contas a pagar por aquisição de imóveis - as controladas da Sociedade possuem saldos a pagar com empresas não relacionadas relativos à aquisição de imóveis para a aquisição do Shopping Light, sobre os quais incidem encargos financeiros com base na variação de índices gerais de preços. Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessas transações.

### f) Risco de variação da taxa de câmbio

A Sociedade, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R\$797.992 em 30 de setembro de 2012 (R\$477.853 em 31 de dezembro de 2011).

A Sociedade mensura suas exposições conforme o modelo de previsão e orçamento da própria Sociedade e, por meio de sua controlada, contratou, em setembro de 2011, futuros de dólar na BM&Fbovespa, visando à proteção de sua exposição cambial. O principal risco que a Sociedade pretende reduzir é a exposição cambial atrelada ao seu passivo em moeda estrangeira.

Em 30 de setembro de 2012, a Sociedade utiliza derivativos para proteger os riscos cambiais equivalentes a dois anos de juros a serem pagos, referentes à emissão dos Bônus Perpétuos.

A Sociedade não contratou operações com instrumentos derivativos ou não derivativos para cobertura (“hedge”) do saldo do principal dos Bônus Perpétuos.

A seguir a tabela da cobertura de riscos cambiais para os próximos oito trimestres de juros:

Período de exposição	Pagamento de Cupom - próximos 2 anos (US\$ mil)	Nocional do Hedge - Derivativos (US\$ mil)	Cobertura	Tipo de Instrumento Derivativo	Preço Inicial do derivativo (R\$/US\$)	Valor Justo (R\$ mil)
2012	6.250	6.250	100%	Futuro Dólar - BM&Fbovespa	1,9827	(25)
2013	43.000	43.000	100%	Futuro Dólar - BM&Fbovespa	1,9828	(172)
2014	36.750	36.750	100%	Futuro Dólar - BM&Fbovespa	2,0057	(147)
<b>Total</b>	<b>86.000</b>	<b>86.000</b>	<b>100%</b>			<b>(344)</b>

A Sociedade gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos. As aplicações financeiras em moeda estrangeira possuem características inversas ao passivo em moeda estrangeira, portanto, a Sociedade utiliza como instrumento de “hedge” natural.

## Notas Explicativas

A Sociedade contrata os futuros de dólar na BM&FBovespa com vencimento curto e, posteriormente, executa a rolagem dos derivativos.

A Sociedade acredita que a atual estratégia de “hedge” com os derivativos possui menos custos em relação às demais.

Os derivativos da Sociedade obedecem à hierarquia de “inputs”, conforme descrito no CPC 40, sendo classificados como Nível 1 da hierarquia, ou seja, são obtidos por meio de preços negociados (sem ajustes) em mercado ativo.

Para a realização das operações na BM&FBovespa, foi efetuado, por meio de títulos privados de instituições financeiras de primeira linha, o depósito de margem inicial, que, em 30 de setembro de 2012, totalizava R\$20.859.

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no fim de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro, como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Sociedade e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- Dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor.
- Violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal.
- Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira.
- Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

### **g) Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e CCI**

Considerando o instrumento financeiro mencionado anteriormente, a Sociedade desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Sociedade, conforme descrito a seguir:

- Cenário-base: manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 30 de setembro de 2012.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2012.

## Notas Explicativas

- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2012.

### h) Empréstimos, financiamentos e CCI

#### Premissas

Como descrito anteriormente, a Sociedade entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos Bônus Perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,44%	0,55%	0,66%
Elevação da TR	0,03%	0,04%	0,04%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	2,0200	2,5250	3,0300

Segue demonstrado abaixo a exposição líquida em dólar norte-americano, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos:

	<b>Consolidado Sem efeito das operações de derivativos 30/09/2012</b>
Empréstimos e financiamentos	802.608
Partes relacionadas	14.540
Caixa e equivalentes de caixa	(1.558)
<b>Exposição líquida</b>	<b>815.590</b>

Operação	Risco	Cenários		
		Base	Adverso	Remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	63.281	70.005	77.010
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	101.224	103.592	104.671
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	(4.265)	198.946	402.158

(\*) Calculado sobre a exposição líquida da Sociedade, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos.

Na tabela anterior estão demonstrados os efeitos dos juros e da variação dos indexadores até o vencimento do contrato.

Os juros dos Bônus Perpétuos são fixos. Dessa forma não foi efetuada a análise de sensibilidade.

## Notas Explicativas

### i) Caixa e equivalentes de caixa

#### Premissas

Como descrito anteriormente, a Sociedade entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação do CDI e de variação cambial. Nesse sentido, a seguir, estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas		Cenário- -base	Cenário Adverso	Cenário Remoto
Deterioração da taxa do CDI		7,28%	5,46%	3.64%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário- -base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	9.023	6.767	4.511

A análise de sensibilidade da variação cambial do caixa e equivalentes de caixa indexado ao dólar norte-americano foi apresentada líquida dos outros passivos indexados ao dólar norte-americano, conforme mencionado no item i) acima.

### 28. Cobertura de seguros

A Sociedade e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis.

Em 30 de setembro de 2012, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	2.600
Compreensivo de incêndio comum	1.033.470
Lucros cessantes	277.908
Vendaval/fumaça	110.086
Operações de shopping centers	49.876
Danos morais	16.560
Danos materiais	224.920
Empregador	10.110

### 29. Informações por segmento

As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Sociedade para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Sociedade, descritas na nota explicativa nº 2. Os resultados por segmento consideram os itens atribuíveis diretamente ao segmento, assim como aqueles que possam ser alocados em bases razoáveis. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da Alta Administração.



## Notas Explicativas

Portanto, os segmentos reportáveis da Sociedade são os seguintes:

### a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como “stands” de venda, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção, exploração de estacionamento e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário.

### b) Serviços

Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e água dos shopping centers.

A totalidade da receita da Sociedade é realizada no Brasil.

Demonstrações do resultado por segmento:

	Consolidado					
	30/09/2012			Eliminação		30/09/2012
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	103.739	29.463	-	(7.570)	-	125.632
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(16.152)	(15.241)	-	-	5.091	(26.302)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>87.587</b>	<b>14.222</b>	<b>-</b>	<b>(7.570)</b>	<b>5.091</b>	<b>99.330</b>
(Despesas) receitas operacionais	(15.079)	(578)	(77.491)		67.926	(25.222)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>72.508</b>	<b>13.644</b>	<b>(77.491)</b>	<b>(7.570)</b>	<b>73.017</b>	<b>74.108</b>
Resultado financeiro	(18.403)	(160)	(119.965)	-	-	(138.528)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>54.105</b>	<b>13.484</b>	<b>(197.456)</b>	<b>(7.570)</b>	<b>73.017</b>	<b>(64.420)</b>
Imposto de renda e contribuição social	(14.728)	(2.872)	-	-	-	(17.600)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>39.377</b>	<b>10.612</b>	<b>(197.456)</b>	<b>(7.570)</b>	<b>73.017</b>	<b>(82.020)</b>

	Consolidado					
	30/09/2011			Eliminação		30/09/2011
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	80.115	23.669	-	(6.877)	-	96.907
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(19.072)	(4.807)	-	-	4.659	(19.220)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>61.043</b>	<b>18.862</b>	<b>-</b>	<b>(6.877)</b>	<b>4.659</b>	<b>77.687</b>
(Despesas) receitas operacionais	(25.804)	(14.054)	20.474	-	2.218	(17.166)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>35.239</b>	<b>4.808</b>	<b>20.474</b>	<b>(6.877)</b>	<b>6.877</b>	<b>60.521</b>
Resultado financeiro	(22.132)	(146)	(59.406)	-	-	(81.684)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>13.107</b>	<b>4.662</b>	<b>(38.932)</b>	<b>(6.877)</b>	<b>6.877</b>	<b>(21.163)</b>
Imposto de renda e contribuição social	(9.268)	(2.220)	-	-	-	(11.488)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>3.839</b>	<b>2.442</b>	<b>(38.932)</b>	<b>(6.877)</b>	<b>6.877</b>	<b>(32.651)</b>

## Notas Explicativas

### 30. Demonstrações dos fluxos de caixa

A Sociedade realizou a seguinte transação que não envolveu caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011
Juros capitalizados nas propriedades para investimento	12.349	6.723

### 31. Evento subsequente

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

No dia 26 de outubro de 2012 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, em duas séries (DI e IPCA), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. O valor total das debêntures é de R\$78 milhões, divididas na série DI de R\$39 milhões com a taxa de 2,75% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$39 milhões tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento mensal de juros e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses). Os contratos estão em fase final de registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) para que os recursos sejam creditados na conta corrente da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.

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

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

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

### 32. Aprovação das informações contábeis intermediárias

Em 13 de novembro de 2012, foi autorizada pela Administração da Sociedade a conclusão das informações contábeis intermediárias para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações contábeis intermediárias

Aos:

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da  
General Shopping Brasil S.A.  
São Paulo - SP

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da General Shopping Brasil S.A. ("Sociedade"), identificadas como Controladora e Consolidado, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas, de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 – "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

### Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

### Outros assuntos

#### Informações contábeis intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações contábeis intermediárias do valor adicionado ("DVA"), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Sociedade, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, de acordo com o CPC 21, tomadas em conjunto.

### Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período comparativos

Os valores correspondentes as demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e as informações contábeis intermediárias relativas aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2011,

apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados e revisados, por outros auditores independentes que emitiram relatórios datados de 24 de fevereiro de 2012 e 11 de novembro de 2011, respectivamente, que contiveram ênfase referente a conclusão do processo de registro do imóvel onde está situado o Shopping Light, regularizado neste trimestre.

São Paulo, 14 de novembro de 2012.

Nelson Fernandes Barreto Filho  
Contador CRC 1SP-151.079/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

**Motivos de Reapresentação**

<b>Versão</b>	<b>Descrição</b>
2	Atualização na Nota Explicativa 10.