Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping Brasil S/A submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Concluído o exercício 2012, a administração da companhia vem reportar seu desempenho operacional e financeiro, detalhado nos seus relatórios financeiros e administrativos que destacamos a seguir em comparação do exercício 2012 ao exercício 2011.

Iniciamos destacando o crescimento operacional e físico da Companhia com acréscimo de 21% de Área Bruta Locável, consequência de suas expansões (Parque Shopping Prudente e Unimart Shopping Campinas), construção (Outlet Premium Brasília) e aquisição (Shopping Bonsucesso) realizadas durante esse exercício.

Em termos de desempenho orgânico da Companhia, apresentamos o crescimento de Vendas em Mesmas Áreas (Same Area Sales) de 12,0%, assim como Aluguéis de Mesmas Áreas (Same Area Rentals) crescendo 11,8%, ambos em linha com os desempenhos trimestrais do exercício.

A composição de ambos os fatores levou a um crescimento da Receita Líquida em 33%, com um correspondente crescimento do NOI, alcançando 31%. Dentre os principais custos que apresentaram aumento foram os de Ocupação, com destaque no Parque Shopping Barueri (recém-aberto), Shopping do Vale (em processo de modificações no tenant mix) e Shopping Bonsucesso (recém-adquirido e já objeto de melhorias).

Já o Ebitda cresce um pouco mais aquém, em 27,7%, principalmente em razão do ocorrido aumento de Despesas na Estrutura da Companhia, destinadas à segura execução dos projetos de crescimento.

No tópico Resultado Financeiro, destacamos ainda tais despesas como consequência da alavancagem da Companhia, levando a um resultado financeiro capaz de consumir o que seria seu eventual resultado líquido apontando, entretanto, a um cenário de desalavancagem, com a entrega dos projetos atualmente em desenvolvimento.

Para 2013, temos previstas entregas de inaugurações do Outlet Premium Salvador e Outlet Premium Rio de Janeiro, bem como do Parque Shopping Sulacap.

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

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping Brasil é uma das principais empresas brasileiras de propriedade e administração de shoppings centers em seus diversos modelos, com 255.073 m^2 de área bruta locável própria em 16 shopping centers com participação média de 81,5%, além de exploração de serviços complementares.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shoppings centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilização de nossos shopping centers por suas receitas locatícias e de prestação de serviços através da melhor performance varejista nos mesmos. Nossa estratégia é de, considerando as avaliações mercadológicas das localidades:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros ou acréscimos de participações;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shoppings centers;
- desenvolvimento de novas formas de shoppings centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shoppings centers.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

De maneira até então diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista. Nosso foco principal é o de locatários varejistas que atendam às classes de consumo B e C.

Nossas atividades são de (i) planejamento e administração de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas); (iii) locação de espaços publicitários e promocionais (“merchandising”); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica; (vi) gestão do fornecimento de água para os empreendimentos. (Vide descrição das receitas em desempenho econômico e financeiro).

CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

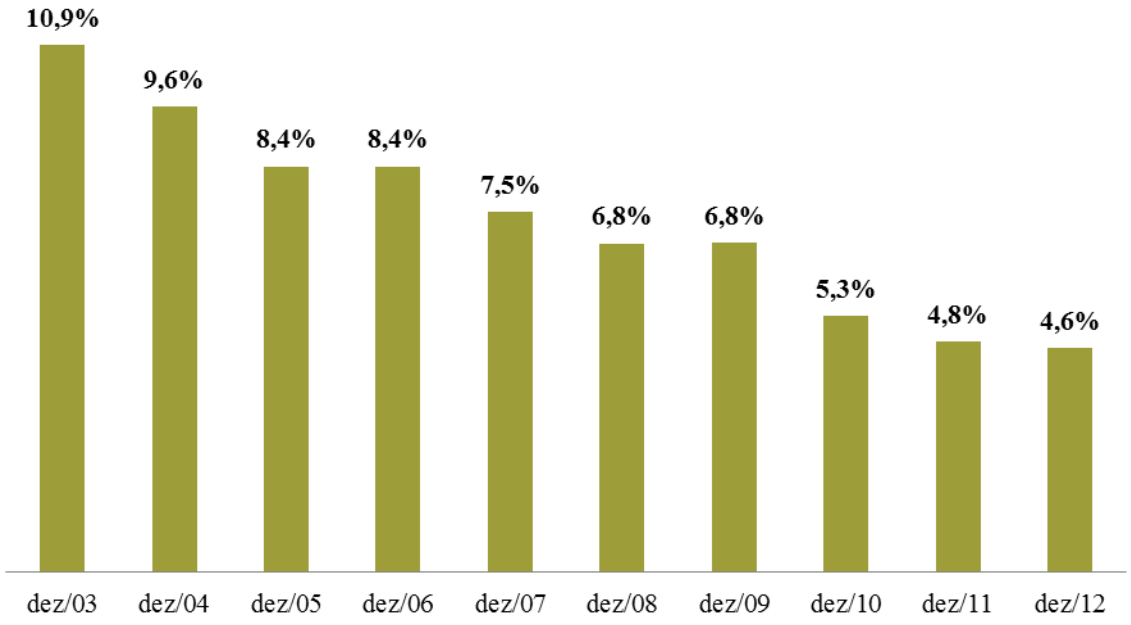
Como divulgado anteriormente, a Companhia utiliza análises macro e microeconômicas em seus modelos para avaliação de cenários de comportamento de varejo, o que em último raciocínio leva às estimativas de vendas do varejo e define a expectativa dos lojistas quanto a suas expansões e sua capacidade de pagar locações por pontos de venda.

Analisando os fundamentos macroeconômicos, o consumo se sustenta sobre renda e crédito. Apesar dos fundamentos continuarem positivos para o consumo no país, suportando o

crescimento do varejo, o ambiente econômico ampliado diminui o potencial/aceleração desse crescimento.

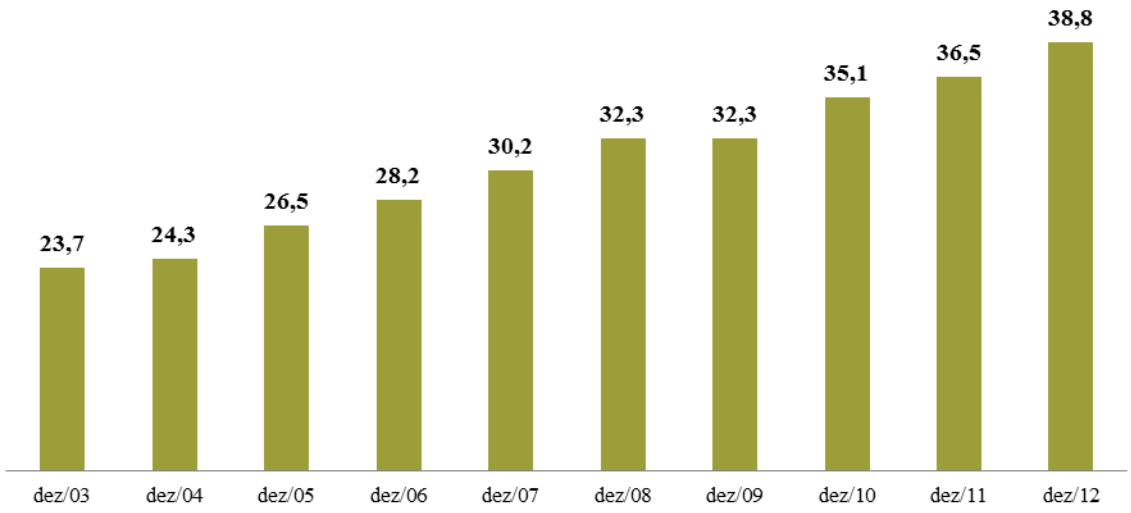
Por outro lado, uma oferta crescente de novos empreendimentos do tipo shopping center aumenta o risco concorrencial de todo o setor, o que deve ser avaliado atentamente pela administração.

Evolução da taxa de desocupação para os meses de Dezembro - %



Fonte: PME- IBGE Elaboração: GSB

Massa de rendimento real habitual dos ocupados - R$ bilhões[1] (meses de Dezembro)



Fonte: PME - IBGE Elaboração: GSB
[1]Massa de rendimento calculada com base na pop. ocupada e rendimentomédio real habitual dos ocupados

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

São Paulo, 27 de março de 2013 – 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 4T12 e ano de 2012. 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.

Receita Bruta cresce 33,3% em 2012 e atinge R$ 196,1 milhões

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no quarto trimestre de 2012 - 4T12 - atingiu R$ 61,5 milhões, com crescimento de 42,1% em comparação à receita de R$ 43,3 milhões no quarto trimestre de 2011 - 4T11. Em 2012 a receita bruta cresceu 33,3% em relação a 2011, alcançando R$ 196,1 milhões.

- O NOI Consolidado do 4T12 registrou R$ 48,5 milhões, com margem de 85,5% e crescimento de 35,0% em relação aos R$ 35,9 milhões no 4T11. Em 2012 o NOI consolidado foi de R$ 158,9 milhões, com margem de 87,1% e crescimento de 31,0% em comparação com 2011.

- O Lucro Bruto no 4T12 foi de R$ 45,0 milhões, com margem de 79,4% e crescimento de 42,5% em comparação aos R$ 31,6 milhões do 4T11. Em 2012 o lucro bruto totalizou R$ 144,4 milhões, com margem de 79,2% e crescimento de 32,1% em relação a 2011.

- O Ebitda ajustado no 4T12 atingiu R$ 38,7 milhões, com margem de 68,3% e crescimento de 31,5% em relação aos R$ 29,5 milhões do 4T11. Em 2012 o EBITDA ajustado foi de R$ 125,9 milhões, margem de 69,1%, com crescimento de 27,7% em comparação com 2011.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R$ mil	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Receita Bruta Total	**43.265**	**61.481**	**42,1%**	**147.158**	**196.113**	**33,3%**
Aluguel (Shoppings)	33.879	46.498	37,2%	115.331	150.554	30,5%
Serviços	9.386	14.983	59,6%	31.827	45.559	43,1%
NOI Consolidado	**35.941**	**48.528**	**35,0%**	**121.313**	**158.867**	**31,0%**
EBITDA Ajustado	**29.451**	**38.720**	**31,5%**	**98.641**	**125.920**	**27,7%**
Resultado Líquido Ajustado	**(5.349)**	**(8.055)**	**50,6%**	**(37.310)**	**(88.597)**	**137,5%**
FFO Ajustado	**(870)**	**(3.546)**	**307,6%**	**(24.853)**	**(72.476)**	**191,6%**
Margem NOI	*88,9%*	*85,5%*	-3,4 p.p.	*88,3%*	*87,1%*	-1,2 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	*72,8%*	*68,3%*	-4,5 p.p.	*71,8%*	*69,1%*	-2,7 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	*-13,2%*	*-14,2%*	-1,0 p.p.	*-27,2%*	*-48,6%*	-21,4 p.p.
Margem FFO Ajustado	*-2,2%*	*-6,3%*	-4,1 p.p.	*-18,1%*	*-39,7%*	-21,6 p.p.
Receita Bruta por m²	217,53	241,03	10,8%	760,63	850,04	11,8%
NOI por m²	180,70	190,25	5,3%	627,05	688,60	9,8%
EBITDA Ajustado por m²	148,07	151,80	2,5%	509,86	545,79	7,0%
Resultado Líquido Ajustado m²	(26,89)	(31,58)	17,4%	(192,85)	(384,02)	99,1%
FFO Ajustado por m²	(4,37)	(13,90)	217,8%	(128,46)	(314,14)	144,5%
ABL Própria - Média do Período (m^2)	198.893	255.073	28,2%	193.468	230.710	19,3%
ABL Própria - Final do Período (m^2)	210.868	255.073	21,0%	210.868	255.073	21,0%

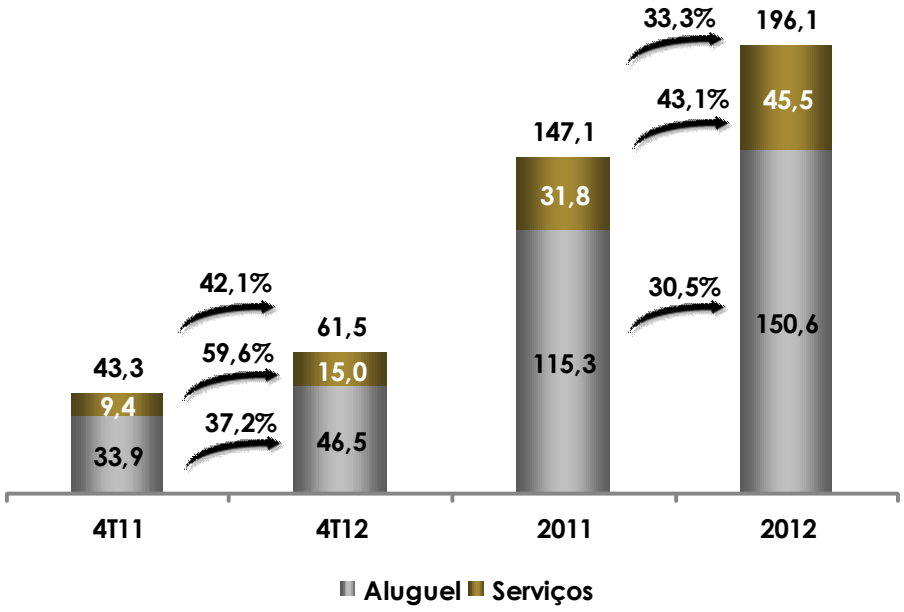
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre registrou R$ 61,5 milhões, representando um crescimento de 42,1% em relação ao 4T11. Em 2012 esta receita atingiu R$ 196,1 milhões, crescimento de 33,3% comparado com o ano de 2011.

A receita bruta de aluguéis no 4T12 totalizou R$ 46,5 milhões, representando 75,6% da receita bruta total e um crescimento de 37,2% em relação ao 4T11. Os principais fatores que contribuiram para este crescimento foram: a inauguração do Parque Shopping Barueri em Nov/11 e do Outlet Premium Brasília em Jul/12, a aquisição do Shopping Bonsucesso em Ago/12, a expansão do Parque Shopping Prudente e do Unimart Shopping Campinas no 3T12, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. Em 2012 esta receita foi de R$ 150,6 milhões, um acréscimo de 30,5% em relação a 2011.

A receita bruta de serviços no 4T12 totalizou R$ 15,0 milhões, representando um crescimento de 59,6% em relação ao 4T11, e R$ 45,5 milhões em 2012, 43,1% de crescimento em comparação com 2011.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA
(R$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram no 4T12 R$ 46,5 milhões, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e merchandising.

Composição da Receita de Aluguéis

R$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Aluguel Mínimo	24,5	33,4	36,2%	88,8	115,2	29,7%
Aluguel Percentual de Vendas	4,6	7,3	57,7%	13,0	18,1	38,7%
Luvas	1,9	1,7	-6,1%	5,0	6,5	30,6%
Merchandising	2,9	4,1	41,6%	8,5	10,8	27,1%
Total	**33,9**	**46,5**	**37,2%**	**115,3**	**150,6**	**30,5%**

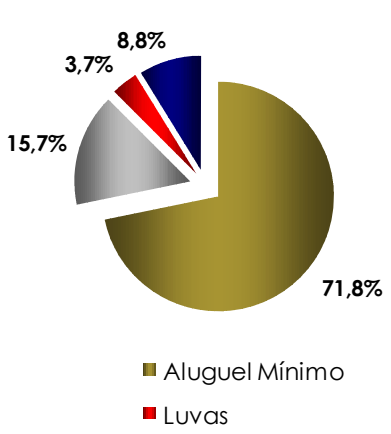
As receitas de aluguel mínimo no 4T12, incluindo a linearização da receita, cresceram R$ 8,9 milhões ou 36,2% em relação ao 4T11. Comparando 2012 com 2011, o crescimento foi de R$ 26,4 milhões, ou 29,7%.

O aluguel percentual de vendas cresceu 57,7% na comparação entre os dois períodos, reflexo do incremento em nosso *portfólio*, aliado à boa performance do varejo. Considerando 2012 em relação a 2011, o acréscimo foi de 38,7%.

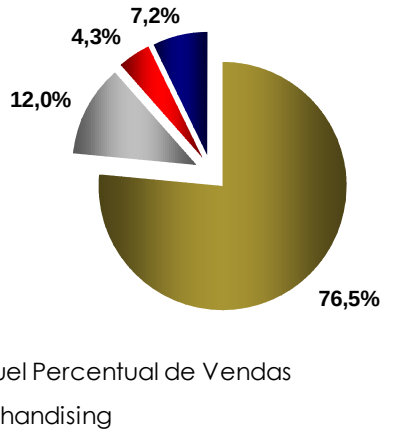
Os aluguéis temporários *(Merchandising)* do 4T12 totalizaram R$ 4,1 milhões, crescimento de R$ 1,2 milhão ou 41,6% comparado com o 4T11, e R$ 10,8 milhões em 2012, acréscimo de 27,1% em comparação com 2011.

As receitas de aluguel mínimo (incluindo a linearização da receita) representaram no 4T12 71,8% da receita total de aluguéis, enquanto que no 4T11 representavam 72,2%. Em 2012 representaram 76,5%, comparado com 77,0% em 2011.

RECEITA DE ALUGUÉIS - 4T12



RECEITA DE ALUGUÉIS - 2012



RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T12 as receitas de serviços totalizaram R$ 15,0 milhões, representando um crescimento de 59,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2012 estas receitas foram de R$ 45,5 milhões, acréscimo de 43,1% em comparação com 2011.

Composição da Receita de Serviços

R$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Estacionamento	7,7	10,8	41,3%	25,0	32,5	30,0%
Energia	1,1	1,8	59,5%	4,2	5,3	25,1%
Água	0,3	1,2	261,4%	1,4	4,2	200,2%
Administração	0,3	1,2	297,4%	1,2	3,5	192,9%
Total	**9,4**	**15,0**	**59,6%**	**31,8**	**45,5**	**43,1%**

As receitas de estacionamento no 4T12 foram de R$ 10,8 milhões, um acréscimo de R$ 3,1 milhões ou 41,3% relação ao 4T11. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança no Parque Shopping Barueri em Nov/11 e da aquisição do Shopping Bonsucesso em Ago/12, além do crescimento das receitas das demais operações. Em 2012 a receita foi R$ 32,5 milhões, crescimento de 30,0% comparado com 2011.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R$ 1,8 milhão no 4T12, crescimento de R$ 0,7 milhão, ou 59,5%. Em 2012 tivemos R$ 5,3 milhões, acréscimo de 25,1% comparado com 2011.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R$ 1,2 milhão no 4T12 e no 4T11 foram de R$ 0,3 milhão. Em 2012 esta receita foi de R$ 4,2 milhões, comparado a R$ 1,4 milhão do ano anterior.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R$ 4,8 milhões no 4T12, 7,7% da receita bruta, enquanto que no 4T11 representaram 6,5%. Em 2012 tivemos R$ 13,8 milhões, 7,0% da receita bruta, enquanto que em 2011 este percentual foi de 6,7%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R$ 4,1 milhões no 4T12, representando um crescimento de R$ 1,6 milhão em relação ao 4T11. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento. Em 2012 o montante foi de R$ 11,2 milhões, um acréscimo de R$ 3,4 milhões comparado com 2011.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R$ 0,7 milhão, o que representa acréscimo de R$ 0,4 milhão comparado com o 4T11. Em 2012 registramos um acréscimo de R$ 0,6 milhão em comparação com 2011.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou no 4T12 R$ 56,7 milhões, um crescimento de 40,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2012 tivemos R$ 182,4 milhões, 32,8% maior que em 2011.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T12 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 32,3%, ficando em R$ 11,7 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R$ 38,0 milhões, 35,4% de acréscimo em comparação com o ano anterior.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Pessoal	0,3	0,9	163,4%	1,2	2,7	127,3%
Depreciação	4,3	3,5	-19,5%	12,0	14,5	20,6%
Ocupação	2,3	4,5	102,2%	8,1	11,9	46,1%
Serviços de Terceiros	1,9	2,8	44,9%	6,7	8,9	32,9%
Total	**8,8**	**11,7**	**32,3%**	**28,0**	**38,0**	**35,4%**

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R$ 0,9 milhão neste trimestre, comparado com R$ 0,3 milhão do 4T11. Este aumento de custo está relacionado aos reajustes salariais e às novas operações implementadas no período. Em 2012 o custo de pessoal foi de R$ 2,7 milhões, 127,3% maior que em 2011.

Custo de Depreciação

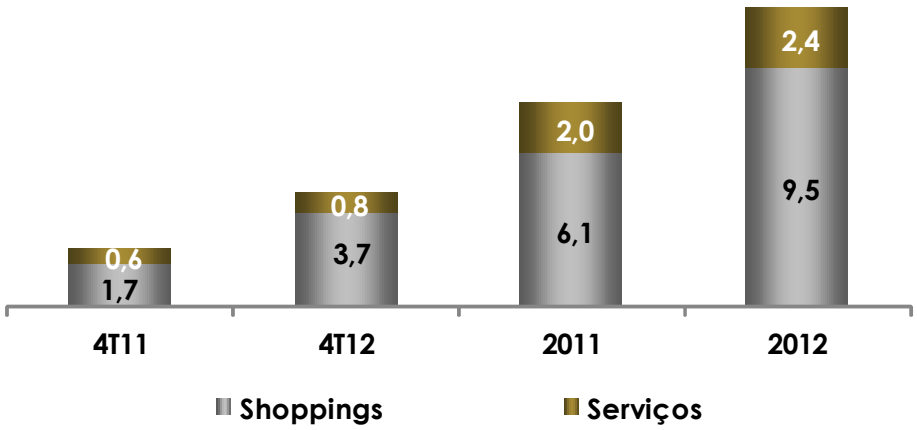
Os custos de depreciação foram de R$ 3,5 milhões no 4T12, 19,5% menor que no 4T11. Em 2012 tivemos R$ 14,5 milhões, 20,6% maior que em 2011.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R$ 4,5 milhões, R$ 2,2 milhões maior que no 4T11. Em 2012 este montante foi de R$ 11,9 milhões, um acréscimo de R$ 3,8 milhões ou 46,1%, comparado com 2011.

CUSTO DE OCUPAÇÃO

(R$ milhões)

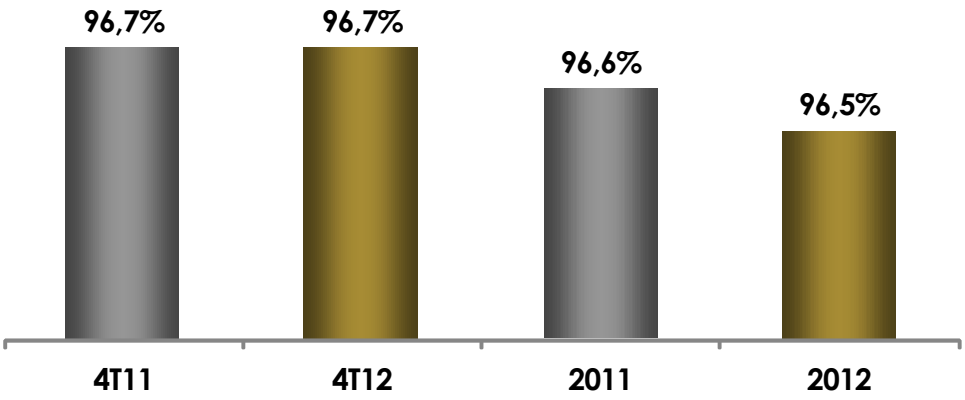


Os custos de ocupação dos shoppings centers foram de R$ 3,7 milhões no 4T12, um acréscimo de R$ 2,0 milhões em relação ao 4T11, sendo que as principais variações

ocorreram no Shopping Bonsucesso, no Shopping do Vale e no Parque Shopping Barueri. Em 2012 o custo de ocupação foi de R$ 9,5 milhões, um aumento de R$ 3,4 milhões em relação a 2011.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R$ 0,8 milhão no 4T12, um crescimento de R$ 0,2 milhão comparado com o 4T11. Em 2012 tivemos R$ 2,4 milhões, aumento de R$ 0,4 milhão em relação com 2011.

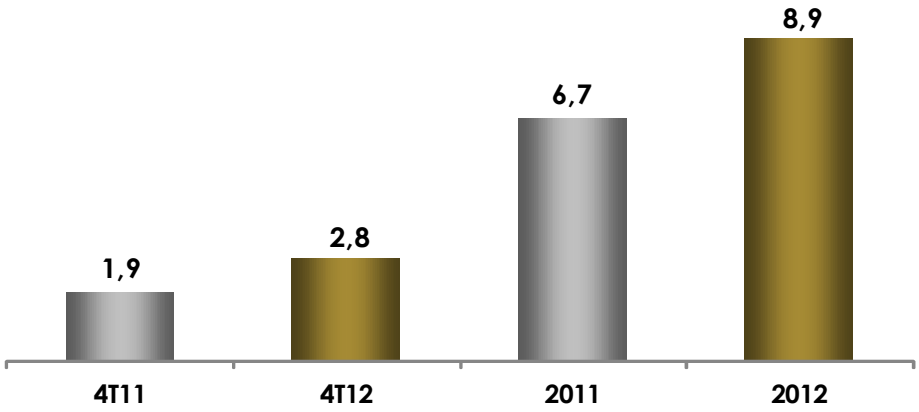
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T12, relativos a estacionamentos, foram de R$ 2,8 milhões, um acréscimo de R$ 0,9 milhão em comparação com o 4T11. Os principais motivos para este crescimento foram a implantação da operação de estacionamento no Shopping Bonsucesso, bem como aumentos nas demais operações. Em 2012 tivemos R$ 8,9 milhões, R$ 2,2 milhões de acréscimo em relação a 2011.

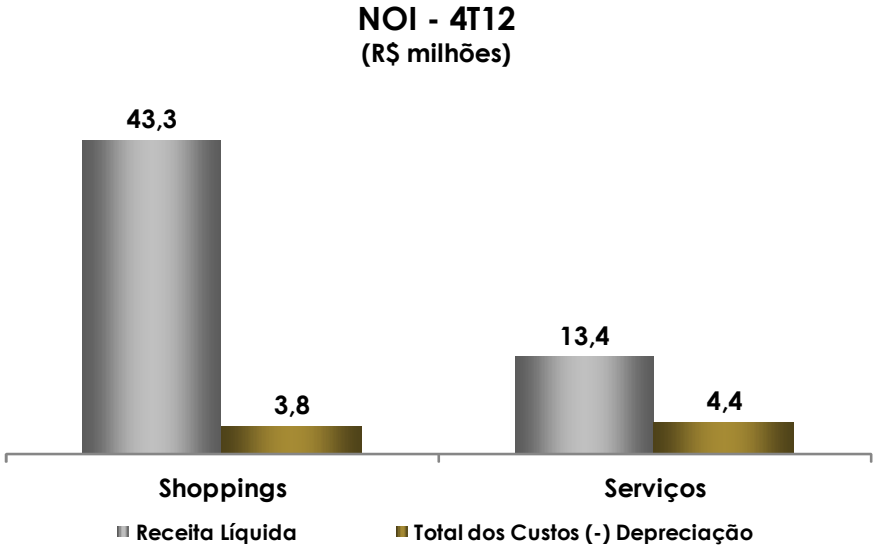
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R$ milhões)



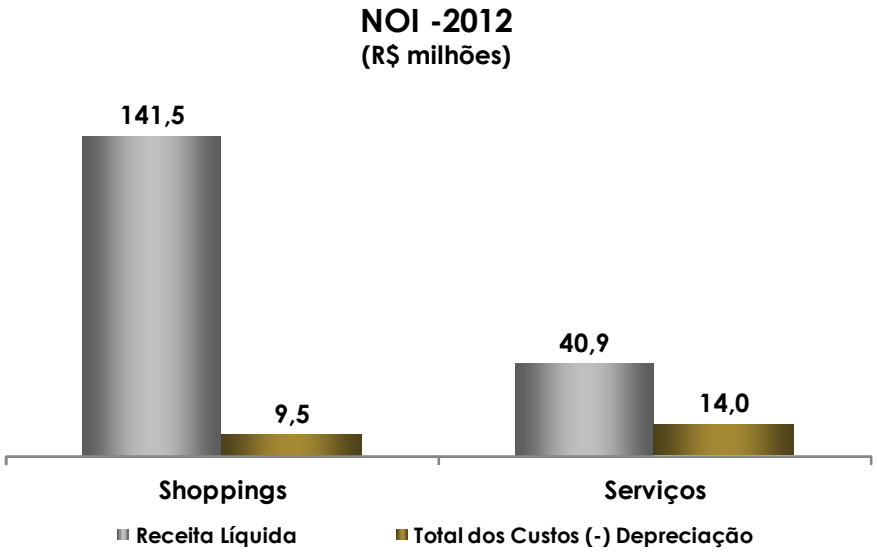
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 4T12 foi de R$ 45,0 milhões, margem de 79,4%, com crescimento de 42,5% comparado aos R$ 31,6 milhões no 4T11. Em 2012 tivemos R$ 144,4 milhões, com margem de 79,2% e aumento de 32,1% em comparação com 2011.

No 4T12 o NOI consolidado da Companhia foi de R$ 48,5 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R$ 39,5 milhões e o de Serviços foi de R$ 9,0 milhões.



Já em 2012 tivemos R$ 158,9 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R$ 132,0 milhões e o de Serviços foi de R$ 26,9 milhões.



DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

No 4T12 as despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido de R$ 4,3 milhões, decorrentes do aumento de R$ 4,0 milhões nas Despesas Gerais e Administrativas, e o decréscimo de R$ 0,3 milhão nas Outras Receitas Operacionais. Em 2012 as despesas operacionais e outras receitas operacionais foram de R$ 36,2 milhões, enquanto que em 2011 foram de R$ 23,8 milhões.

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

R$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Despesas Operacionais	9,3	13,3	42,6%	33,1	43,0	30,1%
Outras Receitas Operacionais	(2,7)	(2,4)	-13,5%	(9,3)	(6,8)	-26,6%
Total	**6,6**	**10,9**	**65,9%**	**23,8**	**36,2**	**52,2%**

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T12 totalizaram R$ 13,3 milhões, representando um aumento de 42,6%, comparado com 4T11. Em 2012 este valor foi de R$ 43,0 milhões, 30,1% maior que em 2011.

Despesas Gerais e Administrativas

R$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Publicidade e Propaganda	2,6	1,1	-56,8%	4,0	3,3	-15,5%
PCLD	1,0	-	-	1,0	0,9	-6,4%
Despesas com Pessoal	4,3	4,8	10,2%	13,1	15,4	17,4%
Serviços de Terceiros	0,1	3,0	-	5,7	10,0	74,2%
Despesas de Comercialização	1,3	1,1	-13,0%	3,9	3,6	-7,9%
Não Recorrentes	-	0,2	-	0,7	1,6	138,2%
Outras Despesas	-	3,1	-	4,7	8,2	72,3%
Total	**9,3**	**13,3**	**42,6%**	**33,1**	**43,0**	**30,1%**

Neste trimestre tivemos o aumento líquido de R$ 4,0 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, e (iii) aumento das outras despesas.

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 4T12 nas outras receitas operacionais foram de R$ 2,4 milhões, enquanto no 4T11 tivemos R$ 2,7 milhões. Em 2012 este valor foi de R$ 6,8 milhões, 26,6% menor que em 2011.

Outras Receitas Operacionais

R$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Recup. Despesas Condominiais	(0,7)	-	-	(1,9)	(0,2)	-88,3%
Reversão de Provisão para Riscos	(1,0)	-	-	(3,0)	-	-
Outras Recuperações	(1,0)	(2,4)	130,4%	(4,4)	(6,6)	49,8%
Total	**(2,7)**	**(2,4)**	**-13,5%**	**(9,3)**	**(6,8)**	**-26,6%**

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T12 foi negativo em R$ 37,7 milhões, e no 4T11 negativo em R$ 26,6 milhões. O principal motivo para o acréscimo de R$ 11,1 milhões foi o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua, mas que não é um efeito caixa. Em 2012 registramos R$ 176,2 milhões negativo, comparado com R$ 108,3 milhões negativo em 2011.

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

Resultado Financeiro Líquido

R$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Receitas	**50,2**	**62,5**	**24,4%**	**113,2**	**116,9**	**3,2%**
Juros de aplicações financeiras	3,7	(6,0)	-	9,5	12,2	28,2%
Ganho em operação com derivativos	(1,8)	23,8	-	0,7	23,8	-
Variação cambial ativa	48,9	27,2	-44,4%	101,4	59,6	-41,2%
Variação monetária ativa	(0,5)	18,3	-	1,6	20,9	-
Outros	(0,1)	(0,8)	-	-	0,4	-
Despesas	**(76,8)**	**(100,2)**	**30,4%**	**(221,5)**	**(293,1)**	**32,3%**
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(21,4)	(33,9)	58,3%	(44,4)	(51,5)	15,7%
Bônus de Dívida Perpétuos	(11,3)	(22,6)	99,9%	(35,1)	(79,3)	126,2%
Perda com operação de derivativos	-	(24,4)	-	-	(24,4)	-
Juros passivos	(3,7)	(1,9)	-49,9%	(3,7)	(1,9)	-49,9%
Variação cambial passiva	(47,4)	(33,6)	-29,2%	(138,3)	(135,3)	-2,2%
Variação monetária passiva	4,7	5,4	14,3%	-	-	-
Encargos de impostos parcelados	-	1,0	-	-	(0,7)	-
Outros	2,3	9,8	-	-	-	-
Total	**(26,6)**	**(37,7)**	**41,8%**	**(108,3)**	**(176,2)**	**62,8%**

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

RISCO CAMBIAL

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

Pela característica dos contratos futuros na BM&FBovespa, os ajustes diários – ocorridos durante o 4T12, que totalizaram pagamentos de R$ 952 mil, e no ano de 2012, que somaram recebimentos de R$ 1,5 milhões – já impactaram o caixa da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2012, o mapa de exposição da companhia para os próximos 24 meses era o seguinte:

Instrumentos Financeiros

US$ mil	2013	2014	Total
Exposição	**43.000**	**43.000**	**86.000**
Total de hedge com instrumentos derivativos	43.000	43.000	86.000
Cobertura	**100%**	**100%**	**100%**

Instrumento Derivativo - exposição	2013	2014	Total
Preço Inicial - R$/US$*	2,0122	2,0390	2,0256
Nocional em US$ mil	43.000	43.000	86.000
Valor Justo em R$ mil	(321)	(321)	(642)

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

RISCO DE TAXA E JUROS

Em 2012 a companhia efetuou swaps de taxas de juros para transformar dívidas atreladas a CDI e a TJLP para IPCA. Estes contratos possuem vencimentos e percentuais de amortização idênticos aos contratos de empréstimos correspondentes.

Data início Swap	Nocional	Data vencimento Swap	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor Justo em 31/12/2012
Jun/2012	**11.400**	05/06/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,59%	**(921)**
Out/2012	**10.264**	16/10/2017	CDI + 5,5%	IPCA + 7,97%	**(383)**
Out/2012	**13.685**	16/10/2017	TJLP + 6,5%	IPCA + 6,9%	**(673)**
SOMA	**35.349**				**(1.977)**

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T12 foi de R$ 4,6 milhões e R$ 3,8 milhões no 4T11. Em 2012 o imposto de renda e contribuição social foi de R$ 22,2 milhões, um acréscimo de R$ 7,0 milhões em comparação com 2011.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

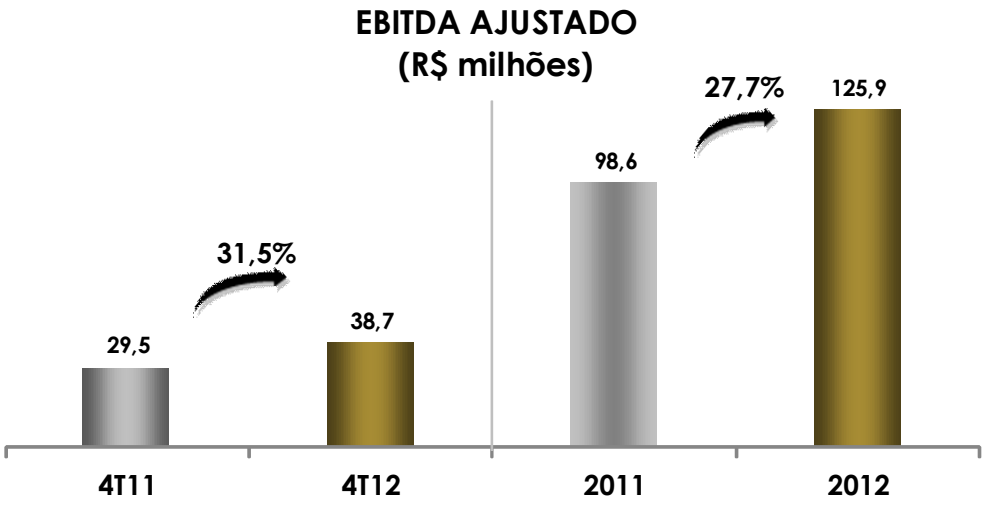
No 4T12 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R$ 8,1 milhões, em comparação com o prejuízo líquido ajustado de R$ 5,3 milhões no 4T11. Em 2012 o resultado líquido ajustado foi negativo em R$ 88,6 milhões, comparado ao prejuízo líquido ajustado de R$ 37,3 milhões em 2011.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T12 foi de R$ 38,7 milhões, com margem de 68,3%, e acréscimo de 31,5% em relação ao ano anterior, que foi de R$ 29,5 milhões. Em 2012 este valor foi de R$ 125,9 milhões, margem de 69,1% e crescimento de 27,7% em comparação com 2011.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R$ milhões	4T11	4T12	Var.	2011	2012	Var.
Resultado líquido	**(5,3)**	**(8,2)**	**53,6%**	**(38,0)**	**(90,2)**	**137,5%**
(+) IRPJ / CSLL	3,8	4,6	22,5%	15,2	22,2	45,6%
(+) Resultado Financeiro Líquido	26,6	37,7	41,8%	108,3	176,2	62,8%
(+) Depreciação e Amortização	4,4	4,4	0,7%	12,4	16,1	29,4%
EBITDA	**29,5**	**38,5**	**30,9%**	**97,9**	**124,3**	**26,9%**
(+) Despesas Não Recorrentes	-	0,2	-	0,7	1,6	138,2%
EBITDA Ajustado	**29,5**	**38,7**	**31,5%**	**98,6**	**125,9**	**27,7%**
Margem EBITDA Ajustado	***72,8%***	***68,3%***	***-4,5 p.p.***	***71,8%***	***69,1%***	***-2,7 p.p.***

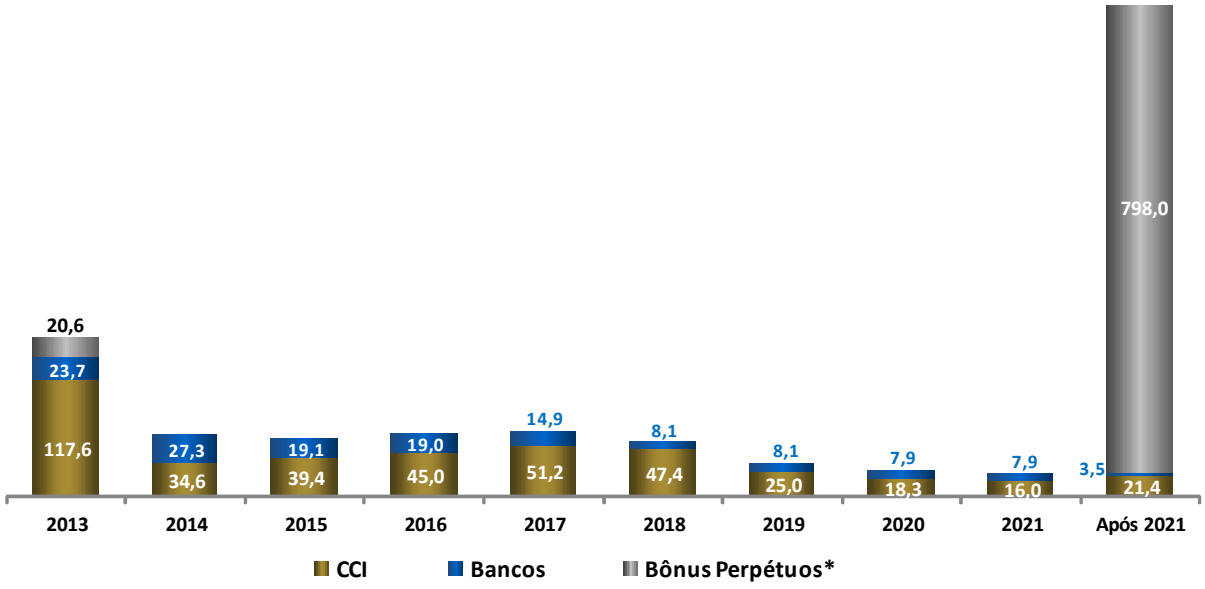


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2012 totalizou R$ 1.374,0 milhões. Em 30 de setembro de 2012 este endividamento era de R$ 1.193,0 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2012 de R$ 344,4 milhões, o endividamento líquido total foi de R$ 1.029,6 milhões. No 3T12 o endividamento líquido foi de R$ 934,4 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO
(R$ milhões)



R$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/12	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Após 2021
BANCO HSBC S.A.	Jun/17	CDI	3,2%	11,5	1,7	2,8	2,8	2,8	1,4	-	-	-	-	-
BNDES - PINE FINAME	Set/19	-	8,7%	1,0	-	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	Out/17	SELIC	5,5%	11,2	0,9	2,8	2,8	2,7	2,0	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	Out/17	TJLP	6,5%	14,9	1,1	3,7	3,7	3,7	2,7	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	Mai/17	TJLP	5,3%	4,5	1,0	1,1	1,0	1,0	0,4	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	Mai/17	USD	5,3%	2,8	0,6	0,6	0,7	0,7	0,2	-	-	-	-	-
BBM - CCB	Out/14	CDI	5,6%	18,8	10,5	8,3	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	Out/22	CDI	2,75%	36,6	3,9	3,9	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	1,4
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	Out/22	IPCA	7,5%	38,2	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	2,1
CCI - ITAÚ BBA	Jun/18	TR	11,0%	143,3	17,3	20,0	23,2	26,9	31,0	24,9	-	-	-	-
CCI - RB CAPITAL	Abr/20	IPCA	9,9%	60,3	4,9	5,9	6,8	7,9	9,0	10,3	11,7	3,8	-	-
CCI - ITAÚ BBA	Set/13	IPCA	8,0%	87,6	87,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	Jun/22	TR	11,0%	59,7	4,2	4,5	5,0	5,5	6,1	6,8	7,5	8,3	9,3	2,5
CCI - HABITASEC	Nov/24	IPCA	7,0%	65,0	3,6	4,2	4,4	4,7	5,1	5,4	5,8	6,2	6,7	18,9
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR*		USD	10,0%	512,5	9,1	-	-	-	-	-	-	-	-	503,4
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS*		USD	12,0%	306,1	11,5	-	-	-	-	-	-	-	-	294,6
Total dos Empréstimos e Financiamentos				**1.374,0**	**161,9**	**61,9**	**58,5**	**64,0**	**66,1**	**55,5**	**33,1**	**26,2**	**23,9**	**822,9**

*Pérpetuo 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.

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

MERCADO DE CAPITAIS – GOVERNANÇA – POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O Ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, consequentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

Além do acesso ao mercado de capitais, a listagem no Novo Mercado beneficiou a Companhia com as melhores práticas de gestão, aplicando-se os conceitos de Governança Corporativa e equânimes direitos aos acionistas.

Nossa política de dividendos aprovada é a distribuição dos dividendos mínimos na forma da legislação aplicável, por considerarmos atrativa rentabilidade e necessário o reinvestimento na Companhia.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 402 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shopping centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica).
- reciclagem da água.
- reciclagem de detritos e óleos.
- paisagismo com reflorestamento.
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

Em atendimento às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2012 pela Grant Thornton Auditores Independentes.

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória no artigo 54 do seu Estatuto Social.

General Shopping Brasil S.A.

Demonstrações Contábeis Individuais
e Consolidadas acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2012

Índice

	Página
Relatório dos auditores independentes	3
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011	11

Relatório dos auditores independentes

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

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. (Companhia) e controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações contábeis consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), e as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e também que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter uma segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstancias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações contábeis individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da General Shopping Brasil S.A., essas práticas diferem das IFRS, aplicável às demonstrações contábeis separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRS, seria custo ou valor justo. Nossa opinião não esta ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório sem ressalvas, datado de 24 de fevereiro de 2012, que continha ênfase referente à conclusão do processo de registro do imóvel onde está situado o Shopping Light, que foi regularizado no decorrer do exercício de 2012.

São Paulo, 26 de março de 2013.

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

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

General Shopping Brasil S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

ATIVO

		Controladora (BR GAAP)		Consolidado (BR GAAP e IFRS)	
	Notas	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.505	1.346	252.778	121.680
Aplicações financeiras vinculada	5	-	-	88.570	-
Contas a receber	6	-	-	53.171	34.260
Tributos a recuperar	7	681	635	8.608	4.089
Outras contas a receber	9	1.681	1.564	7.864	5.740
Total do ativo circulante		4.867	3.545	410.991	165.769
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	-	-	936	1.346
Partes relacionadas	8	15.760	26.004	40.664	22.124
Depósitos e cauções	-	-	-	1.633	2.756
Aplicações financeiras vinculadas	5	-	-	3.008	90.627
Outras contas a receber	9	-	-	566	1.068
		15.760	26.004	46.807	117.921
Investimentos	10	603.203	577.844	-	-
Propriedades para investimento	11	-	-	1.277.774	915.030
Imobilizado	12	25.690	15.857	69.419	28.732
Intangível	13	11.458	6.441	78.050	41.822
		640.351	600.142	1.425.243	985.584
Total do ativo não circulante		656.111	626.146	1.472.050	1.103.505
Total do ativo		660.978	629.691	1.883.041	1.269.274

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

General Shopping Brasil S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

		Controladora (BR GAAP)		Consolidado (BR GAAP e IFRS)	
	Notas	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Passivo circulante					
Fornecedores	-	1.162	2.132	10.577	17.773
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	38.828	12.782
Contas a pagar – compra de imóveis	16	-	-	-	7.550
Salários e encargos sociais	-	1.873	1.839	2.105	2.257
Impostos, taxas e contribuições	-	446	315	23.790	19.219
Impostos parcelados	18	199	173	5.806	5.534
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	15	-	-	28.435	18.111
Partes relacionadas	8	230.486	199.569	16.389	13.949
Outras contas a pagar	17	1.060	1.013	31.259	14.210
Total do passivo circulante		235.226	205.041	157.189	111.385
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	919.268	459.816
Receitas de cessões a apropriar	19	-	-	31.148	19.179
Impostos parcelados	18	408	524	12.151	16.641
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26	-	-	34.539	29.296
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	20	-	-	5.141	613
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	15	-	-	387.422	199.826
Provisão para perdas com investimentos em sociedades controladas	10	182.471	91.013	-	-
Outras contas a pagar	17	-	-	93.310	99.405
Total do passivo não circulante		182.879	91.537	1.482.979	824.776
Patrimônio líquido					
Capital social	21	317.813	317.813	317.813	317.813
Reserva de reavaliação em controladas	-	58.350	58.517	108.145	108.312
Prejuízos acumulados	-	(133.290)	(43.217)	(183.085)	(93.012)
		242.873	333.113	242.873	333.113
Total do passivo e patrimônio líquido		660.978	629.691	1.883.041	1.269.274

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

General Shopping Brasil S.A.

Demonstrações do resultado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

		Controladora (BR GAAP)		Consolidado (BR GAAP e IFRS)	
	Notas	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receita líquida	22	-	-	182.357	137.341
Custo dos aluguéis e serviços prestados	23	-	-	(38.002)	(28.065)
Lucro bruto		-	-	144.355	109.276
(Despesas)/ receitas operacionais					
Gerais e administrativas	24	(23.683)	(17.181)	(43.025)	(33.079)
Outras receitas operacionais liquidas	27	194	329	6.826	9.294
Resultado da equivalência patrimonial	10	(66.192)	(20.901)	-	-
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(89.681)	(37.753)	108.156	85.491
Resultado financeiro	25	(559)	(248)	(176.199)	(108.252)
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		(90.240)	(38.001)	(68.043)	(22.761)
Imposto do renda c contribuição social correntes	26	-	-	(22.261)	(15.254)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26	-	-	64	14
Prejuízo líquido do exercício		(90.240)	(38.001)	(90.240)	(38.001)
Atribuível aos acionistas controladores	-	-	-	(90.240)	(38.001)
Prejuízo básico por ação – R$		(1,79)	(0,75)	(1,79)	(0,75)

A Companhia não possui itens de resultado abrangente nos exercícios corrente e anterior.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

General Shopping Brasil S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

	Capital social	Reserva de reavaliação em controladas	(Prejuízos)/ lucros acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora
Saldos em 31 de dezembro de 2010	317.813	58.740	(5.439)	371.114
Prejuízo do exercício	-	-	(38.001)	(38.001)
Realização da reserva de reavaliação	-	(223)	223	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	317.813	58.517	(43.217)	333.113
Prejuízo do exercício	-	-	(90.240)	(90.240)
Realização da reserva de reavaliação	-	(167)	167	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	317.813	58.350	(133.290)	242.873

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

General Shopping Brasil S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo líquido do período		(90.240)	(38.001)	(90.240)	(38.001)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	-	211	404	16.122	12.457
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	927	975
Reversão de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-	-	-	-	(5.695)
Atualização monetária da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	-	-	-	7	98
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	(64)	(14)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	-	-	31	137.599	79.534
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	-	-	62	2.354	2.965
Reversão dos impostos parcelados	-	-	-	-	(2.736)
Variação cambial	-	-	-	75.683	36.891
Perda não realizada com operações com instrumentos derivativos	-	-	-	659	418
Resultado da equivalência patrimonial	-	66.099	20.901	-	-
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais					
Contas a receber	-	-	-	(18.650)	(10.239)
Tributos a recuperar	-	(46)	(171)	(4.472)	(1.976)
Outras contas a receber	-	(117)	(782)	(528)	7.840
Depósitos e cauções	-	-	-	1.123	(1.778)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais					
Fornecedores	-	(970)	1.907	(7.190)	13.915
Impostos, taxas e contribuições	-	131	119	4.103	3.976
Salários e encargos sociais	-	34	299	(152)	336
Receitas de cessões a apropriar	-	-	-	11.969	5.165
Outras contas a pagar	-	47	116	8.281	109.168
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		(24.851)	(15.115)	137.531	213.299
Pagamento de juros	-	-	(31)	(87.324)	(72.340)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		(24.851)	(15.146)	50.207	140.959
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento de capital em controlada	-	-	(81)	-	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	-	-	-	1.255
Aplicação financeira vinculada	-	-	-	(1.610)	(80.017)
Aquisição da controlada SB Bonsucesso líquido do caixa obtido na aquisição	31	-	-	(129.076)	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-	(15.061)	(15.925)	(315.661)	(224.427)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(15.061)	(16.006)	(446.347)	(303.189)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	-	-	-	650.324	78.960
Custo de captação de empréstimos, financiamentos e CCI	-	-	-	(25.496)	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-	-	(10.450)	(56.885)	(131.129)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-	(90)	(58)	(5.027)	(5.752)
Pagamento de contas a pagar – compra de imóveis	-	-	-	(7.550)	(9.390)
Partes relacionadas	-	41.161	41.533	(28.128)	(5.069)
Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades de financiamento		41.071	31.025	527.238	(72.380)
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-	22.245
Aumento/ (redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa		1.159	(127)	131.098	(212.365)
Caixa e equivalentes de caixa					
No final do exercício	-	2.505	1.346	252.778	121.680
No início do exercício	-	1.346	1.473	121.680	334.045
Aumento/ (redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa		1.159	(127)	131.098	(212.365)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

General Shopping Brasil S.A.

Demonstrações do Valor Adicionado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receitas				
Receita de aluguel, serviços e outros	-	-	193.563	145.184
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(927)	(975)
	-	-	192.636	144.209
Serviços e materiais de terceiros				
Serviços de terceiros, materiais e outros	(9.421)	(6.692)	(41.781)	(32.516)
Valor (consumido)/ adicionado bruto	(9.421)	(6.692)	150.855	111.693
Depreciação e amortização	(1.390)	(404)	(16.122)	(12.457)
Valor (consumido)/ adicionado líquido produzido pela Sociedade	(10.811)	(7.096)	134.733	99.236
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado da equivalência patrimonial	(66.192)	(20.901)	-	-
Receitas financeiras	564	192	70.424	11.856
Outras	-	329	-	9.294
Valor adicionado a distribuir	(76.439)	(27.476)	205.157	120.386
Distribuição do valor adicionado/ (consumido)				
Pessoal				
Remuneração direta	8.081	7.131	10.159	10.649
Benefícios	1.631	982	1.847	1.442
FGTS	581	460	580	514
INSS	2.385	1.474	2.785	1.666
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	31.470	21.685
Municipais	-	38	1.932	2.323
Remuneração de capitais de terceiros				
Despesas financeiras	1.123	440	246.624	120.108
Remuneração de capitais próprios				
Lucro/ (prejuízo) líquido do exercício	(90.240)	(38.001)	(90.240)	(38.001)
	(76.439)	(27.476)	205.157	120.386

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011
(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A General Shopping Brasil S.A. (Companhia) foi constituída em 06 de março de 2007 e, a partir de 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 Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla GSHP3.

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

A sede da Companhia está localizada em São Paulo – SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, conjunto 221.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. (Companhia) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 25 de março de 2013 e autorizadas para divulgação de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 25 de março de 2013 e membros do Conselho Fiscal em 26 de março de 2013.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 abrangem a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como o Grupo e individualmente como entidades do Grupo).

A General Shopping Brasil S.A. e suas controladas e controladas em conjunto (doravante referidas como Companhia) tem como atividade preponderante: **(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 Companhia e que foram incluídas nas demonstrações contábeis 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., e possui participação de 49,9% nas ações da Nova União Administradora e Incorporadora S.A.;
- **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 do Outlet Premium São Paulo e possui participação de 100% nas cotas da Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. 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, Outlet Premium São Paulo, Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília;

- **ERS Administradora e Incorporadora Ltda. (ERS):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A empresa ERS é proprietária do terreno onde está sendo construído o Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro;
- **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;
- **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). O FII Top Center é detentor de 100% do Top Center Shopping;
- **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 Companhia ou às suas subsidiárias. A General Shopping Finance é detentora de 41,4% das cotas da Levian Participações e Empreendimentos Ltda.;
- **GS Finance II Limited (GS Finance II):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia 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 Companhia 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 Brasilia, 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;
- **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.

  A Levian também possui participação na ABK do Brasil – Empreendimentos e Participações Ltda. (99,3%), Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (50%), Park Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Send Empreendimentos e Participações Ltda. (100%), Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (49,9%), Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (100%), Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), PP Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Paulis Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), POL Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Jud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Cly Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Mai Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%) e Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (100%);
- **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 assemelhadas. 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 assemelhadas. A Nova União é detentora de 10% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **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. e 9,1% das cotas da Send Empreendimentos e Participações 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 sua propriedade 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. e, detentora de 99,99% do Shopping Bonsucesso;
- **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. e, detentora de 0,01% do Shopping Bonsucesso;
- **Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send):** tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. 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 outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Uniplaza é detentora de 99,5% 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 Brasilia, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri e Poli Shopping;
- **XAR Administradora e Incorporadora Ltda. (XAR):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. Atualmente, a XAR é detentora de 48% do Parque Shopping Barueri;
- **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) e GAX Administradora e Incorporadora Ltda. (GAX) têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas não possuem operações em 31 de dezembro de 2012.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis da Companhia compreendem:

- as demonstrações contábeis consolidadas elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidos pelo International Accounting Standard Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Consolidado – BR GAAP e IFRS;
- as demonstrações contábeis individuais da controladora elaborada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora – BR GAAP.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelo IASB e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2012.

As demonstrações contábeis individuais da controladora apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e empreendimentos controlados em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações contábeis individuais não são consideradas como estando conforme as IFRS, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

A rubrica de imposto de renda e contribuição social diferidos apresentadas no ativo não circulante, referente aos saldos de 31 de dezembro de 2011, foi reclassificado no montante de R$ 12.554, para refletir o imposto de renda e a contribuição social diferidos líquidos, a atual classificação adotada pela Companhia.

2.1.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base e consistentes com as práticas contábeis descritas no item 2.2.

2.1.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis de cada controlada incluída na consolidação são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que esta opera) de cada controlada. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações contábeis consolidadas são apresentadas em reais (R$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora.

As controladas localizadas no exterior (General Shopping Finance e GS Finance II) não possuem corpo gerencial próprio nem independência administrativa, financeira e operacional, portanto, a moeda funcional definida foi o real (R$), que é a moeda funcional da controladora.

2.1.4. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.2. Bases de consolidação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base e consistentes com as práticas contábeis descritas no item 2.1.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla ou não outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. A Companhia não possui participação de não controladores a ser apresentado.

Os resultados das controladas (inclusive fundos de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração consolidada do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável. As demonstrações contábeis consolidadas estão sendo apresentadas em reais, moeda funcional da Companhia. A Companhia revisou as práticas contábeis adotadas pelas controladas no exterior e não identificou diferenças com aquelas adotadas no Brasil, a serem ajustados no patrimônio líquido e no resultado do exercício desses investimentos antes de apurar o resultado e a equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

	Critério de consolidação	% – 31/12/2012 – participação no capital	% – 31/122011 – participação no capital
Controladas diretas			
Levian	Integral	100%	100%
Atlas	Integral	100%	100%
General Shopping Finance	Integral	100%	100%
GS Finance II	Integral	100%	-
GS Investments	Integral	100%	-
Controladas indiretas			
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%
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%
Ipark	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	ntegral	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	Integral	100%	-
Zuz	Integral	100%	100%

2.3. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC18 (IAS 28), para fins de demonstrações contábeis da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em decorrência do ágio fundamentado em rentabilidade futura (goodwill) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente na controladora), ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas no mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das demonstrações contábeis, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.4. Combinações de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição. Se a combinação de negócios for realizada em estágios, o valor justo na data de aquisição da participação societária previamente detida no capital da adquirida é reavaliado a valor justo na data de aquisição, sendo os impactos reconhecidos na demonstração do resultado.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo, deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 38 – IAS 39 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das Unidades Geradoras de Caixa que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando um ágio fizer parte de uma Unidade Geradora de Caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. O ágio alienado nessas circunstâncias é apurado com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação a Unidade Geradora de Caixa mantida.

2.5. Investimentos em empresas controladas em conjunto (joint ventures)

Uma joint venture é um acordo contratual por meio do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da joint venture requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em empresas controladas em conjunto são registrados pelo método de consolidação proporcional, desde a data em que o controle é adquirido. De acordo com esse método, os ativos, os passivos, as receitas, os custos e as despesas são integrados às demonstrações contábeis consolidadas rubrica a rubrica na proporção do controle atribuível à Companhia.

Os componentes de ativos, passivos, receitas e despesas das empresas controladas em conjunto foram incluídos proporcionalmente à participação da controladora no capital social destas, considerando-se o controle compartilhado estabelecido por meio dos acordos de acionistas firmados entre a Companhia e suas parceiras nessas empresas, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas contábeis e operacionais.

As demonstrações contábeis da joint venture são preparadas para o mesmo período de divulgação da Companhia. Os ajustes são efetuados, quando necessário, para alinhar as políticas contábeis com as adotadas pela Companhia.

2.6. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pelo diretor-presidente.

2.7. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

As aplicações financeiras são de liquidez diária e controladas pela Companhia para resgate a partir de 30 dias, visando a otimização de impostos (IOF).

2.8. Aplicações financeiras vinculadas

A Companhia possui aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário (CDB) e debêntures compromissadas com remuneração pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI). As aplicações estão vinculadas a compromissos assumidos nas operações de Certificado de Créditos Imobiliários (CCI), empréstimos e venda de ativos, e os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.

2.9. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) **Mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

b) Empréstimos e recebíveis

Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das demonstrações contábeis, os quais são classificados como ativo não circulante. Os empréstimos e recebíveis da Companhia correspondem aos empréstimos a partes relacionadas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras vinculadas, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outras contas a receber.

c) Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

2.10. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos para administrar a sua exposição a riscos de taxa de câmbio e de taxa de juros. A Nota Explicativa n° 27 inclui informações mais detalhadas sobre os instrumentos financeiros derivativos.

Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e são posteriormente remensurados pelo valor justo no encerramento do exercício. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente.

Quando um instrumento financeiro for um derivativo listado em bolsa, seu valor justo deve ser mensurado por meio de técnicas de avaliação com base em cotações em mercado ativo, em que o preço utilizado para o cálculo do valor justo é o de fechamento de cada mês. No caso dos derivativos não listados, ou seja, via balcão, o valor justo deverá ser calculado por meio de métodos de avaliação a valor presente por desconto de fluxo de caixa futuro, também com base em informação de mercado no último dia do mês.

2.11. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final 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 Companhia 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.

2.12. Contas a receber e partes relacionadas

Registradas primeiramente pelos valores faturados com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Outras despesas operacionais” na demonstração do resultado.

2.13. Propriedades para investimento

São representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa n° 11.

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

Os custos incorridos relacionados a propriedades para investimento em utilização, como: manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como custo na demonstração do resultado do exercício a que se refere.

As propriedades para investimento são baixadas após a alienação ou quando estas são permanentemente retiradas de uso e não há benefícios econômico-futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado, exceto nas operações em que o investimento é realizado em regime de coempreendimento, no qual os valores pagos pelo sócio à Companhia são mantidos no passivo como adiantamentos até a efetiva transferência dos riscos e benefícios da propriedade do bem, quando são revertidos contra o custo da obra.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. A reserva de reavaliação é realizada de acordo com o registro das respectivas depreciações de edificações ou no momento da alienação dos bens, a crédito da rubrica “Lucros acumulados”.

2.14. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa n° 12, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.15. Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução do valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no final de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado, prospectivamente.

2.16. Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada do valor recuperável, se houver.

Para fins de teste de redução do valor recuperável, o ágio é alocado a cada uma das Unidades Geradoras de Caixa da Companhia que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

As Unidades Geradoras de Caixa as quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução do valor recuperável ou, com maior frequência, quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução do valor recuperável. Se o valor recuperável da Unidade Geradora de Caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução do valor recuperável é, primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução do valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução do valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes. Quando da alienação da correspondente Unidade Geradora de Caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

Até 31 de dezembro de 2008, os ágios fundamentados em expectativa de rentabilidade futura, determinados mediante projeção de avaliação econômica utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, foram amortizados, no prazo, na extensão e na proporção dos resultados projetados. A partir de 01 de janeiro de 2009, os ágios não são mais amortizados, porém, submetidos a teste anual para análise de perda do seu valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2012, não houve evidências que indicassem que os intangíveis não seriam recuperados.

2.17. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis, excluindo o ágio

Os bens do imobilizado, das propriedades para investimentos, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado do exercício. Em 31 de dezembro de 2012, não houve evidências que indicassem que os ativos não seriam recuperáveis.

2.18. Outros ativos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico--futuros. São demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.19. Outros passivos (circulante e não circulante)

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial.

2.20. Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos a obrigação.

2.21. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários

Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela Administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da Administração em causas semelhantes, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 19.

2.22. Custo de empréstimos – capitalização de juros

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados à aquisição, construção ou produção de imobilizações (propriedades de investimento em desenvolvimento) são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

2.23. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias, no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, sobre os prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social e sobre a reserva de reavaliação de edificações e instalações.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica à alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos ativos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

2.24. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13° aluguel, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços.

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia.

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Referem-se à receita da gestão do suprimento de energia e água dos shoppings centers.

d) Receitas de cessões a apropriar

As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

2.25. Lucro/ (prejuízo) líquido básico e diluído por ação

Conforme Pronunciamento Técnico CPC 41 (IAS 33), o resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício e da média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício. No caso da Companhia, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação, uma vez que a Companhia não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

2.26. Demonstração do Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A Demonstração do Valor Adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis.

2.27. Uso de estimativas e julgamentos críticos

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as IFRS requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Companhia e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações contábeis.

As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, na data de aprovação das demonstrações contábeis, dos eventos e das transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ ou correntes.

Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir:

a) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

A Companhia contratou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia as propriedades para investimento da Companhia anualmente para fins de divulgação em nota explicativa. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

b) Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios internacionais, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

c) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia e suas controladas reconhecem ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas demonstrações contábeis e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor. A Administração revisa regularmente os impostos diferidos ativos em termos de possibilidade de recuperação, considerando-se o lucro histórico gerado e o lucro tributável futuro projetado, de acordo com um estudo de viabilidade técnica.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que a Companhia tenha diferenças temporárias tributáveis (IR e CS diferido passivo) suficientes. Esses prejuízos se refere a Companhia que apresenta histórico de prejuízos e não prescrevem. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

d) Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

e) Combinação de negócios

Em combinação de negócios, os ativos adquiridos e passivos assumidos devem ser mensurados ao valor justo na data da aquisição e a participação de acionistas não controladores pode ser mensurada ao valor justo. A avaliação destes ativos e passivos na data da aquisição requer o uso do julgamento sobre recuperabilidade dos ativos, incluindo a estimativa dos fluxos de caixa futuros, valores de mercado, qualidade dos créditos, entre outros, e que podem divergir significativamente dos respectivos resultados reais.

Anualmente ou em período menor quando há alguma alteração nas circunstâncias que acarretariam na redução do valor justo das Unidades Geradoras de Caixa para as quais existem ágios registrados, a Companhia realiza testes para eventuais perdas (impairment) no ágio, de acordo com a prática contábil apresentada na Nota nº 2.16.

2.28. Novas normas, alterações e interpretações de normas

Até a data de divulgação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, os seguintes pronunciamentos e interpretações contábeis foram emitidos ou sofreram alterações substanciais, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2012:

Pronunciamento			Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de
No Brasil	**Correspondente internacional**	**Assunto**	
CPC 26 (R1) **(a)**	IAS 1	Apresentação das demonstrações contábeis	Após 01 de julho de 2012
CPC 18 (R2) **(b)**	IAS 28	Investimentos permanentes	01 de janeiro 2013
CPC 19 (R2) **(c)**	IFRS 11	Negócios em conjunto	01 de janeiro 2013
CPC 33 (R1) **(d)**	IAS 19	Benefícios a empregados	01 de janeiro 2013
CPC 36 (R3) **(e)**	IFRS 10	Demonstrações contábeis consolidadas	01 de janeiro 2013
CPC 45 **(f)**	IFRS 12	Divulgação da participação em outras entidades	01 de janeiro 2013
CPC 46 **(g)**	IFRS 13	Mensuração ao valor justo	01 de janeiro 2013
CPC 38 (R1) **(h)**	IFRS 9	Instrumentos financeiros	01 de janeiro 2015

(a) CPC 26 (IAS 1): permite apresentar o resultado do exercício e o resultado abrangente em uma única ou em duas demonstrações e exige divulgações adicionais quanto à segregação de itens do resultado abrangente, como aqueles que serão classificados posteriormente para a demonstração do resultado e itens que não serão reclassificados;

(b) CPC 18 (R2) / IAS 28: alterou o nome do pronunciamento incluindo a referência a empreendimento controlado em conjunto; aumentou a abrangência do pronunciamento que passou a regulamentar os requisitos para a aplicação do método da equivalência patrimonial quando da contabilização de investimentos em empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures); incluiu a possibilidade do registro da equivalência patrimonial levando em consideração o eventual exercício de direitos potenciais de voto e outros instrumentos derivativos que no momento corrente dê à entidade acesso aos retornos; definiu que o investimento e qualquer interesse retido no investimento não classificado como mantido para venda, deve ser classificado como um ativo não circulante;

(c) CPC 19 (R2) / IFRS 11: a revisão deste pronunciamento contábil no Brasil, que na normas internacionais correspondeu a um novo pronunciamento, alterou substancialmente a prática anterior nos seguintes aspectos: eliminação da consolidação proporcional; inclusão da definição negócio em conjunto, inclusão da definição operação em conjunto (joint operation), inclusão da definição Empreendimento controlado em conjunto (joint venture);

(d) CPC 33 (R1) / IAS 19: foi excluída a possibilidade de utilização do "método do corredor" – permissão para que os ganhos e perdas atuariais até um limite de 10% do valor presente da obrigação de benefício definido ou 10% do valor justo dos ativos do plano, dos dois o maior, pudessem ser apropriados ao resultado pelo tempo médio remanescente de vida laborativa dos empregados participantes do plano. Com isso os ganhos e perdas atuariais passam a ser reconhecidos integralmente da data das demonstrações contábeis, tendo como contrapartida o patrimônio líquido (outros resultados abrangentes). Esses valores não reciclam para o resultado do exercício, permanecendo em conta do patrimônio líquido de outros resultados abrangentes;

(e) CPC 36 (R3) / IFRS 10: a revisão deste pronunciamento no Brasil, que na norma internacional correspondeu a um novo pronunciamento, alterou o conceito de controle e introduziu novos conceitos, como os relativos a "poder", "retornos", "relação entre poder e retornos", entre outros. Na norma internacional, o IFRS 10 substituiu o SIC 12 e IAS 27;

(f) CPC 45 / IFRS 12: trata-se da divulgação de participação em outras entidades, cujo objetivo é possibilitar que os usuários conheçam os riscos, a natureza e os efeitos sobre as demonstrações contábeis dessa participação. O pronunciamento é aplicável a controladas, negócios em conjunto (ou seja, operações em conjunto ou empreendimentos controlados em conjunto), coligadas e entidades estruturadas não consolidadas;

(g) CPC 46 / IFRS 13: aplica-se quando outros pronunciamentos contábeis exigem ou permitem mensurações ou divulgações do valor justo (e mensurações, como o valor justo menos custo de venda, com base no valor justo ou divulgações sobre as referidas mensurações);

(h) CPC 38 (R1) / IFRS 9: o CPC 38 (R1) ainda não foi emitido no Brasil. O correspondente internacional, IFRS 9, já foi emitido e encerra a primeira parte do projeto de substituição da IAS 39 "Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração". O IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. O CPC 38 (R1) / IFRS 9 traz também alterações nos CPC 39 e CPC 40 (IAS 32 e IFRS 7). Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 01 de janeiro de 2015.

A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e, exceto quanto à aplicação das normas IFRS 10 "Demonstrações contábeis 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 Companhia 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 contábeis.

3. Combinação de negócios

Em 17 de agosto de 2012, a Companhia adquiriu por meio de sua subsidiária Securis Administradora e Incorporadora Ltda., a integralidade das ações das sociedades detentoras da propriedade do Shopping Bonsucesso. O valor total da aquisição foi de R$ 129.369, pago parte diretamente aos vendedores e parte com integralização de capital e assunção de dívidas.

A SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. (Companhia adquirida) é proprietária do Shopping Bonsucesso, empreendimento situado em São Paulo, na Cidade de Guarulhos. O Shopping está em operação desde o ano de 2006 e possui 24.437 m² de área bruta locável.

O valor justo dos ativos e passivos identificáveis na data da aquisição é apresentado a seguir:

Valor justo das ações na data da aquisição	**(A)**	**129.369**
Valor justo dos ativos circulantes identificáveis		1.805
Valor justo dos ativos não circulantes identificáveis		120.599
Valor justo dos passivos circulantes assumidos		(2.736)
Valor justo dos passivos não circulantes assumidos		(15.054)
Ativos líquidos adquiridos a valores justos	**(B)**	**104.614**
Ágio por rentabilidade futura	**(A) - (B)**	**24.755**

O valor contábil do ativo intangível de rentabilidade futura com vida útil indefinida apurado na combinação de negócio é de R$ 24.755. A Companhia está finalizando a mensuração dos ativos líquidos em conformidade com as normas contábeis estabelecidas pelo CPC 15(R1)/ IFRS 3, cuja expectativa é concluir esta mensuração até o término do 1° semestre de 2013.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	**31/12/2011**	**31/12/2012**	**31/12/2011**
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	17	9	29	268
Bancos **(b)**	6	7	12.748	11.342
Em dólar norte-americano				
Bancos **(b)**	-	-	1.165	340
	23	**16**	**13.942**	**11.950**
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB **(a)**	1.159	1.330	12.723	72.243
Conta remunerada	1.323	-	3.492	37.487
Fundo de investimento **(c)**	-	-	56.537	-
Fundo de investimento exclusivo (e)				
Caixa	-	-	653	-
Renda fixa	-	-	42.876	-
LTN	-	-	65.251	-
NTN	-	-	-	-
LTF	-	-	36.720	-
"Time deposit" (d)	**-**	**-**	**20.584**	**-**
	2.482	**1.330**	**238.836**	**109.730**
Total	**2.505**	**1.346**	**252.778**	**121.680**

(a) Refere-se às aplicações em CDB, com taxas médias mensais entre 100% e 105% do CDI;

(b) Em 31 de dezembro de 2012, do total do saldo de R$ 13.913 (consolidado), o montante de R$ 1.165 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;

(d) Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possui aplicações no exterior indexadas em reais, que remuneram a 85% do CDI;

(e) Em 31 de dezembro 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.

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	
	31/12/2012	**31/12/2011**
CDB **(a)**	3.008	2.779
CDB **(b)**	88.570	87.848
Total	**91.578**	**90.627**
Circulante	88.570	-
Não circulante	**3.008**	**90.627**

(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	
	31/12/2012	**31/12/2011**
Aluguéis a receber	66.824	47.027
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(12.717)	(11.421)
Total	**54.107**	**35.606**
Circulante	53.171	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, calculados “pro rata dia” até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo.

A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Companhia 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 que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

A Companhia 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2012	**31/12/2011**
Saldo no início do exercício	**(11.421)**	**(10.446)**
Créditos provisionados no exercício	(927)	(991)
Créditos da aquisição do Shopping Bonsucesso	(445)	-
Créditos recuperados no exercício	76	16
Saldo no final do exercício	**(12.717)**	**(11.421)**

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

	Consolidado	
	31/12/2012	**31/12/2011**
A vencer	**41.268**	**30.487**
Vencidas		
Até 30 dias	2.977	834
De 31 a 60 dias	1.705	548
De 61 a 90 dias	997	345
De 91 a 180 dias	4.311	1.426
Acima de 180 dias	15.566	13.387
	25.556	**16.540**
Total	**66.824**	**47.027**

Em 31 de dezembro de 2012, o montante de R$ 2.849 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 Companhia efetuou o complemento da provisão para créditos de liquidação duvidosa no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 no montante de R$ 927, 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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	385	339	5.937	1.758
IRRF a recuperar	203	203	720	646
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	110	95
PIS e COFINS a recuperar	78	78	171	233
Imposto de renda – antecipações	-	-	939	781
Contribuição social – antecipações	-	-	93	291
Outros impostos a recuperar	15	15	638	285
Total	**681**	**635**	**8.608**	**4.089**

8. Transações com partes relacionadas

a) Saldos e transações com partes relacionadas

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas controladores, as controladas, as 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.

Na condução das atividades, a Companhia e suas subsidiárias realizaram operações de mútuo que muitas vezes não estão sujeitas a encargos financeiros. A maior parte dos saldos existentes entre partes relacionadas refere-se a essas operações de mútuo.

Em linhas gerais, todos os termos e condições dos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto com relação ao saldo de mútuos sobre os quais não incidem encargos financeiros.

A Administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação a prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares.

Os saldos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, na controladora, são apresentados a seguir:

	Controladora	
	31/12/2012	**31/12/2011**
Ativo		
Ast	-	106
Delta	-	5
Fonte	-	224
General Shopping Finance **(a)**	1.932	2.963
General Shopping Investments **(a)**	3.301	-
Internacional Guarulhos Shopping Center **(b)**	-	17.236
Intesp	-	40
Jud	-	161
Lumen	-	229
Lux	-	1.741
Mai	-	201
Manzanza	-	187
Nova União	-	134
Park Shopping Administradora	-	10
Paulis	-	67
Pol	-	658
PP	-	910
Sale	-	450
Securis	10.322	-
Sulishopping	-	105
Vul	-	7
Poli	16	16
Outros	189	554
Total	**15.760**	**26.004**

	Controladora	
	31/12/2012	**31/12/2011**
Passivo		
ABK **(d)**	-	32.598
Atlas **(d)**	33.963	14.361
BAC **(c)**	-	55.365
BOT **(d)**	-	238
Cly **(d)**	-	1.004
Energy **(d)**	-	1.843
Levian **(d)**	196.515	87.651
Send **(d)**	-	5.099
Zuz **(d)**	-	1.410
Outros	8	-
Total	**230.486**	**199.569**

(a) Referem-se aos custos para emissão dos bônus perpétuos pagos pela Companhia;

(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) Referem-se aos demais empréstimos sobre os quais não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento.

Os saldos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2012	**31/12/2011**
Ativo		
Golf Participações Ltda. **(a)**	15.460	13.720
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(c)**	146	146
Menescal	-	113
Condomínio Civil Suzano Shopping Center **(c)**	896	1.032
Condomínio Civil Voluntários – SPS **(c)**	157	249
Condomínio Unimart Campinas **(c)**	358	261
Condomínio Outlet Premium SP **(c)**	449	516
Condomínio Outlet Premium Alexânia **(c)**	2.546	-
Condomínio do Vale **(c)**	922	1.438
Condomínio Cascável **(c)**	387	692
Condomínio Prudente **(c)**	62	32
Condomínio ASG **(c)**	390	16
Condomínio Osasco **(c)**	53	58
Condomínio Barueri **(c)**	1.188	902
Condomínio Shopping Light **(c)**	726	71
Condomínio Top Center **(c)**	1.128	778
BR Partners Consultoria Especializada **(d)**	652	-
MCLG Empreendimentos e Participações S.A. **(d)**	6.726	-
Fundo de Investimento Imobiliário Sulacap – FII	653	-
Pessoas físicas **(c)**	1.852	1.416
Condomínio Bonsucesso **(c)**	215	-
Condomínio ISG **(c)**	3.186	-
Outros **(c)**	2.512	684
Total	**40.664**	**22.124**

	Consolidado	
	31/12/2012	**31/12/2011**
Passivo		
SAS Venture LLC **(b)**	15.066	11.419
Condomínio Suzano **(c)**	-	108
Condomínio Santana Parque Shopping **(c)**	-	943
Condomínio Prudente **(c)**	821	10
Outros **(c)**	502	1.469
Total	**16.389**	**13.949**

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

(b) Na reorganização societária, o capital social da controlada Park Shopping Administradora foi reduzido e está sendo devolvido ao 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;

(d) Referem-se a despesas pagas para construção do Outlet Brasília que eram de responsabilidade da BR Partners e MCLG Empreendimentos (sócias do empreendimento). Não há atualização nem prazo previsto para o recebimento.

b) Remuneração dos administradores

Nos períodos findos em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2012 e de 2011, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários, contribuições para a Seguridade Social, participação nos lucros e assistência médica) de R$ 4.372 e R$ 4.801, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2012	**31/12/2011**
Salários e encargos	3.621	4.278
Remuneração variável e encargos	600	415
Benefícios	151	108
Total	**4.372**	**4.801**

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$ 8.220 para o exercício de 2012.

9. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	**31/12/2011**	**31/12/2012**	**31/12/2011**
Despesas de seguros a apropriar	313	408	612	506
Adiantamento a fornecedores	331	248	3.224	1.611
Adiantamento de benefícios trabalhistas	503	51	531	59
Despesas a apropriar	534	836	897	836
Outros adiantamentos	-	21	-	84
Adiantamentos para prestação de serviços	-	-	3.041	1.068
Valores a receber de outros empreendimentos	-	-	125	518
Outras contas a receber	-	-	-	2.126
Total	**1.681**	**1.564**	**8.430**	**6.808**
Ativo circulante	1.681	1.564	7.864	5.740
Ativo não circulante	**-**	**-**	**566**	**1.068**

10. Investimentos – controladora

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos investimentos 31/12/2012	Saldos dos investimentos 31/12/2011
Controladas diretas								
Investimentos								
Levian	58,6	482.834.199	847.743	43.295	938.695	25.371	550.075	529.799
Atlas	100	3.268.672	3.816	15.953	53.083	15.953	53.083	37.130
GS Finance II	100	50.000	81	(10.870)	45	(10.870)	45	10.915
		486.152.871	**851.640**	**48.378**	**991.823**	**30.454**	**603.203**	**577.844**
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping Finance	100	50.000	81	(52.437)	(138.262)	(52.437)	(138.262)	(91.013)
GS Investments	100	50.000	-	(44.209)	(44.209)	(44.209)	(44.209)	-
		100.000	**81**	**(96.646)**	**(182.471)**	**(96.646)**	**(182.471)**	**(91.013)**
Saldo líquido		**370.855.498**	**851.721**	**(48.268)**	**809.352**	**(66.192)**	**420.732**	**486.831**

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas					
Levian					
ABK	99,3%	131.163.028	130.535	3.201	**130.225**
Bac	100%	10.000	10	(1)	**(14.627)**
BOT	100%	51.331.650	51.332	5.239	**65.319**
BR Outlet	100%	10.000	10	(4)	**5**
Brassul	100%	25.630.617	29.734	1.118	**37.166**
Bud	100%	10.000	10	-	**6**
Cly	100%	10.000	10	21.485	**76.371**
Delta	100%	72.870.112	72.870	(175)	**73.764**
FII Top Center	100%	600.000	5.568	(2.639)	**(2.402)**
FLK	100%	10.000	12.686	(70)	**12.616**
Fonte	100%	24.199.060	56.834	(798)	**54.672**
Intesp	100%	11.130.316	11.130	417	**13.643**
Jud	100%	3.096.122	6.168	(2.672)	**(2.005)**
Lumen	100%	1.902.593	8.348	2.066	**12.161**
Lux	100%	22.938.043	22.938	2.512	**28.812**
MAI	100%	10.000	1.410	(5)	**1.404**
Manzanza	100%	16.975.480	21.078	(547)	**20.494**
Nova União	100%	21.215.243	4.332	7.501	**14.369**
Park Shopping Adm.	100%	35.226.231	35.448	(4.639)	**17.439**
Paulis	100%	10.000	10	819	**91**
POL	100%	7.723.297	58.922	1.327	**59.845**
Poli Empreendimentos	50%	425.000	597	230	**8.820**
PP	100%	18.670.574	24.806	857	**28.069**
Premium Outlet	100%	10.000	10	(1)	**8**
Sale	100%	14.702.069	14.702	1.136	**23.700**
Send	100%	288.999.513	289.000	3.646	**246.357**
Sulishopping	100%	5.897.164	5.897	(16)	**15.519**
Uniplaza	100%	10.000	42.948	2.967	**59.984**
Vul	100%	10.000	57.272	(234)	**57.006**
Zuz	100%	10.000	58.140	13.047	**133.468**

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas					
Atlas					
ASG Administradora	100%	20	20	77	**180**
Ast	100%	270.081	1.497	623	**2.329**
Energy	100%	10.000	10	4.349	**23.292**
GSB Administradora	100%	1.906.070	1.906	2.132	**5.883**
Ipark	100%	3.466.160	3.466	5.283	**18.214**
Vide	100%	10.000	10	4	**21**
Wass	100%	10.000	10	3.504	**8.523**

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas					
GS Investments					
Andal	100%	10.000	5.068	1.129	**6.197**
Bail	100%	10.000	10	(1)	**9**
CB Bonsucesso	100%	1.000	1	-	**1**
Cristal	100%	10.000	10	(1)	**9**
ERS	100%	10.000	29.598	(107)	**29.487**
GAX	100%	10.000	10	(1)	**9**
SB Bonsucesso	100%	10.000	93.292	3.614	**108.228**
Securis	100%	10.000	195.728	10.691	**206.415**
XAR	100%	10.000	787	74	**861**

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2011	**486.831**
Resultado de equivalência patrimonial	(66.192)
Aumento de capital	93
Saldo em 31 de dezembro de 2012	**420.732**

11. Propriedades para investimento

		Consolidado					
		31/12/2012			31/12/2011		
	% – Taxa de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Terrenos	-	350.031	-	**350.031**	253.014	-	**253.014**
Edificações	2%	808.556	(50.510)	**758.046**	612.369	(38.036)	**574.333**
Obras em andamento	-	169.697	-	**169.697**	87.683	-	**87.683**
Total		**1.328.284**	**(50.510)**	**1.277.774**	**953.066**	**(38.036)**	**915.030**

Movimentação das propriedades para investimento para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012:

	31/12/2011	Adições	Combinação de negócios	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	31/12/2012
Terrenos	**253.014**	34.810	62.207	-	-	**350.031**
Edificações	**574.333**	143.395	52.792	-	(12.474)	**758.046**
Obras em andamento	**87.683**	63.146	-	18.868	-	**169.697**
	915.030	**241.351**	**114.999**	**18.868**	**(12.474)**	**1.277.774**

Em 31 de março de 2007, a Companhia, 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.

As adições apresentadas como combinação de negócios referem-se a aquisição da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A., proprietária do Shopping Bonsucesso, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 3.

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

	Valor residual	
	31/12/2012	**31/12/2011**
ABK do Brasil Empreendimentos e Participações (ABK)	25.556	25.990
Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (Andal)	64.011	-
BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (BOT)	42.598	41.572
Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Brassul)	4.167	4.170
CLY Administradora e Incorporadora Ltda. (CLY)	189.210	193.139
Delta Administradora e Incorporadora Ltda. (Delta)	10.486	6.639
ERS Administradora e Incorporadora Ltda. (ERS)	29.471	-
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	51.226	49.516
FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (FLK)	13.239	-
Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (Fonte)	92.979	37.884
GS Finance Limited (GSFINANCE)	24.629	9.927
Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Intesp)	10.874	11.670
Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (Levian)	28.249	29.032
Lumen Participações e Empreendimentos Ltda. (Lumen)	1.939	-
LUX Participações e Empreendimentos Ltda. (LUX)	16.160	-
MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI)	1.392	1.286
Manzanza Consultoria e Adm. de Shopping Centers Ltda. (Manzanza)	20.862	17.169
Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (Nova União)	4.322	-
Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (Poli)	7.737	9.275
Paulis Administradora e Incorporadora Ltda. (Paulis)	76	-
PP Administradora e Incorporadora Ltda. (PP)	33.078	22.752
POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL)	54.306	11.747
Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale)	24.589	21.098
SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora Ltda. (SB Bonsucesso)	115.055	-
Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send)	23.818	167.529
Uniplaza Empreendimentos e Participações de Centro de Compras Ltda. (Uniplaza)	99.523	37.996
Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (VUL)	57.768	31.041
XAR Administradora e Incorporadora Ltda. (XAR)	143.779	-
ZUZ Administradora e Incorporadora Ltda. (ZUZ)	86.106	163.160
Outros	569	22.438
Total	**1.277.774**	**915.030**

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos nas Notas Explicativas nº 14 e 15.

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 pelo 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 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 8,99% e a taxa média de capitalização adotada no 10° ano do fluxo foi de 7,54%.

A seguir estão demonstrados os valores da avaliação a valor justo em 31 de dezembro de 2012, no total, e a respectiva participação da Companhia nas propriedades para investimento:

	Consolidado			
	31/12/2012		31/12/2011	
	100%	Participação da Companhia	100%	Participação da Companhia
Total	**3.097.400**	**2.527.488**	**1.881.300**	**1.497.843**

12. Imobilizado

		Controladora					
		31/12/2012			31/12/2011		
	% – Taxa de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.824	(475)	**3.349**	14.683	(429)	**14.254**
Instalações	8 a 15	817	(85)	**732**	179	(54)	**125**
Móveis e utensílios	8 a 15	401	(90)	**311**	395	(88)	**307**
Máquinas e equipamentos	8 a 15	81	(27)	**54**	55	(8)	**47**
Computadores e periféricos	15 a 25	702	(362)	**340**	1.154	(251)	**903**
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	65	(8)	**57**	17	(6)	**11**
Adiantamento a fornecedores	-	20.847	-	**20.847**	-	-	**-**
Obras em andamento	-	-	-	**-**	210	-	**210**
Total		**26.737**	**(1.047)**	**25.690**	**16.693**	**(836)**	**15.857**

		Consolidado					
		31/12/2012			31/12/2011		
	% – Taxa de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.824	(475)	**3.349**	2.805	(429)	**2.376**
Instalações	8 a 15	10.703	(3.965)	**6.738**	9.623	(3.282)	**6.341**
Móveis e utensílios	8 a 15	6.392	(1.479)	**4.913**	1.530	(791)	**739**
Máquinas e equipamentos	8 a 15	29.636	(1.703)	**27.933**	2.697	(1.434)	**1.263**
Veículos	15 a 25	85	(45)	**40**	78	(24)	**54**
Computadores e periféricos	8 a 15	3.214	(1.608)	**1.606**	1.743	(536)	**1.207**
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	7.857	(4.254)	**3.603**	8.394	(3.755)	**4.639**
Adiantamento a fornecedores	-	21.237	-	**21.237**	11.878	-	**11.878**
Obras em andamento		-	-	**-**	235	-	**235**
Total		**82.948**	**(13.529)**	**69.419**	**38.983**	**(10.251)**	**28.732**

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012:

	Controladora				
	31/12/2011	Adições	Depreciação	Transferência	31/12/2012
Edificações	**2.596**	799	(46)	-	**3.349**
Instalações	**125**	638	(31)		**732**
Móveis e utensílios	**307**	146	(2)	(140)	**311**
Máquinas e equipamentos	**47**	33	(19)	(7)	**54**
Computadores e periféricos	**903**	356	(111)	(808)	**340**
Benfeitorias em imóveis de terceiros	**11**	48	(2)	-	**57**
Adiantamento a fornecedores	**11.658**	8.024	-	1.165	**20.847**
Obras em andamento	**210**	0	-	(210)	**-**
Total	**15.857**	**10.044**	**(211)**	**-**	**25.690**

	Consolidado					
	31/12/2011	Adições	Combinação de negócios	Depreciação	Transferência	31/12/2012
Edificações	**2.376**	1.019	-	(46)	-	**3.349**
Instalações	**6.341**	2.026	1	(683)	(947)	**6.738**
Móveis e utensílios	**739**	3.578	337	(688)	947	**4.913**
Máquinas e equipamentos	**1.263**	26.939	-	(269)	-	**27.933**
Veículos	**54**	7	-	(21)	-	**40**
Computadores e periféricos	**1.207**	387	29	(17)	-	**1.606**
Benfeitorias em imóveis de terceiros	**4.639**	163	-	(499)	(700)	**3.603**
Adiantamento a fornecedores	**11.878**	8.424	-	-	935	**21.237**
Obras em andamento	**235**	-	-	-	(235)	**-**
Total	**28.732**	**42.543**	**367**	**(2.223)**	**-**	**69.419**

13. Intangível

		Consolidado					
		31/12/2012			31/12/2011		
	% – Taxa de amortização	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida							
Ágio – aquisição Sale **(a)**	-	5.541	(556)	**4.985**	5.541	(556)	**4.985**
Ágio – aquisição Shop. Unimart **(b)**	-	22.410	(2.241)	**20.169**	22.410	(2.241)	**20.169**
Ágio – aquisição SB Bonsucesso **(d)**	-	24.755	-	**24.755**	-	-	**-**
Marcas e patentes	-	2.617	-	**2.617**	1.879	-	**1.879**
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	15.137	(1.588)	**13.549**	7.858	(487)	**7.371**
Direito de uso Shopping Light **(c)**	42 anos	8.447	(826)	**7.621**	8.069	(651)	**7.418**
Direito de uso Shopping Suzano **(e)**	60 anos	4.504	(150)	**4.354**	-	-	**-**
Total		**83.411**	**(5.361)**	**78.050**	**45.757**	**(3.935)**	**41.822**

(a) Em 13 de dezembro de 2007, a Companhia, 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 01 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;

(b) Em 28 de dezembro de 2007, a Companhia, 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 01 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 06 de junho de 2007, a Companhia 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 02 de janeiro de 2012, a controlada Lumen aumentou em 15% sua participação no Shopping Light, pelo valor de R$ 2.092;

(d) Em 17 de agosto de 2012, a Companhia, por intermédio da controlada Securis, adquiriu 100% das cotas da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A., a qual é detentora de 100% da Área Bruta Locável (ABL) total do Shopping Bonsucesso. A referida operação gerou um ágio de R$ 24.757 e possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura;

(e) Em 30 de julho de 2012, a Companhia assumiu o compromisso de pagar à Prefeitura Municipal de Suzano a quantia de R$ 4.505, pelo direito real de uso com encargos de uma área com metragem total de 11.925,71 m² no Município de Suzano / SP, para instalação de centros comerciais. O referido direito possui prazo de 60 anos e é amortizado nesse período de forma linear.

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

			Consolidado			
	Prazo de vida útil	**Método de amortização**	**31/12/2011**	**Adições**	**Amortização**	**31/12/2012**
Vida útil indefinida						
Ágio – aquisição da Sale	-	-	**4.985**	-	-	**4.985**
Ágio – aquisição do Shopping Unimart	-	-	**20.169**	-	-	**20.169**
Ágio – aquisição SB Bonsucesso	-	-	**-**	24.755	-	**24.755**
Marcas e patentes	-	-	**1.879**	738	-	**2.617**
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	**7.371**	7.279	(1.101)	**13.549**
Direito de uso do Shopping Light	42 anos	Linear	**7.418**	378	(175)	**7.621**
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	**-**	4.504	(150)	**4.354**
Total			**41.822**	**37.654**	**(1.426)**	**78.050**

14. Empréstimos e financiamentos

	Moeda	**% – Taxas contratuais a.a.**	**Vencimentos**	**Consolidado 31/12/2012**	**Consolidado 31/12/2011**
Empréstimos e financiamentos					
Banco Pontual S.A. **(a)**	R$	12%	2009/ 2010	-	5.206
Títulos de crédito perpétuo **(b)**	U$	10%	-	512.514	466.434
Títulos de crédito perpétuo **(c)**	U$	12%	-	306.081	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) PINE FINAME **(d)**	R$	8,7%	2019	1.046	937
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM **(h)**	R$	6,5% + TJLP	2017	14.934	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM **(i)**	R$	5,5% + Selic	2017	11.233	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ABC FINEM **(j)**	R$	5,3% + TJLP	2017	4.457	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ABC FINEM **(k)**	R$	5,3% + Câmbio	2017	2.802	-
Banco HSBC **(e)**	R$	3,2% + CDI	2017	11.486	-
BBM – CCB **(f)**	R$	5,6%+CDI	2014	18.765	-
Debêntures – SB Bonsucesso **(g)**	R$	2,75% + CDI	2022	36.596	-
Debêntures – SB Bonsucesso **(g)**	R$	7,5% + IPCA	2022	38.160	-
Outros	R$			22	21
Total				**958.096**	**472.598**
Passivo circulante				38.828	12.782
Passivo não circulante				**919.268**	**459.816**

(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 09 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 09 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 09 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% ao ano pagos semestralmente até o 5° ano da data de emissão, após o 5° ano até o 10° ano da data de emissão, 5 Year US Treasury mais 11,052 % ao ano, pagos semestralmente, e do 10° ano em diante, USD LIBOR de três 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 Companhia 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 5º ano contado da data de emissão, no 10° 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, 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 aquisição de equipamentos da construção do Parque Shopping Barueri por meio 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 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 CDI acrescido de 3,202% 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.
Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 27, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo esta denominada CDI acrescido de 3,202% a.a., porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 7,590% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 4,453% de juros ao ano;

(f) Em 22 de outubro de 2012, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco BBM S/A, o valor de R$ 20 milhões, a taxa de 5,6% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 24 meses;

(g) Em 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 espécies (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, dívidas 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 e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses);

(h) Em 30 de outubro de 2012 foram liberados R$ 13.685 milhões por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo HSBC Bank Brasil S.A., a taxa de 6,5% a.a. + TJLP e tem prazo total de 60 meses, sendo 12 meses de carência e 48 meses de amortização.
Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 27, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo esta denominada 6,5% a.a. + TJLP, porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 6,9% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 4,319% de juros ao ano;

(i) Em 30 de outubro de 2012, foi captado, por meio de Cédula de Crédito Bancário junto ao Banco HSBC, o valor de R$ 10.264 com encargos de 100% da variação do CDI acrescido de 5,5% 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.

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 27, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo está denominada em 100% da variação do CDI acrescido de 5,5% a.a., porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 7,97% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 6,456% de juros ao ano;

(j) Em 09 de novembro de 2012 foram liberados R$ 7,1 milhões por meio 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.

(k) Em 09 de novembro de 2012 foram liberados R$ 2,7 milhões por meio de operação de financiamento na modalidade BNDES Automático. Esta operação foi efetuada pelo Banco ABC Brasil S/A, à taxa 5,3% a.a. + câmbio e tem prazo total de 60 meses, sendo 09 meses de carência e 51 meses de amortização.

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

A composição da parcela de longo prazo em 31 de dezembro de 2012, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado em 31/12/2012
Ano	
2013	44.244
2014	27.385
2015	19.052
2016	19.052
2017 em diante	848.363
	958.096

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.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2011	**472.598**
Captações	438.809
Custo de captação	(18.460)
Amortização do custo de captação	5.831
Pagamentos – principal	(30.562)
Pagamentos – juros	(69.957)
Variação cambial	63.655
Encargos financeiros registrados no resultado	96.182
Saldo em 31 de dezembro de 2012	**958.096**

Encargos financeiros e custos de transação

Os encargos financeiros e custos de transação dos empréstimos e financiamentos são capitalizados e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do instrumento contratado, pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros.

15. Cédulas de crédito imobiliário

	Moeda	% – Taxa	Vencimentos	Consolidado 31/12/2012	Consolidado 31/12/2011
Empresa controlada					
ABK **(a)**	R$	11% + TR	2018	71.650	78.605
Levian **(a)**	R$	11% + TR	2018	71.650	78.605
Fundo de Investimento Imobiliário Top Center **(b)**	R$	9,9% + IPCA	2020	60.286	60.727
Fonte **(c)**	R$	8% + IPCA	2013	87.630	-
Andal **(d)**	R$	11% + TR	2022	59.660	-
Send **(e)**	R$	7% + IPCA	2024	64.981	-
				415.857	**217.937**
Passivo circulante				28.435	18.111
Passivo não circulante				**387.422**	**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 securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizada a fração de 100% do Top Center. O valor total das CCIs 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 CCIs, 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 CCIs 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 CCIs. O valor total das CCIs 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 CCIs, 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 CCIs. O valor total das CCIs 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 CCIs, 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%;

(e) Em 13 de novembro de 2012, a controlada SEND, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de HABITASEC Securitizadora S.A., realizou a captação de R$ 67,6 milhões, com taxa de 7% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses.

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

A composição da parcela de longo prazo em 31 de dezembro de 2012, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado em 31/12/2012
2013	117.629
2014	34.509
2015	39.474
2016	44.986
2017 em diante	179.259
Total	**415.857**

A movimentação das CCIs para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2011	**217.937**
Captações	211.515
Custo de captação	(7.036)
Amortização do custo de captação	979
Pagamentos – principal	(26.323)
Pagamentos – juros	(15.822)
Encargos financeiros registrados no resultado	34.607
Saldo em 31 de dezembro de 2012	**415.857**

16. Contas a pagar – compra de imóveis

	Consolidado	
	31/12/2012	**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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Adiantamento da venda de terreno e benfeitorias do projeto Parque Shopping Sulacap **(a)**	-	-	102.424	99.405
Remuneração a pagar para o Fundo de Investimento Sulacap **(b)**	-	-	-	1.408
Repasse luvas VBI/ Gene/ Catalena **(c)**	-	-	2.719	5.376
EMURB **(d)**	-	-	-	1.240
Perdas não realizadas com operações com instrumentos derivativos (Nota Explicativa nº 28)	-	-	2.620	418
Adiantamento de venda de 50% do Outlet Premium Brasília **(e)**	-	-	750	-
PM Guarulhos ref. à expansão SB Bonsucesso	-	-	1.219	-
Repasse para condomínios	-	-	3.977	-
Adiantamento de clientes	-	-	1.033	-
Outros	1.060	1.013	9.827	5.768
Total	**1.060**	**1.013**	**124.569**	**113.615**
Passivo circulante	1.060	1.013	31.259	14.210
Passivo não circulante	**-**	**-**	**93.310**	**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 capitalizado ao custo da obra até a data de conclusão da mesma, após o término, estes valores serão reconhecidos no resultado como despesas financeiras. Parte do valor recebido como adiantamento, no montante de R$ 88.570, 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 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 Real Estate (VBI) 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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
PIS e COFINS	196	173	6.856	7.778
INSS	411	524	448	573
ISS	-	-	97	50
Imposto de renda e contribuição social	-	-	10.556	13.774
Total	**607**	**697**	**17.957**	**22.175**
Passivo circulante	199	173	5.806	5.534
Passivo não circulante	**408**	**524**	**12.151**	**16.641**

A Companhia em 2009 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com a Lei nº 11.941/2009 (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 Companhia 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 31 de dezembro de 2012, a Companhia está adimplente com os pagamentos.

A movimentação dos débitos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 estimados pela Companhia, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no período, é como segue:

	Consolidado
Saldos em 31/12/2011	**22.175**
Pagamento – principal	(5.027)
Pagamentos – juros	(1.545)
Encargos financeiros	2.354
Saldos em 31/12/2012	**17.957**

19. Receitas de cessões a apropriar

A Companhia controla no passivo as receitas de cessões a apropriar.

As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita no ano de 2012, é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2011	**19.179**
Novos contratos	18.849
Reconhecimento da receita	(6.880)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	**31.148**

20. 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	
	31/12/2012	**31/12/2011**
Trabalhista **(a)**	827	273
Cíveis **(b)**	4.314	340
Total	**5.141**	**613**

(a) Refere-se aos processos envolvendo pedidos de responsabilidade subsidiária, horas extras e reconhecimento de vínculo empregatício;

(b) Refere-se aos processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de, aproximadamente, R$ 5.070, cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações contábeis.

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

A movimentação da provisão para riscos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

	Consolidado			
	31/12/2011	**Inclusão (*)**	**Atualizações**	**31/12/2012**
Trabalhista	**273**	547	7	**827**
Cíveis	**340**	3.974	-	**4.314**
Total	**613**	**4.521**	**7**	**5.141**

(*) Referem-se ao reconhecimento da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A., proprietária do Shopping Bonsucesso, que foi adquirido em 17 de agosto de 2012, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 3.

21. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2012, é de R$ 317.813, representado por 50.480.600 ações ordinárias sem valor nominal assim distribuídas:

	31/12/2012	**31/12/2011**
Golf Participações	29.991.307	29.991.307
Banco Fator S.A.	5.060.600	5.060.600
Pollux Capital Adm. De Recursos Ltda.	-	2.683.300
Conselheiros	10.189	10.189
Diretores	1.301	1.312
Outros acionistas	15.417.203	12.733.892
Total de ações em circulação	**50.480.600**	**50.480.600**

A Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

Reserva de reavaliação

Em 2007, foi deliberada a contabilização da reavaliação de ativos da Companhia. 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 Companhia 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:

	31/12/2012	31/12/2011
Numerador básico		
Prejuízo líquido do exercício	(90.240)	(38.001)
Denominador		
Média ponderada de ações – básica	50.481	50.481
Prejuízo básico por ação em (R$)	**(1,788)**	**(0,753)**

22. Receita líquida de aluguel, serviços e outros

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Receita operacional bruta		
Aluguel	150.555	115.331
Receita de serviços	45.559	31.827
	196.114	**147.158**
Deduções		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(11.206)	(7.843)
Descontos e abatimentos	(2.551)	(1.974)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	**182.357**	**137.341**

23. Custo dos aluguéis e serviços prestados por natureza

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Custo de pessoal	(2.687)	(1.181)
Custo de depreciações	(14.513)	(12.036)
Custo de ocupação	(11.892)	(8.141)
Custo de serviços de terceiros	(8.910)	(6.707)
Total	**(38.002)**	**(28.065)**

24. Despesas gerais e administrativas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
IPTU	(45)	(38)	(167)	(925)
Comercialização	-	-	(3.554)	(3.859)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(927)	(975)
Publicidade e propaganda	(1.227)	(1.258)	(3.344)	(1.565)
Conservação de instalações	(45)	(23)	(106)	(304)
Materiais	(276)	(41)	(490)	(129)
Energia elétrica	(78)	(50)	(138)	(389)
Despesas com pessoal	(12.678)	(10.047)	(15.370)	(13.088)
Despesas com serviços de terceiros	(5.002)	(3.170)	(11.165)	(8.070)
Despesa com depreciação e amortização	(1.390)	(421)	(1.609)	(421)
Aluguéis	(588)	(470)	(1.332)	(692)
Taxas e emolumentos	(25)	(17)	(490)	(581)
Telefonia	(471)	(242)	(575)	(280)
Viagens e estadias	(454)	(177)	(567)	(183)
Seguros	(324)	(99)	(504)	(429)
Serviços de mensageiro	(208)	(147)	(209)	(149)
Despesas legais	(67)	(57)	(709)	(575)
Outras	(805)	(924)	(1.769)	(465)
Total	**(23.683)**	**(17.181)**	**(43.025)**	**(33.079)**

25. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	145	151	12.220	9.535
Ganho em operação com derivativos	-	-	23.773	717
Variação cambial ativa	1	-	59.595	101.428
Variação monetária ativa	6	41	20.895	1.604
Outros	412	-	412	-
	564	**192**	**116.895**	**113.284**
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	-	(31)	(130.789)	(79.534)
Perda em operação com derivativos	-	-	(24.432)	-
Juros passivos	(459)	(409)	(1.847)	(3.683)
Variação cambial passiva	(438)	-	(135.278)	(138.319)
Multa sobre impostos em atraso	(226)	-	(748)	-
Outros	-	-	-	-
	(1.123)	**(440)**	**(293.094)**	**(221.536)**
Total	**(559)**	**(248)**	**(176.199)**	**(108.252)**

26. Imposto de renda e contribuição social

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

	31/12/2012		31/12/2011	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	(90.240)	(68.043)	(38.001)	(22.761)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	30.681	23.134	12.920	7.739
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	(22.505)	-	(7.106)	-
Outras diferenças permanentes líquidas	(24)	(11.236)	-	(14.809)
IRPJ e CSLL de períodos anteriores	-	(1.485)	-	-
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(8.152)	12.357	(5.814)	1.055
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido **(*)**		(44.967)	-	(9.225)
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado	**-**	**(22.197)**	**-**	**(15.240)**
Correntes	**-**	(22.261)	-	(15.254)
Deferidos	**-**	**64**	**-**	**14**

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

Em virtude da constituição de reserva de reavaliação em 2007, foi constituído crédito tributário de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social, 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	
	31/12/2012	31/12/2011
Base de cálculo		
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.141	613
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	12.717	11.421
Reavaliação de bens **(a)**	(130.301)	(130.554)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento adquiridas em combinação de negócios **(a)**	(29.802)	-
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social **(b)**	267.934	228.028
	125.689	**109.508**
Alíquota combinada aproximada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
	42.734	**37.233**
Créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos não constituídos	(77.273)	(66.529)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivo	**(34.539)**	**(29.296)**

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

a) Realização no prazo da depreciação linear dos bens e/ ou pela alienação dos itens não depreciáveis (terrenos);

b) Pela realização do passivo fiscal diferido. Não foi constituído imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social com base em lucros tributários futuros uma vez que a Administração não possui a expectativa quanto a existência dos mesmos. Este ativo fiscal diferido será reconhecido somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização com lucros tributáveis futuros.

Movimentação do imposto de renda e da contribuição social diferidos

	Consolidado			
	31/12/2011	Reconhecido no resultado do exercício	Combinação de negócios	31/12/2012
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-	-	1.537	1.537
Provisão para créditos de liquidação	-	-	249	249
Reavaliação de bens	(41.850)	86	-	(41.764)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento adquiridas em combinação de negócios	-	-	(10.133)	(10.133)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	12.554	(22)	3.040	15.572
Total	**(29.296)**	**64**	**(5.307)**	**(34.539)**

27. Outras receitas operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Recuperação da provisão para riscos	-	-	-	5.695
Reversão dos impostos parcelados	-	-	-	2.736
Outras	194	329	6.826	863
Total	**194**	**329**	**6.826**	**9.294**

28. Instrumentos financeiros

Os valores contábeis e justo dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2012, são como segue:

	Consolidado – 31/12/2012	
	Contábil	Valor justo
Ativos		
Caixa e equivalentes de caixa	252.778	252.778
Aplicações financeiras vinculadas	91.578	91.578
Contas a receber e outros recebíveis	62.538	62.538
Total	**406.894**	**406.894**
Passivos		
Empréstimos e financiamentos	958.096	958.096
CCIs	415.857	415.857
Fornecedores	10.577	10.577
Outras contas a pagar	124.569	124.569
Total	**1.509.099**	**1.509.099**

28.1. Instrumentos financeiros por categoria

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

	Consolidado							
	31/12/2012				31/12/2011			
	Valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total	Valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total
Ativos								
Caixa e equivalentes de caixa	-	252.778	-	**252.778**	37.487	84.193	-	**121.680**
Aplicações financeiras vinculadas	-	91.578	-	**91.578**	-	90.627	-	**90.627**
Contas a receber e outros recebíveis	-	62.538	-	**62.538**	-	43.965	-	**43.965**
Total	**-**	**406.894**	**-**	**406.894**	**37.487**	**218.785**	**-**	**256.272**
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	-	958.096	**958.096**	-	-	472.598	**472.598**
CCIs	-	-	415.857	**415.857**	-	-	217.937	**217.937**
Instrumentos financeiros derivativos	2.620	-	-	**2.620**	418	-	-	**418**
Fornecedores	-	-	10.577	**10.577**	-	-	17.773	**17.773**
Contas a pagar – compra de imóveis	-	-	-	**-**	-	-	7.550	**7.550**
Outras contas a pagar	-	-	121.949	**121.949**	-	-	14.210	**14.210**
Total	**2.620**	**-**	**1.506.479**	**1.509.099**	**418**	**-**	**730.068**	**730.486**

28.2. Fatores de riscos

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

A Companhia 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 Companhia está exposta são a variação cambial e a flutuação de índices de inflação inerentes às 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 Companhia, 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia 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 31 de dezembro de 2012, a Companhia mantinha caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativos de R$ 252.778 (R$ 121.680 em 31 de dezembro de 2011).

c) Risco de capital

A Companhia 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.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e CCIs detalhados nas Notas Explicativas nº 14 e 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 Companhia. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital. O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2012 é de 461%, conforme a seguir:

- **Índice de endividamento**

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

	Consolidado	
	31/12/2012	**31/12/2011**
Dívida **(i)**	1.373.953	690.535
Caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativo	252.778	121.680
Dívida líquida	**1.121.175**	**568.855**
Patrimônio líquido **(ii)**	242.873	333.113
Índice de endividamento líquido	**461%**	**171%**

(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 Companhia, gerenciados como capital.

d) Gestão do risco de liquidez

A Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações:

Consolidado – 31 de dezembro 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%	1.790	23.087	19.226	80.683	856.707	**981.493**
CCI	12,6%	4.998	4.453	108.731	170.146	134.917	**423.245**
Total		**6.788**	**27.540**	**127.957**	**250.829**	**991.624**	**1.404.738**

(*) 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 05 anos.

e) Risco de taxas de juros

- **Empréstimos para capital de giro e CCIs:** as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 14 e 15, sobre os quais incidem taxas médias de juros de até 14,45% ao ano.

  Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia contratou com o Banco HSBC um conjunto de operações de swap de taxas de juros destinado a protegê-la do risco da variação da TJLP e CDI associado aos empréstimos descritos na Nota Explicativa nº 14 itens "h", "i" e "j" respectivamente. Estes contratos possuem vencimentos e percentuais de amortização idênticos aos contratos de empréstimos correspondentes.

  Os instrumentos financeiros derivativos estão sendo apresentados da seguinte forma:

Data de início de Swap	Nocional	Data de vencimento de Swap	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor justo (Ponta ativa)	Valor justo Ponta passiva	Posição de Swap em 31/12/2012
05/06/2012	11.400	05/06/2017	CDI+3,202%	IPCA+7,59%	12.280	13.201	(921)
16/10/2012	10.264	16/10/2017	CDI+5,5%	IPCA+7,97%	11.851	12.234	(383)
16/10/2012	13.685	16/10/2017	TJLP+6,5%	IPCA+6,9%	15.229	15.902	(673)
	35.349				**39.360**	**41.337**	**(1.977)**

  Os derivativos da Companhia obedecem à hierarquia de "inputs", conforme descrito no CPC 40, sendo classificados como nível 2 da hierarquia, ou seja, são obtidos por meio de preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis.

- **contas a pagar por aquisição de imóveis:** as controladas da Companhia 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 Companhia, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes não relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R$ 818.595 em 31 de dezembro de 2012 (R$ 466.434 em 31 de dezembro de 2011).

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

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia utiliza derivativos para proteger os riscos cambiais equivalentes a dois anos de juros a serem pagos, referentes à emissão dos bônus perpétuos.

A Companhia 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)
2013	43.000	43.000	100%	Futuro dólar – BM&FBOVESPA	2,0122	(321)
2014	43.000	43.000	100%	Futuro dólar – BM&FBOVESPA	2,0390	(321)
Total	**86.000**	**86.000**	**100%**			**(642)**

A Companhia 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 Companhia utiliza como instrumento de hedge natural.

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

Análise de sensibilidade – derivativos

Swap de juros

				Impacto na curva DI/ TJLP		Impacto na curva IPCA		Impacto na curva DI/ TJLP		Impacto na curva IPCA	
				+25%	+50%	-25%	-50%	+25%	+50%	-25%	-50%
Nocional em R$ mil	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Saldo de valor justo – R$ mil	Variação de MTM – R$ mil	Variação de MTM – R$ mil	Variação de MTM – R$ mil	Variação de MTM – R$ mil	Saldo de valor justo – R$ mil	Saldo de valor justo – R$ mil	Saldo de valor justo – R$ mil	Saldo de valor justo – R$ mil
11.400	DI + 3,202%	IPCA + 7,590%	(921)	(19)	(37)	(139)	(281)	(940)	(958)	(1.060)	(1.201)
10.264	DI + 5,500%	IPCA + 7,970%	(383)	(36)	(70)	(155)	(315)	(419)	(453)	(538)	(698)
13.685	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	(673)	(207)	(394)	(205)	(415)	(881)	(1.068)	(878)	(1.088)
			(1.977)	**(262)**	**(501)**	**(499)**	**(1.011)**	**(2.240)**	**(2.479)**	**(2.476)**	**(2.987)**

Swap de dólar

			Impacto na curva de dólar		Impacto na curva de dólar	
			-25%	-50%	-25%	-50%
Nocional em US$ mil	Preço em 31/dez./2012	Saldo de valor justo – R$ mil	Variação de MTM – R$ mil	Variação de MTM – R$ mil	Saldo de valor justo – R$ mil	Saldo de valor justo – R$ mil
86.000	R$ 2,0536/US$	(643)	(44.153)	(88.306)	(44.796)	(88.949)

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

Os derivativos da Companhia 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 31 de dezembro de 2012, totalizava em R$ 22.813.

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final 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 Companhia 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 os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/2008, 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 Companhia, conforme descrito a seguir:

- **cenário-base**: manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2012;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2012;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2012.

h) Empréstimos, financiamentos e CCI

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia 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	0,48%	0,61%	0,73%
Elevação da TJLP	0,42%	0,52%	0,63%
Elevação da DI	0,65%	0,81%	0,97%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	2,0100	2,5125	3,0150

A exposição líquida em dólar norte-americano, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos está demonstrada a seguir:

	Consolidado Sem efeito das operações de derivativos – 31/12/2012
Empréstimos e financiamentos	818.595
Partes relacionadas	15.066
Caixa e equivalentes de caixa	(1.165)
Exposição líquida	**832.496**

Operação	Risco	Cenários		
		Base	Adverso	Remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	43.483	44.716	45.995
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	98.700	99.072	99.241
Contratos futuros de US$ **(*)**	Alta do dólar	(4.265)	198.946	402.158

(*) Calculado sobre a exposição líquida da Companhia, 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.

i) Caixa e equivalentes de caixa

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia 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	8,05%	6,04%	4,03%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário--base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	25.676	19.257	12.838

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)**.

29. Cobertura de seguros

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

Em 31 de dezembro de 2012, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	2.600
Compreensivo de incêndio comum	1.147.190
Lucros cessantes	365.460
Vendaval/ fumaça	94.875
Operações de shopping centers	26.506
Danos morais	3.600
Danos materiais	279.001
Empregador	6.010

As premissas de riscos adotadas, dada a natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

30. Informações por segmento

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

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Companhia, 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.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia 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 shoppings centers.

A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.

Demonstrações do resultado por segmento:

	Consolidado					
	31/12/2012			Eliminação		31/12/2012
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	149.190	43.807	-	(10.640)	-	182.357
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(23.232)	(21.973)	-	-	7.203	(38.002)
Lucro bruto	**125.958**	**21.834**	**-**	**(10.640)**	**7.203**	**144.355**
(Despesas)/ receitas operacionais	(15.302)	(846)	(23.488)	-	3.437	(36.199)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**111.656**	**20.988**	**(23.488)**	**(10.640)**	**10.640**	**108.156**
Resultado financeiro	(22. 983)	(587)	(152.629)	-	-	(176. 199)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	**87.673**	**20.041**	**(176.117)**	**(10.640)**	**10.640**	**(68.043)**
Imposto de renda e contribuição social	(17.749)	(4.448)	-	-	-	(22.197)
Lucro/ (prejuízo) líquido do exercício	**69.924**	**15.953**	**(176.117)**	**(10.640)**	**10.640**	**(90.240)**

	Consolidado					
	31/12/2011			Eliminação		31/12/2011
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	116.541	31.494	-	(10.694)	-	137.341
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(19.549)	(16.249)	-	-	7.733	(28.065)
Lucro bruto	**96.992**	**15.245**	**-**	**(10.694)**	**7.733**	**109.276**
(Despesas)/ receitas operacionais	(8.267)	(739)	(16.829)	(910)	2.960	(23.785)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**88.725**	**14.506**	**(16.829)**	**(11.604)**	**10.693**	**85.491**
Resultado financeiro	(32.477)	(563)	(75.212)	(19.217)	19.217	(108.252)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	**56.248**	**13.943**	**(92.041)**	**(30.821)**	**29.910**	**(22.761)**
Imposto de renda e contribuição social	(12.034)	(3.206)	-	-	-	(15.240)
Lucro/ (prejuízo) líquido do exercício	**44.214**	**10.737**	**(92.041)**	**(30.821)**	**29.910**	**(38.001)**

31. Demonstrações dos fluxos de caixa

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3, no dia 17 de agosto de 2012, a Companhia adquiriu por meio de sua subsidiária Securis Administradora e Incorporadora Ltda., a integralidade das ações das sociedades detentoras da propriedade do Shopping Bonsucesso, o que ocasionou um efeito de aumento de ativos e passivos nas demonstrações contábeis consolidadas decorrente dessa transação. Os valores justos dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos são apresentados a seguir:

Valor justo das ações na data da aquisição	**17/08/2012**
Caixa e equivalentes de caixa	293
Contas a receber	778
Tributos a recuperar	47
Outras contas a receber – circulante	689
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.826
Outras contas a receber – não circulante	405
Propriedades para investimento	114.999
Ágio por expectativa de rentabilidade futura (goodwill)	24.755
Imobilizado	367
Impostos, taxas e contribuições	(466)
Outras contas a pagar – circulante	(2.269)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(10.133)
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(4.520)
Outras contas a pagar – não circulante	(402)
Preço total de compra liquidada em caixa	**129.369**
Caixa adquirido da controlada	(293)
Caixa pago pela obtenção do controle líquido do caixa adquirido	**129.076**

Os registros contábeis da combinação de negócios dos ativos e passivos adquiridos nas demonstrações contábeis consolidadas não foram considerados nos fluxos operacionais, de investimento e de financiamento para fins das demonstrações do fluxo de caixa, por não envolverem numerários e nem efeitos de entrada ou saída de caixa na Companhia.

Adicionalmente, a Companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	31/12/2012	**31/12/2011**
Juros capitalizados nas propriedades para investimento	16.198	8.873
Aquisição de terreno	-	15.855

32. Evento subsequente

Em 08 de janeiro de 2013, a controlada BOT, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de HABITASEC Securitizadora S.A., realizou a captação de R$ 50.814 milhões, com taxa de 6,95% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses.

* * *

Victor Poli Veronezi
Diretor Presidente e Diretor de Planejamento e Expansão

Alessandro Poli Veronezi
Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro
Diretor Financeiro

Paulo Cesar Picolli
Contador
CRC 1SP165645/O-6

PARECER DO CONSELHO FISCAL

“O Conselho Fiscal no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o relatório anual da administração e as demonstrações contábeis da General Shopping Brasil S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2012. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes da Grant Thornton Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supra citados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária”.

São Paulo, 26 de março de 2013.

Paulo Alves das Flores
Conselheiro Fiscal

Camila de Cassia Satin Briola
Conselheira Fiscal

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 22° andar, conjunto 221, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 25 de março de 2013.

Victor Poli Veronezi - Diretor Presidente e Diretor de Planejamento e Expansão
Alessandro Poli Veronezi - Diretor de Relações com Investidores
Francisco José Ritondaro - Diretor Financeiro
Alexandre Lopes Dias - Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 22° andar, conjunto 221, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 25 de março de 2013.

Victor Poli Veronezi - Diretor Presidente e Diretor de Planejamento e Expansão
Alessandro Poli Veronezi - Diretor de Relações com Investidores
Francisco José Ritondaro - Diretor Financeiro
Alexandre Lopes Dias - Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo