

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	35
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	83
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	50.480.600
Preferenciais	0
Total	50.480.600
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	820.855	681.655
1.01	Ativo Circulante	78.720	79.325
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.667	1.760
1.01.01.01	Caixa	7	6
1.01.01.02	Bancos	23	64
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	1.637	1.690
1.01.02	Aplicações Financeiras	62.275	61.568
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	62.275	61.568
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	62.275	61.568
1.01.06	Tributos a Recuperar	424	518
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	424	518
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.354	15.479
1.01.08.03	Outros	14.354	15.479
1.01.08.03.01	Outras Contas a Receber	14.354	15.479
1.02	Ativo Não Circulante	742.135	602.330
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	132.352	7.014
1.02.01.03	Contas a Receber	126	0
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	126	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	132.210	7.014
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	132.210	7.014
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	16	0
1.02.01.09.03	Depósitos e cauções	16	0
1.02.02	Investimentos	567.140	552.012
1.02.02.01	Participações Societárias	567.140	552.012
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	567.140	552.012
1.02.03	Imobilizado	30.767	30.985
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	30.767	30.985
1.02.04	Intangível	11.876	12.319
1.02.04.01	Intangíveis	11.876	12.319
1.02.04.01.02	Direito de Uso de Software	11.876	12.319

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	820.855	681.655
2.01	Passivo Circulante	392.897	258.230
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.651	2.460
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.651	2.460
2.01.02	Fornecedores	433	1.283
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	433	1.283
2.01.03	Obrigações Fiscais	755	597
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	755	597
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	460	357
2.01.03.01.03	Impostos parcelados	295	240
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.229	30.231
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	8.229	30.231
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	8.229	30.231
2.01.05	Outras Obrigações	380.829	223.659
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	379.693	222.527
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	379.693	222.527
2.01.05.02	Outros	1.136	1.132
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	1.136	1.132
2.02	Passivo Não Circulante	267.868	298.153
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	9.082
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	9.082
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	9.082
2.02.02	Outras Obrigações	1.136	229
2.02.02.02	Outros	1.136	229
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	1.136	229
2.02.04	Provisões	266.732	288.842
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	100	0
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	100	0
2.02.04.02	Outras Provisões	266.632	288.842
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimento em sociedades controladas	266.632	288.842
2.03	Patrimônio Líquido	160.090	125.272
2.03.01	Capital Social Realizado	317.813	317.813
2.03.03	Reservas de Reavaliação	58.016	58.183
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-215.739	-250.724

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	20.986	34.267	-16.235	-63.876
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.927	-22.171	-6.880	-21.140
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.980	19.100	6.756	19.102
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.933	37.338	-16.111	-61.838
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.986	34.267	-16.235	-63.876
3.06	Resultado Financeiro	857	551	-1.757	-5.999
3.06.01	Receitas Financeiras	1.569	4.874	515	572
3.06.02	Despesas Financeiras	-712	-4.323	-2.272	-6.571
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	21.843	34.818	-17.992	-69.875
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.843	34.818	-17.992	-69.875
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	21.843	34.818	-17.992	-69.875
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,4327	0,68973	-0,35641	-1,38419

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	21.843	34.818	-17.992	-69.875
4.03	Resultado Abrangente do Período	21.843	34.818	-17.992	-69.875

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.586	-20.208
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.951	-5.712
6.01.01.01	Prejuízo líquido do período	34.818	-69.875
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	2.443	470
6.01.01.03	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos, CCI e bônus perpétuo	3.735	1.855
6.01.01.04	Resultado da equivalência patrimonial	-37.338	61.838
6.01.01.05	Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	100	0
6.01.01.06	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	193	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.335	-13.126
6.01.02.01	Tributos a recuperar	94	167
6.01.02.02	Outras contas a receber	999	-13.151
6.01.02.03	Fornecedores	-850	-407
6.01.02.04	Impostos taxas e contribuições	913	-348
6.01.02.05	Salários e encargos sociais	191	505
6.01.02.06	Outras contas a pagar	4	108
6.01.02.07	Depósitos e cauções	-16	0
6.01.03	Outros	-3.700	-1.370
6.01.03.01	Pagamento de juros	-3.700	-1.370
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.489	-6.090
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	-1.782	-6.090
6.02.04	Aplicação financeira vinculada/aplicações financeiras	-707	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	810	89.272
6.03.01	Captação de empréstimos, financiamentos e CCI's	0	72.000
6.03.02	Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-31.119	-25.000
6.03.03	Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-41	-103
6.03.04	Partes relacionadas	31.970	43.186
6.03.05	Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuos	0	-811
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-93	62.974
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.760	2.505
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.667	65.479

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	58.183	0	-250.724	0	125.272
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	58.183	0	-250.724	0	125.272
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	34.818	0	34.818
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	34.818	0	34.818
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-167	0	167	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-167	0	167	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	58.016	0	-215.739	0	160.090

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	317.813	58.350	0	-133.290	0	242.873
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	317.813	58.350	0	-133.290	0	242.873
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-69.875	0	-69.875
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-69.875	0	-69.875
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-167	0	167	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-167	0	167	0	0
5.07	SalDOS Finais	317.813	58.183	0	-202.998	0	172.998

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2014 à 30/09/2014	Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.233	-7.722
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-7.233	-7.722
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.233	-7.722
7.04	Retenções	-2.443	-1.881
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.443	-1.881
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.676	-9.603
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	61.310	-42.164
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	37.338	-16.187
7.06.02	Receitas Financeiras	4.874	572
7.06.03	Outros	19.098	-26.549
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	51.634	-51.767
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	51.634	-51.767
7.08.01	Pessoal	12.373	11.502
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.089	7.602
7.08.01.02	Benefícios	1.678	1.436
7.08.01.03	F.G.T.S.	523	502
7.08.01.04	Outros	2.083	1.962
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	120	35
7.08.02.03	Municipais	120	35
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.323	6.571
7.08.03.01	Juros	4.323	6.571
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	34.818	-69.875
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	34.818	-69.875

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	2.426.624	2.236.197
1.01	Ativo Circulante	538.718	412.916
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	317.980	171.461
1.01.01.01	Caixa	51	29
1.01.01.02	Bancos	5.840	13.023
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	312.089	158.409
1.01.02	Aplicações Financeiras	110.590	136.425
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	110.590	136.425
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	62.275	61.568
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras Vinculadas	48.315	74.857
1.01.03	Contas a Receber	90.329	88.973
1.01.03.01	Clientes	71.527	70.422
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.802	18.551
1.01.06	Tributos a Recuperar	19.819	16.057
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	19.819	16.057
1.02	Ativo Não Circulante	1.887.906	1.823.281
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	46.809	38.340
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	42.012	34.817
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	42.012	34.817
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	4.797	3.523
1.02.01.09.04	Depósitos e Cauções	2.337	2.167
1.02.01.09.05	Aplicações Financeiras Vinculadas	1.003	0
1.02.01.09.06	Outras Contas a Receber	1.457	1.356
1.02.02	Investimentos	1.690.111	1.625.013
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.690.111	1.625.013
1.02.03	Imobilizado	73.801	81.227
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	73.801	81.227
1.02.04	Intangível	77.185	78.701
1.02.04.01	Intangíveis	77.185	78.701
1.02.04.01.02	Vida Útil Indefinida	45.819	45.749
1.02.04.01.03	Vida Útil Definida	31.366	32.952

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	2.426.624	2.236.197
2.01	Passivo Circulante	336.976	467.122
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.138	3.497
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.138	3.497
2.01.02	Fornecedores	41.505	75.321
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	41.505	75.321
2.01.03	Obrigações Fiscais	59.481	40.320
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	59.481	40.320
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	53.796	34.310
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	5.685	6.010
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	144.980	146.390
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	144.980	146.390
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	133.930	126.348
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	11.050	20.042
2.01.05	Outras Obrigações	86.872	201.594
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.669	16.783
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	17.669	16.783
2.01.05.02	Outros	69.203	184.811
2.01.05.02.04	Contas a Pagar - Compra de Imóveis	0	7.000
2.01.05.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	37.822	140.966
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	23.565	28.848
2.01.05.02.07	Receitas de cessões a apropriar	7.816	7.997
2.02	Passivo Não Circulante	1.929.558	1.643.803
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.125.347	1.051.667
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.125.347	1.051.667
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	149.874	123.626
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	975.473	928.041
2.02.02	Outras Obrigações	732.403	527.772
2.02.02.02	Outros	732.403	527.772
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	26.274	7.663
2.02.02.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	533.081	353.052
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	173.048	167.057
2.02.03	Tributos Diferidos	33.645	33.773
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	33.645	33.773
2.02.04	Provisões	1.357	1.543
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.357	1.543
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.257	1.098
2.02.04.01.05	Provisões Trabalhistas	100	445
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	36.806	29.048
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	36.806	29.048
2.02.06.02.01	Receitas de Cessões a Apropriar	36.806	29.048
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	160.090	125.272
2.03.01	Capital Social Realizado	317.813	317.813
2.03.03	Reservas de Reavaliação	107.811	107.978
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-265.534	-300.519

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	63.022	185.342	52.497	154.602
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-15.145	-44.266	-10.867	-34.269
3.03	Resultado Bruto	47.877	141.076	41.630	120.333
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	133.428	114.889	-10.676	4.555
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.356	-45.359	-13.262	-38.366
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	149.784	160.248	2.555	42.843
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	31	78
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	181.305	255.965	30.954	124.888
3.06	Resultado Financeiro	-144.218	-194.135	-42.394	-172.854
3.06.01	Receitas Financeiras	37.018	148.903	62.374	108.119
3.06.02	Despesas Financeiras	-181.236	-343.038	-104.768	-280.973
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	37.087	61.830	-11.440	-47.966
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.244	-27.012	-6.552	-21.909
3.08.01	Corrente	-15.260	-27.141	-6.568	-21.957
3.08.02	Diferido	16	129	16	48
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.843	34.818	-17.992	-69.875
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	21.843	34.818	-17.992	-69.875
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.843	34.818	-17.992	-69.875
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,4327	0,68973	-0,3564	-1,3842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	21.843	34.818	-17.992	-69.875
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	21.843	34.818	-17.992	-69.875
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.843	34.818	-17.992	-69.875

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2014 à 30/09/2014	Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-37.346	192.787
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	133.331	136.547
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) líquido do período	34.818	-69.875
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	21.472	16.952
6.01.01.06	Reversão de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-186	-555
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	166.010	134.579
6.01.01.09	IR e CS diferidos	-129	-48
6.01.01.10	Variação cambial	48.409	75.635
6.01.01.15	Perda não realizada com operações com instrumentos derivativos	0	-6.230
6.01.01.16	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	4.850	1.184
6.01.01.17	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	-78
6.01.01.18	Ganho ou Perda na Alienação de propriedade para Investimento	-169.054	-36.974
6.01.01.19	Imposto de Renda e Contribuição Social	27.141	21.957
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	445	192.811
6.01.02.01	Contas a receber	-1.105	-3.602
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-3.762	-8.309
6.01.02.03	Outras contas a receber	-352	-9.231
6.01.02.04	Depósitos e cauções	-170	-124
6.01.02.05	Fornecedores	-33.816	30.944
6.01.02.06	Impostos, taxas e contribuições	30.723	454
6.01.02.07	Salários e encargos sociais	641	333
6.01.02.08	Receitas de cessões a apropriar	7.577	4.571
6.01.02.09	Outras contas a pagar	709	177.775
6.01.03	Outros	-171.122	-136.571
6.01.03.01	Pagamento de juros	-150.711	-114.614
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.411	-21.957
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	116.258	-430.220
6.02.01	Recebimento pela venda de propriedade para investimento	301.574	78.950
6.02.02	Aplicações financeiras vinculadas / Aplicações Financeiras	24.832	-89.593
6.02.04	Aquisição de bens do ativo imobilizado, propriedades p/ investimento e de itens do ativo intangível	-210.148	-419.577
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	67.607	100.884
6.03.01	Captação de empréstimos, financiamentos e CCI's	348.245	170.327
6.03.02	Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-237.470	-65.147
6.03.03	Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	-7.000	0
6.03.05	Partes relacionadas	-6.309	3.073
6.03.07	Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	-25.328	-3.566
6.03.08	Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-4.531	-3.803
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	146.519	-136.549
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	171.461	252.678
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	317.980	116.129

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	107.978	0	-300.519	0	125.272	0	125.272
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	107.978	0	-300.519	0	125.272	0	125.272
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	34.818	0	34.818	0	34.818
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	34.818	0	34.818	0	34.818
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-167	0	167	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-167	0	167	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	107.811	0	-265.534	0	160.090	0	160.090

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	108.145	0	-183.085	0	242.873	0	242.873
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	108.145	0	-183.085	0	242.873	0	242.873
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-69.875	0	-69.875	0	-69.875
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-69.875	0	-69.875	0	-69.875
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-167	0	167	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-167	0	167	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	107.978	0	-252.793	0	172.998	0	172.998

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2014 à 30/09/2014	Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	198.591	167.237
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	198.591	167.237
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-50.376	-39.760
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-50.376	-39.760
7.03	Valor Adicionado Bruto	148.215	127.477
7.04	Retenções	-21.472	-16.952
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-21.472	-16.952
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	126.743	110.525
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	309.151	180.196
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	78
7.06.02	Receitas Financeiras	148.903	137.275
7.06.03	Outros	160.248	42.843
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	435.894	290.721
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	435.894	290.721
7.08.01	Pessoal	17.399	15.806
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.224	10.288
7.08.01.02	Benefícios	2.759	2.332
7.08.01.03	F.G.T.S.	618	606
7.08.01.04	Outros	2.798	2.580
7.08.01.04.01	INSS	2.798	2.580
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	40.639	34.661
7.08.02.01	Federais	37.753	32.669
7.08.02.03	Municipais	2.886	1.992
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	343.038	310.129
7.08.03.01	Juros	343.038	310.129
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	34.818	-69.875
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	34.818	-69.875

Comentário do Desempenho

GeneralShopping

São Paulo, 14 de novembro de 2014 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 3T14. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados gerenciais e em milhares de reais.

3T14



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

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

abrasca
companhia associada

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alessandro Poli Veronezi
Diretor de RI

Marcio Snioka
Superintendente de RI

Rodrigo Lepski Lopes
Coordenador de RI

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

www.generalshopping.com.br

FIRB
FIRB S.A. - INSTITUIÇÃO DE CREDITO

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

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

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

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Receita Bruta Total	58.035	68.295	17,7%	170.266	201.687	18,5%
Aluguel (Shoppings)	43.799	49.336	12,6%	128.403	145.556	13,4%
Serviços	14.236	18.959	33,2%	41.863	56.131	34,1%
NOI Consolidado	46.335	54.626	17,9%	135.889	160.319	18,0%
EBITDA Ajustado	36.292	45.159	24,4%	107.657	130.521	21,2%
Resultado Líquido Ajustado	(17.992)	(114.026)	-	(102.241)	(104.288)	2,0%
FFO Ajustado	(12.690)	(106.442)	-	(85.062)	(82.602)	-2,9%
Margem NOI	87,8%	86,7%	-1,1 p.p.	87,4%	86,5%	-0,9 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	68,8%	71,7%	2,9 p.p.	69,3%	70,4%	1,1 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-34,1%	-180,9%	-	-65,8%	-56,3%	9,5 p.p.
Margem FFO Ajustado	-24,0%	-168,9%	-	-54,7%	-44,6%	10,1 p.p.
Receita Bruta por m²	235,76	256,12	8,6%	675,39	750,75	11,2%
NOI por m²	188,24	204,86	8,8%	539,03	596,77	10,7%
EBITDA Ajustado por m²	147,44	169,35	14,9%	427,04	485,85	13,8%
Resultado Líquido Ajustado m²	(73,09)	(427,61)	-	(405,56)	(388,20)	-4,3%
FFO Ajustado por m²	(51,55)	(399,17)	-	(337,41)	(307,48)	-8,9%
ABL Própria - Média do Período (m²)	246.153	266.657	8,3%	252.100	268.646	6,6%
ABL Própria - Final do Período (m²)	246.153	250.003	1,6%	246.153	250.003	1,6%

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

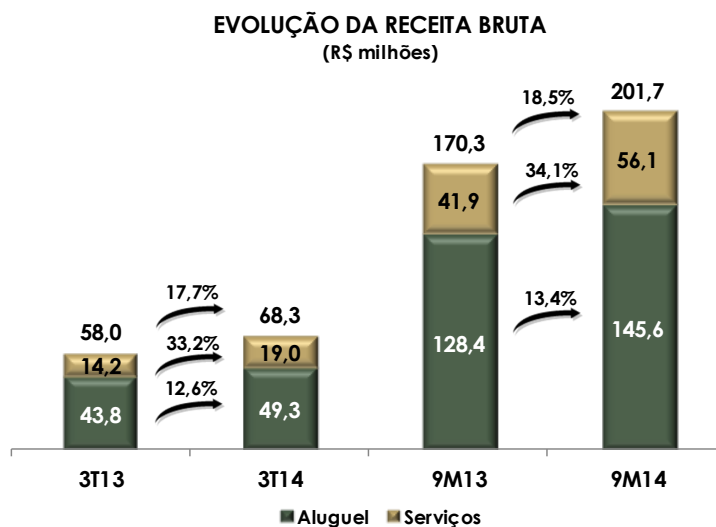
Comentário do Desempenho

RECEITA BRUTA

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

A receita bruta de aluguéis no 3T14 totalizou R\$ 49,3 milhões, representando 72,2% da receita bruta total e um crescimento de 12,6% em relação ao 3T13. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram: a inauguração do Outlet Premium Salvador e do Parque Shopping Sulacap em Out/13, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. No 9M14 esta receita foi de R\$ 145,6 milhões, um acréscimo de 13,4% em relação ao 9M13.

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



RECEITA DE ALUGUÉIS

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

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

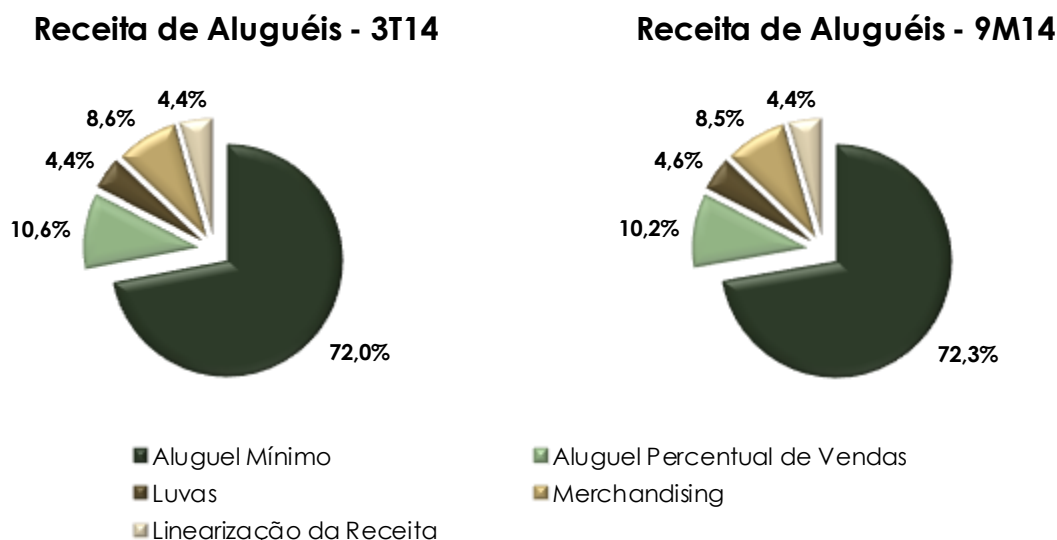
As receitas de aluguel mínimo no 3T14 cresceram R\$ 4,5 milhões ou 14,5% em relação ao 3T13. Comparando 9M14 com 9M13, o crescimento foi de R\$ 12,2 milhões, ou 13,1%.

Comentário do Desempenho

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

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

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



RECEITA DE SERVIÇOS

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

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

As receitas de estacionamento no 3T14 foram de R\$ 13,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,6 milhões ou 23,9% em relação ao 3T13. Este resultado foi decorrente do início das operações no Parque Shopping Sulacap e do início da cobrança no Parque Shopping Prudente, além do crescimento das receitas das demais operações. No 9M14 a receita foi R\$ 40,1 milhões, crescimento de 31,2% comparado com 9M13.

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

Comentário do Desempenho

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,4 milhão no 3T14, praticamente no mesmo patamar do 3T13, quando registrou-se R\$ 1,5 milhão. No 9M14 esta receita foi de R\$ 4,7 milhões, comparado a R\$ 4,5 milhões no mesmo período do ano anterior.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,3 milhões no 3T14, correspondendo a 7,7% da receita bruta, enquanto que no 3T13 representaram 9,1%. No 9M14 tivemos R\$ 16,3 milhões, 8,1% da receita bruta, enquanto que em 9M13 o percentual foi de 8,7%.

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

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

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

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

Custo de Pessoal

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

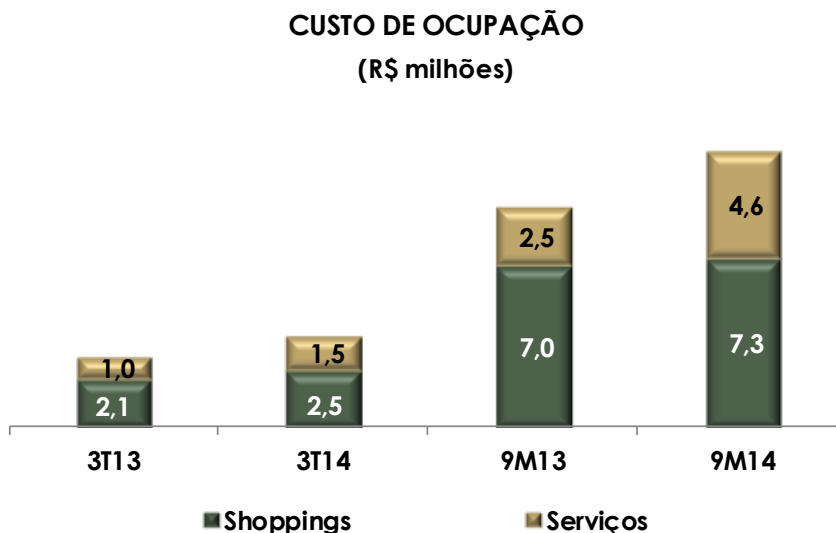
Custo de Depreciação

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

Comentário do Desempenho

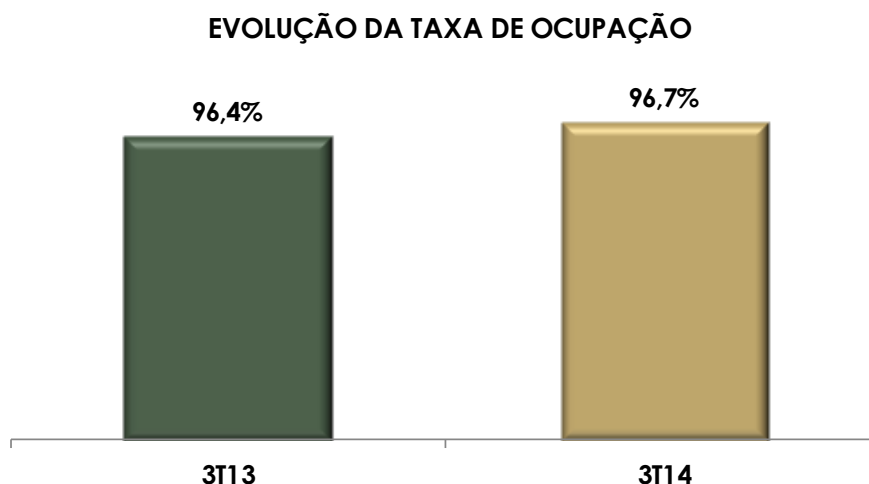
Custo de Ocupação

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



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

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

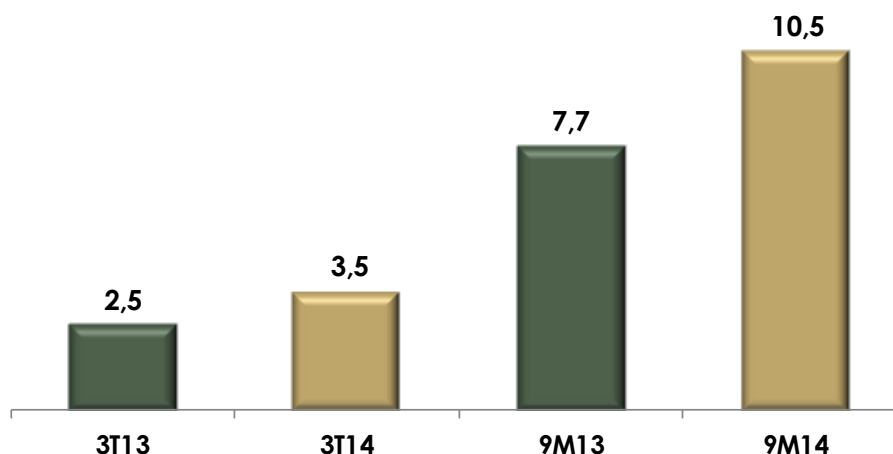


Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T14, relativos a estacionamento, foram de R\$ 3,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão em comparação com o 3T13. Os principais motivos para este crescimento foram: o início das operações no Parque Shopping Sulacap, bem como no Parque Shopping Prudente, além dos aumentos nas demais operações. No 9M14 tivemos R\$ 10,5 milhões, R\$ 2,8 milhões de acréscimo em relação ao 9M13.

Comentário do Desempenho

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

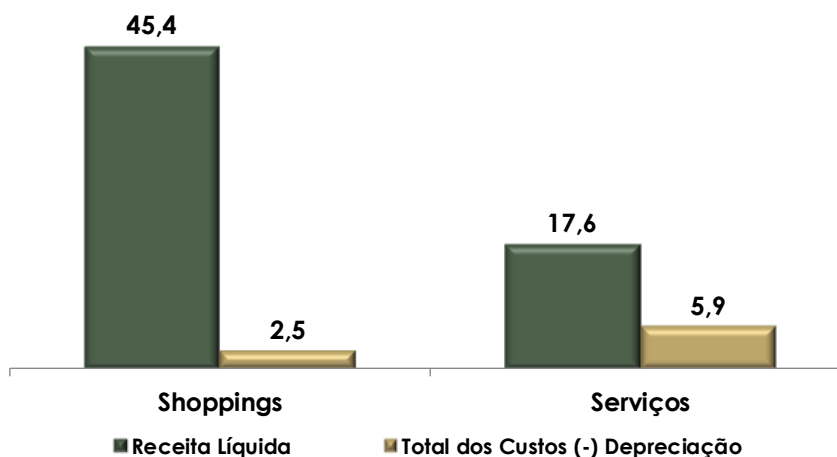


LUCRO BRUTO

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

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

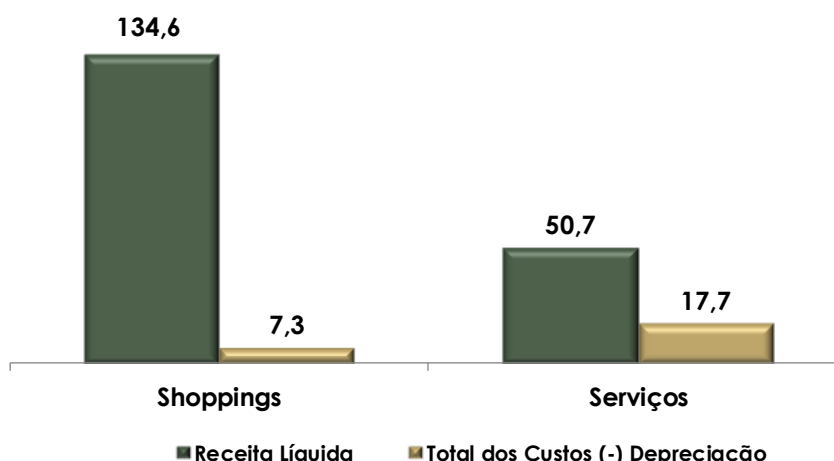
NOI - 3T14 (R\$ milhões)



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

Comentário do Desempenho

NOI - 9M14 (R\$ milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

Despesas Gerais e Administrativas - Gerencial

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

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

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

As outras receitas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T14 as outras receitas operacionais foram de R\$ 149,8 milhões, enquanto no 3T13 tivemos R\$ 2,6 milhões. No 3T14 o resultado foi influenciado pelas vendas do Santana Parque Shopping e do Top Center Shopping. No 9M14 este valor foi de R\$ 160,3 milhões e no 9M13 tivemos R\$ 42,8 milhões.

Outras Receitas Operacionais - Gerencial

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

Comentário do Desempenho

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

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

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

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

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

RISCO CAMBIAL

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

Comentário do Desempenho

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

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

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

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

Instrumentos Financeiros				
US\$ mil	2014	2015	2016	24 meses
Exposição	6.250	43.000	36.750	86.000
Total de hedge com instrumentos derivativos	61.000	25.000	-	86.000
Cobertura	-	-	-	100%

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

Instrumento Derivativo - Swap USD x IGP-M	2014	2015	2016	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$**	2,0000	2,0000	-	2,0000
Nocional em US\$ mil	6.250	25.000	-	31.250
Valor Justo em R\$ mil	1.042	8.091	-	9.133

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

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

RISCO DE TAXA DE JUROS

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

Data de início de Swap	Nocional Remanescente em R\$ mil	Data de Vencimento do Swap	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Valor Justo em 30/09/2014
jun/2012	7.678	jun/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,59%	(1.050)
out/2012	7.912	out/2017	CDI + 5,500%	IPCA + 7,97%	(760)
out/2012	10.549	out/2017	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,90%	(1.687)
TOTAL	26.138				(3.497)

Comentário do Desempenho

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

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

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

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

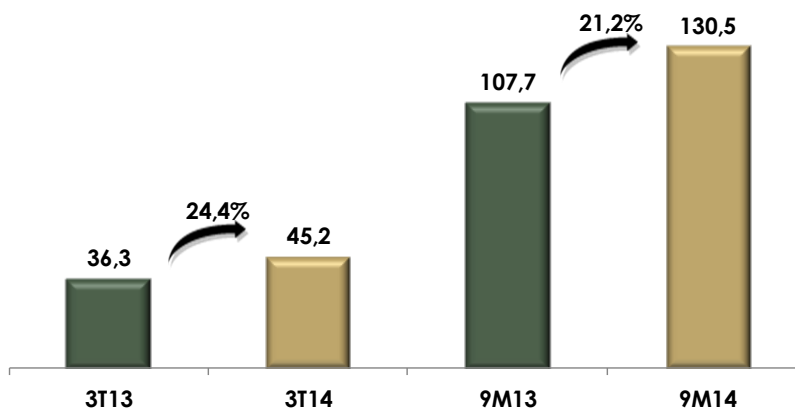
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado - Gerencial						
R\$ milhões	3T13	3T14	Var.	9M13	9M14	Var.
Resultado Líquido	(18,0)	21,8	-	(69,9)	34,8	-
(+) Não recorrentes	-	(143,7)	-	(34,5)	(147,1)	326,3%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	7,9	-	2,1	8,0	273,7%
Resultado Líquido Ajustado	(18,0)	(114,0)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

EBITDA AJUSTADO

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

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

EBITDA AJUSTADO
(R\$ milhões)



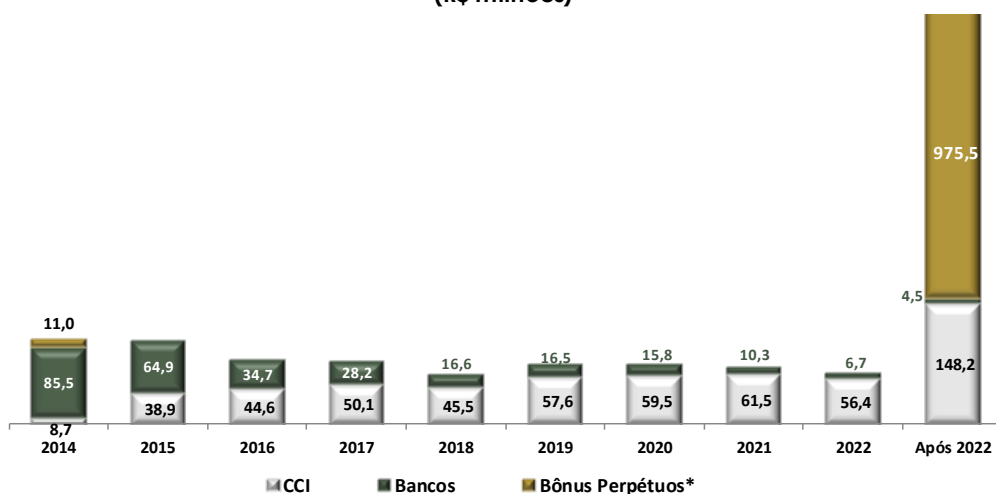
Comentário do Desempenho

ESTRUTURA DE CAPITAL

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

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

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



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

*Perpetuo 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.

Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

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

Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

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

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/14	31/12/13
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	317.980	171.461
Aplicações financeiras	62.275	61.568
Aplicações financeiras vinculadas	48.315	74.857
Contas a receber	71.527	70.422
Tributos a recuperar	19.819	16.057
Outras contas a receber	18.802	18.551
Total do circulante	538.718	412.916
NÃO CIRCULANTE		
Partes relacionadas	42.012	34.817
Depósitos e cauções	2.337	2.167
Aplicações financeiras vinculadas	1.003	-
Outras contas a receber	1.457	1.356
Propriedades para investimento	1.690.111	1.625.013
Imobilizado	73.801	81.227
Intangível	77.185	78.701
Total do não circulante	1.887.906	1.823.281
TOTAL DO ATIVO	2.426.624	2.236.197

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	41.505	75.321
Empréstimos e financiamentos	144.980	146.390
Contas a pagar - compra de imóveis	-	7.000
Salários e encargos sociais	4.138	3.497
Impostos, taxas e contribuições	53.796	34.310
Impostos parcelados	5.685	6.010
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	37.822	140.966
Partes relacionadas	17.669	16.783
Receitas de cessões a apropriar	7.816	7.997
Outras contas a pagar	23.565	28.848
Total do circulante	336.976	467.122
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.125.347	1.051.667
Receitas de cessões a apropriar	36.806	29.048
Impostos parcelados	26.274	7.663
Imposto de renda e contribuição social diferidos	33.645	33.773
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.357	1.543
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	533.081	353.052
Outras contas a pagar	173.048	167.057
Total do não circulante	1.929.558	1.643.803
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	160.090	125.272
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.426.624	2.236.197

Comentário do Desempenho

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2014	30/09/2013
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro / (prejuízo) do período	34.818	(69.875)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	21.472	16.952
Provisão / (Reversão) para riscos cíveis e trabalhistas	(186)	(555)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(129)	(48)
Imposto de renda e contribuição social	27.141	21.957
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	166.010	134.579
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	4.850	1.184
Variação cambial	48.409	75.635
Perda / Ganho não realizada com operações com instrumentos derivativos	-	(6.230)
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	(169.054)	(36.974)
Resultado da equivalência patrimonial	-	(78)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	(1.105)	(3.602)
Tributos a recuperar	(3.762)	(8.309)
Outras contas a receber	(352)	(9.231)
Depósitos e cauções	(170)	(124)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(33.816)	30.944
Impostos, taxas e contribuições	30.723	454
Salários e encargos sociais	641	333
Receitas de cessões a apropriar	7.577	4.571
Outras contas a pagar	709	177.775
Caixa (aplicado nas)/ proveniente das operações	133.776	329.358
Pagamento de juros	(150.711)	(114.614)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(20.411)	(21.957)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	(37.346)	192.787
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicação financeira vinculada / Aplicações Financeiras	24.832	(89.593)
Aquisição de bens do ativo imobilizado, de propriedades para investimento e de itens do ativo intangível	(210.148)	(419.577)
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	301.574	78.950
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	116.258	(430.220)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	348.245	170.327
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	(25.328)	(3.566)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(237.470)	(65.147)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(4.531)	(3.803)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	(7.000)	-
Partes relacionadas	(6.309)	3.073
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	67.607	100.884
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	146.519	(136.549)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	171.461	252.678
No final do exercício	317.980	116.129

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

Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
ABL Total	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de quartos.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
CPC 06	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
EBITDA Ajustado por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
FFO Ajustado	FundsFromOperations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
Lojas Âncoras	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Lucro Líquido Ajustado	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
Lucro Líquido Ajustado por m²	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
NOI	Net OperatingIncome: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center

Notas Explicativas

13

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para os trimestres e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2014 e de 2013 (Valores expressos em milhares de reais ou quando indicado de outra forma)

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. Atualmente a participação da Companhia no capital das Sociedades com atividades em shoppings centers está agrupada na Levian Participações Empreendimentos Ltda. e na Securis Administradora e Incorporadora 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. (Companhia), relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 12 de novembro de 2014.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014 abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo).

A General Shopping Brasil S.A. e suas controladas (doravante referidas como Companhia) tem como atividade preponderante: **(a)** administração de bens próprios e de terceiros; **(b)** participação em negócios mobiliários e **(c)** incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes.

Notas Explicativas

14

As controladas diretas e indiretas da Companhia e que foram incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas são as seguintes:

- **ABK do Brasil – Empreendimentos e Participações Ltda. (ABK):** tem por objeto social a administração de bens próprios e 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.;
- **ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. (ALTE):** tem por objeto social a prestação de serviços de provedor de acesso às redes de comunicações, serviços de comunicação multimídia – SCM, provedor de voz sobre protocolo internet – VOIP. Em 10/04/2013 foi alterada a razão social de ALTE Administradora e Incorporadora Ltda. para ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e, o seu objeto social, que anteriormente previa a administração de bens próprios, promoção de empreendimentos de qualquer natureza e participação em empreendimentos ou empresa de qualquer natureza;
- **Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (Andal):** tem por objeto social a administração de bens próprios e 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, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo;
- **Atlas Participações Ltda. (Atlas):** tem por objeto social a administração de bens próprios e 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., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., GS Park Estacionamentos Ltda.; ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e 90% na BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A.;
- **Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (Bac):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (Bail):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (BOT):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BOT possui participação de 100% nas cotas da Manzanha Consultoria e Administração de Shopping Centers 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.;
- **Cly Administradora e Incorporadora Ltda. (Cly):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 60% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Delta):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Delta é detentora de 0,01% do Suzano Shopping Center;

Notas Explicativas

15

- **Eler Administradora e Incorporadora Ltda. (Eler):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Eler é detentora de 34% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. (Energy):** tem por objeto social a compra, venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia e 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, Suzano Shopping, Outlet Premium São Paulo, Parque Shopping Barueri, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador e Shopping do Vale;
- **ERS Administradora e Incorporadora Ltda. (ERS):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A empresa ERS é proprietária de 98% do empreendimento que está sendo construído, 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 incorporação imobiliária. A FLK é proprietária de 52% do 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 Parque Shopping Sulacap, no Rio de Janeiro;
- **Fundo de Investimento Imobiliário (FII Top Center):** cujo objeto consiste na aquisição de 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).
- **GAX Administradora e Incorporadora Ltda. (GAX):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A GAX é detentora de 50% do Outlet Premium São Paulo;
- **General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. (GSB Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, 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, Parque Shopping Prudente, Cascavel JL Shopping, Shopping do Vale, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart Shopping, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso, Shopping Light, Outlet Premium Salvador e Parque Shopping Sulacap.
- **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 42,84% 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 87,4% das cotas da Securis Administradora e Incorporadora Ltda.;

Notas Explicativas

16

- **GS Park Estacionamento Ltda. (GS Park):** tem por objeto social a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros. Atualmente a GS Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Outlet Premium Salvador e Parque Shopping Sulacap.
- **I Park Estacionamento 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, Suzano Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart, Shopping do Vale, Poli Shopping Osasco, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso e Parque Shopping Prudente;
- **Indui Administradora e Incorporadora Ltda. (Indui):** têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Indui é detentora de 50% do Outlet Premium Brasília;
- **Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. (ASG Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, 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 incorporação imobiliária. A Intesp é detentora de 99,5% do Poli Shopping Osasco;
- **Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (Levian):** tem por objeto social a administração de bens próprios, 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 Parque Shopping Prudente, do Poli Shopping Osasco e do Shopping Unimart e de 0,5% do empreendimento que está sendo 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. (100%), Send Empreendimentos e Participações Ltda. (90,9%), 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%), 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%), 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%), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (12,6%) e Atlas Participações Ltda. (100%);
- **Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Lumen):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, participação em negócios mobiliários e imobiliários, 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%;

Notas Explicativas

17

- **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;
- **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 está sendo construído um shopping em Atibaia, da qual detém participação de 99,5%;
- **Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (Nova União):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, participação em negócios mobiliários e imobiliários, incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes. A Nova União é detentora de 6% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **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 de 50% 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 Parque Shopping Prudente;
- **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale):** tem por objeto social a compra, venda, locação, urbanização, hipoteca, incorporação, construção e a administração de bens imóveis de sua propriedade e de terceiros ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,4% 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 63,4% 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., XAR Administradora e Incorporadora Ltda., Bavi Administradora e Incorporadora Ltda., Druz Administradora e Incorporadora Ltda., Eler Administradora e Incorporadora Ltda., Indui Administradora e Incorporadora Ltda., e detentora de 0,1% do Shopping Bonsucesso.

Notas Explicativas

18

- **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. e de 85,5% do Cascavel JL Shopping;
- **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, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Vul é proprietária de 63,5% do empreendimento que está sendo construído, Parque Shopping Maia;
- **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, Parque Shopping Prudente, Suzano Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Shopping Bonsucesso e Outlet Premium Salvador;
- **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. 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, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- 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), Bavi Administradora e Incorporadora Ltda. (Bavi), Druz Administradora e Incorporadora Ltda. (Druz), Tequs Administradora e Incorporadora Ltda. (Tequs), Ardan Administradora e Incorporadora Ltda. (Ardan), Pentar Administradora e Incorporadora Ltda. (Pentar), Rumb Administradora e Incorporadora Ltda. (Rumb), Vanti Administradora e Incorporadora Ltda. (Vanti), têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A. tem por objeto social o desenvolvimento e administração de projetos envolvendo o planejamento, participação e desenvolvimento de sociedades de comércio varejista e atacadista, bem como aquisição, criação e administração de empresas com atuação no setor de varejo, franquias, máster franquias, empresas franqueadoras e/ou com potencial de se tornarem franqueadoras, todas com atuação no Brasil. As empresas não possuem operações em 30 de setembro de 2014.

Notas Explicativas

19

A Companhia detém participação direta, em 30 de setembro de 2014 e de 2013, nos seguintes empreendimentos:

	30/09/2014			30/09/2013		
	Part.	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Part.	ABL Total (m²)	ABL própria (m²)
Shopping Center						
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264	50,0%	4.527	2.264
Internacional Shopping	100,0%	76.845	76.845	100,0%	75.958	75.958
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	100,0%	11.477	11.477
Shopping Light	85,0%	14.140	12.019	85,0%	14.140	12.019
Santana Parque Shopping	-	-	-	50,0%	26.538	13.269
Suzano Shopping	100,0%	19.583	19.583	100,0%	19.583	19.583
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590	85,5%	8.877	7.590
Top Center Shopping	-	-	-	100,0%	6.369	6.369
Parque Shopping Prudente	100,0%	15.148	15.148	100,0%	15.148	15.148
Poli Shopping Osasco	100,0%	3.218	3.218	100,0%	3.218	3.218
Shopping do Vale	84,4%	16.487	13.913	84,4%	16.487	13.913
Unimart Shopping Campinas	100,0%	14.961	14.961	100,0%	14.961	14.961
Outlet Premium São Paulo	50,0%	17.716	8.858	50,0%	17.716	8.858
Parque Shopping Barueri	48,0%	37.420	17.962	48,0%	37.420	17.962
Outlet Premium Brasília	50,0%	16.094	8.047	50,0%	16.094	8.047
Shopping Bonsucesso	63,5%	24.437	15.517	100,0%	24.437	24.437
Outlet Premium Salvador	52,0%	14.964	7.781	-	-	-
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.059	14.820	-	-	-
		324.953	250.003		312.950	255.073

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 informações contábeis intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com as normas internacionais IAS 34 – “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standard Board (IASB)” e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das informações intermediárias (ITR);
- as informações contábeis intermediárias individuais da Companhia elaboradas de acordo com o CPC 21(R1) “Demonstração Intermediária” e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das informações contábeis intermediárias (ITR).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos técnicos, assim como as orientações e as interpretações técnicas emitidas 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 30 de setembro de 2014.

Notas Explicativas

20

As informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias 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 atribuível aos acionistas da controladora, constantes nas informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos, não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativas nº 2 às Demonstrações Contábeis Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (doravante denominadas “Demonstrações Contábeis de 31 de dezembro de 2013”), publicadas no dia 09 de abril de 2014 nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e www.generalshopping.com.br.

Estas informações contábeis intermediárias estão de acordo como o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 03/2011 e devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquela demonstração contábil.

2.2. Bases de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base, sendo consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.

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.

Notas Explicativas

21

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 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 informações contábeis intermediárias 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	% – 30/09/2014 – participação no capital	% – 31/12/2013 – participação no capital
Controladas diretas			
Levian	Integral	100%	100%
General Shopping Finance	Integral	100%	100%
GS Finance II	Integral	100%	100%
GS Investments	Integral	100%	100%
Controladas indiretas			
ABK	Integral	99,3%	99,3%
Alte	Integral	100%	100%
Andal	Integral	100%	100%
Ardan (sem operação)	Integral	100%	-
ASG Administradora	Integral	100%	100%
Ast	Integral	100%	100%
Atlas	Integral	100%	100%
Bac	Integral	100%	100%
Bail	Integral	100%	100%
Bavi (sem operação)	Integral	100%	100%
Bot	Integral	100%	100%
Br Outlet (sem operação)	Integral	100%	100%
BR Retail	Integral	90%	-
Brassul	Integral	100%	100%
Bud (sem operação)	Integral	100%	100%
Cly	Integral	100%	100%
Cristal (sem operação)	Integral	100%	100%
Delta	Integral	100%	100%
Druz (sem operação)	Integral	100%	100%
Eler	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	Integral	100%	100%
GSB Administradora	Integral	100%	100%
GS Park	Integral	100%	100%
Indui	Integral	100%	100%
Intesp	Integral	100%	100%
Ipark	Integral	100%	100%
Jauá (sem operação)	Integral	100%	100%

Notas Explicativas

22

	Critério de consolidação	% – 30/09/2014 – participação no capital	% – 31/12/2013 – participação no capital
Controladas indiretas			
Jud	Integral	-	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%
Paulis	Integral	-	100%
Pentar (sem operação)	Integral	100%	-
POL	Integral	100%	100%
Poli Shopping	Integral	100%	100%
PP	Integral	100%	100%
Premium Outlet (sem operação)	Integral	100%	100%
Rumb (sem operação)	Integral	100%	-
Sale	Integral	100%	100%
SB Bonsucesso	Integral	100%	100%
Securis	Integral	100%	100%
Send	Integral	100%	100%
Sulishopping	Integral	-	100%
Tequs (sem operação)	Integral	100%	-
Uniplaza	Integral	100%	100%
Vanti (sem operação)	Integral	100%	-
Vide	Integral	100%	100%
Vul	Integral	100%	100%
Wass	Integral	100%	100%
XAR	Integral	100%	100%
Zuz	Integral	100%	100%

2.3. Normas novas, alterações e interpretações de normas e legislação que ainda não estão em vigor em 30 de setembro de 2014

Norma	Assunto	Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de
(a) IFRS 9	Instrumentos financeiros	1º de janeiro de 2015
(b) IFRS 15	Receita de contratos com clientes	1º de janeiro de 2017

(a) **IFRS 9 Instrumentos financeiros:** A IFRS 9, já foi emitida e encerra a primeira parte do projeto de substituição da IAS 39 “Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração”. A 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. A IFRS 9 traz também alterações nas IAS 32 e IFRS 7. Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 01 de janeiro de 2015. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas demonstrações financeiras, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento;

Notas Explicativas

23

(b) IFRS 15 “Receita de contratos com clientes”: Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou o IFRS 15 – “Receita de contratos com clientes”, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável após ou a partir de 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida pela IFRS 1. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 vai ter nas demonstrações financeiras e nas suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios financeiros atuais.

A Administração efetuou uma avaliação inicial das disposições contidas na Medida Provisória nº 627 de 11 de novembro de 2013 (MP627), convertida na Lei nº 12.973 de 13 de maio de 2014, e não identificou impactos relevantes a serem divulgados. A referida Lei entrará em vigor a partir de janeiro de 2015.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	7	6	51	29
Bancos	22	64	5.459	12.561
Em dólar norte-americano				
Bancos (a)	-	-	381	462
	29	70	5.891	13.052
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB (b)	91	257	8.339	116.460
Conta remunerada	1.547	1.433	38.727	3.968
Fundo de investimento	-	-	-	-
Fundo de investimento exclusivo (c)				
Caixa	-	-	10	10
Renda fixa	-	-	45.065	1.926
LTN	-	-	3.533	-
LFT	-	-	159.038	11.567
CDB	-	-	-	23.279
Letras financeiras	-	-	24.727	-
Compromissada	-	-	32.650	1.199
Total de aplicações financeiras	1.638	1.690	312.089	158.409
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.667	1.760	317.980	171.461
Aplicações financeiras circulante (d)	62.275	61.568	62.275	61.568
Aplicações financeiras não circulante	-	-	1.003	-
Total de aplicações financeiras	62.275	61.568	63.278	61.568

(a) Em 30 de setembro de 2014, do total do saldo de R\$ 5.891 (consolidado), o montante de R\$ 381 está depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte-americano. Em 31 de dezembro de 2013, do total do saldo de R\$ 13.052 (consolidado), o montante de R\$ 462 estava depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano;

Notas Explicativas

24

- (b) recursos aplicados em Fundo de Investimentos do Banco Itaú S.A. com rendimento em média 99,5% do CDI;
- (c) em 30 de setembro de 2014, 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 remuneraram em média 101,4% 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;
- (d) recursos aplicados em Fundo de Investimento Imobiliário.

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa 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.

4. Aplicações financeiras vinculadas

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
CDB (a)	48.315	74.857
Total	48.315	74.857

- (a) Valor depositado em aplicação financeira, referente ao adiantamento recebido da operação de venda de 36,5% das benfeitorias que irão compor o Parque Shopping Maia ao Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII, conforme descrito na Nota Explicativa nº 15.b. O valor está aplicado em CDB com liquidez diária.

5. Contas a receber

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Aluguéis a receber	85.166	84.511
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(13.639)	(14.089)
Total	71.527	70.422

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.

Notas Explicativas

25

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

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
A vencer	54.448	55.640
Vencidas		
Até 30 dias	2.118	3.280
De 31 a 60 dias	2.719	1.809
De 61 a 90 dias	1.984	2.034
De 91 a 180 dias	4.730	4.137
Acima de 180 dias	19.167	17.611
	30.718	28.871
Total	85.166	84.511

Em 30 de setembro de 2014, o montante de R\$ 5.528 das contas a receber de clientes (R\$ 3.522 em 31 de dezembro 2013) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia não efetuou complemento da provisão para créditos de liquidação duvidosa no trimestre findo em 30 de setembro de 2014, 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.

6. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	126	132	13.444	11.461
IRRF a recuperar	206	294	3.032	1.892
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	315	275
PIS e COFINS a recuperar	78	78	521	371
Imposto de renda – antecipações	-	-	1.156	876
Contribuição social – antecipações	-	-	401	317
Outros impostos a recuperar	14	14	950	865
Total	424	518	19.819	16.057

Notas Explicativas

26

7. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Despesas de seguros a apropriar	40	84	166	563
Adiantamento a fornecedores	85	65	7.366	6.359
Adiantamento de benefícios trabalhistas	323	106	336	118
Despesas a apropriar	251	18	399	268
Outros custos e despesas a apropriar	168	344	251	743
Caução obras – lojista	-	-	760	760
Valores a receber de outros empreendimentos	6.873	8.109	5.018	3.172
Dividendos a receber	6.433	6.433	-	-
Comissões a apropriar	-	-	4.104	2.853
Pré-inaugural/ pré-operacional	-	-	1.364	4.364
Outras contas a receber	307	320	495	707
Total	14.480	15.479	20.259	19.907
Ativo circulante	14.354	15.479	18.802	18.551
Ativo não circulante	126	-	1.457	1.356

8. Transações com partes relacionadas**a) Saldos e transações com partes relacionadas**

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas controladores, as controladas 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 estacionamento de shopping centers; **(iv)** contratos de locação comercial e **(v)** acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínios.

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.

Em 30 de setembro de 2014 temos R\$ 616 referentes ao período de nove meses, de notas fiscais emitidas da empresa Lopes Dias Arquitetura, referente a serviços prestados de arquitetura.

Notas Explicativas

27

Os saldos em 30 de setembro de 2014 e de 31 de dezembro de 2013, na controladora, são apresentados a seguir:

	Controladora	
	30/09/2014	31/12/2013
Ativo		
General Shopping Finance (a)	1.933	1.932
General Shopping Investments (a)	3.311	3.311
Securis (c)	126.358	1.312
Outros	608	459
Total	132.210	7.014
	Controladora	
	30/09/2014	31/12/2013
Passivo		
Atlas (b)	1.600	1.600
Levian (b)	358.056	200.890
Vul (b)	20.037	20.037
Total	379.693	222.527

- (a) Referem-se aos custos para emissão dos bônus perpétuos pagos pela Companhia;
- (b) Referem-se aos demais empréstimos sobre os quais não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento;
- (c) Aumento devido a incorporação das controladas Park Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda. e Jud Administradora e Incorporadora Ltda.

Os saldos em 30 de setembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Ativo		
Associação Lojistas Poli	29	29
Associação Lojistas ASG	10	9
BR Partners Consultoria Especializada (d)	-	652
BR Partners Bahia Empreendimentos Imob.	3.637	-
Condomínio Civil Suzano Shopping Center (c)	471	474
Condomínio Unimart Campinas (c)	1.030	1.006
Condomínio Outlet Premium SP (c)	30	60
Condomínio Unimart Atibaia(c)	207	435
Condomínio Outlet Premium Alexânia (c)	2.546	2.546
Condomínio do Vale (c)	671	668
Condomínio Prudente (c)	66	127
Condomínio ASG (c)	425	611
Condomínio Barueri (c)	316	316
Condomínio Shopping Light (c)	167	649
Condomínio Top Center (c)	428	1.103
Condomínio Bonsucesso (c)	3.396	1.399
Condomínio Parque Shop Sulacap (c)	350	717
Condomínio Volunt. Civil Parque Shop Maia (c)	892	238
Condomínio ISG (c)	3.296	3.059
Fundo de Investimento Imobiliário Sulacap – FII	653	653
Golf Participações Ltda. (a)	19.053	17.421
Lojistas	2.308	580
MCLG Empreendimentos e Participações S.A. (d)	1	1
Nova Poli Shopping Center	69	102
Pessoas físicas (c)	1.781	1.781
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda.	146	146
RB Capital Serviços de Crédito Ltda.	17	17
Outros (c)	17	18
Total	42.012	34.817

Notas Explicativas

28

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Passivo		
SAS Venture LLC (b)	17.770	16.768
Outros (c)	99	15
Total	17.669	16.783

- (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. Em abril de 2014, a controlada Park Shopping Administradora foi incorporada pela Securis Administradora e Incorporadora;
- (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).

b) Remuneração dos administradores

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014 e de 2013, os honorários dos administradores, no consolidado, foram apropriados ao resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, não superando o limite aprovado pelos acionistas.

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\$ 3.972 e R\$ 3.150, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013
Pró labore	2.956	2.553
Remuneração variável e encargos	591	486
Benefícios	425	111
Total	3.972	3.150

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 2014, foi aprovada a remuneração global de R\$ 10.119 para o exercício de 2014.

Notas Explicativas

29

9. Investimentos

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos investimentos	
							30/09/2014	31/12/2013
Controladas diretas – Investimentos								
Levian	57,16	486.650.597	851.323	(7.791)	989.424	11.272	567.090	551.970
GS Finance II	100	50.000	81	(9)	50	9	50	42
				(7.800)	989.474	11.281	567.140	552.012
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping Finance	100	50.000	81	4.626	(189.771)	5.272	(189.125)	(190.550)
GS Investments	100	50.000	-	20.646	(77.646)	20.785	(77.507)	(98.292)
				25.272	(267.417)	26.057	(266.632)	(288.842)
Saldo líquido				17.472	722.057	37.338	300.508	263.170

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas – Levian					
ABK	99,30%	131.163.028	131.163	173	137.843
Atlas	100%	3.268.672	3.816	8.761	26.825
Bac	100%	10.000	10	(1)	(14.629)
Bot	100%	51.331.650	51.332	(307)	64.531
BROutlet	100%	10.000	10	(1)	4
Brassul	100%	25.630.617	25.631	(222)	31.898
Bud	100%	10.000	10	(1)	5
Cly	100%	10.000	10	12.246	101.207
Delta	100%	72.870.112	72.870	(131)	74.000
FLK	100%	10.000	12.686	132	13.064
Fonte	100%	24.199.060	24.199	(7.078)	9.514
Intesp	100%	11.130.316	11.130	277	13.887
Jauá	100%	10.000	10	(1)	(2)
Lumen	100%	1.902.593	1.903	2.329	13.093
Lux	100%	22.938.043	22.938	287	29.453
MAI	100%	10.000	10	(1)	2
Manzanza	100%	16.975.480	16.975	(654)	15.262
NovaUnião	100%	4.332.000	4.332	1.417	16.150
Paulis	100%	-	-	-	-
POL	100%	7.723.297	7.723	2.301	646
PP	100%	18.670.574	18.671	643	22.431
Poli	100%	10.000	425	(110)	8.589
PremiumOutlet	100%	10.000	10	(1)	7
Sale	100%	14.702.069	14.702	(199)	22.671
Send	100%	288.999.513	289.000	48.688	329.123
Uniplaza	100%	10.000	21.215	(3.139)	35.311
Vul	100%	21.872.001	21.872	(1.523)	18.631
Zuz	100%	58.139.780	58.140	402	92.285

Notas Explicativas

30

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas – Atlas					
Alte	100%	10.000	50	(735)	(1.043)
ASG Administradora	100%	20	20	(12)	101
Ast	100%	270.081	1.497	695	3.869
BR Brasil Retail	90%	90.000	0	(391)	(391)
Energy	100%	10.000	10	1.427	26.704
GS Park	100%	10.000	10	163	159
GSB Administradora	100%	1.906.070	1.906	4.116	9.468
Ipark	100%	3.466.160	3.466	1.282	27.120
Vide	100%	10.000	10	(61)	(124)
Wass	100%	10.000	10	2.320	14.265

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas – GS Investments					
Andal	100%	10.000	10	1.642	4.079
Ardan	100%	10.000	10	(1)	9
Bail	100%	10.000	10	(162)	163
Bavi	100%	10.000	10	(8)	(9)
Cristal	100%	10.000	10	-	8
Druz	100%	10.000	10	(1)	8
Eler	100%	10.000	10	(6.090)	(6.081)
ERS	100%	10.000	10	(57)	(545)
Fil Top Center	100%	600.000	11.674	(233)	1.958
GAX	100%	10.000	10	(1.546)	(2.639)
Indui	100%	10.000	10	(1.495)	(1.590)
Pentar	100%	10.000	10	(1)	9
Rumb	100%	10.000	10	(1)	9
SB Bonsucesso	100%	93.292.158	93.292	(3.673)	170.600
Securis	100%	195.727.788	174.230	81.165	257.756
Tegus	100%	10.000	10	(1)	9
Vanti	100%	10.000	10	(1)	9
XAR	100%	10.000	10	(2.498)	(6.343)

A movimentação para o trimestre findo em 30 de setembro de 2014 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2013	263.170
Resultado de equivalência patrimonial	37.338
Saldo em 30 de setembro de 2014	300.508

10. Propriedades para investimento

	% – Taxa de depreciação	Consolidado					
		30/09/2014			31/12/2013		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Terrenos	-	310.722	-	310.722	338.517	-	338.517
Edificações	2 a 4%	982.945	(66.067)	916.878	1.025.378	(62.173)	963.205
Obras em andamento	-	462.511	-	462.511	323.291	-	323.291
Total		1.756.178	(66.067)	1.690.111	1.687.186	(62.173)	1.625.013

Notas Explicativas

31

Movimentação das propriedades para investimento para o trimestre findo em 30 de setembro de 2014:

	Consolidado						30/09/2014
	31/12/2013	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	Baixa	Transferência	
Terrenos	338.517	1.000	-	-	(29.020)	225	310.722
Edificações	963.205	2.498	-	(13.584)	(86.856)	51.615	916.878
Obras em andamento	323.291	181.611	16.675	-	(7.226)	(51.840)	462.511
	1.625.013	185.109	16.675	(13.584)	(123.102)	-	1.690.111

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.

Em 30 de setembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013, o montante das propriedades para investimento era composto como segue:

	Valor residual	
	30/09/2014	31/12/2013
ABK do Brasil Empreendimentos e Participações (ABK)	24.937	25.201
Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (Andal)	65.725	64.627
Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (Bail)	7.966	11.226
Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Brassul)	4.163	4.164
CLY Administradora e Incorporadora Ltda. (CLY)	123.298	123.934
Delta Administradora e Incorporadores Ltda. (Delta)	10.571	10.486
ERS Administradora e Incorporadores Ltda. (ERS)	45.749	32.312
Eler Administradora e Incorporadores Ltda. (ELER)	62.926	-
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	-	50.458
FLK Administradora e Incorporadores Ltda. (FLK)	70.346	63.822
Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (Fonte)	194.399	179.299
GAX Administradora e Incorporadora Ltda. ('GAX')	50.223	48.568
GS Finance Limited (GSFINANCE)	63.253	52.243
GS Investments Limited (GS Investments)	893	1.139
INDUI Administradora e Incorporadora Ltda. ('INDUI')	48.482	49.773
Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Intesp)	10.700	10.773
Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (Levian)	28.324	27.841
Lumen Participações e Empreendimentos Ltda. (Lumen)	17.854	17.998
MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI)	1.392	1.617
Manzanza Consultoria e Adm. de Shopping Centers Ltda. (Manzanza)	43.406	40.220
Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (Nova União)	15.450	78.620
Park Shopping Administradora Ltda (Park Shopping Administradora)	-	2.418
Paulis Administradora e Incorporadora Ltda. (Paulis)	-	138
Poli Center Empreendimentos Ltda. (Poli)	7.432	7.548
PP Administradora e Incorporadora Ltda. (PP)	32.709	33.078
POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL)	21	22
Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale)	24.294	24.666
SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora Ltda. (SB Bonsucesso)	74.248	74.103
Securis Administradora e Incorporadora Ltda.	293	-
Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send)	48.357	91.846
Sulishopping Empreendimentos Ltda. (Sulishopping)	-	18.709
Uniplaza Empreendimentos e Participações de Centro de Compras Ltda. (Uniplaza)	103.281	104.456
Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (VUL)	371.244	235.204
XAR Administradora e Incorporadora Ltda. (XAR)	138.175	138.371
Outros	-	133
Total	1.690.111	1.625.013

Notas Explicativas

32

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos nas Notas Explicativas nº 13 e 14.

Avaliação a valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação 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 10,08% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 7,48%.

A seguir estão demonstrados os valores da avaliação a valor justo em 31 de dezembro de 2013, no total, e a respectiva participação da Companhia nas propriedades para investimento:

	Consolidado	
	31/12/2013	Participação da Companhia
	100%	
Total	3.108.900	2.422.083

11. Imobilizado

	% – Taxa de depreciação	Controladora					
		30/09/2014			31/12/2013		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.824	(742)	3.082	3.824	(628)	3.196
Instalações	8 a 15	1.097	(258)	839	1.048	(177)	871
Móveis e utensílios	8 a 15	483	(138)	345	488	(123)	365
Máquinas e equipamentos	8 a 15	125	(38)	87	124	(33)	91
Computadores e periféricos	15 a 25	1.204	(677)	527	1.167	(540)	627
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	352	(50)	302	276	(26)	250
Adiantamento a fornecedores	-	25.585	-	25.585	25.585	-	25.585
Total		32.670	(1.903)	30.767	32.512	(1.527)	30.985

	% – Taxa de depreciação	Consolidado					
		30/09/2014			31/12/2013		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.824	(742)	3.082	3.824	(628)	3.196
Instalações	8 a 15	19.314	(4.407)	14.907	18.741	(4.682)	14.059
Móveis e utensílios	8 a 15	6.908	(2.874)	4.034	8.176	(2.721)	5.455
Máquinas e equipamentos	8 a 15	28.305	(5.620)	22.685	35.261	(5.403)	29.858
Veículos	15 a 25	98	(69)	29	93	(63)	30
Computadores e periféricos	8 a 15	2.676	(1.935)	741	2.723	(1.859)	864
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	6.849	(4.301)	2.548	7.147	(4.595)	2.552
Adiantamento a fornecedores	-	25.775	-	25.775	25.213	-	25.213
Total		93.749	(19.948)	73.801	101.178	(19.951)	81.227

Notas Explicativas

33

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2014:

	Controladora				30/09/2014
	31/12/2013	Adições	Depreciação	Transferências	
Edificações	3.196	-	(114)	-	3.082
Instalações	871	43	(81)	6	839
Móveis e utensílios	365	1	(15)	(6)	345
Máquinas e equipamentos	91	1	(5)	-	87
Computadores e periféricos	627	37	(137)	-	527
Benfeitorias em imóveis de terceiros	250	76	(24)	-	302
Adiantamento a fornecedores	25.585	-	-	-	25.585
Total	30.985	158	(376)	-	30.767

	Consolidado					30/09/2014
	31/12/2013	Adições	Depreciação	Transferências	Baixa	
Edificações	3.196	-	(64)	(50)	-	3.082
Instalações	14.059	2.360	(1.226)	1.146	(1.432)	14.907
Móveis e utensílios	5.455	60	(444)	(20)	(1.017)	4.034
Máquinas e equipamentos	29.858	1.334	(1.927)	(122)	(6.458)	22.685
Veículos	30	5	(6)	-	-	29
Computadores e periféricos	864	104	(136)	(78)	(13)	741
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.552	481	(416)	(40)	(29)	2.548
Adiantamento a fornecedores	25.213	1.867	-	(836)	(469)	25.775
Total	81.227	6.211	(4.219)	-	(9.418)	73.801

12. Intangível

	% – Taxa de amortização	Consolidado					
		30/09/2014			31/12/2013		
		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 Shopp UNIMART (b)	-	22.410	(2.241)	20.169	22.410	(2.241)	20.169
Ágio - Aquisição SB Bonsucesso (d)	-	16.925	-	16.925	16.925	-	16.925
Marcas e patentes	-	3.740	-	3.740	3.670	-	3.670
Vida útil definida							
Softwares	20	20.396	(6.308)	14.088	18.553	(4.058)	14.495
Direito de uso Shopping LIGHT (c)	2,38	8.965	(1.066)	7.899	8.749	(945)	7.804
Direito de uso - Shopp Suzano (e)	1,67	4.505	(1.502)	3.003	4.505	(826)	3.679
Direito renovação de contratos (f)	10	7.970	(1.594)	6.376	7.970	(996)	6.974
Total		90.452	(13.267)	77.185	88.323	(9.622)	78.701

- (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;

Notas Explicativas

34

- (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\$ 16.925 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;
- (f) Por meio de laudo de avaliação foi identificado como ativo intangível com vida útil definida, decorrente da aquisição de 100% das cotas da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. o direito de renovação dos contratos (gestão de contratos), que se refere a renovação automática dos contratos de locação dos inquilinos do Shopping Bonsucesso. O método utilizado foi de fluxo de caixa descontado com prazo de vida útil em 10 anos.

A movimentação do intangível para o exercício findo em 30 de setembro de 2014 é como segue:

Consolidado						
	Prazo de vida útil	Método de amortização	31/12/2013	Adições	Amortização	30/09/2014
Vida útil indefinida						
Ágio – aquisição da Sale	-	-	4.985	-	-	4.985
Ágio – aquisição do Shopping Unimart	-	-	20.169	-	-	20.169
Ágio – aquisição SB Bonsucesso	-	-	16.925	-	-	16.925
Marcas e patentes	-	-	3.670	70	-	3.740
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	14.497	1.866	(2.275)	14.088
Direito de uso do Shopping Light	42 anos	Linear	7.804	217	(122)	7.899
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	3.678	-	(675)	3.003
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	6.973	-	(597)	6.376
Total			78.701	2.153	(3.669)	77.185

Notas Explicativas

35

13. Empréstimos e financiamentos

	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Controladora	
				30/09/2014	31/12/2013
Empréstimos e financiamentos					
Banco Pan (k)	R\$	5,8% + CDI	2015	4.883	12.234
Banco Pan (n)	R\$	5,8% + CDI	2015	3.346	8.201
Banco BCV (o)	R\$	4,5% + CDI	2015	-	8.082
Banco Indusval (l)	R\$	5,6% + CDI	2015	-	10.796
Total				8.229	39.313
Passivo circulante				8.229	30.231
Passivo não circulante				-	9.082

	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				30/09/2014	31/12/2013
Empréstimos e financiamentos					
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	622.028	591.984
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	12%	-	364.495	356.099
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) PINE FINAME (c)	R\$	8,70%	2019	872	1.003
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM (g)	R\$	6,5% + TJLP	2017	13.078	14.108
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM (h)	R\$	5,5% + Selic	2017	10.746	11.550
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ABC FINEM (i)	R\$	5,3% + TJLP	2017	3.765	4.824
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ABC FINEM (j)	R\$	5,3% + Câmbio	2017	2.848	3.487
Banco HSBC (d)	R\$	3,2% + CDI	2017	8.806	9.865
BBM – CCB (e)	R\$	5,6%+CDI	2014	1.095	9.740
BBM – CCB (m)	R\$	6,8% + CDI	2014	583	5.181
BBM – CCB (v)	R\$	7,1% + CDI	2014	11.842	-
Debêntures – SB Bonsucesso (f)	R\$	2,7% + CDI	2022	31.688	32.684
Debêntures – SB Bonsucesso (f)	R\$	7,5% + IPCA	2022	37.031	36.050
Banco Pan (k)	R\$	5,8% + CDI	2015	4.883	12.234
Banco Pan (n)	R\$	5,8% + CDI	2015	3.346	8.201
Banco BCV (o)	R\$	4,5% + CDI	2015	-	8.082
Banco Indusval (l)	R\$	5,6%+CDI	2015	-	10.795
Banco HSBC (p)	R\$	3,3% + CDI	2014	67.377	60.088
Banco Nordeste do Brasil (q)	R\$	3,53%	2025	22.156	22.082
Banco Itaú - FINEM (r)	R\$	5,3% + TJLP	2020	28.587	-
Banco Itaú – FINEM (s)	R\$	5,3% + SELIC	2020	7.547	-
Banco Itaú – FINEM (u)	R\$	3,5%	2020	990	-
Banco Votorantim (t)	R\$	3,9% + CDI	2016	26.564	-
Total				1.270.327	1.198.057
Passivo circulante				144.980	146.390
Passivo não circulante				1.125.347	1.051.667

(a) 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%.

Notas Explicativas

36

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%;

- (b) 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 5º ano da data de emissão, após o 5º ano até o 10º ano da data de emissão, 5 Year US Treasury mais 11,052 % ao ano, pagos semestralmente, e do 10º 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 10º ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data. Os títulos terão como garantia os avais da General Shopping e das seguintes subsidiárias: General Shopping do 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;

Notas Explicativas

37

- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) 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\$ 20.000, a taxa de 5,6% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 24 meses;
- (f) 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\$ 78.000, dívidas na série DI de R\$ 39.000 com a taxa de 2,75% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$ 39.000 tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento mensal e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses);
- (g) Em 30 de outubro de 2012 foram liberados R\$ 13.685 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;
- (h) 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 que o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 6,456% de juros ao ano;

Notas Explicativas

38

- (i) Em 09 de novembro de 2012 foram liberados R\$ 7.100 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;
- (j) Em 09 de novembro de 2012 foram liberados R\$ 2.700 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;
- (k) Em 27 de março de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco Panamericano S/A, o valor de R\$ 20.000, a taxa de 5,8% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 24 meses;
- (l) Em 18 de julho de 2013, foi captado por meio de emissão de uma Cédula de Crédito bancário do Banco Indusval S/A, o valor de R\$ 12.000, a taxa de 5,662% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 24 meses. Liquidação antecipada em maio;
- (m) Em 09 de setembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco BBM S/A, o valor de R\$ 7.000, a taxa de 6,80% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 14 meses;
- (n) Em 20 de setembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco Panamericano S/A, o valor de R\$ 10.000, a taxa de 5,80% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 18 meses;
- (o) Em 10 de setembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco de Crédito e Varejo S/A, o valor de R\$ 10.000, a taxa de 4,53% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 18 meses. Liquidação antecipada em maio;
- (p) Em 08 de novembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco HSBC Bank Brasil S.A, o valor de R\$ 60.000, a taxa de 3,30% de juros e CDI ao ano. O prazo do contrato é de 12 meses;
- (q) Em 13 de novembro de 2013, foi captado por meio do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) do Banco do Nordeste do Brasil S.A, o valor de R\$ 15.344 em 13/11/2013 e o valor de R\$ 7.942, totalizando até o momento o montante de R\$ 23.286 à taxa de 3,53% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 139 meses.
- (r) Em 24 de fevereiro de 2014 foram liberados R\$ 28.009, em 23 de abril de 2014 foram liberados R\$ 199, totalizando o valor de R\$ 28.208. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 5,3% a.a. + TJLP e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização.
- (s) Em 24 de fevereiro de 2014 foram liberados R\$ 7.002, em 24 de abril de 2014 foram liberados R\$ 50, totalizando o valor de R\$ 7.052. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 4,6% a.a. + SELIC e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização.
- (t) Em 28 de fevereiro de 2014, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário Votorantim S.A, o valor de R\$ 25.000, a taxa de 3,90% de juros e CDI ao ano. O prazo do contrato é de 24 meses, sendo 12 meses de carência e 4 parcelas trimestrais de amortização;
- (u) Em 22 de abril de 2014, foram liberados R\$ 985 captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 3,5% a.a. e tem prazo de 83 meses, sendo 11 meses de carência e 72 meses de amortização;

Notas Explicativas

39

- (v) Em 29 de agosto de 2014, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco BBM S/A, o valor de R\$ 12.000, a taxa de 7,122% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 12 meses, sendo 3 meses de carência;

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

A composição das parcelas em 30 de setembro de 2014, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
Ano	
2014	95.694
2015	65.849
2016	34.815
2017	28.176
2018	16.525
2019 em diante	1.029.268
	1.270.327

Por não ter data de vencimento, as captações por meio de emissão de bônus perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2019 em diante.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o trimestre findo em 30 de setembro de 2014 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2013	39.313	1.198.057
Captações	-	73.245
Custo de captação	-	(963)
Amortização do custo de captação	625	6.342
Pagamentos – principal	(31.119)	(55.427)
Pagamentos – juros	(3.700)	(101.547)
Variação cambial	-	48.409
Encargos financeiros	3.110	102.211
Saldo em 30 de setembro de 2014	8.229	1.270.327

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.

Notas Explicativas

40

14. Cédulas de crédito imobiliário

	Moeda	% – Taxa	Vencimento	Consolidado	
				30/09/2014	31/12/2013
Empresa controlada					
ABK (a)	R\$	11% + TR	2018	55.787	63.201
Levian (a)	R\$	11% + TR	2018	55.787	63.201
Fundo de Investimento Imobiliário Top Center (b)	R\$	9,9% + IPCA	2020	-	58.647
Fonte (c)	R\$	8% + IPCA	2013	-	100.953
Andal (d)	R\$	11% + TR	2022	53.092	56.028
Send (e)	R\$	7% + IPCA	2024	65.642	65.137
Bot (f)	R\$	6.95% + IPCA	2024	51.555	51.247
Pol (g)	R\$	6,9%+IPCA	2025	35.874	35.604
Eler (h)	R\$	9,9%+TR	2026	253.166	-
				570.903	494.018
Passivo circulante				37.822	140.966
Passivo não circulante				533.081	353.052

- (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. Esta CCI foi liquidada antecipadamente em agosto de 2014;
- (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 março de 2014, 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%;

Notas Explicativas

41

- (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\$ 67.600, com taxa de 7% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Parque Shopping Barueri e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Parque Shopping Barueri;
- (f) Em 08 de janeiro de 2013, a controlada Bot Administradora e Incorporadora Ltda, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 50.814, com taxa de 6,95% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Outlet Premium;
- (g) Em 20 de junho de 2013, a controlada Pol Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 36.965, com taxa de 6,95% ao ano + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium Brasília e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Outlet Premium Brasília;
- (h) Em 26 de março de 2014, a controlada Eler efetuou 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\$ 275.000. O montante captado será pago em 144 parcelas mensais (até abril de 2026), acrescidas de juros de 9,9% 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 ações e cotas da subsidiárias Nova União e Eler. Os custos de captação de R\$ 10.706 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 144 parcelas de forma linear. Em 01 de agosto de 2014 o Itaú Unibanco cedeu as CCIs para a Ápice Securitizadora.
- (i) Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição da parcela em 30 de setembro de 2014, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Consolidado em 30/09/2014

2014	8.610
2015	38.837
2016	44.529
2017	50.111
2018	45.565
2019 em diante	383.251
Total	570.903

Notas Explicativas

42

A movimentação das CCIs para o trimestre findo em 30 de setembro de 2014 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2013	494.018
Captações	275.000
Custo de captação	(24.365)
Amortização do custo de captação	2.100
Pagamentos – principal	(182.043)
Pagamentos – juros	(49.164)
Encargos financeiros	55.357
Saldo em 30 de setembro de 2014	570.903

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Repasse luvas e aluguéis – sócios (a)	-	-	3.648	1.144
Perdas não realizadas com operações com instrumentos derivativos (Nota Explicativa nº 26)	-	-	3.497	2.563
PM Guarulhos ref. à expansão SB Bonsucesso	-	-	1.219	1.219
Repasse para condomínios	-	-	-	1.438
Adiantamento de clientes	-	-	2.069	1.872
Adiantamento venda 36,5% Shopping Maia (b)	-	-	167.024	167.024
Adiantamento Outlet Salvador (c)	-	-	6.199	6.199
Custos dos contratos da venda dos shoppings TOP / Santana	-	-	6.115	-
Outros	1.136	1.132	6.842	14.446
Total	1.136	1.132	196.613	195.905
Passivo circulante	1.136	1.132	23.565	28.848
Passivo não circulante	-	-	173.048	167.057

- (a) Refere-se ao valor a repassar de luvas e aluguéis aos sócios dos empreendimentos. Parque Shopping Barueri, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília e Poli Shopping;
- (b) Em 28 de junho de 2013, foi efetuada a venda para o Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII, da fração ideal de 36,5% de todas as benfeitorias, acessões, equipamentos que venham a se acrescentar com a construção do Prédio de Implantação do “Parque Shopping Maia”. Os recursos recebidos como adiantamento e tem como contrapartida aplicação financeira vinculada, que são liberadas na medida da evolução das obras do empreendimento (Nota explicativa 4.c.). Será considerado pronto e acabado quando o Shopping for devidamente inaugurado, o que deverá ocorrer em até 24 meses contados a partir da data de integralização das quotas do fundo, com uma tolerância de 12 meses. Quando for entregue o empreendimento este valor será contabilizado como receita da venda de propriedade de investimentos;
- (c) Em 18 de junho de 2013, foi efetuada a venda de 48% do imóvel, correlatas acessões e benfeitorias presentes e futuras do empreendimento em construção denominado “Outlet Premium Salvador” para BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas Explicativas

43

16. Impostos parcelados

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
PIS e COFINS	189	192	20.014	5.519
INSS	1.242	277	1.258	303
ISS	-	-	4.022	74
Imposto de renda e contribuição social	-	-	6.665	7.777
Total	1.431	469	31.959	13.673
Passivo circulante	295	240	5.685	6.010
Passivo não circulante	1.136	229	26.274	7.663

A Companhia em 2009 e 2014 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com as Leis nº 11.941/2009 (REFIS), Lei nº 12.996/2014 (REFIS) e no parcelamento simplificado de débitos tributários.

A estimativa da Administração é de que o saldo de 30 de setembro de 2014 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 30 de setembro de 2014, a Companhia está adimplente com os pagamentos.

A movimentação dos débitos para o trimestre findo em 30 de setembro de 2014, 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 de dezembro de 2013	13.673
Novos parcelamentos	19.336
Pagamento – principal	(4.531)
Pagamentos – juros	(1.369)
Encargos financeiros	4.850
Saldos em 30 de setembro de 2014	31.959

17. 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.

Notas Explicativas

44

A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2013	37.045
Novos contratos	14.268
Reconhecimento da receita	(6.691)
Saldo em 30 de setembro de 2014	44.622

18. Provisão para riscos cíveis e trabalhistas

Para todas as questões que estão sendo contestadas, é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, trabalhistas e cíveis.

Não há depósitos judiciais vinculados a essas provisões. A composição das provisões é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Trabalhistas (a)	100	445
Cíveis (b)	1.257	1.098
Total	1.357	1.543

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

Em 30 de setembro de 2014, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$ 9.459, 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 semestre findo em 30 de setembro de 2014 é como segue:

	Consolidado			
	31/12/2013	Inclusão	Reversão	30/09/2014
Trabalhista	445	604	(949)	100
Cíveis	1.098	741	(582)	1.257
Total	1.543	1.345	(1.531)	1.357

Notas Explicativas

45

19. Patrimônio líquido**Capital social**

O capital social da Companhia, em 30 de setembro de 2014, é de R\$ 317.813, representado por 50.480.600 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

	30/09/2014	31/12/2013
Golf Participações	29.991.307	29.991.307
Banco Fator S.A.	5.060.600	5.060.600
Teton Capital Partners L.P	5.214.500	2.612.700
Conselheiros	10.189	10.189
Diretores	10.501	10.001
Outros acionistas	10.193.503	12.795.803
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:

	30/09/2014	30/09/2013
Numerador básico		
Resultado do período	34.818	(69.875)
Denominador		
Média ponderada de ações – básica	50.481	50.481
Lucro / (prejuízo) básico por ação em (R\$)	0,69	(1,38)

Notas Explicativas

46

20. Receita líquida

	Consolidado			
	Período de 01/07/14 a 30/09/14	Período de 01/01/14 a 30/09/14	Período de 01/07/13 a 30/09/13	Período de 01/01/13 a 30/09/13
Receita operacional bruta				
Aluguel	49.336	145.556	43.511	127.553
Serviços	18.959	56.131	14.236	41.863
	68.295	201.687	57.747	169.416
Deduções				
Impostos sobre aluguéis e serviços	(4.217)	(13.249)	(4.309)	(12.635)
Descontos e abatimentos	(1.056)	(3.096)	(941)	(2.179)
Receita Operacional líquida de aluguel, serviços e outros	63.022	185.342	52.497	154.602

21. Custo dos aluguéis e serviços prestados por natureza

	Consolidado			
	Período de 01/07/14 a 30/09/14	Período de 01/01/14 a 30/09/14	Período de 01/07/13 a 30/09/13	Período de 01/01/13 a 30/09/13
Custo de pessoal	(853)	(2.639)	(816)	(2.302)
Custo de depreciações	(6.749)	(19.243)	(4.534)	(15.070)
Custo de ocupação	(4.020)	(11.934)	(3.013)	(9.209)
Custo de serviços de terceiros	(3.523)	(10.450)	(2.504)	(7.688)
Total	(15.145)	(44.266)	(10.867)	(34.269)

Notas Explicativas

22. Despesas gerais e administrativas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	Período de 01/07/14 a 30/09/14	Período de 01/01/14 a 30/09/14	Período de 01/07/13 a 30/09/13	Período de 01/01/13 a 30/09/13	Período de 01/07/14 a 30/09/14	Período de 01/01/14 a 30/09/14	Período de 01/07/13 a 30/09/13	Período de 01/01/13 a 30/09/13
IPTU	(48)	(120)	(13)	(35)	(101)	(377)	(37)	(117)
Comercialização	-	-	-	-	(1.255)	(3.015)	(1.713)	(4.760)
Publicidade e propaganda	(45)	(782)	(62)	(687)	(598)	(2.646)	(1.031)	(3.910)
Conservação de instalações	-	-	-	(1)	(203)	(214)	(1)	(61)
Materiais	(35)	(109)	(41)	(172)	(65)	(195)	(67)	(339)
Energia Elétrica	(16)	(63)	(26)	(78)	(33)	(102)	(37)	(110)
Despesas com pessoal	(3.911)	(12.373)	(3.787)	(11.502)	(4.620)	(14.760)	(4.466)	(13.504)
Serviços de terceiros	(1.115)	(3.157)	(1.100)	(3.128)	(3.786)	(10.527)	(2.485)	(6.844)
Depreciação e amortização	(835)	(2.443)	(691)	(1.881)	(835)	(2.443)	(691)	(1.881)
Aluguéis	(487)	(1.631)	(504)	(1.762)	(805)	(1.987)	(660)	(2.239)
Taxas e emolumentos	(3)	(18)	(7)	(31)	(1.884)	(2.218)	(130)	(265)
Telefonia/internet	(95)	(345)	(118)	(322)	(389)	(1.465)	(129)	(385)
Viagens e estadas	(147)	(355)	(173)	(429)	(244)	(873)	(243)	(558)
Seguros	(36)	(179)	(108)	(339)	(51)	(341)	(153)	(536)
Serviços de mensageiro	(39)	(107)	(66)	(178)	(40)	(107)	(178)	(178)
Despesas legais	(11)	(25)	(14)	(41)	(142)	(331)	(175)	(466)
Provisão para contingência	(100)	(100)	-	-	(1.294)	(1.294)	(81)	555
Outras	(4)	(364)	(170)	(554)	(11)	(2.464)	(985)	(2.768)
Total	(6.927)	(22.171)	(6.880)	(21.140)	(16.356)	(45.359)	(13.262)	(38.366)

Notas Explicativas

23. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	Período de 01/07/14 a 30/09/14	Período de 01/01/14 a 30/09/14	Período de 01/07/13 a 30/09/13	Período de 01/01/13 a 30/09/13	Período de 01/07/14 a 30/09/14	Período de 01/01/14 a 30/09/14	Período de 01/07/13 a 30/09/13	Período de 01/01/13 a 30/09/13
Receitas financeiras								
Juros de aplicações financeiras	1.565	4.865	466	519	4.909	16.512	1.866	11.123
Ganho na operação - derivativos	-	-	-	-	17.209	22.652	-	6.275
Variação cambial ativa	2	3	-	-	12.783	105.266	57.640	87.849
Variação monetária ativa	2	6	-	2	1.376	3.731	-	2
Outros	-	-	49	51	741	742	2.868	2.870
	1.569	4.874	515	572	37.018	148.903	62.374	108.119
Despesas financeiras								
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(452)	(3.110)	(1.286)	(4.640)	(51.661)	(142.630)	(29.634)	(100.576)
Perda em operação – derivativos	-	-	-	-	(4.340)	(28.807)	(5.136)	-
Variação monetária passiva	(174)	(1.050)	-	(7)	(6.437)	(13.521)	(426)	(1.688)
Variação cambial passiva	(1)	(2)	-	(123)	(117.464)	(155.429)	(67.070)	(174.710)
Multa sobre impostos em atraso	(32)	(32)	(12)	(88)	(327)	(863)	(580)	(921)
Outros	(53)	(129)	(974)	(1.713)	(1.007)	(1.788)	(1.922)	(3.078)
	(712)	(4.323)	(2.272)	(6.571)	(181.236)	(343.038)	(104.768)	(280.973)
Total	857	551	(1.757)	(5.999)	(144.218)	(194.135)	(42.394)	(172.854)

Notas Explicativas

48

24. Imposto de renda e contribuição social

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

	30/09/2014		30/09/2013	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
(Prejuízo) antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	34.818	61.830	(69.875)	(47.966)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	(11.838)	(21.022)	23.758	16.309
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	12.695	-	(21.024)	26
Outras diferenças permanentes líquidas	(50)	404	149	(8.798)
IRPJ e CSLL de períodos anteriores	-	-	-	-
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(807)	5.967	(2.883)	(22.070)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	(12.361)	-	(7.376)
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado	-	(27.012)	-	(21.909)
Correntes	-	(27.141)	-	(21.957)
Diferidos	-	129	-	48

(*) As controladas Andal, Ast, Alte, Bac, Bail, Bavi, Br Outlet, Brassul, Bud, Cly, Cristal, Druz, Energy, FLK, Indui, Intesp, Jauá, JUD, Lumen, Lux, Mai, Manzanza, Nova União, Park, Polishopping, PP, Pol, Premium Outlet, Sale, Securis, 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	
	30/09/2014	31/12/2013
Base de cálculo		
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.357	1.543
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	13.639	14.089
Reavaliação de bens (a)	(129.856)	(130.078)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento adquiridas em combinação de negócios (a)	(17.492)	(17.492)
Direito de renovação de contratos	(6.774)	(6.973)
Diferença de depreciação fiscal e societária	(20.013)	(13.507)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social (b)	389.424	268.775
	230.285	116.390
Alíquota combinada aproximada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
	78.297	39.573
Créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos não constituídos	(111.942)	(73.346)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivo	(33.645)	(33.773)

Notas Explicativas

49

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 depreciables (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

	31/12/2013	Reconhecido no resultado do exercício	30/09/2014
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	436	81	517
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	249	-	249
Reavaliação de bens	(41.678)	48	(41.630)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento adquiridas em combinação de negócios	(6.433)	-	(6.433)
Direito de renovação de contratos	(2.710)	-	(2.710)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	16.363	-	16.363
Total	(33.773)	129	(33.644)

25. Outras receitas operacionais líquidas

Controladora				Consolidado			
Período de 01/07/14 a 30/09/14	Período de 01/01/14 a 30/09/14	Período de 01/07/13 a 30/09/13	Período de 01/01/13 a 30/09/13	Período de 01/07/14 a 30/09/14	Período de 01/01/14 a 30/09/14	Período de 01/07/13 a 30/09/13	Período de 01/01/13 a 30/09/13
Receita de venda de propr. p/ investimento	-	-	-	(a) 294.943	301.574	-	78.950
Custo de venda de propr. p/ investimento	-	-	-	(a) (145.453)	(147.847)	-	(44.221)
Outras receitas	5.714	18.312	-	(37)	44	799	4.008
Recuperação de despesas	266	788	6.756	331	6.477	1.756	4.106
Total	5.980	19.100	6.756	149.784	160.248	2.555	42.843

- (a) No trimestre findo em 30 de setembro de 2014 o resultado apresentado com a venda de propriedades para investimentos refere-se a:

- i) Conforme divulgado por meio de fato relevante no dia 14 de julho de 2014, a Companhia, por meio de suas controladas Securis Administradora e Incorporadora Ltda. e Send Empreendimentos e Participações Ltda., alienou a totalidade de sua participação de 50% no empreendimento comercial denominado "SANTANA PARQUE SHOPPING", para a Acapurana Participações S.A., pelo preço total de aquisição de R\$ 144.549;
- ii) conforme divulgado por meio de fato relevante no dia 13 de agosto de 2014, a Companhia, por meio de suas controladas Securis Administradora e Incorporadora Ltda., alienou a totalidade de sua participação de 100% no empreendimento comercial denominado "TOP CENTER", para Clavas Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo preço total de aquisição de R\$ 145.500.

Notas Explicativas

50

26. Instrumentos financeiros por categoria

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

	Consolidado							
	30/09/2014				31/12/2013			
	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	-	317.980	-	317.980	-	171.461	-	171.461
Aplicações financeiras e aplicações vinculadas	111.593	-	-	111.593	136.425	-	-	136.425
Instrumentos financeiros derivativos	16.783	-	-	16.783	13.392	-	-	13.392
Contas a receber e outros recebíveis	-	99.270	-	99.270	-	90.329	-	90.329
Total	128.376	417.250	-	545.626	149.817	261.790	-	411.607
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	-	1.270.327	1.270.327	-	-	1.198.057	1.198.057
CCIs	-	-	507.903	507.903	-	-	494.018	494.018
Instrumentos financeiros derivativos	3.497	-	-	3.497	2.831	-	-	2.831
Fornecedores	-	-	41.505	41.505	-	-	75.321	75.321
Outras contas a pagar	-	-	203.764	203.764	-	-	195.905	195.905
Total	3.497	-	2.023.499	2.026.996	2.831	-	1.963.301	1.965.864

26.1. 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.

Notas Explicativas

51

A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa e derivativos 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 transferida 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.

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 13 e 14, 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 19).

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 30 de setembro de 2014 é de 951%, conforme a seguir:

Notas Explicativas

52

- **Índice de endividamento**

O índice de endividamento em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro 2013 está exposto a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Dívida (i)	1.841.230	1.692.075
Caixa e equivalentes de caixa	(317.980)	(171.461)
Dívida líquida	1.523.250	1.520.614
Patrimônio líquido (ii)	160.090	125.272
Índice de endividamento líquido	951%	1.214%

- (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	% – 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 (*)	11,43%	82.101	13.593	49.286	105.342	1.020.005	1.270.327
CCI	11,82%	2.947	5.662	29.212	192.884	340.198	570.903
Total		85.048	19.255	78.498	298.226	1.360.203	1.841.230

- (*) 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.

Notas Explicativas

53

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 13 e 14, sobre os quais incidem taxas médias de juros de até 11,55% ao ano.

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 13 itens “d”, “g” e “h” 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 (R\$ mil)	Data de vencimento de Swap	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor justo		Posição de Swap em 30/09/14
					Ponta ativa	Ponta passiva	
13/06/2012	7.678	05/06/2017	CDI + 3,20%	IPCA + 7,590%	8.056	9.106	(1.050)
31/10/2012	7.912	16/10/2017	CDI + 5,50%	IPCA + 7,970%	8.552	9.312	(760)
31/10/2012	10.549	16/10/2017	TJLP + 6,50%	IPCA + 6,900%	10.549	12.236	(1.687)
	26.139				27.157	30.654	(3.497)

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\$ 986.523 em 30 de setembro de 2014 (R\$ 948.083 em 31 de dezembro de 2013).

A Companhia mensura suas exposições conforme o modelo de previsão e orçamento da própria Companhia e, por meio de sua controlada, contrata derivativos, como NDFs e swaps em balcão, visando a 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 30 de setembro de 2014, a Companhia utiliza derivativos para proteger os riscos cambiais referentes à emissão dos bônus perpétuos.

Notas Explicativas

54

A Companhia não possui operações com instrumentos derivativos ou não derivativos para cobertura (hedge) do saldo do principal dos bônus perpétuos.

Para proteger a variação cambial do pagamento dos juros dos bônus perpétuos, a Companhia utiliza swap de fluxo de caixa em balcão de USD fixo para IGP-M e NDFs cambiais. Ambos obedecem à hierarquia de “inputs” classificado como nível 2.

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 30/09/2014
Swap USD x IGP-M	31.250	09/11/2015	9.133
NDFs	54.750	03/11/2014	7.651
Total	86.000		16.784

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais. As aplicações financeiras em moeda estrangeira possuem características inversas ao passivo em moeda estrangeira, portanto, a Companhia utiliza como instrumento de hedge natural.

Análise de sensibilidade – derivativos - em R\$ mil

Nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor justo	Swap de juros							
				Impacto na curva DI/TJLP				Impacto na curva IPCA			
				-25%	-50%	-25%	-50%	25%	50%	25%	50%
				Ajuste	Ajuste	Valor justo	Valor justo	Ajuste	Ajuste	Valor justo	Valor justo
7.678	CDI + 3,202%	IPCA + 7,590%	(1.050)	(255)	(517)	(1.305)	(1.567)	(219)	(437)	(1.269)	(1.487)
7.912	CDI + 5,500%	IPCA + 7,970%	(760)	(300)	(607)	(1.059)	(1.367)	(259)	(517)	(1.018)	(1.277)
10.549	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	(1.687)	(172)	(346)	(1.859)	(2.033)	(300)	(600)	(1.987)	(2.287)
26.138			(3.497)	(727)	(1.470)	(4.224)	(4.967)	(777)	(1.554)	(4.274)	(5.051)

Nocional (US\$ Mil)	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor justo	Swap de dólar							
				Impacto na curva DI/TJLP				Impacto na curva IPCA			
				-25%	-50%	-25%	-50%	25%	50%	25%	50%
				Ajuste	Ajuste	Valor justo	Valor justo	Ajuste	Ajuste	Valor justo	Valor justo
31.250	USD + 10,00%	IGP-M + 10,70%	9.133	(18.810)	(37.741)	(9.677)	(28.608)	(16.496)	(33.114)	(7.364)	(23.981)
31.250			9.133	(18.810)	(37.741)	(9.677)	(28.608)	(16.496)	(33.114)	(7.364)	(23.981)

NDF de Dólar - balcão					Impacto na curva de dólar			
Nocional (US\$ Mil)	Preço contratado	Preço em 30/set/2014	Valor justo		-25%	-50%	-25%	-50%
					Ajuste	Ajuste	Valor justo	Valor justo
54.750	2,3250	2,4659	7.651		(25.798)	(59.234)	(25.795)	(59.232)
54.750			7.651		(25.798)	(59.234)	(25.795)	(59.232)

Em 30 de setembro de 2014, as operações de derivativos não requeriam depósito de margem em garantia.

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.

Notas Explicativas

55

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 do 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 30 de setembro de 2014;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2014;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2014.

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	0,55%	0,68%	0,82%
Elevação da TJLP	0,41%	0,51%	0,61%
Elevação da DI	0,86%	1,07%	1,29%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	5,00%	6,25%	7,50%

Notas Explicativas

56

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 – 30/09/2013
Empréstimos e financiamentos	986.523
Partes relacionadas	17.770
Caixa e equivalentes de caixa	(381)
Exposição líquida	1.003.912

Operação	Risco	Cenários		
		Base	Adverso	Remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	175.822	190.220	204.618
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	325.680	329.974	334.268
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	549.062	677.855	813.426

(*) 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	10,81%	8,11%	5,41%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	46.328	34.746	23.164

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).

27. Cobertura de seguros

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

Notas Explicativas

57

Em 30 de setembro de 2014, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	3.300
Compreensivo de incêndio comum	2.377.110
Lucros cessantes	536.445
Vendaval/ fumaça	106.544
Operações de shopping centers	58.722
Danos morais	18.180
Danos materiais	237.006
Empregador	11.010

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.

28. 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 a 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.

Notas Explicativas

58

Demonstrações do resultado por segmento

	Consolidado					
	30/09/2014			Eliminação		30/09/2014
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	437.529	56.046	-	(308.233)	-	185.342
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(27.122)	(35.877)	-	-	18.733	(44.266)
Lucro bruto	410.407	20.169	-	(308.233)	18.733	141.076
(Despesas)/ receitas operacionais	35.864	1.719	34.267	-	43.039	114.889
Lucro operacional antes do resultado financeiro	446.271	21.888	34.267	(308.233)	61.772	255.965
Resultado financeiro	(191.400)	(3.285)	551	-	-	(194.135)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	254.871	18.603	34.817	(308.233)	61.772	61.831
Imposto de renda e contribuição social	(24.237)	(2.776)	-	-	-	(27.013)
Lucro / (prejuízo) líquido do exercício	230.634	15.828	34.817	(308.233)	61.772	34.818

	Consolidado					
	30/09/2013			Eliminação		30/09/2013
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	123.778	40.423	-	(12.481)	2.882	154.602
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(21.795)	(20.762)	-	-	8.288	(34.269)
Lucro bruto	101.983	19.661	-	(12.481)	11.170	120.333
(Despesas)/ receitas operacionais	(6.449)	(4.175)	13.867	-	1.312	4.555
Lucro operacional antes do resultado financeiro	95.534	15.486	13.867	(12.481)	12.482	124.888
Resultado financeiro	(5.654)	(629)	(166.571)	-	-	(172.854)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	89.880	14.857	(152.704)	(12.481)	12.482	(47.966)
Imposto de renda e contribuição social	(17.173)	(4.736)	-	-	-	(21.909)
Lucro / (prejuízo) líquido do exercício	72.707	10.121	(152.704)	(12.481)	12.482	(69.875)

Notas Explicativas

59

29. Demonstrações dos fluxos de caixa

A Companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013
Juros capitalizados nas propriedades para investimento	16.675	21.408

* * *

Victor Poli Veronezi

Diretor Presidente

Alessandro Poli Veronezi

Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro

Diretor Financeiro

Vicente de Paula da Cunha

Diretor de Planejamento e Expansão

Francisco Antonio Antunes

Contador

CRC 1SP-149.353/O-2

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos:

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da General Shopping Brasil S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) “Demonstração intermediária” e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 “Interim financial reporting”, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 “Revisão de informações intermediárias executada pelo auditor da entidade” e ISRE 2410 “Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity”, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e o IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2014.

Nelson Fernandes Barreto Filho
Contador CRC 1SP-151.079/O-0
Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1