

Resultados do 2º trimestre de 2012

BRMALLS

Relações com Investidores:

Leandro Lopes
CFO e DRI

Derek Tang
Gerente

Eduardo Siqueira
Analista

Juliana Lamberts

ri@brmall.com.br
Tel: +55 21 3138-9900
Fax: +55 21 3138-9901

Teleconferência 2T12:

Português

2 de agosto de 2012
10:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3301-3000

Repetição

Tel: +55 (11) 3127-4999
Código: 28537814

A BRMALLS ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$217,1 MILHÕES NO 2T12, CRESCIMENTO DE 35,3% EM RELAÇÃO AO 2T11.

Rio de Janeiro, 1 de agosto de 2012 – A BRMALLS Participações S.A. (BM&F Bovespa: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2012 (2T12). A BRMALLS detém participação em 48 shoppings, que totalizam 1.513,7 mil m² de área bruta locável (ABL) e 855,8 mil m² de ABL próprio. A BRMALLS possui 6 projetos greenfield e 6 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total da companhia para 1.819,9 mil m² e o ABL próprio para 1.036,3 mil m² até 2015. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers, com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais do país. A Companhia oferece serviços de administração ou comercialização para 41 shoppings centers.

Destques do Segundo Trimestre de 2012 e Eventos Subseqüentes:

- No segundo trimestre de 2012, a **receita líquida** alcançou **R\$265,8 milhões**, crescendo **33,3%**. No primeiro semestre de 2012 a receita líquida alcançou R\$509,4 milhões, um aumento de 34,6%, em relação ao mesmo período de 2011.
- O **NOI** totalizou **R\$245,0 milhões** no 2T12, um crescimento de **39,2%** sobre o NOI do 2T11, registrando uma margem de 91,5% no trimestre. Nosso **NOI mesmos shoppings** cresceu **16,6%** no trimestre quando comparado ao 2T11. No acumulado do ano o NOI cresceu 38,4%, totalizando R\$462,8 milhões.
- O **EBITDA ajustado** registrou **R\$217,1 milhões** no trimestre, um aumento de **35,3%** em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA ajustado do trimestre foi de 81,7%, um aumento de 1,2 p.p. comparado ao 2T11. No primeiro semestre de 2012 o EBITDA ajustado alcançou R\$420,2 milhões, um aumento de 39,6%.
- Nesse trimestre o **FFO** aumentou **290,6%** em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, atingindo **R\$464,6 milhões**. O **FFO ajustado** alcançou **R\$113,0 milhões**, **32,0%** acima dos R\$85,6 milhões registrados no 2T11. No acumulado do ano o FFO ajustado aumentou em 43,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo R\$203,2 milhões.
- O ganho com valor justo **de propriedade para investimento** contribuiu com uma receita não caixa de **R\$737,5 milhões** no 2T12, elevando o valor das nossas propriedades para investimento para **R\$13,7 bilhões**. Em contra partida, o lançamento dos **impostos diferidos**, despesas não caixa, impactou negativamente nosso resultado em **R\$266,9 milhões** no trimestre.
- A **variação cambial** no 2T12 contribuiu para uma despesa financeira líquida de variação cambial, efeito não caixa, de **R\$103,8 milhões** que incidiram sobre o principal da nossa dívida perpétua.
- O **aluguel mesmas lojas** alcançou **8,1%** enquanto as **vendas mesmas lojas** cresceram **7,0%** no 2T12.
- No 2T12, nosso **leasing spread de renovações** atingiu **25,6%** e o **leasing spread de novos contratos** alcançou **23,3%**.
- Adquirimos no trimestre uma participação de **50,0% no Rio Anil Shopping**, localizado em São Luis do Maranhão, uma fração adicional de **18,7% do ABL total do Shopping Villa-Lobos** e uma participação de **45,0% no Shopping Plaza Macaé**. Estimamos que com as aquisições mencionadas acima, aumentaremos o nosso NOI (incluindo receita de serviços) nos próximos 12 meses em R\$27,2 milhões e aumente o ABL próprio em 28,4 mil m².
- Anunciamos no dia 9 de abril a joint venture com a Simon Property Group para desenvolver a marca "Premium Outlets" no país. O primeiro projeto deverá ser no estado de São Paulo.
- Inauguramos no dia 24 de maio o **Shopping Estação BH**, que elevou o nosso ABL próprio em 20,4 mil m². Estimamos que o shopping gere **R\$26,4 milhões de NOI estabilizado** para a Companhia.
- No dia 19 de abril, inauguramos a **expansão do Shopping Recife** que adicionou 7,6 m² de ABL total ao shopping e que deverá gerar **R\$4,8 milhões** de NOI estabilizado para a companhia.
- Após o encerramento do trimestre concluímos a distribuição das cotas representativas de aproximadamente 40% do Fundo Imobiliário Jardim Sul e anunciamos a captação de R\$500 milhões em notas promissórias com prazo de 180 dias e uma taxa de CDI + 0,70%, em linha com nossa política de gerenciamento de dívidas.

Destaque Financeiros (R\$ mil)						
	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
Receita Líquida	265.831	199.418	33,3%	509.396	378.501	34,6%
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	27.721	22.930	20,9%	63.260	47.479	33,2%
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec Bruta)	9,6%	10,7%	-1,1%	11,5%	11,6%	-0,9%
NOI	245.036	176.033	39,2%	462.801	334.475	38,4%
<i>margem %</i>	91,5%	90,4%	1,1%	91,0%	89,9%	1,1%
Lucro Bruto	243.657	180.821	34,8%	464.943	340.889	36,4%
<i>margem %</i>	91,7%	90,7%	1,0%	91,3%	90,1%	1,2%
EBITDA	953.466	159.225	498,8%	1.155.203	298.540	287,0%
EBITDA Ajustado	217.075	160.466	35,3%	420.189	301.069	39,6%
<i>margem %</i>	81,7%	80,5%	1,2%	82,5%	79,9%	2,6%
Lucro Líquido	461.720	115.394	300,1%	575.241	172.618	233,2%
<i>margem %</i>	173,7%	57,9%	115,8%	112,9%	45,6%	67,3%
FFO	464.584	118.938	290,6%	580.645	179.015	224,4%
FFO Ajustado	112.991	85.586	32,0%	203.216	142.019	43,1%
<i>margem %</i>	42,5%	42,9%	-0,4%	39,9%	37,5%	2,4%

Destaque Operacionais						
	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
ABL Total (m²)	1.513.704	1.259.973	20,1%	1.513.704	1.259.973	20,1%
ABL Próprio (m²)	855.827	674.115	27,0%	855.827	674.115	27,0%
Vendas Mesmas Lojas / m²	1.157	1.082	7,0%	1.122	1.039	8,0%
Vendas Totais (R\$ milhões)	4.553	3.717	22,5%	8.621	6.968	23,7%
Vendas / m²	1.071	1.036	3,4%	1.031	997	3,5%
Vendas / m² (lojas até 1.000 m²)	1.616	1.427	13,2%	1.523	1.388	9,7%
Vendas / pé² (US\$) (lojas até 1.000 m²)	970	1.055	-8,1%	966	1.004	-3,8%
Aluguel Mesmas Lojas / m²	69	64	8,1%	69	63	9,6%
Aluguel / m²	88	92	-3,8%	89	88	1,1%
NOI / m²	103	101	1,9%	102	85	19,5%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,7%	10,0%	0,7%	11,0%	10,2%	0,8%
(+) Aluguel (% vendas)	6,4%	6,2%	0,2%	6,5%	6,3%	0,2%
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	4,3%	3,8%	0,5%	4,5%	3,9%	0,6%
Ocupação (média trimestral)	97,6%	97,7%	-0,1%	97,6%	97,9%	-0,3%
Inadimplência Líquida	1,2%	1,2%	0,0%	1,7%	1,3%	0,4%
Pagamentos em Atraso (média trimestral)	4,0%	3,4%	0,6%	4,3%	3,5%	0,8%
Turnover das lojas	6,0%	4,6%	1,4%	6,0%	4,6%	1,4%
Leasing Spread (renovações)	25,6%	27,4%	-1,8%	25,3%	27,7%	-2,4%
Leasing Spread (novos contratos)	23,3%	19,3%	4,0%	22,3%	19,9%	2,4%

Indicadores de Mercado						
	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
Número Total de Ações (-) ações em tesouraria	453.150.534	449.384.274	0,8%	453.150.534	449.384.274	0,8%
Número de Ações em Circulação	429.771.343	424.979.644	1,1%	429.771.343	424.979.644	1,1%
Preço Médio da Ação (R\$)	22,86	17,90	27,7%	21,90	16,90	29,6%
Preço Final da Ação (R\$)	23,00	17,85	28,9%	23,00	17,85	28,9%
Valor de Mercado - final do período (R\$ milhões)	10.422	8.022	29,9%	10.422	8.022	29,9%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	47,5	43,0	10,5%	46,8	35,5	31,7%
Número de Negócios Médio	7.504	5.483	36,9%	7.071	4.013	76,2%
Dólar(US\$) Final	2,01	1,56	28,8%	2,01	1,56	28,8%
Dívida Líquida (R\$ milhões)	3.277,5	1.386,0	136,5%	3.277,5	1.386,0	136,5%
NOI por ação	0,54	0,39	38,0%	1,02	0,74	37,2%
Lucro Líquido por ação	1,02	0,26	296,8%	1,27	0,38	230,5%
FFO Ajustado por ação	0,25	0,19	30,9%	0,45	0,32	41,9%
EV/EBITDA 2012 (anualizado)	15,8	14,7	7,7%	16,3	15,6	4,3%
P/FFO 2012 (anualizado)	23,1	23,4	-1,6%	25,6	28,2	-9,2%

* Checar glossário para definições

Comentários da Administração:

Continuamos apresentando excelentes resultados operacionais e financeiros no segundo trimestre de 2012. Além disso, foi mais um trimestre de realizações importantes, com aquisição de participação em três shoppings, inauguração de um novo shopping e de uma expansão.

Apresentamos um aumento de NOI mesmos shoppings de 16,6% no trimestre e 15,7% nos seis meses acumulados do ano. O NOI total da companhia aumentou em 39,2% no 2T12 comparado ao mesmo período do ano anterior, atingindo R\$245,0 milhões. Obtivemos uma melhora expressiva na margem NOI, que alcançou 91,5% neste trimestre, principalmente devido aos nossos constantes esforços para aumentar a produtividade dos nossos ativos.

Nosso EBTIDA Ajustado atingiu R\$217,1 milhões, crescimento de 35,3% quando comparado ao 2T11, e uma margem de 81,7%. O FFO Ajustado alcançou R\$113,0 milhões, um aumento de 32,0% comparado ao 2T11. O lucro líquido no trimestre totalizou de R\$461,7 milhões, o que representa um aumento de 300,1% sobre o 2T11 e um lucro por ação de R\$1,02. Quando ajustamos o lucro, excluindo os efeitos não caixa da variação cambial e da reavaliação das nossas propriedades para investimento, atingimos um lucro líquido ajustado no trimestre de R\$110,1 milhões, com um lucro por ação de R\$0,24.

O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR), registrou um crescimento de 8,1% e as vendas mesmas lojas (SSS) aumentaram em 7,0%, comparado ao mesmo trimestre de 2011. Ambos os indicadores foram impactados pela alta base de comparação e o efeito da Páscoa que influenciou positivamente o primeiro trimestre deste ano, comparado ao segundo trimestre de 2011. Apesar de observar dessa desaceleração, a demanda dos lojistas por espaços continuam muito fortes, se refletindo nos leasing spreads que a companhia vem apresentando. Neste trimestre, o leasing spread de renovação e de novos contratos cresceram 25,6% e 23,3%, respectivamente.

Este foi um trimestre ativo em termos de aquisições e desenvolvimento. Inauguramos um desenvolvimento e uma expansão ao longo deste período, buscando ganhar cada vez mais espaço em praças como Belo Horizonte e Recife. Além da inauguração do Estação BH e do Shopping Recife, adquirimos dois ativos (Rio Anil e Plaza Macaé) e aumentamos a nossa participação no Villa Lobos.

Visando uma estratégia de refinanciamento de nosso passivo, anunciamos a captação de R\$500 milhões em notas promissórias com prazo de 180 dias a uma taxa de CDI + 0,70%. Ainda, após o encerramento do trimestre concluímos a distribuição das cotas representativas de aproximadamente 40% do Fundo Imobiliário Jardim Sul, uma alternativa de captação de recursos para a companhia e que possibilita uma maior rentabilidade no ativo.

Continuamos acreditando que o segundo semestre deste ano apresentará um aumento nas vendas do varejo, o que deve ser positivo para nossos resultados. Até o final deste ano, pretendemos inaugurar os Shoppings São Bernardo e Londrina Norte, além da expansão do Shopping Center Uberlândia. Continuaremos também com a nossa estratégia de adquirir participações em shoppings e terrenos para desenvolvimento.

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas em Reais (R\$), e as comparações referem-se ao 2º trimestre de 2011 (2T11). As tabelas com os resultados no padrão das práticas contábeis adotadas no Brasil e normas expedidas pela CVM estão disponíveis ao final deste documento.

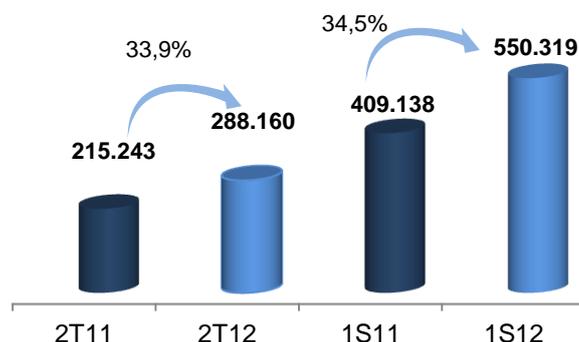
As Informações trimestrais - ITR consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com os padrões internacionais de demonstrações financeiras (International Financial Reporting Standards) emitidos pelo International Accounting Standards Board.

A única diferença entre as práticas contábeis adotadas anteriormente pela BR Malls no consolidado e IAS 34, refere-se ao saldo de Ativo Diferido, que foi revertido conforme demonstrado na Nota Explicativa 2. Em razão da imaterialidade desse ajuste, a administração da Companhia decidiu por não alterar o comentário de desempenho, uma vez que a baixa do Ativo Diferido não gera impactos significativos nas análises, índices e resultados.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 2T12

Receita Bruta:

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



A receita bruta alcançou R\$288,2 milhões no 2T12, um aumento de 33,9% em relação ao mesmo trimestre no ano anterior. O crescimento da receita bruta no trimestre é explicado principalmente pelos fatores abaixo:

Aluguel mínimo

A receita de aluguel mínimo totalizou R\$163,7 milhões no trimestre, um aumento de R\$45,0 milhões, ou 37,9% em relação ao 2T11. O crescimento é explicado pelo nível de leasing spread capturado no trimestre, pelo reajuste da inflação e pela adição de ABL nos últimos 12 meses, onde foram inaugurados 2 shoppings (Mooca e Estação BH) além dos 6 novos shoppings adquiridos (Catuaí Londrina, Catuaí Maringá, Jardim Sul, Itáú Power, Rio Anil e Plaza Macaé). Esses shoppings registraram R\$25,9 milhões de receita de aluguel mínimo, ou 15,9% do total. Neste trimestre alcançamos um aluguel mesmas lojas de 8,1% e um crescimento de aluguel mínimo nos mesmos shoppings de 16,1%. O efeito da linearização de aluguel foi positivo em R\$14,9 milhões.

Mall & Merchandising

Aumentou em R\$8,4 milhões comparado ao 2T11, ou 43,4%, totalizando R\$27,6 milhões. Mall & Merchandising tem aumentado sua representatividade na receita de aluguel, apresentando no 2T12 um dos maiores crescimentos de receita, devido ao aumento do portfólio e ganho de escala. As receitas de Mall & Merchandising representaram 13,2% das receitas de aluguel no 2T12, um aumento de 0,7 p.p. comparado aos 12,5% registrados no mesmo período em 2011.

Aluguel Percentual

Totalizamos uma receita de aluguel percentual de R\$17,7 milhões no 2T12, um crescimento de 12,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este crescimento pode ser explicado pelo aumento nas vendas totais dos lojistas, além das inaugurações e aquisições concluídas nos últimos 12 meses. No 2T12, 48,9% da receita de aluguel percentual foi decorrente dos esforços de auditoria.

Taxa de cessão (luvas)

Totalizou R\$10,9 milhões, um aumento de R\$3,9 milhões, ou 56,5% comparado ao 2T11. Esta foi a linha de receita que apresentou o maior crescimento no trimestre. Este crescimento é principalmente decorrente do aumento do número de projetos greenfield de 3 para 6 nos últimos 12 meses. Foram comercializados 528 contratos no trimestre. No 2T12, passamos a comercializar mais dois shoppings, elevando para 41 o total de shoppings em nosso portfólio que são comercializados pela BRMALLS. O efeito da linearização da taxa de cessão foi de R\$10,0 milhões negativos no 2T12.

Prestação de serviços

Registramos uma receita de R\$20,4 milhões no 2T12, uma queda de 1,0% quando comparado ao 2T11. Neste trimestre passamos a prestar serviços para mais três ativos, o Rio Anil Shopping, Plaza Macaé e o Shopping Estação BH, elevando o total de shoppings administrados e comercializados em nosso portfólio para 38 e 41, respectivamente. O CSC passou a prestar serviços para mais 2 shoppings, totalizando 33 shoppings integrados. A queda na receita de prestação de serviços ocorreu principalmente devido ao forte reconhecimento de taxas de comercialização de loja e de desenvolvimento reconhecidas no 2T11 nos projetos greenfield recém inaugurados. Em termos dos seis meses acumulados, apresentamos uma melhora de 13,0%, totalizando o valor de R\$42,0 milhões, comparados a R\$37,1 milhões no 6M11.

Estacionamento

A receita de estacionamento aumentou R\$14,5 milhões, ou 49,0%, no trimestre em relação ao 2T11, totalizando R\$44,2 milhões.

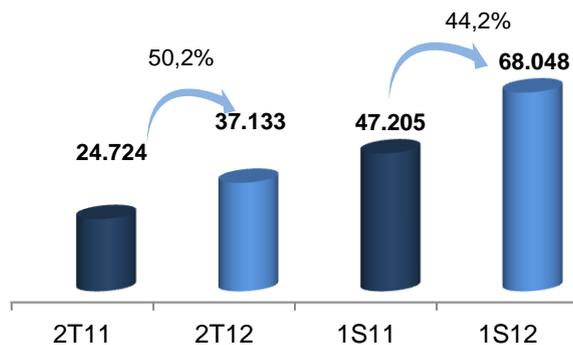
O crescimento apresentado nesta linha ocorreu em grande parte devido à otimização das tarifas, aumento no fluxo de automóveis, maior número de operações de estacionamento devido à aquisição e inauguração de novos shoppings. Os shoppings adquiridos e inaugurados nos últimos 12 meses representaram 15,9% da receita de estacionamento do 2T12. O aumento da receita de estacionamento dos mesmos shoppings que faziam parte do nosso portfólio no 2T11 foi de 25,6%.

No trimestre o NOI de estacionamento foi de R\$37,1 milhões, um aumento de R\$12,4 milhões, ou 50,2%, alcançando uma margem de 84,1%, um aumento de 0,7 p.p, em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Taxa de transferência

No 2T12, observamos um valor de R\$2,4 milhões, uma variação negativa de 16,2% na receita da taxa de transferência em comparação ao mesmo período do ano anterior.

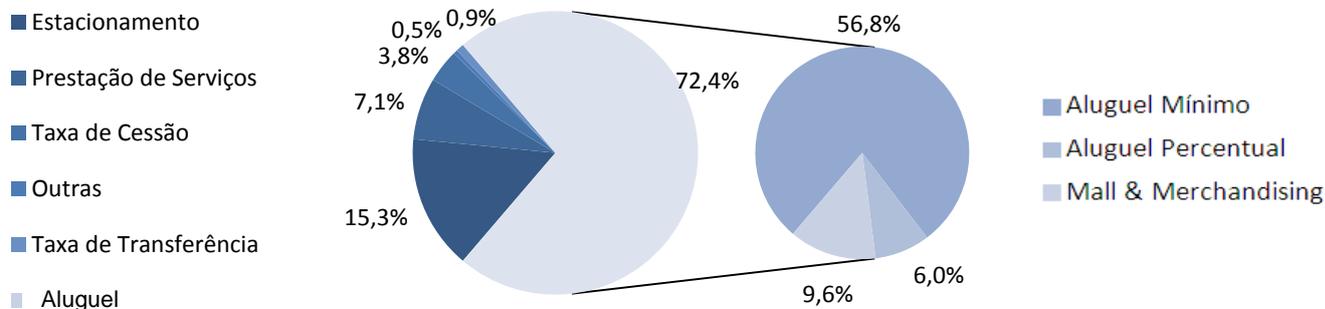
Evolução NOI Estacionamento (R\$ mil)



Abertura da Receita Bruta (R\$ mil)

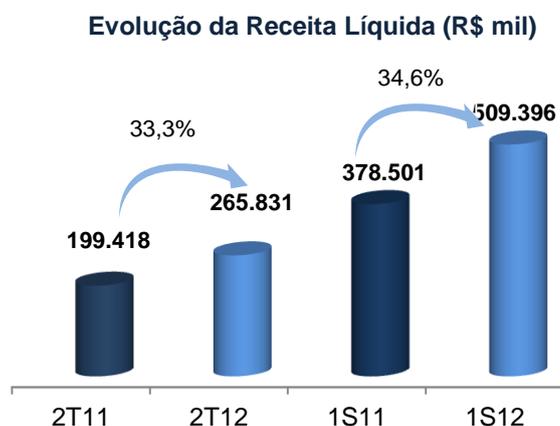
	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
Aluguel Mínimo	163.656	118.649	37,9%	318.974	227.751	40,1%
Aluguel Percentual	17.718	15.770	12,4%	31.600	28.222	12,0%
Mall & Merchandising	27.552	19.215	43,4%	50.163	36.235	38,4%
Estacionamento	44.173	29.637	49,0%	81.952	56.535	45,0%
Prestação de Serviços	20.375	20.581	-1,0%	41.968	37.133	13,0%
Taxa de Cessão	10.854	6.934	56,5%	20.306	14.454	40,5%
Taxa de Transferência	2.431	2.901	-16,2%	3.132	4.680	-33,1%
Outras	1.401	1.555	-9,9%	2.224	4.127	-46,1%
Receita Bruta	288.160	215.243	33,9%	550.319	409.138	34,5%

Distribuição da Receita Bruta 2T12



Receita Líquida:

No segundo trimestre de 2012 a receita líquida alcançou R\$265,8 milhões, representando um crescimento de R\$66,4 milhões, ou 33,3% quando comparado ao mesmo período no ano anterior. Excluindo os efeitos da linearização a receita líquida seria de R\$260,9 milhões no trimestre, um aumento de R\$66,8 milhões, ou 34,4% comparado ao 2T11.

**Custos:**

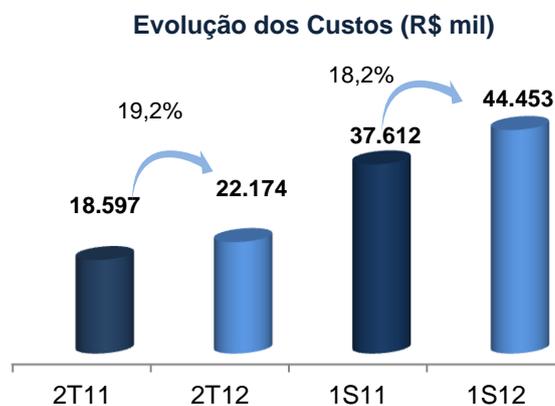
No trimestre os custos de alugueis e serviços alcançaram um valor de R\$22,2 milhões, um aumento de R\$3,6 milhões, ou 19,2% quando comparado ao 2T11. Como proporção da receita bruta os custos reduziram de 8,6% no 2T11 para 7,7% no 2T12. Os shoppings inaugurados e adquiridos nos últimos 12 meses representaram 15,9% do custo total. As principais variações no custo foram devidas a:

Custo com Pessoal

Observamos um aumento de 32,6% na linha de custo com pessoal, alcançando R\$6,6 milhões. Isso ocorreu, em grande parte, devido ao aumento do número de shoppings e os esforços em auditoria, que contribuíram para 48,9% da receita de aluguel percentual, ou R\$8,8 milhões.

Custo com Condominial

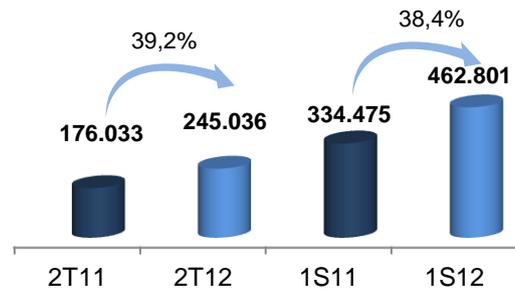
Observamos um aumento de 24,3% na linha de custos condominiais, totalizando R\$6,9 milhões no trimestre. Isso ocorreu, em grande parte, devido ao aumento do portfólio com os 8 novos shoppings inaugurados e adquiridos nos últimos 12 meses.



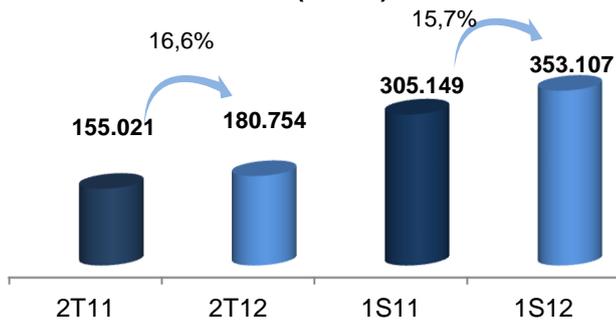
NOI:

No segundo trimestre o NOI foi de R\$245,0 milhões, um aumento de R\$69,0 milhões ou 39,2%, em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem totalizou 91,5%, apresentando uma melhora de 1,1 p.p. em relação ao 2T11. No primeiro semestre de 2012, o NOI acumulado apresentou um crescimento de 38,4% ou R\$128,3 milhões, totalizando o período em R\$462,8 milhões.

Evolução do NOI (R\$ mil)



Evolução do NOI Mesmos Shoppings (R\$ mil)



Apresentamos um crescimento de NOI mesmos shoppings neste trimestre de 16,6% quando comparamos ao mesmo período do ano de 2011. Os 38 shoppings administrados pela Companhia foram responsáveis por 96,0% do NOI total do trimestre, onde nossa participação média nesses shoppings é de 64,1%. Os shoppings administrados pela BRMALLS apresentaram um crescimento de 17,1%, enquanto os shoppings administrados por terceiros atingiram um aumento de 8,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

NOI* e Vendas por Shopping (R\$ milhões)

	NOI 2T12	Vendas 2T12	NOI 1S12	Vendas 1S12
Shopping Tijuca	20.225	171.930	39.242	331.178
Plaza Niterói	20.179	199.736	39.243	371.865
NorteShopping	18.218	320.273	35.532	613.419
Shopping Tamboré	13.810	130.261	25.998	241.439
Catuai Shopping Londrina	10.910	132.296	21.320	261.059
Uberlândia	10.819	119.779	20.738	237.847
Shopping Recife	10.341	331.993	19.412	634.439
Jardim Sul	8.629	105.041	15.759	200.477
Campinas Shopping	8.376	80.781	16.052	150.956
Shopping Estação	8.119	89.638	14.585	161.695
Shopping Metrô Sta Cruz	8.102	92.091	15.700	174.516
Shopping Villa Lobos	7.645	151.192	12.642	282.209
Mooca	7.459	84.974	14.173	157.597
Granja Vianna	7.211	64.975	13.918	125.751
Shopping Paralela	6.459	82.049	12.339	157.284
Shopping Campo Grande	6.407	94.145	12.154	175.857
Shopping Del Rey	6.374	117.862	12.531	232.153
Independência Shopping	5.814	59.899	10.877	113.029
Ilha Plaza	5.605	73.778	10.345	136.866
Fashion Mall	4.235	65.808	8.328	128.101
Catuai Shopping Maringa	3.889	51.744	7.701	100.170
Outros	46.207	1.932.929	84.212	1.980.094
Total	245.036	4.553.175	462.801	6.968.000

81,8% do NOI do 1S12

Reconciliação do NOI (R\$ mil)

	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
Receita Bruta	288.160	215.243	33,9%	550.319	409.138	34,5%
(-) Prestação de Serviços	(20.375)	(20.581)	-1,0%	(41.968)	(37.133)	13,0%
(-) Custos	(22.174)	(18.597)	19,2%	(44.453)	(37.612)	18,2%
(+) Debêntures do Araguaia	1.485	1.241	19,6%	2.862	2.529	13,2%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.060)	(1.272)	61,9%	(3.959)	(2.447)	61,8%
NOI	245.036	176.033	39,2%	462.801	334.475	38,4%
Margem %	91,5%	90,4%	1,0%	91,0%	89,9%	1,1%

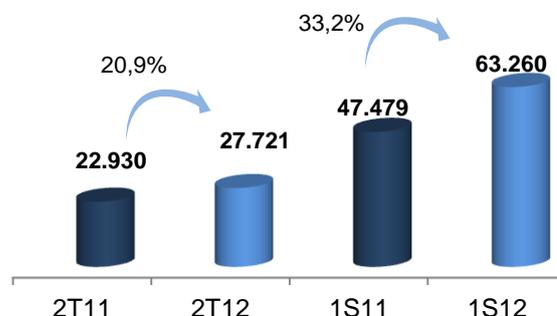
* NOI considerando os efeitos da linearização

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas:

No 2T12 registramos despesas com vendas, gerais e administrativas, excluindo depreciação e amortização de R\$27,7 milhões, o que representa um crescimento de 20,9% ou R\$4,8 milhões em relação ao mesmo período do ano passado. Estas despesas representam 9,6% da receita bruta do trimestre, uma redução de 1,1 p.p. comparado ao mesmo período no ano anterior.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas tiveram um crescimento de 10,2%, totalizando R\$22,8 milhões em relação ao 2T11. A despesa com pessoal apresentou um aumento de 20,9%, menor que o crescimento de 33,3% da receita líquida, explicado principalmente pelo aumento no número de projetos greenfield de 3 no 2T11 para 6 em 2T12, e conseqüentemente o aumento do nosso quadro de funcionários para os projetos de desenvolvimento.

Evolução das Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)**Despesas com Vendas**

As despesas com vendas tiveram um aumento de 119,9%, o equivalente a R\$2,7 milhões em relação ao 2T11, totalizando R\$4,9 milhões no trimestre. As despesas com vendas foram impactadas pelo aumento no número de contratos comercializados no trimestre: 528 comparado a 362 no 2T11, um aumento de 45,9%. Atualmente comercializamos 41 shoppings existentes (33 em 2T11), além de 6 projetos greenfield em desenvolvimento (3 em 2T11).

Depreciação e Amortização:

Dada a adoção dos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) de acordo com a deliberação CVM 603 passamos a não depreciar mais as nossas propriedades para investimento, que são avaliadas ao valor justo. Além disso, também não amortizamos mais o ágio gerado por aquisições. A única despesa de depreciação refere-se a edificações, benfeitorias, equipamentos e instalações da sede administrativa que não gera impactos significativos para análise.

Outras Receitas Operacionais:

No segundo trimestre de 2012, totalizamos o valor de R\$737,5 milhões na linha de outras receitas operacionais. O maior impacto desta linha decorreu da variação positiva do ajuste ao valor justo das nossas propriedades para investimento, gerando uma receita de R\$737,9 milhões este trimestre. Em conformidade com as melhores práticas contábeis, a partir deste ano, estaremos reavaliando os nossos ativos a cada semestre, e os projetos greenfield serão reavaliados quando inaugurados.

Propriedades para investimento

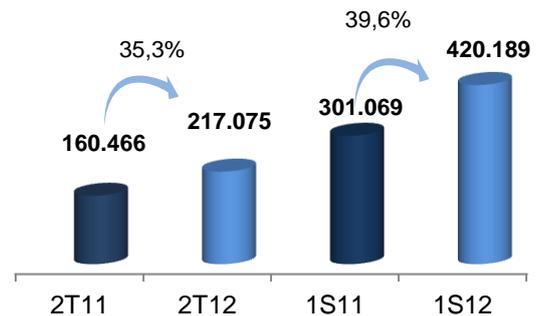
As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas internos utilizando o modelo proprietário considerando o histórico de rentabilidade e fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. A Companhia avalia periodicamente, a necessidade de "impairment" nas propriedades para investimento. A partir de 1º de janeiro de 2012, a companhia reavaliará o valor justo das propriedades para investimento no mínimo semestralmente, a não ser que sejam identificados indicativos que tal reavaliação deva ser feita trimestralmente, por entender que é a melhor prática contábil. As variações de valor justo são reconhecidas diretamente no resultado.

EBITDA:

O EBITDA ajustado registrou R\$217,1 milhões no 2T12, um aumento de 35,3% comparado aos R\$160,5 milhões apresentados no 2T11. A margem EBITDA ajustado cresceu 1,2 p.p no 2T12, atingindo 81,7%.

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)						
	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
Receita Líquida	265.831	199.418	33,3%	509.396	378.501	34,6%
(-) Receita condomínio Uberlândia	-	-	-	-	1.735	-
(-) Receita Líquida ex-Uberlândia	265.831	199.418	-	509.396	376.766	-
(-) Custos e Despesas	(52.759)	(45.072)	17,1%	(113.117)	(91.489)	23,6%
(+) Custo condomínio Uberlândia	-	-	-	-	2.049	-
(+) Depreciação e Amortização	2.863	3.545	-	5.150	6.398	-19,5%
(+) Outras Receitas Operacionais	737.530	1.335	55163,1%	753.774	4.816	15552,8%
EBITDA	953.466	159.225	498,8%	1.155.203	298.540	287,0%
(+) Debêntures do Araguaia	1.485	1.241	19,6%	2.862	2.529	13,2%
(-) Propriedade para Investimento	(737.876)	-	-	(737.876)	-	-
(+) Outras Despesas não recorrentes	-	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	217.075	160.466	35,3%	420.189	301.069	39,6%
Margem %	81,7%	80,5%	1,2%	82,5%	79,9%	2,6%

Evolução do EBITDA Ajustado (R\$ mil)



Resultado Financeiro:

Neste trimestre registramos uma despesa financeira líquida de R\$147,0 milhões, comparado a um resultado negativo de R\$21,3 milhões no 2T11. A receita financeira neste período foi de R\$161,8 milhões, enquanto a despesa financeira foi de R\$308,8 milhões. Os principais impactos na despesa financeira foram os juros com empréstimo e financiamento e variação cambial. Excluindo os efeitos não caixa do swap a mercado e a variação cambial, registramos no 2T12 uma despesa financeira líquida de R\$71,9 milhões. Os principais fatores que impactaram o resultado financeiro estão descritos a seguir:

Receitas e Despesas com Juros e Variações Monetárias

As aplicações financeiras geraram uma receita de R\$10,7 milhões, uma redução de 62,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, devido à redução do caixa médio e a queda na taxa de juros no mercado brasileiro. Analisando as despesas com juros no período em questão, a despesa atingiu R\$98,1 milhões, um aumento de 21,8% ou R\$17,5 milhões em relação ao 2T11. O principal motivo para este aumento na despesa com juros foi o aumento na dívida bruta da Companhia, que atingiu R\$3,7 bilhões neste trimestre, comparado a R\$2,6 bilhões no mesmo período do ano de 2011, aumento de 40,6%. O impacto foi parcialmente mitigado devido a redução no custo médio da dívida de IGP-M+7,13% no 2T11 para IGPM+6,20% no 2T12.

Resultado Financeiro (R\$ mil)

Receitas	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
Aplicações Financeiras	10.697	28.394	-62,3%	24.919	46.462	-46,4%
Variações Cambiais	334	30.986	-98,9%	83.515	51.419	62,4%
Swap na Curva	64.828	17.809	264,0%	136.195	37.224	265,9%
Swap a Mercado	84.175	13.198	537,8%	121.578	26.040	366,9%
Outros	1.725	2.634	-34,5%	3.588	5.162	-30,5%
Total	161.759	93.021	73,9%	369.796	166.307	122,4%
Despesas	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
Juros	(98.050)	(80.526)	21,8%	(194.863)	(160.526)	21,4%
Variações Cambiais	(104.111)	(3.806)	2635,4%	(157.102)	(9.466)	1559,6%
Swap na Curva	(48.227)	(21.845)	120,8%	(119.933)	(46.582)	157,5%
Swap a Mercado	(55.537)	(4.558)	1118,5%	(106.141)	(42.979)	147,0%
Outros	(2.831)	(3.549)	-20,2%	(7.015)	(5.009)	40,1%
Total	(308.757)	(114.284)	170,2%	(585.055)	(264.562)	121,1%
Resultado Financeiro	(146.998)	(21.263)	591,3%	(215.259)	(98.255)	119,1%
Resultado Financeiro - Caixa	(71.859)	(57.083)	25,9%	(157.110)	(123.270)	27,5%

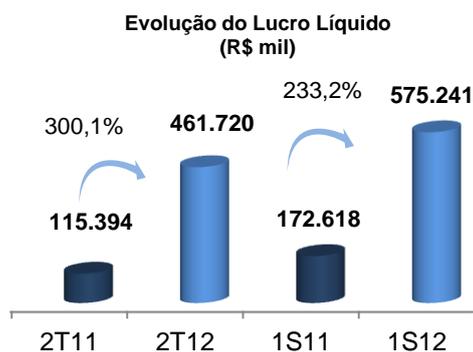
Variação Cambial e Swap a Mercado

No 2T12, o Real apresentou uma desvalorização frente ao Dólar dos EUA e esta desvalorização contribuiu para uma despesa financeira líquida, não caixa sobre o principal das dívidas perpétuas de R\$103,8 milhões. Em contrapartida, tivemos uma receita financeira líquida no hedge dos cupons das dívidas perpétuas de R\$ 28,6 milhões, que mitigou o efeito da variação cambial.

Lucro Líquido:

O lucro líquido no trimestre foi de R\$461,7 milhões, um valor que representa um aumento de 300,1%, ou R\$346,3 milhões em comparação ao 2T11. Com base neste valor, o lucro por ação no 2T12 atingiu o R\$1,02.

O lucro neste trimestre foi impactado por dois efeitos não caixa. A variação cambial que incidiu sobre o principal da dívida perpétua e o ganho referente a reavaliação das nossas propriedades para investimento. A despesa financeira líquida da variação cambial foi de R\$103,8 milhões, enquanto o ganho com a reavaliação dos nossos ativos foi de R\$737,9 milhões. Ajustando o lucro líquido por esses efeitos, o lucro líquido ajustado no 2T12 foi de R\$110,1 milhões, um lucro por ação de R\$0,24.



Reconciliação do Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)

	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
Lucro Líquido	461.720	115.394	300,1%	575.241	172.618	233,2%
(+) Variação Cambial	103.777	(27.180)	-481,8%	73.587	(41.953)	-275,4%
(-) Swap a Mercado	(28.638)	(8.640)	231,5%	(15.437)	16.939	-191,1%
(+) Imposto Não Caixa	270.109	2.468	10844,4%	263.351	(11.982)	-2297,9%
(+) Despesas financeiras não recorrentes	-	-	0,0%	0	-	0,0%
(-) Propriedade para Investimento	(737.876)	-	0,0%	(737.876)	-	0,0%
(+) Participação de Minoritários (Prop. para Inv)	41.035	-	0,0%	41.035	-	0,0%
Lucro Líquido Ajustado	110.127	82.042	34,2%	199.901	135.622	47,4%

FFO Ajustado:

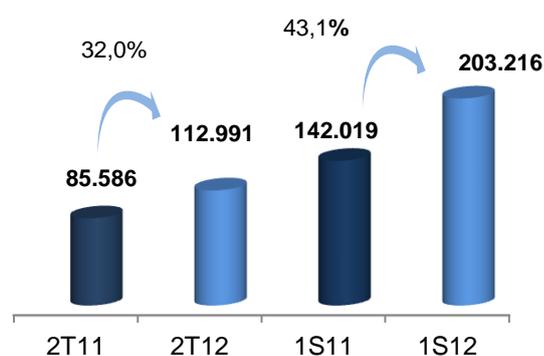
Nesse trimestre alcançamos um FFO de R\$464,6 milhões, comparado a R\$118,9 milhões no 2T11, um aumento de 290,6%. O FFO ajustado, que ajusta os efeitos não caixa como a variação cambial, resultado do swap a mercado e o ganho com a reavaliação das propriedades para investimento, foi de R\$113,0 milhões no 2T12, um crescimento de 32,0% comparado ao mesmo trimestre de 2011. A margem do FFO ajustado no 2T12 foi de 42,5%.

Reconciliação do FFO (R\$ mil)

	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
Lucro Líquido	461.720	115.394	300,1%	575.241	172.618	233,2%
(+) Depreciação e Amortização	2.863	3.545	-19,2%	5.404	6.398	-15,5%
FFO	464.584	118.938	290,6%	580.645	179.015	224,4%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	103.777	(27.180)	-481,8%	73.587	(41.953)	-275,4%
(-) Swap a Mercado	(28.638)	(8.641)	231,4%	(15.437)	16.939	-191,1%
(+) Propriedade para Investimento	(737.876)	-	-	(737.876)	-	-
(+) Participação Minoritária (Propriedade para Inv)	41.035	-	-	41.035	-	-
(+) Ajuste Impostos Não Caixa*	270.109	2.468	10844,4%	263.351	(11.982)	-2297,9%
(-) Outras Receitas Operacionais Não Caixa	-	-	-	(2.089)	-	-
FFO Ajustado	112.991	85.586	32,0%	203.216	142.019	43,1%
Margem %	42,5%	42,9%	-0,4%	39,9%	37,5%	2,4%

* sobre os efeitos da variação cambial, swap a mercado e propriedade para investimento

Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil)



CAPEX:

Ao longo de todo o trimestre a companhia investiu um total de R\$477,9 milhões, este valor foi distribuído da seguinte forma:

Aquisições

As aquisições totalizaram R\$289,2 milhões ao longo do segundo trimestre de 2012. Este valor é referente à aquisição do Rio Anil Shopping, aumento de participação no Shopping Villa-Lobos e a aquisição do Shopping Plaza Macaé, aquisições que reforçam a nossa presença no Nordeste e no interior do Estado do Rio de Janeiro

Expansões e Revitalizações

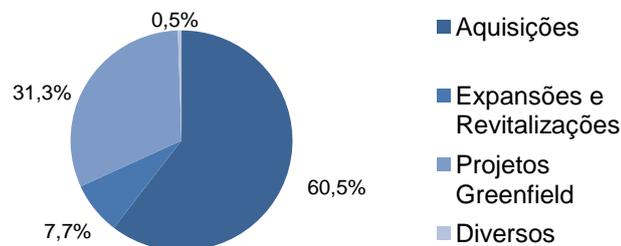
Um total de R\$36,9 milhões foram investidos ao longo do 2T12, sendo a maioria referente a expansão do Shopping Recife que inaugurou no dia 17 de abril.

Projetos Greenfield

Total de R\$149,8 milhões foram investidos no período, referentes principalmente à obra do Shopping Estação BH, que inaugurou no dia 24 de maio, além dos outros seis projetos greenfield em andamento.

Diversos

Registramos um total de R\$2,0 milhões investidos em sistemas e processos internos, dentre outros.

CAPEX Total

Disponibilidade de Caixa e Dívida:

Ao final do segundo trimestre de 2012, nossa posição de dívida bruta era de R\$3,7 bilhões, o que representa um aumento de R\$341,9 milhões, ou 10,1% em relação ao 1T12. O resultado desse aumento pode ser explicado principalmente pela desvalorização cambial do Real frente ao dólar norte americano, que afetou as dívidas perpétuas, denominadas em dólar norte americano.

A posição de caixa da BRMALLS encerrou o trimestre em R\$436,4 milhões, uma variação negativa de 29,5% em relação aos R\$619,1 milhões do trimestre anterior. Esta redução foi resultado principalmente das aquisições e dos investimentos em desenvolvimento no trimestre.

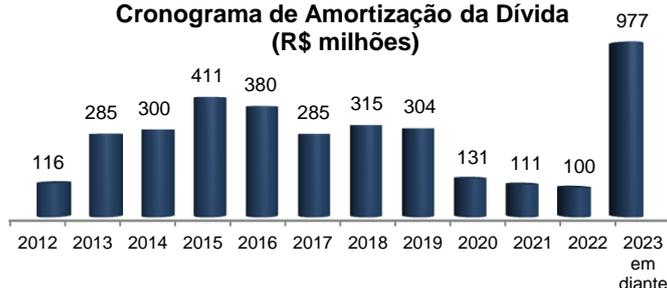
Considerando aquisições e desembolsos com projetos, chegamos ao final do segundo trimestre de 2012 com uma dívida líquida de R\$ 3,3 bilhões. Mantivemos o perfil da dívida com caráter de longo prazo com 93,7% da dívida bruta de longo prazo, resultado das novas captações manterem o perfil de longo prazo das nossas dívidas atuais.

Anunciamos após o encerramento do 2T12 a captação de R\$500 milhões em notas promissórias com prazo de 180 dias e uma taxa de CDI + 0,70%, visando à aquisição do lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª série da 2ª emissão da CIBRASEC. Esta recompra faz parte da nossa estratégia de gestão de passivos.

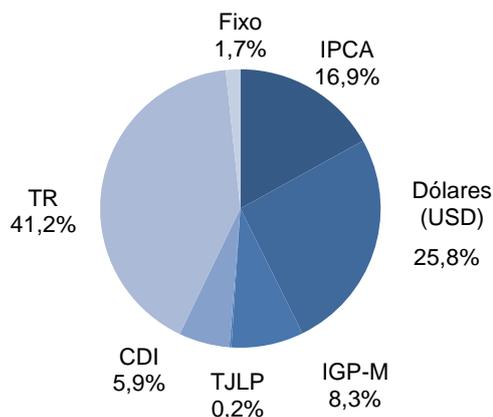
Principais Indicadores (R\$ mil)		
	2T12	1T12
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	436.391	619.135
Remuneração Média	100,1%	101,9%
Dívida Bruta (R\$ mil)	3.713.864	3.371.971
Prazo Médio (anos)	12,1	11,9
Custo Médio	IGPM+ 6,20	IGPM + 6,90%
Dívida Líquida	3.277.473	2.752.836
Dívida Líquida / EBITDA anualizado	3,77	3,39
Dívida Líquida (ex-perpétuos) / EBITDA an.	3,33	2,48
EBITDA / Despesa Financeira Líquida	2,81	4,82
Dívida Bruta / EBITDA	4,28	4,15
FFO / Dívida Bruta	0,12	0,11

* Checar glossário para definições.

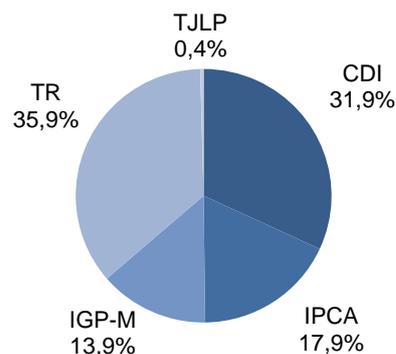
Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Indexadores da Dívida



Exposição para os próximos 5 anos por Índice (Dívidas e Swaps)

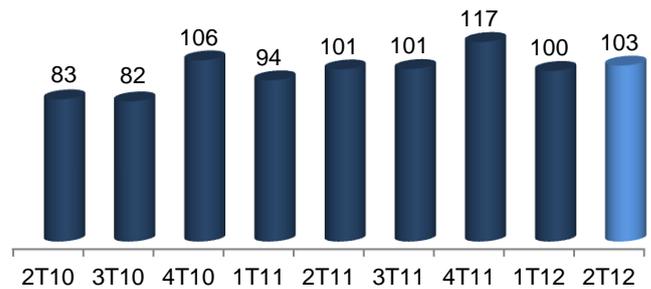


Indicadores Operacionais:

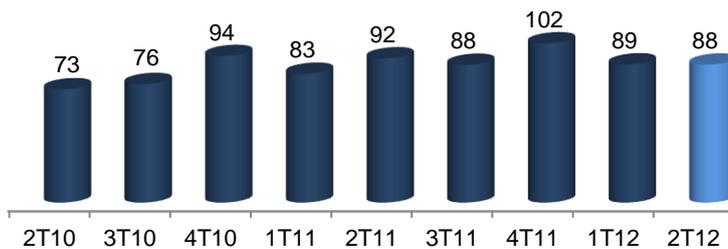
NOI por m²

O NOI por m² dos nossos shoppings apresentou um aumento de 2,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando uma média de R\$103 no segundo trimestre de 2012. Quando consideramos os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m² cresceu 14,4%, alcançando uma média mensal de R\$130,8.

NOI por m² (R\$)*



Aluguel por m² (R\$)*



*O NOI por m² médio considera os efeitos da linearização

Aluguel por m²

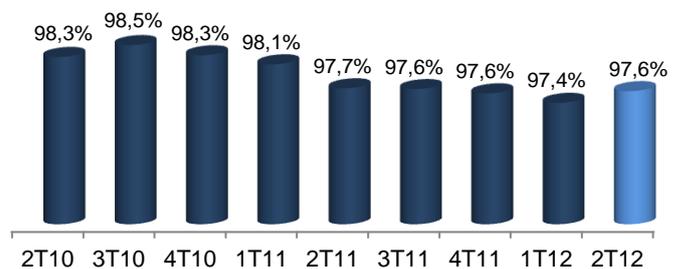
No mesmo trimestre, o aluguel por m² totalizou uma média mensal de R\$88, impactado pelas aquisições e inaugurações dos últimos 12 meses. Quando analisamos os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI, o crescimento de aluguel/m² foi de 7,6%, alcançando uma média mensal de R\$105,9.

*O Aluguel por m² médio considera os efeitos da linearização

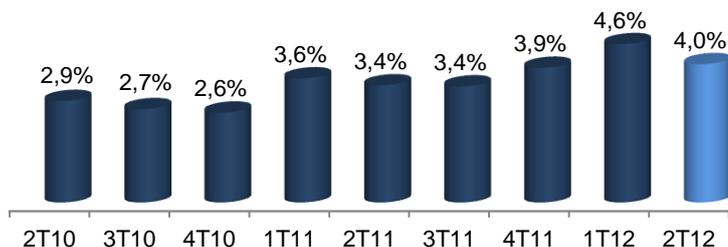
Taxa de Ocupação

Continuamos a apresentar uma alta e estável taxa de ocupação em nossos ativos, atingindo um patamar médio de 97,6% do ABL total ocupado no trimestre. Excluindo desta análise os shoppings adquiridos e inaugurados nos últimos 12 meses, a taxa de ocupação apresenta um número ainda mais robusto, totalizando de 97,8% no trimestre.

Taxa de Ocupação (%)



Pagamentos em Atraso (%)



Pagamentos em Atraso

No segundo trimestre de 2012, o nível de pagamentos em atraso (30 dias) registrou uma queda de 0,6 p.p em relação ao trimestre anterior, totalizando 4,0%. A inadimplência líquida atingiu 1,2%, apresentando uma queda de 0,9 p.p. em relação ao 2,1% apresentado no 1T12.

**Distribuição do Custo de Ocupação
(% das Vendas)**



Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação como percentual das vendas dos lojistas aumentou em 0,7 p.p. em relação ao valor apresentado em 2T11, totalizando 10,7%.

Resumo da Evolução dos Indicadores

	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12
SSS/m ²	1.077	1.114	1.421	1.038	1.171	1.165	1.508	1.086	1.157
SSR/m ²	60	62	81	62	68	70	92	68	69
Vendas/m ²	999	1.040	1.317	955	1.036	1.013	1.324	1.002	1.071
Vendas/m ² (lojas < 1.000 m ²)	1.311	1.387	1.858	1.347	1.427	1.457	1.925	1.432	1.616
Aluguel/m ²	73	76	94	83	92	88	102	89	88
NOI/m ²	83	82	106	94	101	101	117	100	103
Custo de Ocupação (% das Vendas)	9,3%	9,3%	8,9%	10,5%	10,0%	10,3%	9,7%	11,2%	10,7%
Pagamentos em Atraso (30 dias)	2,9%	2,7%	2,6%	3,6%	3,4%	3,4%	3,9%	4,6%	4,0%
Inadimplência Líquida	0,6%	0,6%	0,2%	1,3%	1,2%	0,8%	0,8%	2,1%	1,2%
Ocupação (%)	98,3%	98,5%	98,3%	98,1%	97,7%	97,6%	97,6%	97,4%	97,6%

Valores em dólares/ft²

As vendas para espaços com menos de 1.000 m² registraram neste trimestre o valor anualizado de US\$970/pé², uma queda de 7,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em grande parte, está variação pode ser explicada pela depreciação do Real frente ao Dólar Norte Americano. Para fins comparativos incluímos abaixo alguns indicadores operacionais da Companhia adotando os padrões usados pelas companhias norte-americanas (US\$/pé²):

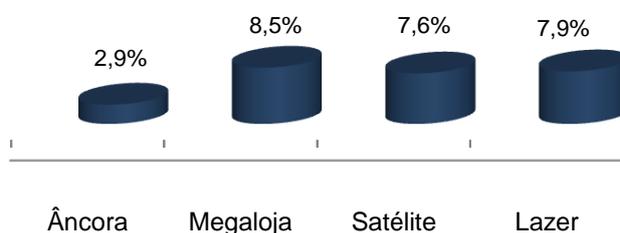
Valores Anualizados em USD/pé²

	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12
Vendas/pé ² (lojas < 1.000 m ²)	900	975	1.292	920	1.055	1.050	1.261	994	970
Aluguel/pé ²	48	51	65	58	68	67	72	62	53
NOI/pé ²	55	55	74	67	74	72	82	69	62

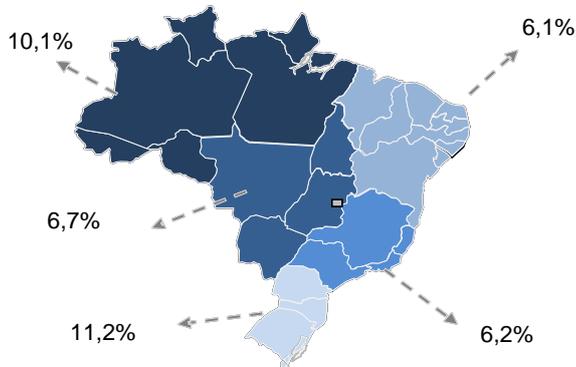
Desempenho das Vendas:

No 2T12 registramos um total de vendas no portfólio de R\$4,6 bilhões, o que representa um crescimento de 22,5% em relação a R\$3,7 bilhões apresentados no 2T11. Quando comparamos as vendas mesmas lojas neste período, elas cresceram 7,0% comparadas ao mesmo trimestre no ano anterior. Continuamos a destacar as megalojas e o segmento de lazer, que atingiram neste período os valores de 8,5% e 7,9% de crescimento, respectivamente.

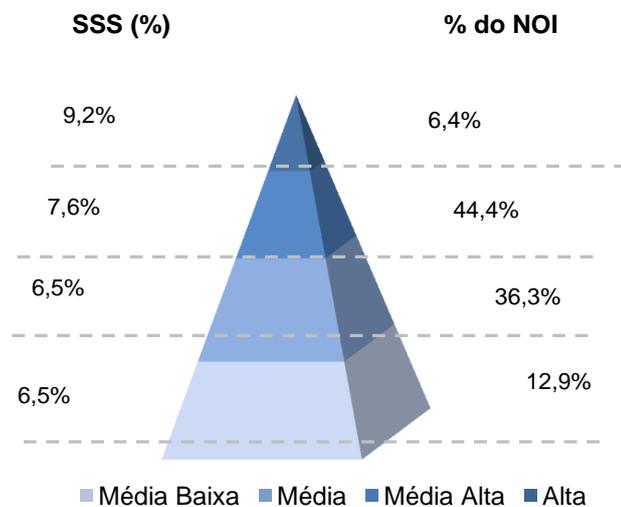
Crescimento das Vendas Mesmas Lojas por Segmento (2T12 versus 2T11)



Por região do país, o destaque de crescimento de vendas mesmas lojas foi a região Sul, cujo o SSS apresentado foi 11,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Os shoppings Catuaí Shopping Maringá e Catuaí Shopping Londrina apresentaram excelentes números, atingindo 20,7% e 17,7% de crescimento de vendas mesmas lojas, respectivamente. A região Sudeste, a área com maior representatividade de nosso portfólio em termos de NOI, alcançou um crescimento de vendas mesmas lojas de 6,2%.



Em termos de segmento de renda, os shoppings voltados para a classe alta e classe média alta apresentaram os melhores resultados. Suas vendas mesmas lojas atingiram um crescimento de 9,2% e 7,6%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. O crescimento das vendas desses segmentos foi impulsionado pelos shoppings Villa-Lobos e Goiânia Shopping que registraram um SSS de 13,5% e 13,1%, respectivamente.



Atividade Comercial:

No segundo trimestre do ano de 2012, apresentamos um leasing spread das renovações dos contratos de aluguel e dos novos contratos em shoppings existentes de 25,6% e 23,3%, respectivamente. Pelo nono trimestre consecutivo apresentamos leasing spreads de renovações superiores a 20%. Este efeito continua devido a alta taxa de ocupação, o baixo custo de ocupação e do forte SSS registrados nos últimos anos.

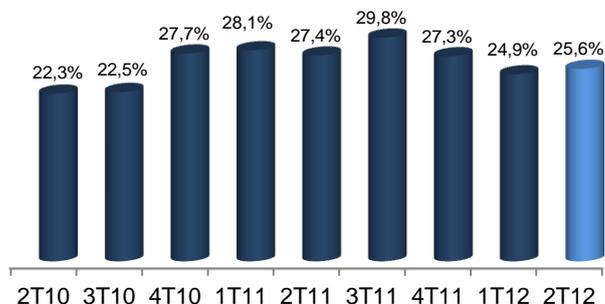
Nos shoppings existentes, ao longo do segundo trimestre de 2012, foram comercializadas 198 novas lojas, um aumento de 38,5% ou 55 lojas quando comparado ao mesmo período do ano de 2011. Renovamos 156 contratos ou 19,5 mil m² de ABL, representando um aumento de 73,3%, ou 66 contratos, comparado ao 2T11.

Foram comercializados 40,6 mil m² de ABL ou 140 contratos nos projetos em desenvolvimento, número que representa um crescimento de 21,7% e 88,3% em relação ao número de contratos assinados e a ABL no segundo trimestre de 2011, respectivamente. Nos projetos de expansão, comercializamos um total de 34 lojas, número que registrou um crescimento de 142,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

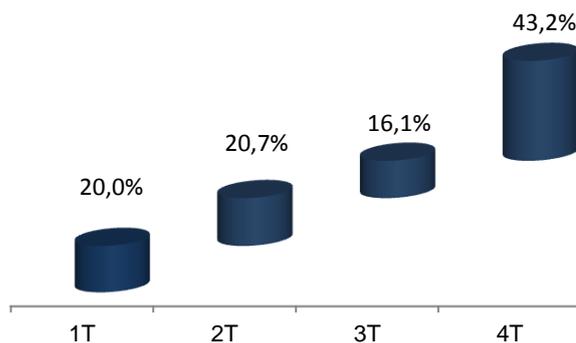
Quando analisamos as categorias de shoppings existentes, shoppings em expansão e greenfields, assinamos no trimestre um total de 528 contratos, uma quantidade 45,9% maior que o número apresentado no 2T11. Em termos de ABL, negociamos no 2T12 um total de 93,4 mil m² de ABL, um crescimento de 96,1% em relação ao mesmo período no ano anterior.

Nos próximos seis meses, temos a previsão de que renovaremos 6,0% do ABL total da companhia.

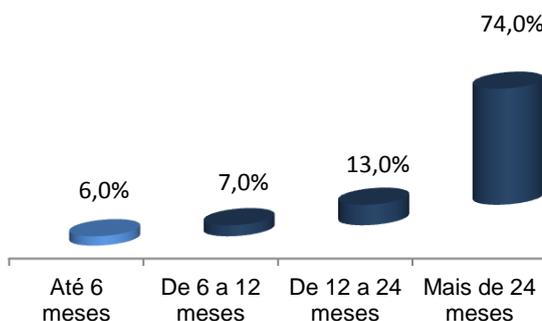
Leasing Spread Renovações (%)



Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% ABL)



Cronograma de Vencimento dos Contratos (% ABL)



Aquisições:

No 2T12, concluímos as aquisições do Rio Anil Shopping e do Shopping Plaza Macaé, além do aumento de participação no Shopping Villa-Lobos. Com as aquisições, adicionamos um total de 28,4 mil m² de ABL próprio, totalizando um investimento de R\$276,7 milhões.

Considerando o NOI realizado neste trimestre dos shoppings que foram adquiridos desde o início da BRMALLS, continuamos performando acima dos estudos de viabilidade no momento de cada aquisição. Apresentamos um NOI de R\$148,5 milhões neste trimestre, o que apresenta um valor 29,4% maior que o número de R\$114,7 milhões projetado para o 2T12.

Após o trimestre concluímos distribuição do Fundo Imobiliário Jardim Sul. Com o sucesso dessa operação, a nossa TIR revisada, real e desalavancada, foi elevada para 12,6%, comparado com uma TIR de 11,5% da aquisição, de acordo com a estratégia inicialmente anunciada.

Aquisição do Shopping Plaza Macaé

A BRMALLS adquiriu de forma indireta, 45% de participação no Shopping Plaza Macaé e será responsável pela administração e comercialização do mesmo.

Inaugurado em setembro de 2008, o Shopping Plaza Macaé fica localizado na cidade de Macaé, estado do Rio de Janeiro. Cidade com os melhores índices de desenvolvimento socioeconômico do estado, conta com uma população de aproximadamente 218 mil habitantes que cresce à taxa de 3,6% ao ano, e um PIB per capita de R\$36 mil. A cidade foi escolhida pela Petrobrás para ser sua sede na Bacia de Campos, atraindo grandes investimentos, crescimento populacional e geração de empregos.

O shopping é situado perto de residências de alta renda, e não possui competição na área de influência, na qual a população é de 414 mil habitantes com taxa de crescimento média de 5,2%.

Com um ABL total de 22,7 mil m², o Shopping Plaza Macaé possui 93 lojas, salas de cinema stadium e muitas opções de lazer. O ativo possui âncoras relevantes como, Lojas Americanas, C&A, Marisa, Leader, Cine Magic, além de contar com diversas marcas importantes como Ponto Frio, Centauro, Hering, Copenhagen e Walmart.

Estimamos que o shopping gerará R\$ 4,8 milhões de NOI (incluindo receita de serviços) nos próximos 12 meses para a BRMALLS, representando um cap rate de entrada (12 meses) de 10,3%. Já o cap rate estabilizado estimado é de 13,2%, e a TIR real e desalavancada é de 13,1%. O valor da transação foi negociado em R\$47 milhões, pagos à vista do qual descontamos a assunção de dívidas no valor de R\$22,2 milhões.

Rio Anil Shopping

A BRMALLS adquiriu 50,0% do Rio Anil Shopping. Com esta aquisição, elevamos o nosso ABL próprio em 13,1 mil m² e o ABL total em 26,3 mil m². Este foi o 2º shopping da companhia no estado do Maranhão e o 6º na região Nordeste do país.

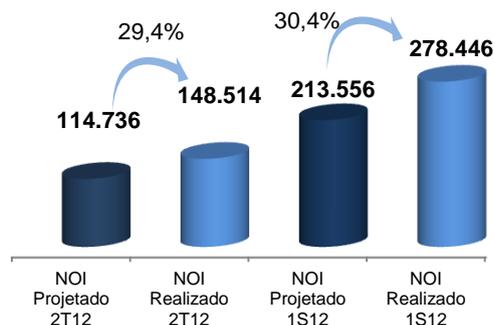
Inaugurado há dois anos, o Rio Anil Shopping está localizado na cidade de São Luis, no estado do Maranhão. O shopping fica em uma das regiões mais populosas de São Luis. Além das 128 lojas que compõem o seu diversificado mix, das quais 7 são âncoras. Em termos do mix de lojas, o shopping possui âncoras e megalojas relevantes tais como: C&A, Riachuelo, Lojas Americanas, Centauro e Marisa. Além das âncoras mencionadas, o ativo também possui um supermercado e um cinema Cinesystem, com 6 salas de cinema "Multiplex Stadium", das quais duas com equipamento de projeção 3D.

O valor investido pela participação no shopping foi de R\$120,0 milhões, dos quais R\$85,7 milhões foram pagos a vista e R\$34,3 milhões destinados a quitação de uma dívida do antigo empreendedor. O NOI estimado para os próximos 12 meses é de R\$10,9 milhões, incluindo receita de serviços. Considerando o preço do shopping e o NOI estimado, a aquisição representou um cap rate de entrada de 9,1%, um cap rate estabilizado de 11,6% e uma TIR, real e desalavancada, de 13,1%.

Aumento de Participação no Shopping Villa-Lobos

A Companhia comunicou a aquisição de uma fração adicional de 18,7% do Shopping Villa-Lobos. Estimamos que com a aquisição, os 5,0 mil m² de ABL próprio adicionados gerem R\$11,5 milhões de NOI 12 meses, representando um cap rate nominal de entrada 10,5% e um cap rate estabilizado de 11,6%. Já a TIR, real e desalavancada, foi de 13,0%. O valor da transação foi de R\$109,7 milhões. Com a aquisição da fração adicional do Shopping Villa-Lobos acima mencionada, a BRMALLS passou a deter o controle do ativo, elevando a sua participação no empreendimento para 58,4%.

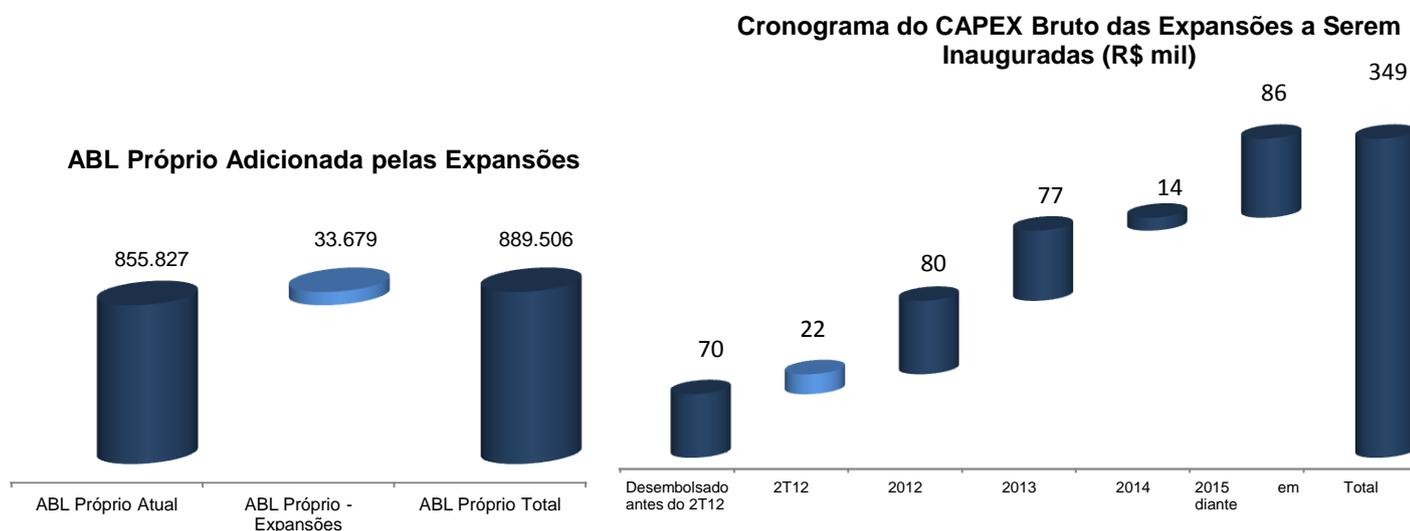
NOI das Aquisições Realizadas (R\$ mil)



Expansões:

Ao final do segundo trimestre, possuíamos 6 projetos de expansão anunciados ao mercado, que adicionarão um total de 68,2 mil m² de ABL total e 33,7 mil m² de ABL próprio, um crescimento de 4,5% e 3,9% ao nosso portfólio atual de shoppings, respectivamente. Estimamos que as expansões divulgadas somarão um total de R\$42,3 milhões de NOI próprio e estabilizado para a BRMALLS.

As expansões anunciadas exigem um investimento de R\$349,4 milhões, participação BRMALLS, onde 26,2% já foram desembolsados até o final do segundo trimestre de 2012. O cronograma e orçamento dos projetos continuam em linha com o previsto. Seguimos estudando possibilidades de geração de valor em nossos ativos existentes. Já o retorno cash on cash apresentado nos projetos de expansão é de 18,7%*.



Resumo das Expansões¹

Expansões	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab.** (R\$ milhões)	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Data Prevista de Inauguração	Status de Comercialização
Plaza Niterói	10.506	100,0%	10.506	48,2%	23,8	16,8	14,3%	2T13	81,9%
Natal	9.937	50,0%	4.969	13,6%	6,4	3,5	15,2%	2T13	43,3%
São Luís	23.221	15,0%	3.483	0,0%	2,3	1,1	19,9%	1T13	42,7%
Uberlândia	1.998	51,0%	1.019	77,7%	2,0	1,8	23,0%	4T12	85,6%
Independência	7.231	83,4%	6.034	0,0%	7,8	4,2	14,8%	2T14	0,0%
Top Shopping	15.336	50,0%	7.668	0,0%	***	***	***	***	0,0%
Total	68.230	49,4%	33.679		42,3	27,3			

* Cash on cash não considera a expansão do Top Shopping

**NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços

***A ser definido

Inauguração da Expansão do Shopping Recife

Inauguramos no dia 19 de abril a nova expansão do Shopping Recife, **desenvolvida e comercializada** pela **BRMALLS**. A obra inaugurou na data e com o investimento previsto, com **100,0% do seu ABL assinado**.

As estimativas são que esta expansão gere cerca de **R\$4,8 milhões** de NOI estabilizado para a **BRMALLS**, aumentando ainda mais importância deste ativo, que já é o maior shopping em vendas totais de nosso portfólio. A taxa interna de retorno do projeto, real e desalavancada é de 29,7%.

Esta nova expansão traz aos consumidores do shopping um mix inovador para o estado e a cidade. O novo empreendimento conta com três grandes âncoras como: LeBiscuit, Memove e Fast Shop. Além de 2 megalojas e 51 satélites. Visando a melhora do mix, a expansão traz lojas inéditas na região, tais como: Le Lis Noir, Sunglass Hut, Antonio Bernardo, Granado, MAC, Constança Basto, entre outras.



Expansão do Shopping Uberlândia

A expansão do Shopping Uberlândia é o próximo projeto a ser inaugurado pela companhia, com previsão de inauguração para o quarto trimestre de 2012. Atualmente as obras continuam dentro do cronograma, com 77,7% do cronograma físico já executado.

Apresentamos um ritmo de comercialização bastante acelerado, com 64,9% do ABL locado neste trimestre, e **totalizamos uma comercialização de 85,6% até o final do 2T12**.

Esta expansão adicionará um total de 1.998,0 m² de ABL total ao shopping e 1.019,0 m² de ABL próprio a **BRMALLS**. Esta expansão tem a previsão de gerar R\$2,0 milhões de NOI próprio estabilizado, o que geraria uma TIR, real e desalavancada de 23,0%.

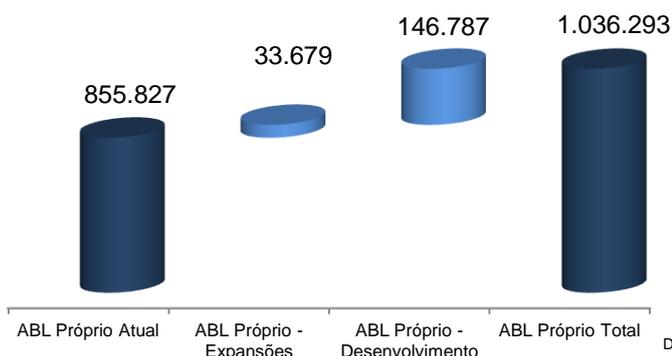
Desenvolvimento:

Atualmente os projetos em desenvolvimento totalizam um pipeline de 6 ativos. A lista de projetos inclui: São Bernardo, Londrina Norte Shopping, Catuaí Shopping Cascavél, Contagem, Shopping Vila Velha e Guarujá.

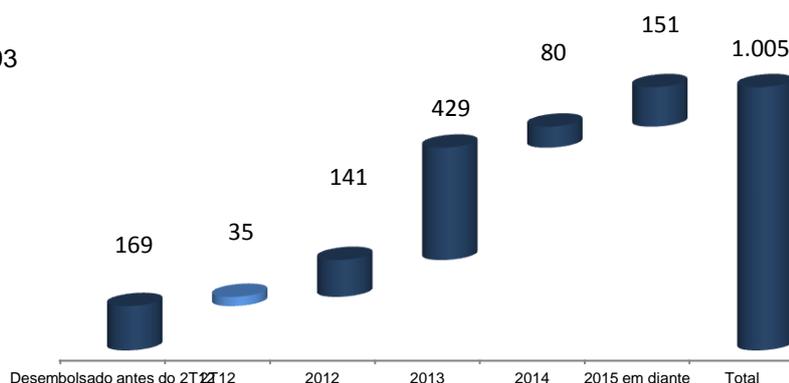
Inauguramos neste trimestre o Estação BH e ainda temos a previsão de entregar os shoppings São Bernardo e Londrina Norte este ano. O cronograma e orçamento dos greenfields continuam em linha com o previsto.

Com a inauguração dos 6 projetos greenfields, a companhia adicionará 238,0 mil m² de ABL total e 146,8 mil m² de ABL próprio, acrescentando 15,7% e 17,2% ao portfólio, respectivamente. Considerando as expansões e os projetos greenfields em andamento, estimamos um aumento de 21,1% em ABL próprio. O investimento próprio a ser desembolsado pela companhia totaliza o valor de R\$1,0 bilhão, dos quais 20,3% já foram desembolsados até o final do 2T12. A participação média nos projetos será de 61,7% e quando inaugurados, estimamos que adicionem um NOI próprio estabilizado de R\$131,4* milhões à BRMALLS. O retorno cash on cash consolidado dos projetos em desenvolvimento é de 16,4%*.

ABL Próprio Adicionada pelos Desenvolvimentos e Expansões



Cronograma do CAPEX Bruto dos Projetos Greenfield a Serem Inaugurados (R\$ mil)**



Resumo dos Projetos Greenfield

Projetos	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab.*** (R\$)	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e deslav.)	Data de Inauguração	Status de Comercialização
São Bernardo	42.776	60,0%	25.665	73,6%	33,7	17,8	16,4%	4T12	86,9%
Londrina Norte	32.996	70,0%	23.097	92,0%	16,3	4,8	12,9%	4T12	87,5%
Cascavél	30.082	67,9%	20.425	0,0%	19,6	12,1	15,3%	4T13	6,5%
Contagem	34.609	70,0%	24.226	2,0%	30,3	18,5	16,9%	4T13	32,4%
Vila Velha	66.653	50,0%	33.326	8,0%	31,5	14,3	19,9%	2T14	56,5%
Guarujá	30.842	65,0%	20.047	****	****	****	****	****	****
Total	237.956	61,7%	146.787		131,4	67,5			

*Não considera o projeto Guarujá

**Cronograma considera parcela do Vila Velha de R\$150 milhões corrigida por IGP-DI a ser pago no décimo ano de operação do shopping.

***NOI próprio estabilizado inclui receita de serviços

**** A ser definido

Estação BH

Inauguramos o Estação BH no dia 24 de maio de 2012. O shopping fica localizado em uma importante zona de crescimento da cidade de Belo Horizonte e o seu posicionamento fica estrategicamente em uma confluência de três vias, gerando enorme fluxo ao ativo.

O Estação BH é um dos primeiros shoppings de grande porte na região norte de Belo Horizonte e é uma referência para a região, contando com 8 lojas âncoras e 7 megalojas, entre elas Lojas Americanas, Dadalto, Livraria Leitura, Fast Shop, Polishop, Centauro, Ponto Frio, Casas Bahia, Renner, Riachuelo, Marisa, C&A e Leader. Adicionalmente, o shopping possui 175 lojas satélites, entre elas marcas nacionalmente conhecidas como Adidas, Chilli Beans, Havaianas, Hering, Drogaria Araújo, Elmo e Luigi Bertolli. Além disso o shopping contém também um cinema da rede mexicana Cinépolis, que conta com 6 salas, incluindo três salas 3D, entre outras opções de lazer. O mix gastronômico conta com 35 operações de alimentação como Burger King, Mc Donald's, Bob's e Pelé Arena Café. Para atender a demanda o shopping possui um estacionamento com espaço para 1.979 veículos.

A obra do Estação BH teve início em dezembro de 2010 e teve duração de 17 meses. O empreendimento inaugurou com 97% do seu ABL comercializado e com mais de 70% de suas lojas inauguradas junto com o shopping. Após esta inauguração, estimamos que este shopping gere R\$26,4 milhões de NOI para a BRMALLS. Este foi o nosso oitavo shopping no estado de Minas Gerais, e aumentou nosso ABL próprio e total em 15,9% e 23,5% respectivamente neste estado.



São Bernardo

A evolução do projeto de **São Bernardo** segue em linha com o estimado, apresentado um cronograma físico com 73,6% realizado e com estimativa de inauguração no 4T12.

Continuamos a observar uma forte taxa de comercialização do shopping, atingindo um total de 86,9% do ABL já comprometido. Atualmente contamos com 100% das âncoras, trazendo a região lojas como: Renner, C&A, Marisa, Riachuelo, FastShop, Centauro, Memove e Le Biscuit. Recentemente incluímos a academia SmartFit ao **Shopping São Bernardo** além do Cinépolis.

Estimamos que quando inaugurado, o **Shopping São Bernardo** adicione 25,7 mil m² de ABL próprio e 42,8mil m² de ABL total para a companhia. Este deverá ser o maior shopping inaugurado no estado de São Paulo ao longo do ano de 2012. Estimamos que este shopping gerará um NOI estabilizado de R\$33,7 milhões.



Londrina Norte Shopping

Com previsão de inaugurar no quarto trimestre deste ano, o **Londrina Norte Shopping** faz parte do portfólio adquirido do Grupo Catuai. O ativo adicionará 33,0 mil m² de ABL total e 23,1 mil m² de ABL próprio ao portfólio da BRMALLS. Com a inauguração deste ativo, elevaremos a nossa participação no estado do Paraná em 17,8% e 16,7% em termos de ABL total e próprio, respectivamente.

O shopping está localizado entre duas das principais avenidas da região norte de Londrina, com fácil acesso devido a um terminal de ônibus, estádio e autódromo, que estão em seus arredores e contribuirão para um grande fluxo. O shopping fará parte de um complexo comercial multi-uso, direcionado ao público de classe média.

Em relação ao mix, o shopping será composto por 33,0 mil m² de ABL total, dos quais 87,5% já foram comercializadas. Até o final de junho, o shopping tinha 92,0% do cronograma físico realizado e uma contribuição estimada em termos de NOI próprio estabilizado de R\$16,3 milhões.



Contagem

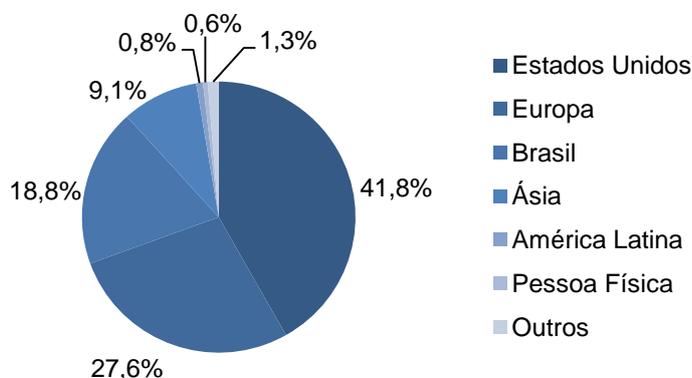
Iniciamos este trimestre com as obras em **Contagem**, onde a evolução do ativo segue em linha com o cronograma. A comercialização se encontra em 32,4% de seu ABL já comprometido, apresentando a região âncoras como C&A, Riachuelo, Polishop, Rihappy e Marisa.

O **Shopping Contagem** será o nosso nono ativo no estado de Minas Geras, consolidando ainda mais o nome da **BRMALLS** na região Sudeste.

Mercado de Capitais:

A BRMALLS tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa sob o código BRML3. A empresa também possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão nos Estados Unidos, sob o código BRMLL, disponibilizando as ações a um número maior de investidores nos Estados Unidos e no mundo. Adicionalmente a BRMALLS integra a carteira do Índice Bovespa (IBOVESPA), Índice Brasil 50 (IBRX 50) e também ingressou no Índice Carbono Eficiente (ICO2).

Distribuição Regional da Base Acionária (30/06/2012)



Índices com BRML3 na carteira:

	Peso
BM&F Ibovespa IBOV	1,12%
BM&F Bovespa IBrX-50	1,14%
BM&F Bovespa ICO2	1,24%
BM&F Bovespa IBrX	1,14%
BM&F Bovespa IGC	1,84%
BM&F Bovespa ITAG	1,74%
BM&F Bovespa MLC	1,18%
BM&F Bovespa IMOB	22,24%
iShares MSCI Brazil	1,05%

Fonte: Bloomberg (30/06/2012)

Perfil do Investidor

No segundo trimestre de 2012, nossa base de investidores continuou a apresentar uma diversificação por regiões de origem. Nosso volume financeiro médio no trimestre foi de R\$47,5 milhões, apresentando um aumento de 10,5% frente aos R\$43,0 milhões do 2T11. Já o nosso número de negócios médio foi de 7.504 no trimestre comparado a 5.483 no mesmo período no ano anterior, apresentando um crescimento de 36,9%.

Performance da Ação

A ação da BRMALLS encerrou o segundo trimestre de 2012 sendo negociada a R\$23,00, apresentando uma desvalorização de 2,7% em relação ao preço de fechamento de R\$23,63 do 1T12. No mesmo período, o índice Ibovespa desvalorizou 15,7%. Quando olhamos a performance no semestre, a ação valorizou 27,8%, em comparação ao índice Ibovespa, que desvalorizou 4,2%.

Nossos Shoppings:

Atualmente, a BRMALLS tem participação em 48 shopping centers, totalizando 1.513,7 mil m² de ABL total e 855,8 mil m² em ABL próprio, uma participação média no portfólio de 56,5%. Já, se considerarmos somente os shoppings onde detemos participação de 50% ou mais, estes representaram 83,3% do NOI da BRMALLS no 2T12 sendo nossa participação média nestes 27 shoppings 77,9%. Detemos participação de 100% em 10 shoppings de nosso portfólio. Atualmente prestamos serviços para 41 de nossos 48 shoppings. No total, dos shoppings em que detemos participação, 41 são comercializados, 38 administrados e 33 para os quais o CSC presta serviços. Nossos shoppings somados apresentam mais de 9,0 mil lojas que atraem milhões de visitantes anualmente. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais no país.

Shopping	Estado	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Plaza Niterói	RJ	33.550	100,0%	33.550	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Tijuca	RJ	35.565	100,0%	35.565	Admin./ Comerc./CSC
Norteshopping	RJ	77.908	74,5%	58.041	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Tamboré	SP	49.835	100,0%	49.835	Admin./ Comerc./CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	50.702	51,0%	25.858	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Recife	PE	68.627	31,1%	21.312	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	19.165	100,0%	19.165	Admin./ Comerc./CSC
Campinas Shopping	SP	29.698	100,0%	29.698	Admin./ Comerc./CSC
Granja Vianna	SP	29.971	77,8%	23.312	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Del Rey	MG	37.032	65,0%	24.071	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Estação	PR	54.716	100,0%	54.716	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	26.806	58,4%	15.647	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Campo Grande	MS	39.213	70,9%	27.808	Admin./ Comerc./CSC
Independência Shopping	MG	23.941	83,4%	19.967	Admin./ Comerc./CSC
Ilha Plaza Shopping	RJ	21.619	100,0%	21.619	Admin./ Comerc./CSC
Fashion Mall	RJ	14.955	100,0%	14.955	Admin./ Comerc./CSC
Catuaí Shopping Londrina	PR	63.089	65,1%	41.071	Admin./ Comerc./CSC
Goiânia Shopping	GO	22.252	48,4%	10.770	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Curitiba	PR	22.920	49,0%	11.231	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Paralela	BA	39.802	95,0%	37.812	Admin./ Comerc./CSC
West Shopping	RJ	39.558	30,0%	11.867	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	30.324	45,5%	13.797	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Crystal Plaza	PR	11.934	70,0%	8.354	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Piracicaba	SP	27.248	36,9%	10.055	Admin./ Comerc./CSC
Maceió Shopping	AL	34.742	34,2%	11.892	
Mooca Plaza Shopping	SP	41.964	60,0%	25.178	Admin./ Comerc./CSC
Top Shopping	RJ	18.168	35,0%	6.359	Comercialização
Osasco Plaza Shopping	SP	13.844	39,6%	5.482	Comercialização
Araguaia Shopping	GO	21.758	50,0%	10.879	Admin./ Comerc.
Catuaí Shopping Maringá	PR	32.329	70,0%	22.631	Admin./ Comerc./CSC
Via Brasil Shopping	RJ	30.680	49,0%	15.033	Admin./ Comerc./CSC
Rio Plaza Shopping	RJ	7.137	100,0%	7.137	Admin./ Comerc./CSC
Amazonas Shopping	AM	34.214	17,9%	6.124	Admin./ Comerc./CSC
Natal Shopping	RN	17.448	50,0%	8.724	Comercialização
Shopping Sete Lagoas	MG	16.411	70,0%	11.488	Admin./ Comerc./CSC
Center Shopping	RJ	13.765	30,0%	4.130	Admin./ Comerc./CSC
Jardim Sul	SP	30.800	100,0%	30.800	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Pátio Belém	PA	20.594	13,3%	2.739	
São Luís Shopping	MA	34.123	15,0%	5.118	
Shopping Metrô Tatuapé	SP	32.853	3,2%	1.037	
Shopping Mueller Joinville	SC	27.310	10,4%	2.840	
Big Shopping	MG	17.241	13,0%	2.241	
Minas Shopping	MG	35.894	2,1%	764	
Shopping ABC	SP	46.285	1,3%	602	Admin./ Comerc./CSC
Itaú Power	MG	32.744	33,0%	10.805	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Rio Anil	MA	26.292	50,0%	13.146	Admin./ Comerc.
Estação BH	MG	33.982	60,0%	20.389	Admin./ Comerc./CSC
Plaza Macaé	RJ	22.694	45,0%	10.212	Admin./ Comerc.
Total		1.513.704	56,5%	855.827	

Glossário:

Área Bruta Locável ou (“ABL Total”): refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.

ABL Próprio: refere-se ao ABL total multiplicado pela nossa participação no shopping.

Net Operating Income ou (“NOI”): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) menos o custos dos shoppings mais a depreciação e a amortização + Debênture Araguaia.

Lei 11.638: A Lei n 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis

NOI Mesmos Shoppings: Variação do NOI dos shoppings que hoje estão em nossa carteira proporcional a nossa participação atual para ambos os períodos em comparação.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Lucro Bruto – despesas com vendas, gerais e administrativas + depreciação + amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA + efeitos da linearização das receitas de aluguel mínimo e CDU - outras receitas operacionais referentes a propriedade para investimento + receita da debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro Líquido + Depreciação + Amortização - Variação Cambial sobre o principal do perpétuo-Ajuste do Swap a Mercado – Impostos não caixa + linearização das receitas de aluguel mínimo e CDU - outras receitas operacionais referentes à propriedade para investimento - impostos diferidos referentes à propriedade para investimento

Same store sales (SSS): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Same store rent (SSR): Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.

Taxa de Ocupação: ABL total alugado dividido por ABL total.

Turnover das lojas: Soma de todo ABL das Novas Negociações dos últimos 12 meses – variação do ABL das lojas vagas dos últimos 12 meses / média do ABL dos últimos 12 meses

Inadimplência: medida no último dia útil de cada mês considerando o total faturado no mês sobre o total recebido referente ao mesmo mês. Não considera lojas inativas.

Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores

Custo de Ocupação como % das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção dividido pelas vendas totais. (Este item deve ser analisado do ponto de vista do lojista)

Leasing Spread: Comparação entre o Aluguel Médio do novo contrato e o AMM faturado do contrato antigo para o mesmo espaço.

ABL Médio (Aluguel/m²): Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação. No cálculo do ABL médio do aluguel/m², não consideramos os ABLs próprios do Araguaia Shopping, pois sua receita é contabilizada via pagamento de debêntures.

ABL Médio (NOI/m²): Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação.

Shoppings por Classe Social (Critério Brasil): O Critério Brasil está relacionado com o poder de compra dos indivíduos e famílias urbanas do país. É definido a partir do LSE do IBOPE. De acordo com este critério os shoppings de nosso portfólio estão classificados da seguinte maneira:

Portfólio Original: Considera os shoppings originalmente adquiridos (Norte Shopping, Shopping Recife, Villa-Lobos, Del Rey, Campo Grande e Iguatemi Caxias)

EV/EBITDA: Valor de Mercado da Companhia no final do período + Dívida Líquida / EBITDA Ajustado anualizado

P/FFO: Valor de Mercado da Companhia / FFO Ajustado anualizado

ROE: Lucro Líquido Ajustado anualizado / Patrimônio Líquido

ROIC: EBIT anualizado * (1 – taxa de impostos efetiva) / capital investido

Portfólio Adquirido: Considera os demais shoppings que foram adquiridos ao longo de 2007 em diante.

Cash on cash: NOI estabilizado (4 anos após inauguração) sobre capex líquido (investimento total – receita de taxa de cessão)

Status de Comercialização: ABL de propostas aprovadas e assinadas / ABL Total do projeto

Demonstração de Resultados:

Demonstração de Resultado (R\$ mil)						
	2T12	2T11	%	1S12	1S11	%
Receita Bruta	288.160	215.243	33,9%	550.319	409.138	34,5%
Aluguéis	194.002	142.702	35,9%	371.679	271.263	37,0%
Linearização de Aluguel	14.924	10.932		29.058	20.945	
Taxa de Cessão	20.873	15.218	37,2%	35.394	27.790	27,4%
Linearização de CDU	(10.019)	(8.285)		(15.088)	(13.337)	
Estacionamento	44.173	29.637	49,0%	81.952	56.535	45,0%
Taxa de Transferência	2.431	2.901	-16,2%	3.132	4.680	-33,1%
Prestação de Serviços	20.375	20.581	-1,0%	41.968	37.133	13,0%
Outras	1.401	1.555	-9,9%	2.224	4.127	-46,1%
(-)Impostos e Contribuições	(22.329)	(15.825)	41,1%	(40.923)	(30.637)	33,6%
Receita Líquida	265.831	199.418	33,3%	509.396	378.501	34,6%
Custos	(22.174)	(18.597)	19,2%	(44.453)	(37.612)	18,2%
Custos com Pessoal	(6.586)	(4.967)	32,6%	(13.112)	(8.980)	46,0%
Diversos Serviços	(6.617)	(6.248)	5,9%	(12.872)	(16.173)	-20,4%
Custos Condominiais	(6.907)	(5.556)	24,3%	(13.986)	(9.498)	47,3%
Custos com Fundo de Promoções	(2.064)	(1.826)	13,1%	(4.483)	(2.961)	51,4%
Resultado Bruto	243.657	180.821	34,8%	464.943	340.889	36,4%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(27.721)	(22.930)	20,9%	(63.260)	(47.479)	33,2%
Despesas com Vendas	(4.916)	(2.236)	119,9%	(8.715)	(4.564)	91,0%
Despesas de Pessoal	(20.935)	(17.316)	20,9%	(48.387)	(35.553)	36,1%
Serviços Contratados	(826)	(1.389)	-40,5%	(2.275)	(3.712)	-38,7%
Outras Despesas	(1.044)	(1.989)	-47,5%	(3.883)	(3.650)	6,4%
Depreciação	(125)	(731)	-82,9%	(245)	(768)	-68,1%
Amortização	(2.738)	(2.814)	-2,7%	(5.159)	(5.630)	-8,4%
Resultado Financeiro	(146.998)	(21.263)	591,3%	(215.259)	(98.255)	119,1%
Receitas Financeiras	105.850	93.021	13,8%	313.887	166.307	88,7%
Despesas Financeiras	(252.848)	(114.284)	121,2%	(529.146)	(264.562)	100,0%
Outras Receitas Operacionais	737.530	1.335	55163,1%	753.774	4.816	15552,8%
Resultado Operacional	803.605	134.417	497,8%	934.794	193.572	382,9%
Resultado Antes Tributação/Participações	803.605	134.417	497,8%	934.794	193.572	382,9%
Provisão para IR/CSLL	(24.362)	(16.568)	47,0%	(51.447)	(27.284)	88,6%
Impostos Diferidos	(266.868)	1.855	-14483,4%	(249.022)	16.305	-1627,2%
Participação dos minoritários	(50.655)	(4.311)	1074,9%	(59.084)	(9.976)	492,2%
Lucro do Período	461.720	115.394	300,1%	575.241	172.618	233,2%

Balança Patrimonial:

Balança Patrimonial (R\$ mil)

	2T12	1T12	%
Ativos			
Circulante			
Disponibilidades	25.425	43.017	-40,9%
Contas a Receber	211.134	215.642	-2,1%
Titulos e Valores Mobiliários	410.966	576.118	-28,7%
Swap Curva	125.016	63.238	97,7%
Impostos a Recuperar	13.233	66.387	-80,1%
Imposto de Renda e Contr. Social a Recuperar	61.889	-	-
Adiantamentos	21.783	23.533	-7,4%
Outros Valores a Receber	31.817	27.950	13,8%
Despesas Antecipadas	24.604	21.504	14,4%
Total	925.867	1.037.389	-10,8%
Não Circulante			
Clientes	172.842	151.756	13,9%
Ativo Fiscal Diferido	-	-	-
Depósitos e cauções	37.220	32.828	13,4%
Titulos e Valores Mobiliários	-	-	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	264.938	289.348	-8,4%
Swap Curva	60.722	53.899	12,7%
Outros Investimentos	467	467	0,0%
Outros	7.446	7.446	0,0%
Total	543.635	535.744	1,5%
Permanente			
Propriedade para Investimento	13.672.416	12.456.634	9,8%
Imobilizado	10.918	11.043	-1,1%
Leasing	-	-	-
Diferido	-	-	-
Intangível	9.900	9.800	1,0%
Financiamento de construção	-	-	-
Total	13.693.234	12.477.477	9,7%
Total Ativo	15.162.736	14.050.610	7,9%

	2T12	1T12	%
Passivos			
Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	232.357	208.371	11,5%
Fornecedores	65.581	70.384	-6,8%
Impostos e contribuições a recolher	75.396	63.937	17,9%
Salários e Encargos Sociais	54.471	44.099	23,5%
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	-	48.728	-100,0%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	2.204	1.559	41,4%
Adiantamentos de Clientes	15.297	8.997	70,0%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	306.853	269.445	13,9%
Diferencial de swap a pagar	131.530	109.322	20,3%
Outros valores a pagar	28.447	-	-
Receita Diferida	-	18.868	-100,0%
Total	912.136	843.710	13,3%
Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	3.481.507	3.163.600	10,0%
Fornecedores	4.862	5.483	-11,3%
Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos	104.141	107.302	-2,9%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	76.203	75.955	0,3%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	172.080	207.582	-17,1%
Diferencial de swap a pagar	13.571	12.929	5,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.540.147	2.295.584	10,7%
Receita Diferida	115.412	110.095	4,8%
Outros valores a pagar	6.313	6.308	0,1%
Total	6.514.236	5.984.838	8,8%
Patrimônio Líquido			
Participação dos Minoritários	516.049	449.916	14,7%
Capital Social Realizado	3.457.044	3.454.345	0,1%
Reservas de Capital	44.602	41.318	7,9%
Reservas de Lucro	3.194.167	3.327.222	-4,0%
Ações em tesouraria	(12)	(12)	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	575.241	-	-
Gastos com Emissão de Ações	(50.727)	(50.727)	0,0%
Total	7.220.315	6.772.146	6,6%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	15.162.736	14.050.610	7,9%

Fluxo de Caixa:

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	
2T12	
Lucro (prejuízo) do Exercício	461.720
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	(256.619)
Depreciação e amortização	2.863
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	98.050
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(10.697)
Varição cambial sobre empréstimos e financiamentos	103.777
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(4.905)
Ajuste do plano de opções outorgadas	3.284
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	(28.638)
IRPJ e CSLL	266.868
Ajuste a valor justo de propriedades de investimento	-
Lucro na alienação de propriedades de investimento	(737.876)
Provisão para contingências	-
Minoritários	50.655
Variações no capital circulante	
Outros	(3)
Contas a receber	(11.673)
Impostos a recuperar	(8.734)
Adiantamentos	1.750
Despesas antecipadas	(3.101)
Depósitos e cauções	(4.392)
Débitos de controladas e coligadas	-
Instrumentos financeiros	(39.973)
Outros valores a receber	(3.867)
Fornecedores	(5.424)
Impostos e contribuições a recolher	11.460
Impostos e contribuições - parcelamento	894
Impostos Diferidos	(22.256)
Salários e encargos sociais	10.372
Adiantamento de clientes	6.300
Créditos de coligadas	-
Receita diferida	13.102
Instrumentos derivativos	22.860
Provisão para contingências	(3.161)
Outros valores a pagar	1.796
Caixa gerado nas operações	(34.050)
IRPJ e CSLL Pagos	24.362
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	195.413
Fluxos de caixa das atividades de investimento	
Compra de títulos e valores mobiliários	(793.507)
Venda de títulos e valores mobiliários	969.356
Valor recebido pela venda de propriedades para investimento	-
Obrigações a pagar por aquisição de Shopping	1.906
Compras de ativos intangíveis	(2.838)
Compras de propriedades para investimento	(477.906)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-
Alienação de investimentos	-
Empréstimos concedidos a controladas e coligadas	-
Participação dos Minoritários	15.478
Juros sobre capital próprio recebidos	-
Dividendos recebidos	-
Alterações nas participações em controladas	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	(287.511)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	
Obtenção de empréstimos	252.520
Pagamento de empréstimos	(112.454)
Dividendos pagos aos acionistas da Companhia	(68.259)
Gasto com emissão de ações	-
Venda de ações em tesouraria	-
Aumento de capital	2.699
Obtenção de empréstimos com empresas ligadas	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	74.506
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(17.592)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	43.017
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	25.425

Anexo - Tabela de Dívidas:

Perfil da Dívida (R\$ mil)						
	Índice	Taxa (%)	Vencimento	31/03/2012	30/06/2012	
Dívida de Curto Prazo						
Unibanco - CCB (i)		IGPM	9,70% a.a.	14/2/2019	10.718	10.802
Itaú - CCB (ii)		IGPM	9,75% a.a.	15/2/2019	12.398	15.841
Itaú - CRI (iii)		TR	10,15% a.a.	27/3/2020	70.679	71.710
Debêntures - Série 1 (juros) (iv)		CDI	0,50% a.a.	15/7/2014	5.273	5.623
Debêntures - Série 2 (juros) (iv)		IPCA	7,90% a.a.	15/7/2016	19.322	26.674
Banco Santander (vi)		TR	11% a.a.	1/10/2019	8.748	8.753
Banco Santander (viii)		TR	10% a.a.	21/12/2019	2.821	2.799
Banco Santander (xvi)		TR	10,65% a.a.	29/3/2024	16.304	
Itaú (vii)		TR	11,16% a.a.	15/10/2021	13.823	14.355
Itaú (vii)		TR	11,00% a.a.	15/10/2021	18.590	18.909
Banco do Brasil - Finame (ix)		TJLP	3,85% a.a.	15/10/2021	4.730	4.642
Banco Bradesco - Finame (ix)		TJLP	3,35 % a.a.	15/6/2012	299	146
Banco Bradesco (x)		TR	9,80% a.a.	28/6/2022	5.950	6.703
Banco Bradesco (xi)		TR	10,70% a.a.	25/3/2025	3.214	13.255
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xv)		CDI	0,94% a.a.	15/2/2017	2.119	6.014
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xv)		IPCA	6,40% a.a.	15/2/2019	3.208	9.732
Títulos de crédito perpétuo (juros) (v)		US\$ Dólar	9,75% a.a.	-	2.513	4.954
Títulos de crédito perpétuo (juros) (v)		US\$ Dólar	8,50% a.a.	-	6.828	7.354
Citibank (xiv)		Libor 6 meses	1,78% a.a.	8/12/2014	834	182
Itaú (xiv)		TR	11,52% a.a.	1/6/2017	-	1.895
CRI Plaza Macaé		IGP-M	8,50% a.a.	17/4/2023	-	2.014
Total Dívida de Curto Prazo					208.371	232.357
Dívida de Longo Prazo						
Unibanco - CCB (i)		IGPM	9,70% a.a.	15/2/2019	52.719	51.230
Itaú - CCB (ii)		IGPM	9,75% a.a.	15/2/2019	69.849	66.525
Itaú - CRI (iii)		TR	10,15% a.a.	27/3/2020	420.708	415.034
Debêntures - Série 1 (juros) (iv)		CDI	0,50% a.a.	15/7/2014	9.935	9.935
Debêntures - Série 2 (juros) (iv)		IPCA	7,90% a.a.	15/7/2016	348.180	352.133
Banco Santander (vi)		TR	11% a.a.	1/10/2019	81.130	79.733
Banco Santander (viii)		TR	10% a.a.	21/12/2019	28.012	27.335
Banco Santander (xvi)		TR	10,65% a.a.	29/3/2024	69.515	
Itaú - CRI (vi)		TR	11,16% a.a.	15/10/2021	115.502	114.336
Itaú - CRI (xii)		TR	11,00% a.a.	15/10/2021	103.014	102.459
Itaú - CRI (xii)		TR	11,52% a.a.	1/6/2017	55.183	54.928
Banco do Brasil - Finame (ix)		TJLP	3,85% a.a.	15/10/2021	4.869	3.809
Banco do Brasil (xvi)		TR	10,20% a.a.	30/6/2022		132.520
Banco Bradesco (x)		TR	9,80% a.a.	28/6/2022	65.448	66.428
Banco Bradesco (xi)		TR	10,70% a.a.	25/3/2025	561.987	567.118
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xv)		CDI	0,94% a.a.	15/2/2017	165.750	165.750
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xv)		IPCA	6,40% a.a.	15/2/2019	239.250	239.250
CRI Plaza Macaé		IGP-M	8,50% a.a.	17/4/2023		19.448
Títulos de crédito perpétuo (juros) (v)		US\$ Dólar	9,75% a.a.	-	320.845	365.820
Títulos de crédito perpétuo (juros) (v)		US\$ Dólar	8,50% a.a.	-	419.083	464.899
Citibank (xiv)		Libor 6 meses	1,78% a.a.	8/12/2014	102.136	113.302
Total Dívida de Longo Prazo					3.163.600	3.481.507
Dívida Total					3.371.971	3.713.864