Resultados do
3º trimestre de 2012

BRMALLS

Relações com Investidores:
Leandro Lopes
CFO e DRI

Derek Tang
Gerente

Eduardo Siqueira
Analista

Juliana Lamberts

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

Teleconferência 3T12:

Português

13 de novembro de 2012
11:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3301-3000

Repetição

Tel: +55 (11) 3127-4999
Código: 11402272

A BRMALLS ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R$223,1 MILHÕES NO 3T12, CRESCIMENTO DE 27,1% EM RELAÇÃO AO 3T11.

Rio de Janeiro, 12 de novembro 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 terceiro trimestre de 2012 (3T12). A BRMALLS detém participação em 50 shoppings, que totalizam 1.577,7 mil m² de área bruta locável (ABL) e 896,7 mil m² de ABL próprio. A BRMALLS possui 5 projetos greenfield e 6 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total da companhia para 1.937,1 mil m² e o ABL próprio para 1.060,4 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 43 shoppings centers.

Destaques do Terceiro Trimestre de 2012 e Eventos Subseqüentes:

• No terceiro trimestre de 2012, a **receita líquida** alcançou **R$278,4 milhões,** crescendo **26,9%**, enquanto no acumulado do ano esse aumento foi de 31,8%, alcançando R$787,8 milhões.

• O **NOI** totalizou **R$257,1 milhões** no 3T12, um crescimento de 30,9% sobre o NOI do 3T11, registrando uma margem de **91,3%** no trimestre. O **NOI acumulado** do ano alcançou **R$719,9 milhões**, 35,6% maior do que o mesmo período em 2011. Nosso **NOI mesmos shoppings** cresceu **16,4%** no trimestre quando comparado ao 3T11.

• O **EBITDA ajustado** registrou **R$223,1 milhões** no trimestre, um aumento de 27,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. Nos **9M12 o EBITDA ajustado** registrou **R$643,2 milhões**, o que representa um crescimento de 35,0% sobre o mesmo período de 2011.

• O **lucro líquido** alcançou **R$100,7 milhões** no trimestre, crescendo 979,5% em relação ao 3T11. Nos 9M12, o **lucro líquido** é de **R$675,9 milhões**, crescendo 271,5%.

• Nesse trimestre o **FFO** aumentou **817,8%** em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, atingindo **R$98,8 milhões**. O **FFO ajustado** alcançou **R$95,3 milhões**, 1,9% acima dos R$93,5 milhões registrados no 3T11.

• O **aluguel mesmas lojas** alcançou **9,0%** enquanto as **vendas mesmas lojas** cresceram **6,2%** no 3T12. As **vendas totais** nesse trimestre atingiram **R$4,7 bilhões.**

• No 3T12, nosso **leasing spread de renovações** atingiu **27,0%** e o **leasing spread de novos contratos** alcançou **19,9%**.

• Apresentamos a melhor **taxa de ocupação** dos últimos 6 trimestres, totalizando **97,9%**. Em termos de **pagamento em atraso**, apresentamos uma queda pelo terceiro trimestre consecutivo, totalizando **3,7%**.

• Anunciamos no terceiro trimestre a aquisição de uma participação de **45,0**% no **Shopping Plaza Macaé**, que adicionou **10,2 mil m²** ao nosso **ABL próprio** e esperamos que gere um **NOI estabilizado** de **R$4,8 milhões**.

• Após o terceiro trimestre, anunciamos a aquisiçãode **100,0**% do Shopping **Capim Dourado**. Estimamos que com essa aquisição, aumentaremos o nosso **NOI (incluindo receita de serviços)** nos próximos 12 meses em **R$15,9 milhões** e o ABL próprio em **29,1 mil m².**

• Inauguramos no dia 1º de novembro o **Londrina Norte Shopping,** que elevou o nosso **ABL próprio** em **23,1 mil m².** Estimamos que o shopping gere **R$16,3 milhões** de **NOI estabilizado** para a companhia. Além do **Londrina Norte Shopping**, vamos inaugurar também no 4T12 o shopping **São Bernardo**, que adicionará **25,7 mil m²** de **ABL próprio** ao portfólio.

• Após o **3T12**, inauguramos a expansão do **Center Shopping Uberlândia** que adicionou **2,0 mil m²** de **ABL total** ao shopping e que deverá gerar **R$2,0 milhões** de **NOI estabilizado** para a companhia. Além disso, divulgamos a expansão do **Shopping Piracicaba**, que deve adicionar **16,2 mil m²** de ABL total, no qual temos 36,9% de participação. A expansão deverá gerar **R$7,0 milhões** de **NOI estabilizado** para a companhia.

• Finalizamos a **venda de 40,0% do Shopping Jardim Sul** para o **Fundo Imobiliário Shopping Jardim Sul (JRDM11B).**

• Após o 3T12, emitimos o *retap* do nosso segundo **bônus perpétuo**, com um montante adicional de **US$ 175 milhões** acima do par a 108,5, representando um *yield to maturity* de **7,834% a.a.** e emitimos um **CRI CVM 400** no valor de **R$500 milhões**, emitido em duas séries, uma indexada a **IPCA + 3,96% a.a.** com prazo de **12 anos** e a outra indexada a **IPCA + 4,27%** a.a com prazo de **15 anos**. Ambas as operações tem como objetivo a gestão de passivos da companhia, com redução de custo médio de dívida.

Destaques Financeiros (R$ mil)

	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Receita Líquida	278.363	219.333	*26,9%*	787.759	597.833	*31,8%*
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	35.945	24.229	*48,4%*	99.206	71.708	*38,3%*
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec Bruta)	11,9%	10,2%	*1,7%*	11,6%	11,1%	*0,5%*
NOI	257.076	196.370	*30,9%*	719.877	530.844	*35,6%*
margem %	91,3%	90,2%	*1,1%*	91,1%	90,0%	*1,1%*
Lucro Bruto	254.690	198.015	*28,6%*	719.633	538.904	*33,5%*
margem %	91,5%	90,3%	*1,2%*	91,4%	90,1%	*1,2%*
EBITDA	221.881	174.262	*27,3%*	1.377.084	472.801	*191,3%*
EBITDA Ajustado	223.072	175.487	*27,1%*	643.260	476.555	*35,0%*
margem %	80,1%	80,0%	*0,1%*	81,7%	79,9%	*1,7%*
Lucro Líquido	100.702	9.328	*979,5%*	675.942	181.946	*271,5%*
margem %	36,2%	4,3%	*31,9%*	85,8%	30,4%	*55,4%*
FFO	98.797	10.765	*817,8%*	679.441	189.781	*258,0%*
FFO Ajustado	95.279	93.466	*1,9%*	298.494	235.485	*26,8%*
margem %	34,2%	42,6%	*-8,4%*	37,9%	39,4%	*-1,5%*

Destaques Operacionais

	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
ABL Total (m²)	1.513.704	1.355.391	*11,7%*	1.513.704	1.355.391	*11,7%*
ABL Próprio (m²)	843.507	738.498	*14,2%*	843.507	738.498	*14,2%*
Vendas Mesmas Lojas / m²	1.170	1.102	*6,2%*	1.139	1.061	*7,3%*
Vendas Totais (R$ milhões)	4.703	3.898	*20,7%*	13.324	10.867	*22,6%*
Vendas / m²	1.064	1.013	*5,1%*	1.543	1.039	*48,5%*
Vendas / m² (lojas até 1.000 m²)	1.543	1.457	*5,9%*	1.431	1.412	*1,3%*
Vendas / pé² (US$) (lojas até 1.000 m²)	964	1.050	*-8,2%*	893	1.020	*-12,4%*
Aluguel Mesmas Lojas / m²	69	64	*9,0%*	69	63	*9,4%*
Aluguel / m²	89	88	*1,0%*	88	85	*3,2%*
NOI / m²	104	101	*2,9%*	102	97	*4,9%*
Custo de Ocupação (% das vendas)	**10,7%**	**10,3%**	***0,4%***	**10,8%**	**10,3%**	***0,5%***
(+) Aluguel (% vendas)	6,3%	6,3%	*0,0%*	6,4%	6,3%	*0,1%*
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	4,4%	3,9%	*0,5%*	4,4%	3,9%	*0,5%*
Ocupação (média trimestral)	97,9%	97,6%	*0,2%*	97,6%	97,8%	*-0,2%*
Inadimplência Líquida	0,9%	0,8%	*0,0%*	1,4%	1,1%	*0,3%*
Pagamentos em Atraso (média trimestral)	3,7%	3,4%	*0,3%*	4,1%	3,5%	*0,6%*
Turnover das lojas	6,0%	4,8%	*1,2%*	6,0%	4,8%	*1,2%*
Leasing Spread (renovações)	27,0%	29,8%	*-2,8%*	25,9%	28,6%	*-2,7%*
Leasing Spread (novos contratos)	19,9%	17,1%	*2,8%*	21,8%	19,5%	*2,3%*

Indicadores de Mercado

	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Número Total de Ações (-) ações em tesouraria	453.361.132	449.499.548	*0,9%*	453.361.132	449.499.548	*0,9%*
Número de Ações em Circulação	430.654.592	425.234.763	*1,3%*	430.654.592	425.234.763	*1,3%*
Preço Médio da Ação (R$)	24,81	17,94	*38,3%*	22,92	17,26	*32,8%*
Preço Final da Ação (R$)	28,15	19,21	*46,5%*	28,15	19,21	*46,5%*
Valor de Mercado - final do período (R$ milhões)	12.762	8.635	*47,8%*	12.762	8.635	*47,8%*
Volume Médio Diário Negociado (R$ milhões)	58,0	40,5	*43,1%*	50,6	37,3	*35,6%*
Número de Negócios Médio	8.063	6.085	*32,5%*	7.402	4.013	*84,4%*
Dólar(US$) Final	2,03	1,88	*7,8%*	2,03	1,88	*7,8%*
Dívida Líquida (R$ milhões)	3.244,2	2.078,4	*56,1%*	3.244,2	2.078,4	*56,1%*
NOI por ação	0,57	0,46	*24,1%*	1,59	1,18	*34,5%*
Lucro Líquido por ação	0,22	0,02	*970,3%*	1,49	0,40	*268,3%*
FFO Ajustado por ação	0,21	0,21	*1,1%*	0,66	0,52	*25,7%*
EV/EBITDA 2012 (anualizado)	17,9	15,3	*17,5%*	18,7	16,9	*10,7%*
P/FFO 2012 (anualizado)	33,5	23,1	*45,0%*	32,1	27,5	*16,6%*

Comentários da Administração:

No terceiro trimestre de 2012, apresentamos um excelente desempenho nos nossos ativos atuais, em desenvolvimento e em nossas aquisições.

Continuamos a apresentar um expressivo crescimento em termos de NOI, onde tivemos neste trimestre um aumento de 30,9%, totalizando um valor de R$ 257,1 milhões e uma margem NOI de 91,3%, uma melhora de 110 bps em relação ao 3T11. Analisando os mesmos shoppings, apresentamos um crescimento de 16,4% no trimestre e 16,2% no ano, resultado de um alto nível de aluguel mesmas lojas (SSR) que apresentaram valores expressivos de um crescimento de 9,0% no trimestre e 9,4% no ano. O alto crescimento em SSR é fruto de uma demanda aquecida dos lojistas por espaço, se refletindo em um alto leasing spread de renovações de 27,0% e leasing spread de novos contratos que alcançou 19,9%, no terceiro trimestre de 2012.

Nosso EBITDA ajustado totalizou R$223,1 milhões com uma margem de 80,1% no trimestre. O FFO ajustado foi de R$95,3 milhões no trimestre e R$298,5 milhões no acumulado do ano, representando um crescimento de 26,8%. O lucro líquido apresentou um crescimento de 979,5%, o equivalente a R$91,4 milhões, totalizando neste trimestre R$100,7 milhões e um lucro por ação de R$0,22.

Quando avaliamos os indicadores operacionais da companhia, a nossa taxa de ocupação finalizou o período em 97,9%, a melhor ocupação apresentada nos últimos seis trimestres. Em termos de vendas, apresentamos vendas mesmas lojas (SSS) dos nossos lojistas de 6,2% no trimestre e 7,3% no ano. As vendas totais nesse trimestre atingiram R$4,7 bilhões e finalizaram os nove meses de 2012 em R$13,3 bilhões, um aumento de 20,7% e 22,6%, respectivamente. Em termos de pagamento em atraso, apresentamos uma queda pelo terceiro trimestre consecutivo, totalizando 3,7% e uma inadimplência líquida de 0,9%. Excluindo os shoppings inaugurados e adquiridos nos últimos 12 meses, a inadimplência líquida foi de apenas 0,5% no trimestre.

Em termos de aquisição, anunciamos neste trimestre a compra de 45% do Plaza Macaé, localizado na cidade de Macaé (RJ), que adicionou 10,2 mil m² ao nosso ABL próprio e esperamos que gere um NOI estabilizado de R$4,8 milhões, fortalecendo ainda mais a nossa participação na região sudeste. Após o têrmino do terceiro trimestre, anunciamos a aquisição de 100,0% do Shopping Capim Dourado, em Palmas (TO) e estimamos que com essa aquisição, aumentaremos o nosso NOI (incluindo receita de serviços) nos próximos 12 meses em R$15,9 milhões e aumente o ABL próprio em 29,1 mil m².

Ao longo do trimestre, finalizamos a venda de 40,0% do Shopping Jardim Sul para o Fundo Imobiliário Shopping Jardim Sul (JRDM11B). Após o têrmino do trimestre, aproveitando as boas perspectivas do cenário macroeconômico e a queda recente na taxa de juros, avançamos com a nossa estratégia de gerenciamento de passivo, visando alongar o prazo da nossa dívida e diminuir o nosso custo médio. Realizamos as duas primeiras operações com este objetivo: A primeira foi o retap do nosso segundo bônus perpétuo, no qual emitimos um montante adicional de US$ 175 milhões acima do par a 108,5, representando um yield to maturity de 7,834% a.a., com a intenção de utilizar este valor para recomprarmos o mesmo valor indexado a USD + 9,75% da nossa primeira emissão offshore. A segunda, ainda em andamento, será a reestruturação de um CRI emitido em março de 2008 que era remunerado a TR+10,15%. Após a conclusão desta reestruturação, substituiremos essa dívida por um CRI no valor de aproximadamente R$500 milhões que será divido em duas tranches: IPCA + 3,96% a.a. com um prazo de 12 anos e outra com prazo de 15 anos indexado a IPCA + 4,27% a.a.

Após o 3T12, inauguramos uma expansão e um projeto greenfield. Em outubro inauguramos a expansão do Center Shopping Uberlândia que adicionou 2,0 mil m² de ABL ao shopping e deve gerar um NOI de R$2,0 milhões a companhia. Inauguramos no dia 1º de novembro o Londrina Norte Shopping, com mais de 92% de sua área comercializada, que elevou o nosso ABL próprio em 23,1 mil m². Estimamos um aumento de NOI estabilizado de R$18,3 milhões para a companhia com a inauguração dos dois projetos. Além do Londrina Norte Shopping, vamos inaugurar também no 4T12 o shopping São Bernardo, que adicionará 25,7 mil m² de ABL próprio ao nosso portfólio. Ainda em desenvolvimento, anunciamos neste trimestre, a expansão do Shopping Piracicaba, que deve adicionar 16,2 mil m² de ABL total, no qual temos 36,9% de participação. A expansão deverá gerar R$7,0 milhões de NOI estabilizado para a companhia.

O crescimento orgânico que temos observado nos nossos shoppings, além das inaugurações de três shoppings no ano de 2012, nos deixa otimista quanto ao ultimo trimestre de 2012 e principalmente para o ano de 2013. Vamos continuar buscando oportunidades de aumento de ABL através de aquisições e desenvolvimento e focaremos cada vez mais em otimizar os processos internos da companhia para usufruir ainda mais do ganho de escala de modo que possamos continuar crescendo nosso negócio.

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas em Reais (R$), e as comparações referem-se ao 3º trimestre de 2011 (3T11). 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.

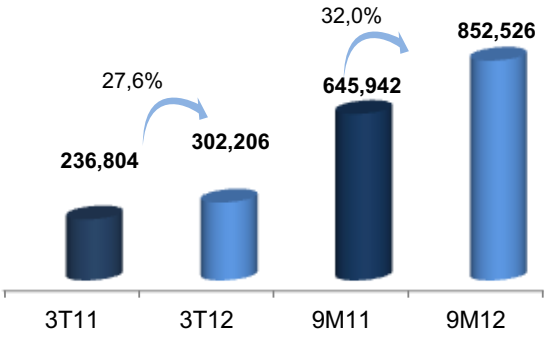
A única diferença entre as práticas contábeis adotadas anteriormente pela BR Malls no consolidado e IAS 34, refere-se ao saldo de Ativo Diferido, que foi revertido conforme demonstrado na Nota Explicativa 2. Em razão da imaterialidade desse ajuste, a administração da Companhia decidiu por não alterar 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 3T12

Receita Bruta:

A receita bruta alcançou R$302,2 milhões no 3T12, um aumento de 27,6% em relação ao mesmo período no ano anterior. Nos nove primeiros meses do ano, a receita bruta atingiu um valor de R$852,5 milhões, um aumento de 32,0%. O crescimento da receita bruta no trimestre é explicado principalmente pelos fatores abaixo:

Evolução da Receita Bruta (R$ mil)



Aluguel mínimo

A receita de aluguel mínimo totalizou R$170,5 milhões no trimestre, um aumento de R$38,4 milhões, ou 29,1% em relação ao 3T11. O crescimento é explicado pelo nível de leasing spread capturado no trimestre e pela adição de ABL nos últimos 12 meses, onde foram inaugurados 2 shoppings além de 4 aquisições de novos ativos. Esses shoppings registraram R$16,4 milhões de receita de aluguel mínimo, ou 9,6% do total. Neste trimestre alcançamos um aluguel mesmas lojas de 9,0% e um crescimento de aluguel mínimo nos mesmos shoppings de 17,3%. O efeito da linearização de aluguel foi de R$15,5 milhões.

Mall & Merchandising

Aumentou em R$7,7 milhões comparado ao 3T11, ou 35,4%, totalizando R$29,7 milhões. Mall & Merchandising tem aumentado sua representatividade na receita de aluguel, apresentando no 3T12 um dos maiores crescimentos de receita, devido ao aumento do portfólio e ganho de escala. As receitas de Mall & Merchandising representaram 13,6% das receitas de aluguel no 3T12, um aumento de 0,8 p.p. comparado aos 12,8% registrados no mesmo período em 2011. O crescimento de mídia nos mesmos shoppings no 3T12 ao comparar com o mesmo período do ano passado foi de 32,1% e a linha de mall cresceu 21,6%, refletindo um bom trabalho de comercialização e maior atratividade dos nossos shoppings perante anunciantes e varejistas.

Aluguel Percentual

Totalizamos uma receita de aluguel percentual de R$18,4 milhões no 3T12, um crescimento de 9,6% 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 3T12, 54,6% da receita de aluguel percentual foi decorrente dos esforços de auditoria.

Taxa de cessão (luvas)

Totalizou R$11,3 milhões, um aumento de R$1,1 milhão, ou 10,6% comparado ao 3T11. Foram comercializados 526 contratos no trimestre, 57 a mais ao comparar com o 3T11. No 3T12, passamos a comercializar mais um 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$13,0 milhões negativos no 3T12. O aumento no ano foi de 28,1%, totalizando R$31,6 milhões.

Prestação de serviços

Registramos uma receita de R$20,5 milhões no 3T12, um aumento de 6,8% comparado ao 3T11. Neste trimestre passamos a prestar serviços para mais um ativo, o Shopping Plaza Macaé, elevando o total de shoppings administrados e comercializados para 38 e 41, respectivamente. O CSC tem 33 shoppings integrados e outros quatro estão em processo de migração. O aumento nesta linha de receita também é explicado pelo maior numero de shoppings administrados pela companhia.

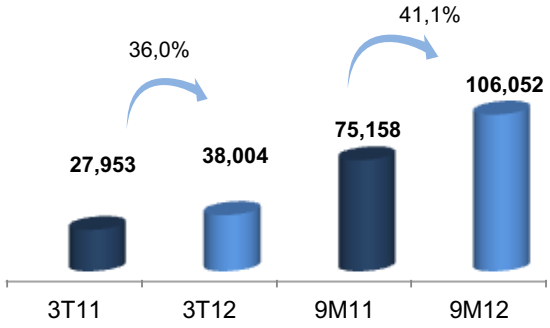
Estacionamento

A receita bruta de estacionamento aumentou R$12,2 milhões, ou 36,6%, no trimestre em relação ao 3T11, totalizando R$45,4 milhões.

O crescimento apresentado nesta linha ocorreu em grande parte devido à otimização das tarifas, aumento no fluxo de automóveis e maior número de operações de estacionamento devido à aquisição e inauguração de novos shoppings. Os shoppings adquiridos ou inaugurados nos últimos 12 meses representaram 9,8% da receita de estacionamento do 3T12. O aumento da receita de estacionamento dos mesmos shoppings que faziam parte do nosso portfólio no 3T11 foi de 26,5%.

No trimestre o NOI de estacionamento foi de R$38,0 milhões, um aumento de R$10,1 milhões, ou 36,0%, alcançando uma margem de 83,8%, comparado ao 3T11.

Evolução NOI Estacionamento (R$ mil)



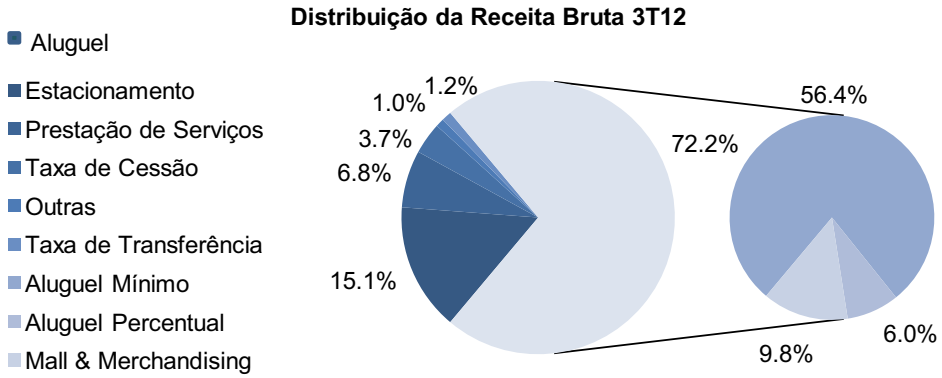
Taxa de transferência

No 3T12, observamos um valor de R$3,5 milhões, uma variação de 44,8% na receita da taxa de transferência em comparação ao mesmo período do ano anterior. Esta linha de receita bruta, neste trimestre, foi beneficiada pelo aprimoramento no mix dos shoppings.

Abertura da Receita Bruta (R$ mil)

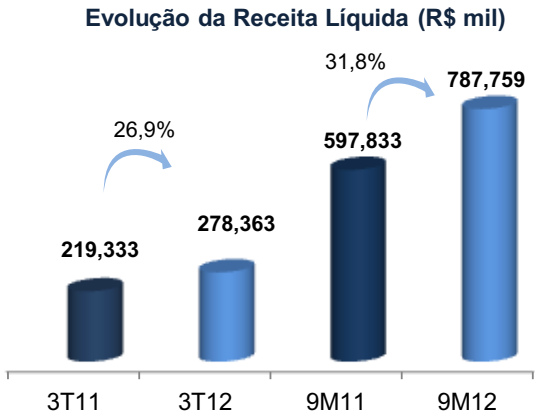
	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Aluguel Mínimo	170.462	132.081	29,1%	489.437	359.832	36,0%
Aluguel Percentual	18.410	16.803	9,6%	50.010	45.025	11,1%
Mall & Merchandising	29.654	21.907	35,4%	79.817	58.142	37,3%
Estacionamento	45.368	33.204	36,6%	127.320	89.739	41,9%
Prestação de Serviços	20.489	19.185	6,8%	62.457	56.318	10,9%
Taxa de Cessão	11.272	10.193	10,6%	31.578	24.647	28,1%
Taxa de Transferência	3.524	2.434	44,8%	6.656	7.115	-6,4%
Outras	3.027	996	203,8%	5.251	5.123	2,5%
Receita Bruta	**302.206**	**236.804**	**27,6%**	**852.526**	**645.942**	**32,0%**

Distribuição da Receita Bruta 3T12



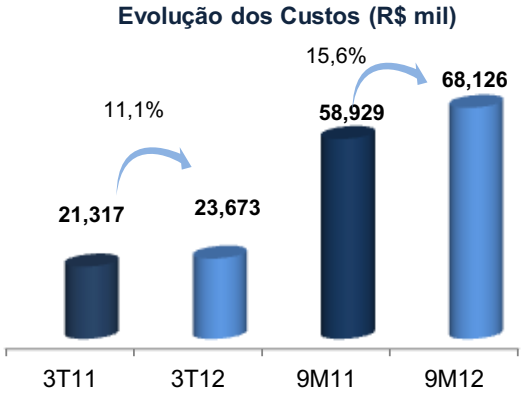
Receita Líquida:

No terceiro trimestre de 2012 a receita líquida alcançou R$278,4 milhões, representando um crescimento de R$59,0 milhões, ou 26,9% quando comparado ao mesmo período no ano anterior. Considerando os nove meses do ano de 2012, o crescimento da receita líquida foi de 31,8%, totalizando R$787,8 milhões.



Custos:

Neste trimestre os custos de alugueis e serviços totalizaram o valor de R$23,7 milhões, representando um aumento de R$2,4 milhões, ou 11,1% quando comparado ao 3T11. Como proporção da receita bruta os custos reduziram de 9,0% no 3T11 para 7,8% neste trimestre. As principais variações no custo foram devidas a:



Custo com Pessoal

Observamos um aumento de 21,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando no trimestre R$6,6 milhões. O custo com auditoria também influenciou esta linha devido ao número de shoppings em primeiro ano de gestão da BRMALLS, contudo, esses esforços contribuíram para 54,6% da receita de aluguel percentual, ou R$10,3 milhões.

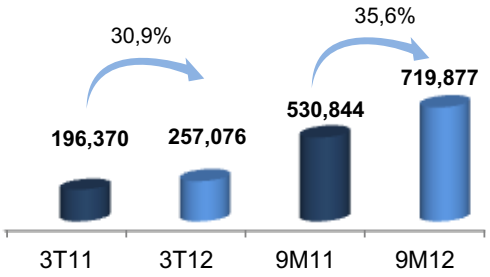
Custo com Condominial

Observamos um aumento de R$0,8 milhão ou 12,3% na linha de custos condominiais, em linha com o aumento de ABL próprio no mesmo periodo que foi de 14,2%, totalizando R$7,2 milhões no 3T12. O aumento ocorreu, em grande parte, devido a inauguração de 2 shoppings e a aquisição de 4 novos ativos.

NOI:

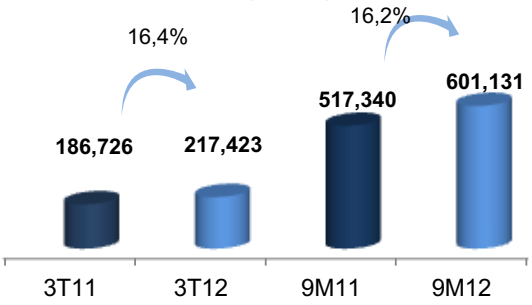
No teceiro trimestre o NOI foi de R$257,1 milhões, um aumento de R$60,7 milhões ou 30,9%, em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem totalizou 91,3%, apresentando uma melhora de 1,1 p.p. em relação ao 3T11. O NOI acumulado no ano apresentou um crescimento de 35,6% ou R$189,0 milhões, totalizando R$719,9 milhões no período.

Evolução do NOI (R$ mil)



Apresentamos um crescimento de NOI mesmos shoppings neste trimestre de 16,4% quando comparado ao mesmo período do ano de 2011. Os 38 shoppings administrados pela Companhia foram responsáveis por 93,9% do NOI total do trimestre, onde nossa participação média nesses shoppings é de 63,1%. Os shoppings administrados pela BRMALLS apresentaram um crescimento de 17,6%, enquanto os shoppings administrados por terceiros atingiram um aumento de 6,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Evolução do NOI Mesmos Shoppings (R$ mil)



NOI* e Vendas por Shopping (R$ milhões)

	NOI 3T12	Vendas 3T12	NOI 9M12	Vendas 9M12	
Plaza Niterói	21.810	182.829	61.053	554.693	
Shopping Tijuca	21.087	179.784	60.329	510.962	
NorteShopping	20.124	324.214	55.656	937.633	
Shopping Tamboré	13.727	122.721	39.725	364.160	
Catuai Shopping Londrina	11.617	138.095	32.937	399.154	
Uberlândia	11.002	124.194	31.740	362.041	
Shopping Recife	10.678	348.705	30.091	983.144	
Campinas Shopping	9.417	80.381	25.469	231.337	
Shopping Metrô Sta Cruz	8.648	87.776	24.348	262.292	
Granja Vianna	8.678	63.953	22.596	189.703	
Shopping Villa Lobos	9.296	141.751	21.938	423.961	
Shopping Estação	7.340	82.638	21.925	244.333	
Jardim Sul	6.041	98.477	21.800	298.954	
Mooca	7.171	86.072	21.344	243.669	
Shopping Del Rey	6.906	137.246	19.437	369.399	
Shopping Paralela	6.861	83.427	19.200	240.710	
Shopping Campo Grande	6.795	93.897	18.949	269.753	
Independência Shopping	5.557	59.787	16.434	172.816	
Ilha Plaza	5.289	71.622	15.634	208.487	
Fashion Mall	4.744	60.402	13.073	188.504	
Catuai Shopping Maringa	4.251	55.283	11.952	155.453	**81% do NOI do 9M12**
Outros	**50.037**	**2.079.703**	**134.250**	**5.712.797**	
Total	**257.076**	**4.702.955**	**719.877**	**13.323.955**	

Reconciliação do NOI (R$ mil)

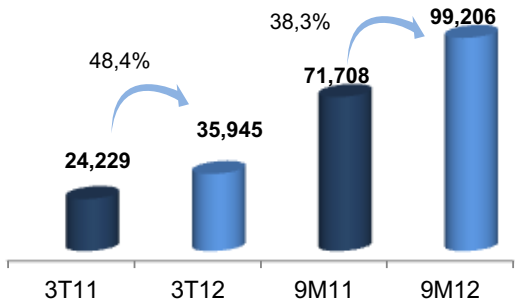
	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Receita Bruta	302.206	236.804	27,6%	852.526	645.942	32,0%
(-) Prestação de Serviços	(20.489)	(19.185)	6,8%	(62.457)	(56.318)	10,9%
(-) Custos	(23.673)	(21.317)	11,1%	(68.126)	(58.929)	15,6%
(+) Debêntures do Araguaia	1.191	1.225	-2,8%	4.052	3.754	7,9%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.160)	(1.429)	61,9%	(6.119)	(3.876)	57,9%
(+) Amortização - Custo	1	272	-99,5%	1	272	-99,5%
NOI	**257.076**	**196.370**	**30,9%**	**719.877**	**530.844**	**35,6%**
Margem %	*91,3%*	*90,2%*	*1,1%*	*91,1%*	*90,0%*	*1,1%*

* NOI considerando os efeitos da linearização

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas:

No 3T12 registramos despesas com vendas, gerais e administrativas, excluindo depreciação e amortização de R$35,9 milhões, o que representa um crescimento de 48,4% ou R$11,7 milhões em relação ao mesmo período do ano passado.

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



Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas tiveram um crescimento de 32,6%, ou R$6,9 milhões em relação ao 3T11 explicado principalmente pelo dissídio salarial, as despesas dos projetos greenfield que estarão inaugurando no final do ano, o aumento no número de shoppings em nosso portfólio de 43 para 48 shoppings do 3T11 ao 3T12, respectivamente, contribuindo para o aumento de pessoal.

Despesas com Vendas

As despesas com vendas tiverem um aumento de R$4,8 milhões em relação ao 3T11. As despesas com vendas foram impactadas pelo aumento do ABL comercializado no trimestre, que apresentou um crescimento de 71,0% em relação ao mesmo periodo do ano anterior, além da publicidade dos projetos em desenvolvimento. Até o final do 3T12 comercializávamos 41 shoppings existentes, além de 6 projetos em desenvolvimento, comparado a 35 e 7 no 3T11, respectivamente.

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 de sede administrativa que não gera impactos significativos para análise.

Outras Receitas Operacionais:

No terceiro trimestre de 2012, totalizamos o valor de R$3,1 milhões na linha de outras receitas operacionais, comparado a R$0,2 milhão no mesmo período do ano anterior. O maior impacto desta linha decorreu da distribuição das cotas do Fundo Imobiliário do Jardim Sul.

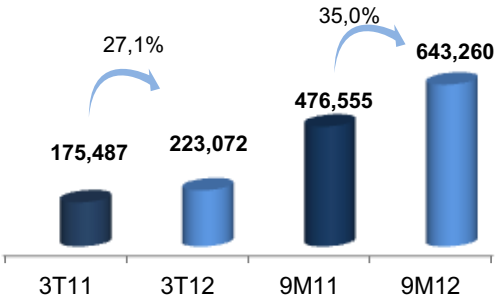
EBITDA:

O EBITDA ajustado registrou R$223,1 milhões no 3T12, um aumento de 27,1% comparado aos R$175,5 milhões apresentados no 3T11. A margem EBITDA ajustado se manteve em linha ao mesmo período no ano anterior, atingindo 80,1%. No acumulado do ano o EBITDA ajustado totalizou R$643,3 milhões, um aumento de 35,0% comparado aos R$476,6 milhões registrados nos 9M11.

Reconciliação do EBITDA (R$ mil)

	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Receita Líquida	278.363	219.333	26,9%	787.759	597.833	31,8%
(-) Receita condomínio Uberlândia			-		1.735	-
(-) Receita Líquida ex-Uberlândia	**278.363**	**219.333**	**-**	**787.759**	**596.098**	**-**
(-) Custos e Despesas	(57.712)	(46.711)	23,6%	(170.829)	(138.200)	23,6%
(+) Custo condomínio Uberlândia	-	-	-	-	2.049	-
(+) Depreciação e Amortização	(1.906)	1.436		3.243	7.834	-58,6%
(+) Outras Receitas Operacionais	3.136	204	1437,5%	756.910	5.020	14979,2%
EBITDA	**221.881**	**174.262**	**27,3%**	**1.377.084**	**472.801**	**191,3%**
(+) Debêntures do Araguaia	1.191	1.225	-2,8%	4.052	3.754	7,9%
(-) Propriedade para Investimento		-	-	(737.876)	-	-
EBITDA Ajustado	**223.072**	**175.487**	**27,1%**	**643.260**	**476.555**	**35,0%**
Margem %	*80,1%*	*80,0%*	*0,1%*	*81,7%*	*79,9%*	*1,7%*

Evolução do EBITDA Ajustado (R$ mil)



Resultado Financeiro:

No 3T12, apresentamos um resultado financeiro líquido negativo de R$91,5 milhões, um decréscimo de 22,8%, comparado ao resultado negativo de R$118,6 milhões no mesmo período do ano anterior.

Apresentamos uma despesa financeira no terceiro trimestre de 2012 de R$204,5 milhões, enquanto a receita financeira foi de R$113,0 milhões. Os principais impactos na linha de despesa financeira foram os juros com empréstimo e financiamento e swap a mercado.

Quando excluímos os efeitos não caixa (swap a mercado e variação cambial), apresentamos uma despesa financeira líquida caixa de R$91,8 milhões.

Os principais fatores que impactaram o resultado financeiro estão descritos a seguir:

Resultado Financeiro (R$ mil)

Receitas	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Aplicações Financeiras	16.181	32.165	-49,7%	41.100	78.627	-47,7%
Variações Cambiais	17.221	2.795	516,1%	100.736	54.215	85,8%
Swap na Curva	33.777	49.771	-32,1%	169.972	86.995	95,4%
Swap a mercado	42.527	74.851	-43,2%	164.105	100.890	62,7%
Outros	3.249	974	233,8%	6.837	6.136	11,4%
Total	112.956	160.556	-29,6%	482.751	326.863	47,7%
Despesas	**3T12**	**3T11**	**%**	**9M12**	**9M11**	**%**
Juros	(102.174)	(97.872)	4,4%	(297.036)	(258.398)	15,0%
Variações Cambiais	(13.284)	(115.785)	-88,5%	(170.386)	(125.251)	36,0%
Swap na Curva	(38.310)	(53.657)	-28,6%	(158.243)	(100.239)	57,9%
Swap a Mercado	(46.161)	(10.852)	325,4%	(152.302)	(53.831)	182,9%
Outros	(4.534)	(942)	381,6%	(11.550)	(5.951)	94,1%
Total	(204.463)	(279.108)	-26,7%	(789.518)	(543.670)	45,2%
Resultado Financeiro	**(91.507)**	**(118.552)**	**-22,8%**	**(306.766)**	**(216.807)**	**41,5%**
Resultado Financeiro - Caixa	**(91.810)**	**(69.561)**	**32,0%**	**(248.919)**	**(192.830)**	**29,1%**

Variação Cambial e Swap a Mercado

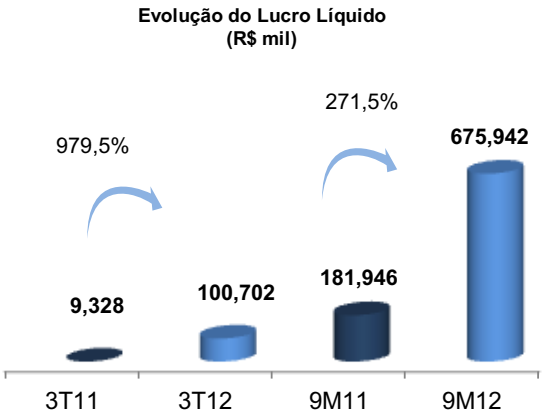
Neste trimestre apresentamos um resultado de swaps a mercado de R$3,6 milhões negativos uma redução de R$60,4 milhões versus o mesmo período no ano passado. O principal motivo para essa perda foram os swaps que estamos passivos em índices de inflação. Com o aumento das expectativas de inflação futura, a marcação a mercado foi negativa para a Cia.

Receitas e Despesas com Juros e Variações Monetárias

No 3T12 as aplicações financeiras geraram uma receita de R$16,2 milhões, uma redução de 49,7% ou R$16,0 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior, devido a redução do caixa médio e queda na taxa de juros. Observamos um aumento na despesas com juros no período em questão, totalizando R$102,2 milhões, um aumento de R$4,3 milhões ou 4,4% em relação ao 3T11. O aumento na dívida bruta da companhia foi de R$462,6 milhões, totalizando R$4,2 bilhões neste trimestre.

Lucro Líquido:

O lucro líquido no trimestre foi de R$100,7 milhões, um valor que representa um aumento de 979,5%, ou R$91,4 milhões comparado ao 3T11. Com base neste valor, o lucro por ação no 3T12 atingiu o R$0,22, um aumento de R$0,20, comparado ao valor de R$0,02 apresentado no 3T11. O lucro neste trimestre foi beneficiado pelo incremento de shoppings no portfólio da companhia e uma melhora no resultado financeiro.



FFO Ajustado:

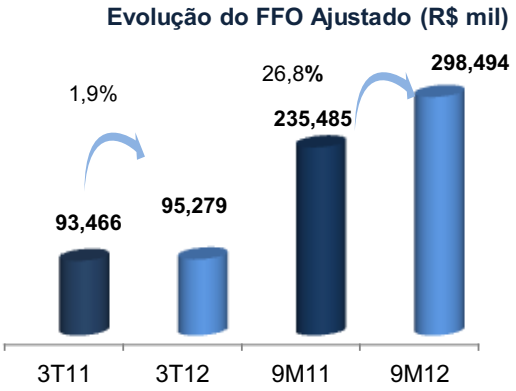
Nesse trimestre alcançamos um FFO de R$98,8 milhões, comparado a R$10,8 milhões no 3T11, um aumento de 817,8%. O FFO ajustado, que ajusta os efeitos não caixa como a variação cambial, resultado do swap a mercado e ganho com reavaliação das propriedades para investimento, foi de R$95,3 milhões no 3T12, um crescimento de 1,9% comparado ao mesmo trimestre de 2011. A margem do FFO ajustado no 3T12 foi de 34,2%.

Nos 9M12 o FFO ajustado totalizou R$298,5 milhões, um aumento de 26,4% comparado ao mesmo período em 2011.

Reconciliação do FFO (R$ mil)

	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Lucro Líquido	100.702	9.328	979,5%	675.942	181.946	271,5%
(+) Depreciação e Amortização	(1.905)	1.436	-232,7%	3.499	7.834	-55,3%
FFO	**98.797**	**10.765**	**817,8%**	**679.441**	**189.781**	**258,0%**
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	(3.937)	112.990	-103,5%	69.650	71.037	-2,0%
(-) Swap a Mercado	3.634	(63.999)	-105,7%	(11.803)	(47.060)	-74,9%
(+) Propriedade para Investimento	-	-	-	(737.876)	-	-
(+) Participação Minoritária (Propriedade para Inv)	-	-	-	41.035	-	-
(+) Ajuste Impostos Não Caixa*	(3.216)	21.904	-114,7%	260.135	9.922	2521,9%
(+) Despesas Financeiras não Recorrentes	-	11.806	-	-	11.806	-
(-) Outras Receitas Operacionais Não Caixa	-	-	-	(2.089)	-	-
FFO Ajustado	**95.279**	**93.466**	**1,9%**	**298.494**	**235.485**	**26,8%**
Margem %	*34,2%*	*42,6%*	*-8,4%*	*37,9%*	*39,4%*	*-1,5%*

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



CAPEX:

No terceiro trimestre de 2012, o nosso investimento total alcançou R$ 161,8 milhões e este valor foi distribuído da seguinte forma:

Expansões e Revitalizações

Apresentamos um investimento total de R$70,8 milhões ao longo do 3T12, sendo a maioria referente as expansões dos projetos anunciados e a expansão do Uberlândia que inaugurou no dia 8 de outubro.

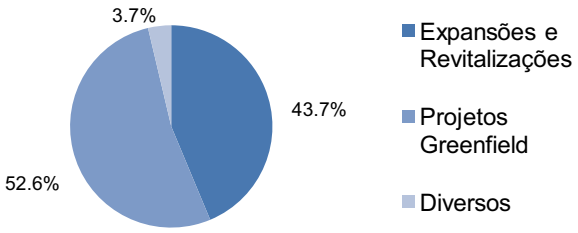
Diversos

Registramos um total de R$5,8 milhões investido em sistemas e processos internos, dentre outros.

Projetos Greenfield

Observamos um total de R$85,2 milhões investidos no terceiro trimestre de 2012, referentes principalmente as obras dos projetos previstos para inaugurar no 4T12: Londrina Norte e São Bernardo, além dos outros quatro projetos greenfield em andamento.

CAPEX Total



Disponibilidade de Caixa e Dívida:

Ao final do terceiro trimestre de 2012, nossa posição de dívida bruta era de R$4.126,4 milhões, o que representa um aumento de R$412,5 milhões, ou 11,1% em relação ao 2T12. O resultado desse aumento pode ser explicado principalmente pela contratação das CCBs de aproximadamente R$400 milhões que tem como objetivo financiar a construção dos greenfields.

A posição de caixa da BRMALLS encerrou o trimestre em R$882,2 milhões, uma variação de 102,1% em relação aos R$436,4 milhões do trimestre anterior. Este aumento foi resultado principalmente do levantamento da CCB.

Considerando aquisições e desembolsos com projetos, chegamos ao final do terceiro trimestre de 2012 com uma dívida líquida de R$3.244,2 milhões, comparado a R$3.277,5 milhões no 2T12, uma redução de 1,0%. Mantivemos o perfil da dívida com caráter de longo prazo com um prazo médio de pagamento em 10,6 anos, um período abaixo do último trimestre devido a dívidas de curto prazo captadas referentes ao nosso liability management, mas que serão quitadas por dívidas de long prazo.

Aproveitando as boas perspectivas do cenário macroeconômico e a queda recente na taxa de juros, avançamos com a nossa estratégia de gerenciamento de passivo, visando alongar o prazo da nossa dívida e diminuir o custo médio. Após o 3T12, realizamos as duas primeiras operações com este objetivo:

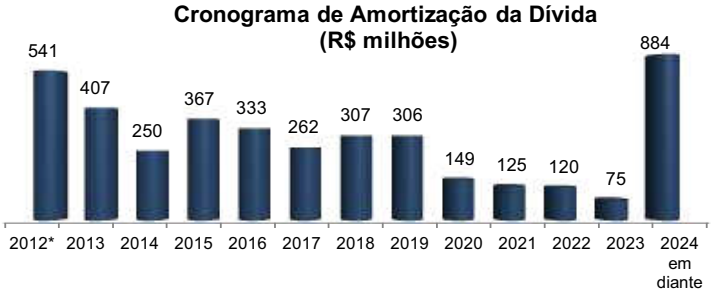
A primeira foi o *retap* do nosso segundo bônus perpétuo, no qual emitimos um montante adicional de US$ 175 milhões acima do par a 108,5, representando um *yield to maturity* de 7,834% a.a., com a intenção de utilizar este valor para recomprarmos o mesmo valor indexado a USD + 9,75% da nossa primeira emissão offshore. Apresentando uma queda na taxa efetiva da dívida em 1,92%.

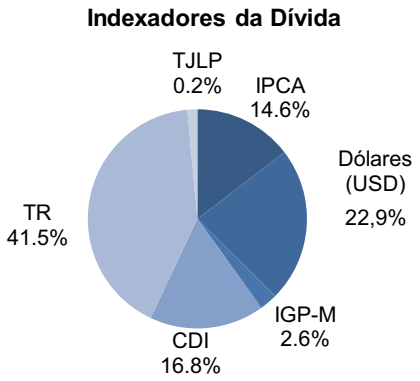
A segunda, ainda em andamento, será a reestruturação de um CRI emitido em março de 2008 que era remunerado a TR+10,15%. Esta reestruturação será concluída em duas etapas. A primeira foi a emissão de R$500 milhões em Notas Promissórias (NPs) com prazo de 180 dias que foram utilizadas para quitar o CRI emitido em 2008. A segunda será a emissão de um CRI, no valor de aproximadamente R$500 milhões que será divido em dois saldos com taxas já definidas após processo de bookbuilding. Uma tranche com prazo de 12 anos indexado a IPCA + 3,96% a.a. e outra com prazo de 15 anos indexado a IPCA + 4,27% a.a. O desembolso da operação deverá ocorrer nas próximas semanas. Com os recursos da captação, quitaremos as NPs mencionadas acima. Com esta operação trocaremos uma dívida com custo mais alto, por uma de custo mais baixo e alongaremos o prazo da dívida. No encerramento do trimestre, como o CRI ainda não tinha sido desembolsado para que a NP fosse liquidada, o saldo da NP impactou temporariamente a duration da nossa dívida e o passivo circulante. A companhia ainda busca novas oportunidades para gerenciar o balanço, alongando o prazo e diminuindo o custo médio da dívida.

Principais Indicadores (R$ mil)

	3T12	2T12
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	882.152	436.391
Remuneração Média	100,5%	100,1%
Dívida Bruta (R$ mil)	4.126.401	3.713.864
Prazo Médio (anos)	10,6	12,1
Custo Médio	IGPM + 5,8%	IGPM + 6,2%
Dívida Líquida	3.244.249	3.277.473
Dívida Líquida / EBITDA anualizado	3,64	3,77
Dívida Líquida (ex-perpétuos) / EBITDA an.	2,71	3,33
EBITDA / Despesa Financeira Líquida	2,07	2,81
Dívida Bruta / EBITDA	4,62	4,28
FFO / Dívida Bruta	0,24	0,12

* Checar glossário para definições.





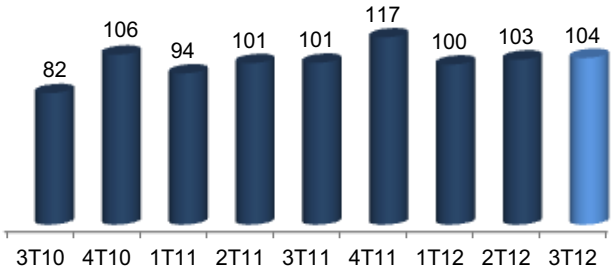
* valor de aproximadamente R$500 milhões referente as Notas Promissórias, a serem quitadas por dívida de longo prazo nas próximas semanas.

Indicadores Operacionais:

NOI por m²

O NOI por m² dos nossos shoppings apresentou um aumento de 3,8% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando uma média de R$103,9 no terceiro trimestre de 2012, impactado pelos shoppings recém adquiridos e inaugurados. Quando consideramos os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m² cresceu 14,3%, alcançando uma média R$145,3/mês.

NOI por m² (R$)*

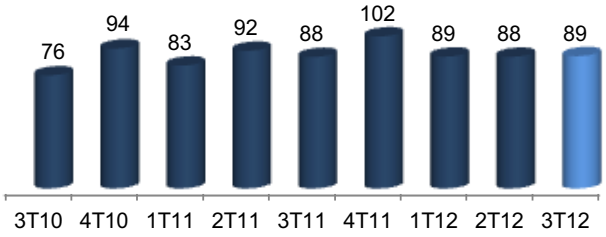


*O NOI por m² médio considera os efeitos da linearização

Aluguel por m²

No mesmo trimestre, o aluguel por m², considerando os efeitos da linearização, teve um aumento equivalente a 1,7%, totalizando uma média mensal de R$88,9, valor também impactado pelos shoppings recém adquiridos e inaugurados. Quando analisamos os 10 shoppings mais representativos este crescimento foi de 13,6%, alcançando uma média mensal de R$119,6.

Aluguel por m² (R$)*

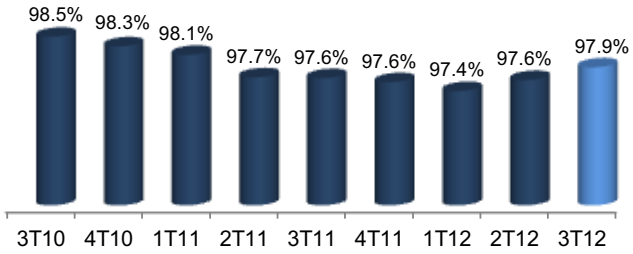


*O Aluguel por m² médio considera os efeitos da linearização

Taxa de Ocupação

Continuamos a apresentar uma alta e estável taxa de ocupação em nossos ativos, atingindo um patamar médio de 97,9% do ABL total ocupado no trimestre.

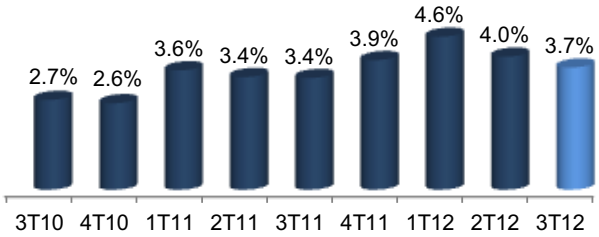
Taxa de Ocupação (%)

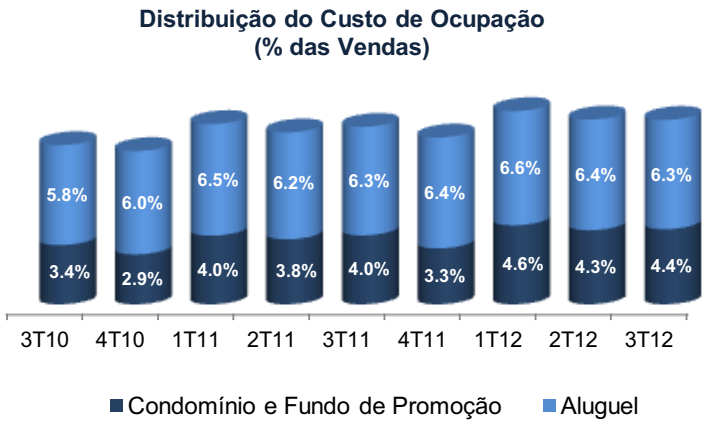


Pagamentos em Atraso

No terceiro trimestre de 2012, o nível de pagamentos em atraso (30 dias) registrou uma queda de 0,3 p.p em relação ao trimestre anterior, totalizando 3,7%. A inadimplência líquida atingiu 0,9% no 3T12. Excluindo os shoppings inaugurados e adquiridos nos últimos 12 meses, a inadimplência líquida foi de apenas 0,5% no trimestre.

Pagamentos em Atraso (%)





Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação como percentual das vendas dos lojistas aumentou em 0,4 p.p. em relação ao valor apresentado em 3T11, totalizando 10,7%.

Resumo da Evolução dos Indicadores

	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12	3T12
SSS/m²	1.114	1.421	1.038	1.171	1.165	1.508	1.086	1.157	1.170
SSR/m²	62	81	62	68	70	92	68	69	69
Vendas/m²	1.040	1.317	955	1.036	1.013	1.324	1.002	1.071	1.064
Vendas/m² (lojas < 1.000 m²)	1.387	1.858	1.347	1.427	1.457	1.925	1.432	1.616	1.543
Aluguel/m²	76	94	83	92	88	102	89	88	89
NOI/m²	82	106	94	101	101	117	100	103	104
Custo de Ocupação (% das Vendas)	9,3%	8,9%	10,5%	10,0%	10,3%	9,7%	11,2%	10,7%	10,7%
Pagamentos em Atraso (30 dias)	2,7%	2,6%	3,6%	3,4%	3,4%	3,9%	4,6%	4,0%	3,7%
Inadimplência Líquida	0,6%	0,2%	1,3%	1,2%	0,8%	0,8%	2,1%	1,2%	0,9%
Ocupação (%)	98,5%	98,3%	98,1%	97,7%	97,6%	97,6%	97,4%	97,6%	97,9%

Valores em dólares/ft²

As vendas para espaços com menos de 1.000 m² registraram neste trimestre o valor anualizado de U$964/pé², uma queda de 8,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em grande parte, esta variação pode ser explicada pela depreciação do Real frente ao Dolár Norte Americano. Para fins comparativos incluímos abaixo alguns indicadores operacionais da Companhia adotando os padrões usados pelas companhias norte-americanas (US$/pé²):

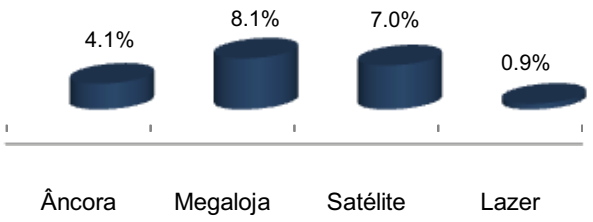
Valores Anualizados em USD/pé²

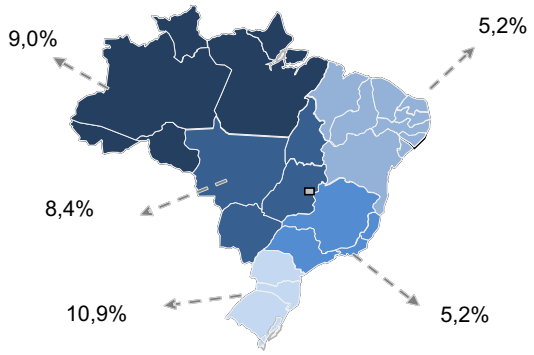
	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12	3T12
Vendas/pé² (lojas < 1.000 m²)	975	1.292	920	1.055	1.050	1.261	994	970	964
Aluguel/pé²	51	65	58	68	67	72	62	53	56
NOI/pé²	55	74	67	74	72	82	69	62	65

Desempenho das Vendas:

Registramos neste trimestre um total de vendas no portfólio da BRMALLS de R$4,7 bilhões, um aumento de 20,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 3T12 o crescimento das vendas mesmas lojas (SSS) foi de 6,2%, contra 8,3% apresentado no mesmo período de 2011. Destacamos os segmentos de Megalojas e Satélites neste trimestre que apresentaram um crescimento de 8,1% e 7,0%, respectivamente.

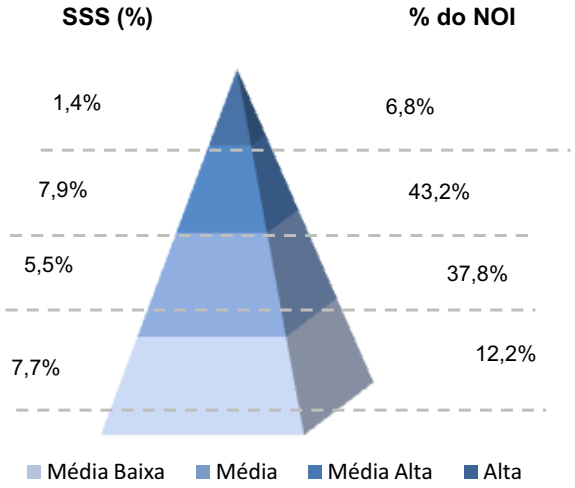
Crescimento das Vendas Mesmas Lojas por Segmento (3T11 versus 3T12)





Regionalmente, destacamos o crescimento de vendas mesmas lojas na região sul, cujo o SSS apresentado foi 10,9% em relação ao valor apresentado em 3T11. Este aumento foi fortemente impulsionado pelos shoppings Catuaí Shopping Londrina e Maringá, que apresentaram excelentes vendas, atingindo 16,4% e 15,0% de crescimento de vendas mesmas lojas respectivamente, refletindo as melhorias implantadas após aquisição realizada em 2011. A região sudeste, que possui a maior representatividade com 72,3% do NOI total, alcançou um crescimento de vendas mesmas lojas de 5,2%, em relação ao mesmo período do ano anterior.

Quando observamos os segmentos de renda, os shoppings voltados para as classes média alta e média baixa apresentaram os melhores resultados, com vendas mesmas lojas apresentando um aumento de 7,9% e 7,7%, respectivamente. O resultado dessas classes foi impactado pelos shoppings Paralela e Sete Lagoas, que apresentaram um crescimento de vendas mesmas lojas (SSS) de 20,1% e 12,7%.



Atividade Comercial:

No terceiro trimestre do ano de 2012, apresentamos o leasing spread das renovações dos contratos de aluguel e dos novos contratos em shoppings existentes de 27,0% e 19,9%, respectivamente. Pelo décimo trimestre consecutivo apresentamos leasing spreads de renovações superiores a 20%. Este efeito continua devido à alta taxa de ocupação e o baixo custo de ocupação.

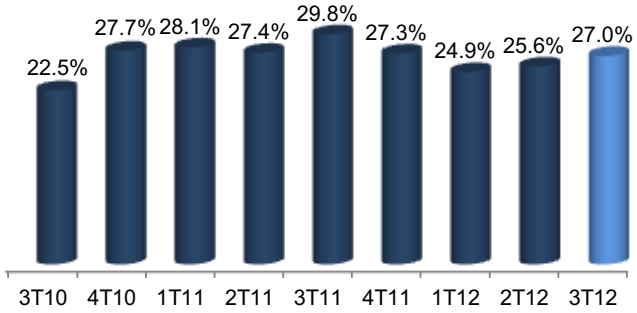
Nos shoppings existentes, ao longo do segundo trimestre de 2012, foram comercializadas 277 novas lojas, um aumento de 13,1% ou 32 lojas quando comparado ao mesmo período do ano de 2011. Renovamos 142 contratos ou 23,2 mil m² de ABL, representando um aumento de 15,4%, ou 19 contratos, comparado ao 3T11.

Foram comercializados 47,4 mil m² de ABL ou 249 contratos nos projetos em desenvolvimento, número que representa um crescimento de 71,0% e 11,2% e em relação a ABL e numero de contratos assinados no terceiro trimestre de 2011, respectivamente. Nos projetos greenfield, comercializamos um total de 197 novos contratos, número que registrou um crescimento de 20,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

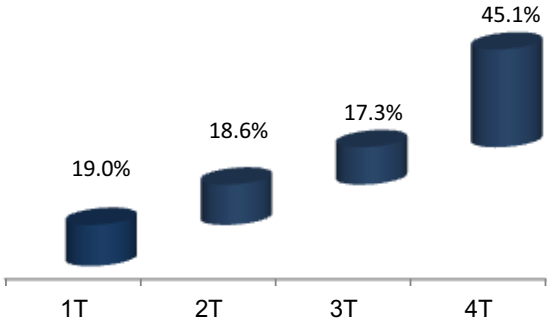
Quando analisamos as categorias de shoppings existentes, shoppings em expansão e greenfields, assinamos no trimestre um total de 526 contratos, uma quantidade 12,2% maior que o número apresentado no 3T11. Em termos de ABL, negociamos no 3T12 um total de 70,1 mil m² de ABL, um crescimento de 46,6% em relação ao mesmo período no ano anterior.

Nos próximos seis meses, temos a previsão de renovaremos 6,9% do ABL total da companhia.

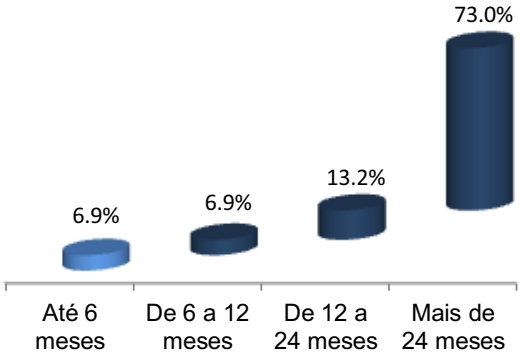
Leasing Spread Renovações (%)



Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% ABL)



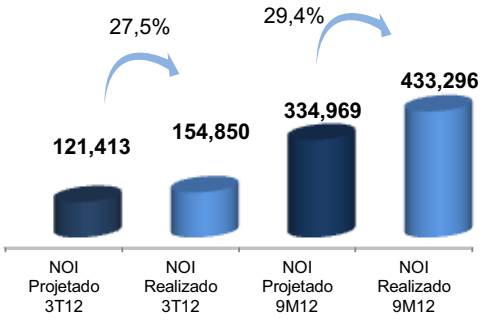
Cronograma de Vencimento dos Contratos (% ABL)



Aquisições:

Considerando o NOI realizado neste trimestre dos shoppings que foram adquiridos desde o inicio da BRMALLS, continuamos performando acima dos estudos de viabilidade no momento de cada aquisição. Apresentamos um NOI de R$154,9 milhões neste trimestre, o que apresenta um valor 27,5% maior que o número de R$121,4 milhões projetado para o 3T12.

NOI das Aquisições Realizadas (R$ mil)



Shopping Capim Dourado

Após o encerramento do trimestre, anunciamos a aquisição de 100% do Shopping Capim Dourado. Inaugurado em 2007, o Shopping Capim Dourado fica localizado na cidade de Palmas, estado do Tocantins. A cidade possui 250 mil habitantes e uma taxa de crescimento da população de 3,6% ao ano. Nos arredores de Palmas, existem quatro cidades (Miracema do Tocantins, Paraíso, Porto Nacional e Aparecida) com um total de 450 mil habitantes, localizadas entre 50km de distância, consideradas na área de influência do shopping.

A região possui um forte pólo educacional, contando com escolas e universidades que somam mais de 30 mil alunos. Aproximadamente 30% da população é empregada no serviço público, o restante em construção civil, serviços, educação e saúde.

Com um ABL total de 29,1 mil m², o Shopping Capim Dourado possui 110 lojas, salas de cinema Cinemark e muitas opções de lazer. O ativo possui âncoras relevantes como, Casas Bahia, Marisa, Riachuelo, Renner, Mateus Supermercado e Centauro, além de contar com diversas marcas importantes como Polishop, Salinas, Calvin Klein, Lacoste, O Boticário, Chilli Beans e Ri Happy. Além disso, existe um potencial construtivo adicional de até 45,0 mil m² e a BRMALLS já está estudando um projeto de expansão de aproximadamente 10 mil m².

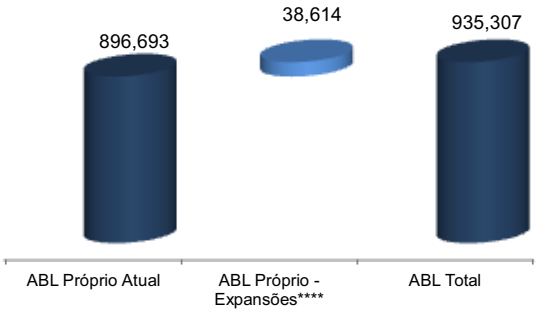
Estimamos que o shopping gere R$15,9 milhões de NOI (incluindo receita de serviços) nos próximos 12 meses. O valor da transação foi negociado em R$177,1 milhões, pagos à vista. O capex/m² é de R$6.092/m². Em termos de retorno, a TIR, real e desalavancada, estimada é de 13,1%, um cap rate de entrada (12 meses) de 9,0% e um cap rate estabilizado de 11,9%. Esses retornos não consideram o potencial de expansão do shopping.

Expansões:

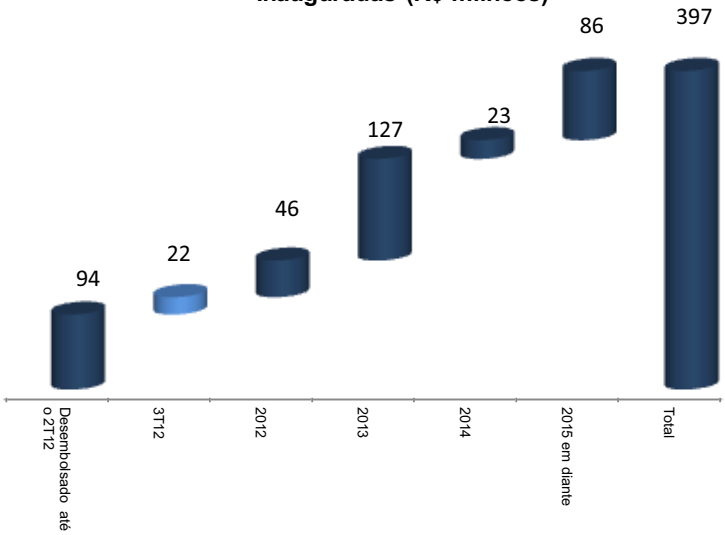
Após a inauguração da expansão do Uberlândia em 8 de outubro de 2012, possuímos um total de 6 projetos em expansão anunciados ao mercado, que quando inaugurados vão aumentar o ABL total em 82,3 mil m² e 38,6 mil m² de ABL Próprio, um crescimento de 5,3% e 4,4% ao nosso portfólio atual, respectivamente. Estimamos que estas expansões somem um total de R$47,3 milhões de NOI próprio e estabilizado para a companhia.

Em termos de investimento, as expansões anunciadas exigirão um investimento de cerca de R$397,3 milhões, participação BRMALLS, dos quais 29,2% já foram desembolsados até o final do 3T12. O cronograma e orçamento dos projetos continuam em linha com o previsto e continuamos a estudar as possibilidades de geração de valor em nossos ativos existentes.

ABL Próprio Adicionada pelas Expansões



Cronograma do CAPEX Bruto das Expansões a Serem Inauguradas (R$ milhões)



Resumo de Expansões

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 da Comercialização (3T12)
Plaza Niterói	10.606	100,0%	10.606	63,0%	24,2	17,6	14,3%	2T13	86,9%
Natal	9.693	50,0%	4.846	45,8%	6,9	3,1	15,2%	3T13	89,7%
São Luís	23.221	15,0%	3.483	0,0%	2,2	1,1	19,9%	4T13	58,7%
Uberlândia*	1.984	51,0%	1.012	100,0%	2,0	1,6	26,3%	4T12	92,5%
Independência	7.231	83,4%	6.034	0,0%	7,0	4,2	14,8%	2T14	0,0%
Piracicaba	16.198	36,9%	5.977	0,0%	7,0	4,7	16,9%	2T14	80,0%
Top Shopping	15.336	50,0%	7.668	0,0%	***	***	***	***	0,0%
Total	**84.269**	**47,0%**	**39.626**		**49,3**	**32,2**			

* Inaugurado em 8 de outubro de 2012
**NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços
***A ser definido
**** Exclui o ABL do Uberlândia, que foi inaugurado em outubro

Inauguração da Expansão do Shopping Uberlândia

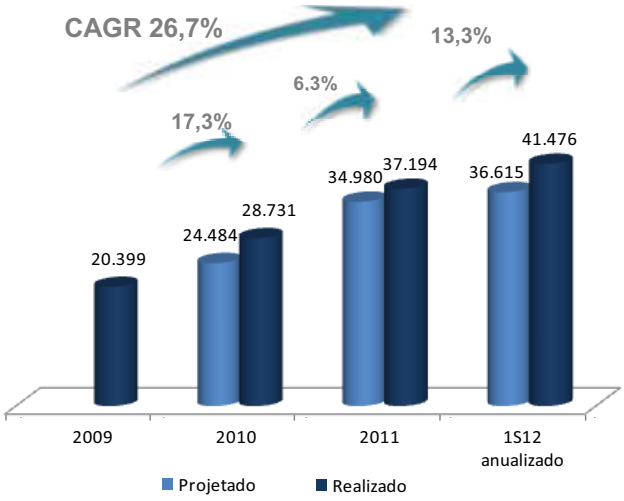
Esta expansão adicionou um total de 1.984 m² de ABL total ao Shopping e 1.012 m² de ABL próprio a BRMALLS. Esperamos que este investimento gere R$2,0 milhões de NOI próprio estabilizado, representando uma TIR, real e desalavancada de 26,3%.

O Center Shopping Uberlândia, inaugurado em abril de 1992, fica localizado na maior cidade do interior de Minas Gerais e na quarta maior do interior do país, segundo o IBGE. Com uma população de aproximadamente 620 mil habitantes que cresce à taxa de 3,4% ao ano e um PIB per capita de R$25,5 mil.

Atualmente, o Center Shopping Uberlândia conta com 294 lojas, sendo 273 satélites e 13 âncoras/megalojas, 8 salas de cinema e mais de 2.830 vagas de estacionamento. Além disso, a expansão acrescentou um total de 21 operações de fast-food e 3 novos restaurantes, gerando 1.984m² de ABL e se consolida como um grande pólo gastronômico da região. É um complexo multiuso envolvendo compras, lazer, negócios e hospedagem com acessos integrados gerando fluxo qualificado e constante.

A nova expansão foi desenvolvida e comercializada pela BRMALLS. A obra inaugurou antes da data e com o investimento menor que o previsto. Esta nova expansão traz aos consumidores do shopping uma nova praça de alimentação com vista panorâmica e 992 lugares. Dentre os restaurantes inaugurados estão o: Bob s, Burger King, Uai Tche, Roasted Potato, Creps, Patroni Pizza, Quiznos.

NOI Uberlândia (R$ em mil):



Histórico do Center Shopping Uberlândia:

Em setembro de 2010 adquirirmos uma participação de 51% no Center Shopping Uberlândia. Após implementarmos o nosso modelo de gestão no shopping, superamos o NOI projetado no momento da aquisição em 11,8% e em três anos de gestão do ativo, a BRMALLS projeta dobrar o NOI ao final de 2012. Um exemplo das medidas tomadas para extrair mais valor do Shopping foi o melhor aproveitamento na linha de mall. O shopping teve um CAGR de 156,3% em sua receita de mall ao comparar o 1º semestre de 2009 com o 1º semestre de 2012, elevando a receita de R$ 101,6 mil para R$1,7 milhões. Apresentou no primeiro semestre de 2012 um SSR de 15,0% e números sólidos de leasing spread de renovações, atingindo 62,7% em 2012.

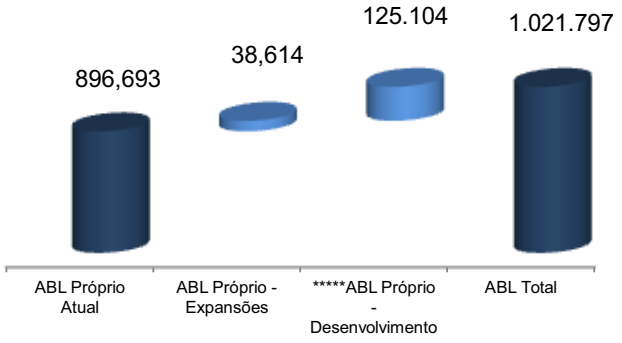
Desenvolvimento:

Atualmente os projetos em desenvolvimento totalizam um pipeline de 5 ativos. A lista de projetos inclui: São Bernardo, Catuaí Shopping Cascavél, Contagem, Shopping Vila Velha e Guarujá.

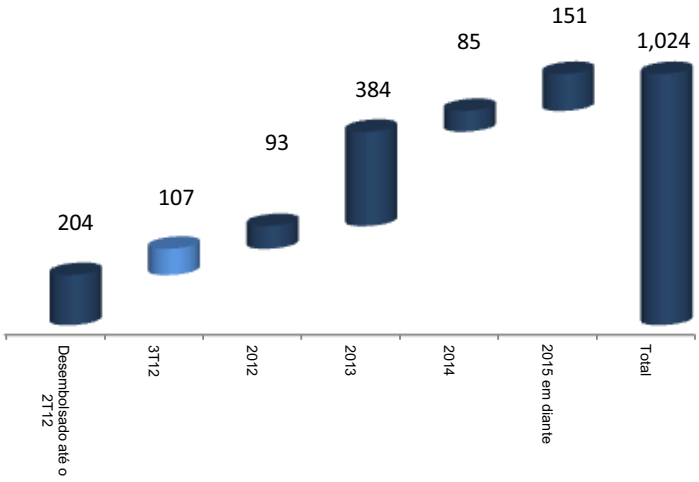
Inauguramos em novembro o Londrina Norte Shopping e ainda temos a previsão de entregar no 4T12 o shopping São Bernardo. O cronograma e orçamento do São Bernardo continuam em linha com o previsto e a comercialização do projeto se encontra acima de 97,0% ao final do 3T12.

A inauguração dos 2 projetos greenfields representa um acrescimo de 75,9 mil m² de ABL total e 48,8 mil m² de ABL próprio, aumentando o portfolio em 5,0% e 5,8%, respectivamente. Considerando as expansões além dos greenfields em andamento, estimamos um aumento de 148,2 mil m² de ABL total. O investimento próprio dos seis projetos greenfield em desenvolvimento no final do 3T12 totaliza um valor de R$1.023,6 milhões, dos quais 30,4% já foram desembolsados até o final do 3T12. A participação média nos projetos será de 61,7% e quando inaugurados, estimamos que adicionem um NOI próprio estabilizado de R$126,2 milhões a BRMALLS.

ABL Próprio Adicionada pelos Desenvolvimentos e Expansões



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



Greenfield

Greenfield	ABL Total	Participação	ABL Própro	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab.*** (R$ milhões)	CDU Próprio (R$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Data Prevista de Inauguração	Status da Comercialização
São Bernardo	42.880	60,0%	25.728	92,0%	31,4	16,9	16,2%	4T12	97,1%
Londrina Norte*	32.992	70,0%	23.097	99,0%	16,3	4,8	13,0%	4T12	92,3%
Cascavél	30.800	67,9%	20.913	4,0%	19,0	12,0	15,3%	2T14	44,4%
Contagem	35.490	70,0%	24.843	10,0%	30,5	18,1	17,0%	4T13	65,8%
Vila Velha	67.146	50,0%	33.573	32,0%	28,9	13,3	19,9%	2T14	66,6%
Guarujá	30.842	65,0%	20.047	****	****	****	****	****	****
Total	**240.149**	**61,7%**	**148.201**		**126,2**	**65,1**			

*Inaugurado em 1º novembro 2012 e contempla a comercialização nesta data
**Cronograma considera parcela do Vila Velha de R$150 milhões corrigida por IGP-DI a ser pago no décimo ano de operação do shopping e o valor referente ao Shopping Guarujá.
***NOI próprio estabilizado inclui receita de serviços
**** A ser definido
**** Exclui o ABL do Londrina Norte, que foi inaugurado em novembro

Londrina Norte Shopping

Inaugurado no dia 1º de novembro, o **Londrina Norte Shopping** faz parte do portfólio adquirido do Grupo Catuai. O ativo adicionou 33,0 mil m² de ABL total e 23,1 mil m² de ABL próprio ao portfólio da BRMALLS. Com a inauguração deste ativo, aumentamos a nossa participação no estado do Paraná em 15,1% e 14,3% em termos de ABL total e próprio, respectivamente.

O shopping está localizado na Rodovia Carlos João Strass com a Av. Henrique Mansano, uma importante zona de crescimento da cidade, a qual tem uma área de influência geográfica com grande potencial de consumo. A zona norte de Londrina abrange mais de 500 mil consumidores pouco abastecidos de oferta de lazer, serviços e varejo. O shopping vem para atender esta demanda. O shopping faz parte de um projeto multi-uso, pautado pela sustentabilidade, próximo de um terminal de ônibus com mais de 40 linhas.

Em relação ao mix, o shopping é composto por 165 lojas, nas quais até o 3T12, mais de 92,0% haviam sido comercializadas. Estimamos que o NOI próprio estabilizado contribua com R$16,3 milhões.

São Bernardo

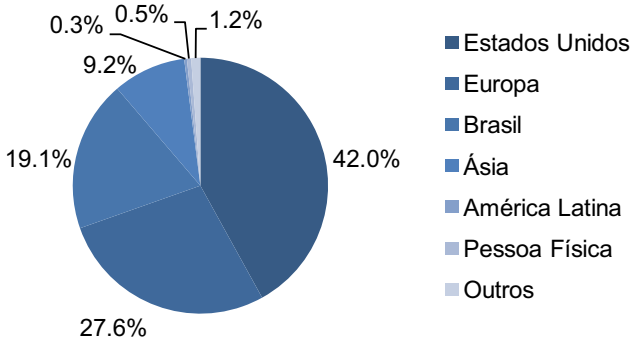
A evolução do projeto de São Bernardo segue em linha com o estimado, apresentado um cronograma físico, referente ao 3T12, com 92,0% realizado e com estimativa de inauguração no 4T12. Continuamos a observar uma forte taxa de comercialização do shopping, encerrando o 3T12 com mais de 97,0% do ABL já comprometido.

Estimamos que quando inaugurado, o Shopping São Bernardo adicione 25,7mil m² de ABL próprio e 42,9 mil m² de ABL total para a companhia e que gere um NOI estabilizado de R$31,4 milhões.

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 (30/09/2012)



Índices com BRML3 na carteira:	
	Peso
BM&F Ibovespa IBOV	1,19%
BM&F Bovespa IBrX-50	1,55%
BM&F Bovespa ICO2	1,54%
BM&F Bovespa IBrX	1,25%
BM&F Bovespa IGC	2,02%
BM&F Bovespa ITAG	1,89%
BM&F Bovespa MLC	1,31%
BM&F Bovespa IMOB	20,76%
iShares MSCI Brazil	1,24%

Fonte: Bloomberg (30/09/2012)

Perfil do Investidor

No terceiro 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$58,0 milhões, apresentando um aumento de 45,4% frente aos R$39,9 milhões do 3T11. Já o nosso número de negócios médio foi de 8.063 no trimestre comparado a 6.058 no mesmo período no ano anterior, apresentando um crescimento de 33,1%.

Performance da Ação

A ação da BRMALLS encerrou o terceiro trimestre de 2012 sendo negociada a R$28,15, apresentando uma valorização de 22,4% em relação ao preço de fechamento de R$23,00 do 2T12. No mesmo período, o índice Ibovespa valorizou 8,9%. Quando analisamos os 9M12, a ação teve uma valorização de 49,1%, contra um aumento de 2,3% do índice Bovespa

Nossos Shoppings:

Ao final do 3T12, a BRMALLS tinha participação em 48 shopping centers, totalizando 1.513,7 mil m² de ABL total e 843,5 mil m² em ABL próprio, uma participação média no portfólio de 55,7% Já, se considerarmos somente os shoppings onde detemos participação de 50% ou mais, estes representaram 80,0% do NOI da BRMALLS no 3T12 sendo nossa participação média nestes 25 shoppings 78,8 %.

Segue um resumo dos ativos que detinhamos participação ao final do 3T12:

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
Catuai 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	60,0%	18.480	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**	**55,7%**	**843.507**	

Atualmente adicionamos mais dois novos shoppings ao nosso portfólio (Londrina Norte Shopping e Capim Dourado), totalizando um marco de 50 shoppings. Detemos participação de 100% em 10 shoppings de nosso portfólio e prestamos serviços para 43 de nossos 50 shoppings. No total, dos shoppings em que detemos participação, 43 são comercializados, 40 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.

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 do 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 último 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:
•Classe Alta: Villa Lobos e Fashion Mall;
•Classe Média Alta: Goiânia, Iguatemi Caxias, Plaza Niterói e Rio Plaza;

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)						
	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Receita Bruta	**302.206**	**236.804**	***27,6%***	**852.526**	**645.942**	***32,0%***
Aluguéis	203.033	158.726	*27,9%*	574.712	429.989	*33,7%*
Linearização de Aluguel	15.493	12.065	*28,4%*	44.551	33.010	*35,0%*
Taxa de Cessão	24.251	28.344	*-14,4%*	59.645	56.134	*6,3%*
Linearização de CDU	(12.979)	(18.151)	*-28,5%*	(28.067)	(31.487)	*-10,9%*
Estacionamento	45.368	33.204	*36,6%*	127.320	89.739	*41,9%*
Taxa de Transferência	3.524	2.434	*44,8%*	6.656	7.115	*-6,4%*
Prestação de Serviços	20.489	19.185	*6,8%*	62.457	56.318	*10,9%*
Outras	3.027	996	*203,8%*	5.251	5.123	*2,5%*
(-)Impostos e Contribuições	**(23.843)**	**(17.471)**	***36,5%***	**(64.766)**	**(48.108)**	***34,6%***
Receita Líquida	**278.363**	**219.333**	***26,9%***	**787.759**	**597.833**	***31,8%***
Custos	**(23.673)**	**(21.317)**	***11,1%***	**(68.126)**	**(58.929)**	***15,6%***
Custos com Pessoal	(6.568)	(5.401)	*21,6%*	(19.680)	(14.381)	*36,8%*
Diversos Serviços	(7.256)	(7.213)	*0,6%*	(20.128)	(23.385)	*-13,9%*
Custos Condominiais	(7.210)	(6.420)	*12,3%*	(21.196)	(15.918)	*33,2%*
Custos com Fundo de Promoções	(2.638)	(2.012)	*31,1%*	(7.121)	(4.973)	*43,2%*
Amortização - Custo	(1)	(272)	*-99,5%*	(1)	(272)	*-99,5%*
Resultado Bruto	**254.690**	**198.015**	***28,6%***	**719.633**	**538.904**	***33,5%***
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	**(35.945)**	**(24.229)**	***48,4%***	**(99.206)**	**(71.708)**	***38,3%***
Despesas com Vendas	(7.801)	(2.996)	*160,4%*	(16.516)	(7.560)	*118,5%*
Despesas de Pessoal	(24.231)	(16.039)	*51,1%*	(72.618)	(51.592)	*40,8%*
Serviços Contratados	(1.723)	(1.606)	*7,3%*	(3.998)	(5.317)	*-24,8%*
Outras Despesas	(2.191)	(3.588)	*-38,9%*	(6.074)	(7.239)	*-16,1%*
Depreciação	**(122)**	**(120)**	***1,7%***	**(367)**	**(50.287)**	***-99,3%***
Amortização	**2.028**	**(1.045)**	***-294,2%***	**(3.130)**	**42.725**	***-107,3%***
Resultado Financeiro	**(91.507)**	**(118.552)**	***-22,8%***	**(306.766)**	**(216.807)**	***41,5%***
Receitas Financeiras	112.956	160.556	*-29,6%*	426.842	343.300	*24,3%*
Despesas Financeiras	(204.463)	(279.108)	*-26,7%*	(733.609)	(560.107)	*31,0%*
Outras Receitas Operacionais	**3.136**	**204**	***1437,5%***	**756.910**	**5.020**	***14979,2%***
Resultado Operacional	**132.280**	**54.274**	***143,7%***	**1.067.074**	**247.846**	***330,5%***
Resultado Antes Tributação/Participações	**132.280**	**54.274**	***143,7%***	**1.067.074**	**247.846**	***330,5%***
Provisão para IR/CSLL	(25.275)	(18.618)	*35,8%*	(76.722)	(31.452)	*143,9%*
Impostos Diferidos	5.840	(19.651)	*-129,7%*	(243.183)	(17.795)	*1266,6%*
Participação dos minoritários	(12.143)	(6.677)	*81,9%*	(71.227)	(16.653)	*327,7%*
Lucro do Período	**100.702**	**9.328**	***979,5%***	**675.942**	**181.946**	***271,5%***

Balanço Patrimonial:

Balanço Patrimonial (R$ mil)

	3T12	2T12	%
Ativos			
Circulante			
Disponibilidades	13.119	25.425	*-48,4%*
Contas a Receber	222.542	211.134	*5,4%*
Títulos e Valores Mobiliários	869.033	410.966	*111,5%*
Swap Curva	135.114	125.016	*8,1%*
Impostos a Recuperar	56.507	75.122	*-24,8%*
Adiantamentos	26.993	21.783	*23,9%*
Outros Valores a Receber	33.823	31.817	*6,3%*
Despesas Antecipadas	3020	24604	*-87,7%*
Total	**1.360.151**	**925.867**	***46,9%***
Não Circulante			
Clientes	191.684	172.842	*10,9%*
Ativo Fiscal Diferido	-	-	
Depósitos e cauções	38.821	37.220	*4,3%*
Títulos e Valores Mobiliários	-	-	
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	79.437	264.938	*-70,0%*
Swap Curva	79.632	60.722	*31,1%*
Outros Investimentos	467	467	*0,0%*
Outros	7.431	7.446	*-0,2%*
Total	**397.472**	**543.635**	***-26,9%***
Permanente			
Propriedade para Investimento	13.651.712	13.672.416	*-0,2%*
Imobilizado	10.798	10.918	*-1,1%*
Leasing	-	-	
Diferido	-	-	
Intangível	11.472	9.900	*15,9%*
Financiamento de construção	-	-	
Total	**13.673.982**	**13.693.234**	***-0,1%***
Total Ativo	**15.431.605**	**15.162.736**	***1,8%***

	3T12	2T12	%
Passivos			
Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	755.748	232.357	*225,3%*
Fornecedores	54.943	65.581	*-16,2%*
Impostos e contribuições a recolher	54.832	75.396	*-27,3%*
Salários e Encargos Sociais	63.126	54.471	*15,9%*
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	-	-	
Impostos e Contribuições - parcelamentos	2.226	2.204	*1,0%*
Adiantamentos de Clientes	19.637	15.297	*28,4%*
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	301.368	306.853	*-1,8%*
Diferencial de swap a pagar	164.918	131.530	*25,4%*
Outros valores a pagar	32.213	28.447	*13,2%*
Total	**1.449.011**	**912.136**	***58,9%***
Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	3.370.653	3.481.507	*-3,2%*
Fornecedores	4.991	4.862	*2,7%*
Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos	103.537	104.141	*-0,6%*
Impostos e Contribuições - parcelamentos	75.816	76.203	*-0,5%*
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	67.180	172.080	*-61,0%*
Diferencial de swap a pagar	20.589	13.571	*51,7%*
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.350.237	2.540.147	*-7,5%*
Receita Diferida	125.665	115.413	*8,9%*
Outros valores a pagar	15.024	6.313	*138,0%*
Total	**6.133.692**	**6.514.237**	***-5,8%***
Patrimônio Líquido			
Participação dos Minoritários	**520.200**	**516.049**	***0,8%***
Capital Social Realizado	3.459.212	3.457.044	*0,1%*
Reservas de Capital	50.120	44.602	*12,4%*
Reservas de Lucro	3.194.167	3.194.167	*0,0%*
Ações em tesouraria	(12)	(12)	*0,0%*
Lucros/Prejuízos Acumulados	675.942	575.241	
Gastos com Emissão de Ações	(50.727)	(50.728)	*0,0%*
Total	**7.848.902**	**7.736.363**	***1,5%***
Total Passivo e Patrimônio Líquido	**15.431.605**	**15.162.736**	***1,8%***

Fluxo de Caixa:

Fluxo de Caixa (R$ mil)	
	3T12
Lucro (prejuízo) do Exercício	**675.943**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	**(95.407)**
Depreciação e amortização	3.245
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	297.036
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(41.100)
Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos	69.650
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	1.786
Ajuste do plano de opções outorgadas	12.816
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	(11.803)
IRPJ e CSLL	239.612
Ajuste a valor justo de propriedades de investimento	-
Lucro na alienação de propriedades de investimento	(737.876)
Provisão para contingências	-
Minoritários	71.227
Variações no capital circulante	
Outros	-
Contas a receber	(12.205)
Impostos a recuperar	21.690
Adiantamentos	(1.064)
Despesas antecipadas	13.867
Depósitos e cauções	(9.651)
Débitos de controladas e coligadas	-
Instrumentos financeiros	(52.659)
Outros valores a receber	(13.010)
Fornecedores	(2.483)
Impostos e contribuições a recolher	(167.841)
Impostos e contribuições - parcelamento	-
Impostos Diferidos	-
Salários e encargos sociais	(3.689)
Adiantamento de clientes	(6.644)
Créditos de coligadas	-
Receita diferida	-
Instrumentos derivativos	41.236
Provisão para contingências	(5.284)
Outros valores a pagar	5.223
Caixa gerado nas operações	(192.514)
IRPJ e CSLL Pagos	80.293
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	**468.315**
Fluxos de caixa das atividades de investimento	
Compra de tíulos e valores mobiliários	(3.366.451)
Venda de tíulos e valores mobiliários	2.953.480
Valor recebido pela venda de propriedades para investimento	-
Obrigações a pagar por aquisição de Shopping	-
Compras de ativos intangíveis	(2.089)
Compras de propriedades para investimento	(599.701)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-
Alienação de investimentos	-
Empréstimos concedidos a controladas e coligadas	-
Participação dos Minoritários	-
Juros sobre capital próprio recebidos	-
Dividendos recebidos	-
Alterações nas participações em controladas	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	**(1.014.761)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	
Obtenção de empréstimos	1.589.026
Pagamento de empréstimos	(1.033.297)
Dividendos pagos aos acionistas da Companhia	(68.258)
Gasto com emissão de ações	-
Venda de ações em tesouraria	-
Aumento de capital	35.031
Obtenção de empréstimos com empresas ligadas	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	**522.502**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	**(23.944)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**37.063**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**13.119**

Anexo - Tabela de Dívidas:

Perfil da Dívida (R$ mil)						
	Índice	Taxa(%)		Vencimento	30/6/2012	30/9/2012
Dívida de Curto Prazo						
Unibanco - CCB (i)	IGPM	9,70%	a.a.	15/2/2019	10.802	12.830
Itaú - CCB (ii)	IGPM	9,75%	a.a.	27/3/2020	15.841	16.446
Itaú - CRI (iii)	TR	10,15%	a.a.	16/2/2023	71.710	0
Debêntures - Série 1 (juros) (iv)	CDI	0,50%	a.a.	14/2/2019	5.623	12.576
Debêntures - Série 2 (juros) (iv)	IPCA	7,90%	a.a.	15/7/2014	26.674	94.789
Banco Santander (vi)	TR	11,00%	a.a.	15/2/2012	8.753	6.373
Banco Santander (viii)	TR	10,00%	a.a.	01/10/2019	2.799	2.147
Banco Santander (xvi)	TR	10,00%	a.a.	29/3/2024	0	245
Itaú (vii)	TR	11,16%	a.a.	21/12/2019	14.355	14.881
Itaú (vii)	TR	11,00%	a.a.	28/6/2022	18.909	19.070
Itaú (xii)	TR	11,52%	a.a.	1/6/2017	1.895	7.429
Banco do Brasil - Finame (ix)	TJLP	3,85%	a.a.	15/10/2021	4.642	4.447
Banco Bradesco - Finame (ix)	TJLP	3,35%	a.a.	15/6/2012	146	71
Banco Bradesco (x)	TR	9,80%	a.a.	28/6/2022	6.703	6.790
Banco Bradesco (xi)	TR	10,70%	a.a.	25/3/2025	13.255	20.339
Banco BTG Pactual (xviii)	IGPM	8,50%	a.a.	07/5/2012	2.014	2.014
Banco do Brasil (xvii)	TJLP	3,35%	a.a.	15/11/2014	0	549
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xv)	CDI	0,94%	a.a.	15/2/2017	6.014	650
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xv)	IPCA	6,40%	a.a.	15/2/2019	9.732	14.185
Banco Itaú (xix)	CDI	0,70%	a.a.	23/1/2013	0	506.693
Titulos de crédito perpétuo (juros) (v)	US$ Dólar	9,75%	a.a.	-	4.954	4.878
Titulos de crédito perpétuo (juros) (v)	US$ Dólar	8,50%	a.a.	-	7.354	7.430
Citibank (xiv)	6 mês Libor	1,78%	a.a.	08/12/2014	182	916
Total Dívida de Curto Prazo					**232.357**	**755.748**
Dívida de Longo Prazo						
Unibanco - CCB (i)	IGPM	9,70%	a.a.	15/2/2019	51.230	47.811
Itaú - CCB (ii)	IGPM	9,75%	a.a.	27/3/2020	66.525	66.923
Itaú - CRI (iii)	TR	10,15%	a.a.	16/2/2023	415.034	0
Itaú - CRI (vii)	TR	11,16%	a.a.	21/12/2019	102.459	101.796
Itaú - CRI (vii)	TR	11,00%	a.a.	28/6/2022	114.336	113.006
Itaú - CRI (xii)	TR	11,00%	a.a.	16/2/2023	54.928	50.972
Banco Bradesco (xi)	TR	11,52%	a.a.	25/3/2025	567.118	569.710
Banco Bradesco (x)	TR	10,70%	a.a.	28/6/2022	66.428	67.280
Debêntures - Série 1 (iv)	TJLP	3,25%	a.a.	14/2/2019	9.935	12.169
Debêntures - Série 2 (iv)	DI	0,50%	a.a.	15/7/2014	352.133	252.085
Banco Santander (vi)	IPCA	7,90%	a.a.	15/2/2012	79.733	80.562
Banco Santander (viii)	TR	11,00%	a.a.	1/10/2019	27.335	27.276
Banco Santander (xvi)	TR	10,00%	a.a.	29/3/2024	69.515	100.130
Banco do Brasil - Finame (ix)	TR	10,65%	a.a.	15/10/2021	3.809	2.839
Banco do Brasil (xvii)	TJLP	3,35%	a.a.	15/11/2014	132.520	129.023
Banco BTG Pactual (xviii)	TR	10,20%	a.a.	07/5/2012	19.448	20.220
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xv)	IGP	8,50%	a.a.	14/2/2019	165.750	162.378
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xv)	CDI	0,94%	a.a.	15/7/2014	239.250	241.679
Itaú - CCB (xx)	TR	9,80%	a.a.	15/6/2020	0	152.661
Itaú - CCB (xx)	TR	9,80%	a.a.	15/6/2020	0	59.372
Itaú - CCB (xx)	TR	9,80%	a.a.	15/6/2020	0	182.968
Titulos de crédito perpétuo (juros) (v)	US$ Dólar	9,75%	a.a.	-	365.820	353.181
Titulos de crédito perpétuo (juros) (v)	US$ Dólar	8,50%	a.a.	-	464.899	462.763
Citibank (xiv)	6 mês Libor	1,78%	a.a.	08/12/2014	113.302	113.851
Total Dívida de Longo Prazo					**3.481.507**	**3.370.654**
Dívida Total					**3.713.864**	**4.126.401**