





**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011** (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

de emissão das empresas investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, a Companhia e os seus acionistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto a possibilidade de eliminação de tais riscos. **c) Riscos de mercado** - Os ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõe a posição da Companhia podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores ou do setor e segmento de atuação relacionados aos projetos/propriedades para investimentos. As variações de preço desses ativos financeiros e títulos também podem ocorrer em função de mudanças nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento dos preços sem haver alterações significativas na economia local ou internacional e/ou no cenário político. O apreçamento dos títulos e valores mobiliários, dos projetos e demais ativos financeiros da Companhia será realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Os referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações no valor dos ativos da Companhia, resultando em aumento ou redução em seu patrimônio. **d) Riscos de crédito** - A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia monitora permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as agências internacionais de rating. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na BM&FBOVESPA. Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos. **Categoria dos instrumentos financeiros** - Os valores

constantes nas contas do ativo e passivo, como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2012 e 2011 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado. Esses valores estão representados substancialmente por disponibilidades e valores equivalentes, adiantamentos diversos, empréstimos e financiamentos e adiantamentos de clientes. Abaixo segue composição dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

	31/12/2012				31/12/2011			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total
<b>Ativo</b>								
<b>Custo amortizado</b>								
Contas a receber	2.594	-	-	2.594	1.754	-	-	1.754
Despesas antecipadas	81	-	-	81	18	-	-	18
Outras contas a receber	2.802	-	-	2.802	2.344	-	-	2.344
<b>Valor justo</b>								
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-	980	-	980
<b>Total do Ativo</b>	<b>5.477</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.477</b>	<b>4.116</b>	<b>980</b>	<b>-</b>	<b>5.096</b>
<b>Passivo</b>								
<b>Custo amortizado</b>								
Fornecedores	-	-	459	459	-	-	694	694
Empréstimos e financiamentos	-	-	74.755	74.755	-	-	27.009	27.009
Outras obrigações	-	-	1.356	1.356	-	-	1.429	1.429
<b>Total do Passivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76.570</b>	<b>76.570</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.132</b>	<b>29.132</b>

**Valor justo dos instrumentos financeiros** - A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis que define valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos: • Definição de valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transações sem favorecimento; • Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com dados observáveis para valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em 3 níveis de hierarquia para mensuração do valor justo é baseada em dados observáveis e não observáveis. Dados observáveis refletem tendências de mercado obtidas de fontes independentes, enquanto dados não observáveis refletem premissas de

mercado da Companhia. Assim, é possível criar hierarquia de valor justo apresentada abaixo: • Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 - Preços cotados para instrumentos idênticos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para dado que sejam observáveis; e • Nível 3 - Instrumentos cujos dados significativos não são observáveis.

**20. Cobertura de Seguros** - A Companhia mantém cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis. As premissas de riscos adotadas, dada a natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores.

**A Diretoria**

Paulo César Picolli - Gerente Contábil - CRC 1SP165645/O-6

**Relatório dos Auditores Independentes**

Aos Acionistas e Diretores da

**SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.**

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

**Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis** - A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

**Responsabilidade dos auditores independentes** - Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas bra-

sileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e também que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter uma segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Opinião sobre as demonstrações contábeis** - Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior** - Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório sem ressalvas, datado de 4 de maio de 2012, que continha ênfase referente ao capital circulante líquido negativo.

São Paulo, 26 de abril de 2013.



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

Nelson Fernandes Barreto Filho

Contador

CRC 1SP-151.079/O-0



**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011** (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

podendo o retorno do investimento não ser condizente como esperado pelos acionistas. Os investimentos estarão concentrados substancialmente em propriedade para investimentos. Embora a Companhia tenha sempre participação no processo decisório dos projetos/propriedades para investimentos, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer dos projetos/investimentos para investimentos, (ii) solvência dos projetos/propriedades para investimento e (iii) continuidade das atividades dos projetos/investimentos. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados dos investimentos, não cabendo, em hipótese alguma, qualquer responsabilidade ao Administrador da Companhia por tal impacto. Não obstante a diligência e o cuidado do Administrador, os pagamentos relativos aos títulos e/ou valores mobiliários de emissão das empresas investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, a Companhia e os seus acionistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto a possibilidade de eliminação de tais riscos. **c) Risco de mercado** - Os ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõe a posição da Companhia podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores ou do setor e segmento de atuação relacionados aos projetos/propriedades para investimentos. As variações de preço desses ativos financeiros e títulos também podem ocorrer em função de mudanças nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento dos preços sem haver alterações significativas na economia local ou internacional e/ou no cenário político. O apreçamento dos títulos e valores

mobiliários, dos projetos e demais ativos financeiros da Companhia será realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Os referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações no valor dos ativos da Companhia, resultando em aumento ou redução em seu patrimônio. **d) Riscos de crédito** - A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia monitora permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as

agências internacionais de rating. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na BM&FBOVESPA. Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos. **Categoria dos instrumentos financeiros** - Os valores constantes nas contas do ativo e passivo, como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2012 e 2011 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado. Esses valores estão representados substancialmente por disponibilidades e valores equivalentes, adiantamentos diversos, empréstimos e financiamentos e adiantamentos de clientes. Abaixo segue composição dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

**Valor justo dos instrumentos financeiros** - A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis que define valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos: • Definição de valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transações sem favorecimento; • Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com dados observáveis para valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em 3 níveis de hierarquia para mensuração do valor justo é baseada em dados observáveis e não observáveis. Dados observáveis refletem tendências de mercado obtidas de fontes independentes, enquanto dados não observáveis refletem premissas de mercado da Companhia. Assim, é possível criar hierarquia de valor justo apresentada abaixo: • Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 - Preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para dado que sejam observáveis; e • Nível 3 - Instrumentos cujos dados significativos não são observáveis.

	31/12/2012			31/12/2011				
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total
<b>Ativo</b>								
<b>Custo amortizado</b>								
Contas a receber	2.594	-	-	2.594	1.754	-	-	1.754
Despesas antecipadas	81	-	-	81	18	-	-	18
Outras contas a receber	2.802	-	-	2.802	2.344	-	-	2.344
<b>Valor justo</b>								
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-	980	-	980
<b>Total do Ativo</b>	<b>5.477</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.477</b>	<b>4.116</b>	<b>980</b>	<b>-</b>	<b>5.096</b>
<b>Passivo</b>								
<b>Custo amortizado</b>								
Fornecedores	-	-	459	459	-	-	694	694
Empréstimos e financiamentos	-	-	74.755	74.755	-	-	27.009	27.009
Outras obrigações	-	-	1.356	1.356	-	-	1.429	1.429
<b>Total do Passivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76.570</b>	<b>76.570</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.132</b>	<b>29.132</b>

**20. Cobertura de Seguros** - A Companhia mantém cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis. As premissas de riscos adotadas, dada a natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores.

**A Diretoria**  
Paulo César Piccoli - Gerente Contábil - CRC 1SP165645/O-6

**Relatório dos Auditores Independentes**

Aos Acionistas e Diretores da **SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.** - São Paulo - SP  
Examinamos as demonstrações contábeis da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.  
**Responsabilidade dos auditores independentes** - Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e também que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter uma segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por

fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior** - Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório sem ressalvas, datado de 4 de maio de 2012, que continha ênfase referente ao capital circulante líquido negativo.

São Paulo, 26 de abril de 2013.  
Nelson Fernandes Barreto Filho  
Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 1SP-151.079/O-0

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

**Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis** - A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas