

# SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.

CNPJ nº 09.011.240/0001-66

## Relatório da Administração

Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011. São Paulo, 31 de março de 2013. **A Administração**

Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011				Demonstrações do Resultado 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)				(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)			
Ativo	Notas	31/12/12	31/12/11	Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	31/12/12	31/12/11
<b>Ativo Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	518	1.096	Fornecedores		459	694
Contas a receber de alugueis	5	2.594	1.754	Empréstimos e financiamentos	10	7.534	27.009
Impostos a recuperar		29	105	Obrigações trabalhistas e tributárias	12	430	196
Outras contas a receber	7	2.402	296	Outras contas a pagar	11	1.356	20
Outros ativos		81	18	Juros sobre capital próprio		-	536
Total do ativo circulante		5.624	3.269	Adiantamentos de clientes		-	102
				Total do passivo circulante		9.779	28.557
<b>Ativo Não Circulante</b>				<b>Passivo Não Circulante</b>			
Outras contas a receber	7	400	2.048	Empréstimos e financiamentos	10	67.221	-
Depósitos Judiciais		-	15	Outras contas a pagar	11	-	1.409
Partes relacionadas	6	75.804	192	Partes relacionadas	6	2.175	366
Outros investimentos		1	2	Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	13	471	-
Propriedades para investimento	8	216.300	160.042	Impostos diferidos	18	44.556	26.488
Imobilizado	9	339	308	Total do Passivo Não Circulante		114.423	28.263
Intangível		7	-	<b>Patrimônio Líquido</b>	14		
Total do Ativo Não Circulante		292.851	162.607	Capital social		93.292	61.526
				Reserva de lucros		80.981	47.530
<b>Total do Ativo</b>		<b>298.475</b>	<b>165.876</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>298.475</b>	<b>165.876</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011			
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)			
	Capital social	Reserva de lucros	Lucros acumulados
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2010</b>	<b>61.526</b>	-	<b>49.609</b>
Juros sobre capital próprio	-	-	(844)
Prejuízo de exercício	-	-	(1.235)
Retenção de lucros para futura deliberação	-	47.530	(47.530)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2011</b>	<b>61.526</b>	<b>47.530</b>	<b>109.056</b>
Aumento de capital	31.766	-	-
Resultado do exercício	-	-	33.451
Retenção de lucros para futura deliberação	-	33.451	(33.451)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>93.292</b>	<b>80.981</b>	<b>174.273</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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)			

**1. Contexto Operacional** - A SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. ("Companhia"), com sede no município de Guarulhos, foi constituída em janeiro de 2008 sob a forma jurídica de sociedade anônima de capital fechado, tendo como objetivo social a gestão e a administração de propriedade imobiliária. Seguindo este propósito, em março de 2008 a Companhia adquiriu o "Shopping Bonsucesso", empreendimento situado na cidade de Guarulhos, em operação desde o ano de 2006. Ao adquirir o shopping, a Companhia já tinha planos de desenvolver uma obra de revitalização e expansão, obra esta que foi iniciada em novembro de 2008. Quando concluída, em meados de 2009, foi apurado um investimento no montante de R\$ 19.939. Com a locação das novas lojas a Companhia obteve um aumento de 80% nas receitas com locações. Em 17 de agosto de 2012, a Companhia foi adquirida pela General Shopping Brasil S.A.

**2. Políticas Contábeis Adotadas** - **2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras** - **2.1.1. Declaração de conformidade** - As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nos pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"). **2.1.2. Base de mensuração** - As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. **2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação** - As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. **2.1.4. Uso de estimativas e julgamento na preparação das demonstrações financeiras** - A preparação das demonstrações contábeis, de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. As informações sobre julgamentos e estimativas críticas referente às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão descritas a seguir: **i) Reconhecimento da receita de vendas** - Para fazer esse julgamento, a Administração leva em consideração o critério detalhado de reconhecimento da receita oriunda de locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. **ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos** - A Companhia reconhece ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas demonstrações financeiras e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor. **iii) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos, como descrito na Nota Explicativa nº 13. Provisões são constituídas para todos os riscos referentes a processos judiciais que representam perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A Administração acredita que essas provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras. **iv) Vida útil dos bens do imobilizado e intangível** - Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.5, a Sociedade revisa anualmente a vida útil estimada, valor residual e método de depreciação ou amortização dos bens do imobilizado e intangível no final de cada período de relatório. **v) Valor justo das propriedades para investimento** - A Companhia contratou uma firma de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada para avaliar as propriedades para investimento da Companhia. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

**3. Principais Práticas Contábeis** - **3.1. Instrumentos financeiros** - **Reconhecimento e mensuração** - Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado. Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras, contas a pagar e empréstimos e financiamentos. **Classificação** - Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados nas seguintes categorias: **a) Mensurados ao valor justo por meio do resultado** - Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações

não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas "Receitas financeiras" ou "Despesas financeiras". **b) Empréstimos e recebíveis** - Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das demonstrações contábeis, os quais são classificados como ativo não circulante. Os empréstimos e recebíveis da Companhia correspondem aos empréstimos a partes relacionadas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras vinculadas e outras contas a receber. **c) Passivos financeiros** - Representados por empréstimos e financiamentos bancários, debentures e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. Quando aplicável os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação incorridos. Subsequentemente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetiva, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva. **3.2. Caixa e equivalentes de caixa** - Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização. As aplicações financeiras são de liquidez diária e controladas pela Companhia para resgate a partir de 30 dias, visando a otimização de impostos (IOF). **3.3. Contas a receber de alugueis** - Registradas primeiramente pelos valores faturados com base nos contratos de aluguel e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de alugueis de forma linear apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica "Despesas Administrativas" na demonstração do resultado. **3.4. Propriedade para investimento** - Representada pelo terreno e edifício em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 8. As propriedades para investimento foram avaliadas a valor justo, com base no método de Fluxo de Caixa Descontado elaborados por avaliadores externos e especialistas no mercado imobiliário e atualizado pela Administração para a data de balanço. As premissas utilizadas para as avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. **3.5. Imobilizado** - Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 9, que consideram a vida útil econômica estimada dos bens. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado. Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado. **3.6. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis, excluindo o ágio** - Os bens do imobilizado, das propriedades para investimentos, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado do exercício. Em 31 de dezembro de 2012, não houve evidências que indicassem que os ativos não seriam recuperáveis. **3.7. Outros ativos (circulante e não circulante)** - Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico-futuros. São demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos até as datas de encerramento dos exercícios. **3.8. Outros passivos (circulante e não circulante)** - Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial. **3.9. Provisões** - São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e

	Notas	31/12/12	31/12/11
Receita líquida com alugueis	15	13.701	11.170
<b>Total de Receitas</b>		<b>13.701</b>	<b>11.170</b>
Despesas administrativas	16	(10.703)	(9.202)
Ajuste a valor justo	8	53.142	4.100
Outras receitas operacionais líquidas		7	95
<b>Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>		<b>56.147</b>	<b>6.163</b>
Resultado financeiro líquido	17	(4.628)	(6.004)
<b>Receitas Financeiras Líquidas</b>		<b>(4.628)</b>	<b>(6.004)</b>
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>		<b>51.519</b>	<b>159</b>
Imposto de renda e contribuição social	18	(18.068)	(1.394)
<b>Lucro (Prejuízo) do exercício</b>		<b>33.451</b>	<b>(1.235)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 - Método Indireto (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)			
	31/12/12	31/12/11	

<b>Das Atividades Operacionais</b>		
Lucro antes dos impostos	33.451	(1.235)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(53.142)	(4.100)
Depreciação a amortização	54	46
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	226	-
Provisão para contingências	471	-
Apropriação dos encargos sobre empréstimos	(3.843)	6.193
<b>Decréscimo/(Acréscimo) em Ativos</b>		
Contas a receber	(1.066)	(292)
Créditos diversos	(458)	779
Impostos e contribuições a recuperar	76	(70)
Outros ativos	(62)	-
Depósitos judiciais	15	(3)
<b>(Decréscimo)/Acréscimo em Passivos</b>		
Fornecedores	(235)	441
Obrigações trabalhistas e tributárias	234	72
Outras contas a pagar	(73)	(216)
Adiantamentos de clientes	(102)	65
Impostos diferidos	18.068	1.394
Partes relacionadas	(73.803)	-
Juros e encargos pagos sobre empréstimos	-	(5.134)
<b>Caixa Aplicado nas Operações</b>	<b>(80.189)</b>	<b>(2.060)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>		
Adições de ativo investimento - outras	(9)	(1)
Adições de propriedade para investimento	(3.116)	(3.663)
Adições de imobilizado	(83)	(6)
<b>Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimento</b>	<b>(3.208)</b>	<b>(3.670)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Captação de empréstimos e financiamentos	51.589	7.000
Juros sobre capital próprio	(536)	(308)
Adiantamento para futuro aumento de capital	31.766	-
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento</b>	<b>82.819</b>	<b>6.692</b>
<b>(Redução)/Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(578)</b>	<b>962</b>
<b>Varição de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		
No início do exercício	1.096	134
No final do exercício	518	1.096
<b>(Redução)/Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(578)</b>	<b>962</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos a obrigação. **3.10. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários** - Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela Administração da Companhia, considerando a natureza dos processos e a experiência da Administração em causas semelhantes, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 13. **3.11. Custo de empréstimos - capitalização de juros** - Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados à aquisição, construção ou produção de imobilizações (propriedades de investimento em desenvolvimento) são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo. Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos. **3.12. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos** - A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias, no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, sobre os prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social e sobre a reserva de reavaliação de edificações e instalações. **3.13. Reconhecimento de receitas** - A receita de alugueis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços. **a) Aluguel:** Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia. **b) Estacionamento:** Refere-se a receitas com a exploração de estacionamentos. **c) Receitas de cessões a apropriar (luvas):** As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel. **3.14. Resultado do exercício por ação** - O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada. Não existem resultado diluídos a serem reportados uma vez que não houve circulação de ações. **3.15. Demonstrações dos fluxos de caixa** - As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). **3.16. Novas normas, alterações e interpretações de normas** - Até a data de divulgação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, os seguintes pronunciamentos e interpretações contábeis foram emitidos ou sofreram alterações substanciais, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2012:

continua...

**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)**

**Pronunciamento**

No Brasil	Correspondente Internacional	Assunto
CPC 26 (R1) (a)	IAS 1	Apresentação das demonstrações contábeis
CPC 18 (R2) (b)	IAS 28	Investimentos permanentes
CPC 19 (R2) (c)	IFRS 11	Negócios em conjunto
CPC 33 (R1) (d)	IAS 19	Benefícios a empregados
CPC 36 (R3) (e)	IFRS 10	Demonstrações contábeis consolidadas
CPC 45 (f)	IFRS 12	Divulgação da participação em outras entidades
CPC 46 (g)	IFRS 13	Mensuração ao valor justo
CPC 38 (R1) (h)	IFRS 9	Instrumentos financeiros

(a) **CPC 26 (IAS 1):** permite apresentar o resultado do exercício e o resultado abrangente em uma única ou em duas demonstrações e exige divulgações adicionais quanto à segregação de itens do resultado abrangente, como aqueles que serão classificados posteriormente para a demonstração do resultado e itens que não serão reclassificados; (b) **CPC 18 (R2)/IAS 28:** alterou o nome do pronunciamento incluindo a referência a empreendimento controlado em conjunto; aumentou a abrangência do pronunciamento que passou a regulamentar os requisitos para a aplicação do método da equivalência patrimonial quando da contabilização de investimentos em empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*); incluiu a possibilidade do registro da equivalência patrimonial levando em consideração o eventual exercício de direitos potenciais de voto e outros instrumentos derivativos que no momento corrente dê à entidade acesso aos retornos; definiu que o investimento e qualquer interesse retido no investimento não classificado como mantido para venda, deve ser classificado como um ativo não circulante; (c) **CPC 19 (R2)/IFRS 11:** a revisão deste pronunciamento contábil no Brasil, que na normas internacionais correspondeu a um novo pronunciamento, alterou substancialmente a prática anterior nos seguintes aspectos: eliminação da consolidação proporcional; inclusão da definição negócio em conjunto, inclusão da definição operação em conjunto (*joint operation*), inclusão da definição Empreendimento controlado em conjunto (*joint venture*); (d) **CPC 33 (R1)/IAS 19:** foi excluída a possibilidade de utilização do "método do corredor" - permissão para que os ganhos e perdas atuariais até um limite de 10% do valor presente da obrigação de benefício definido ou 10% do valor justo dos ativos do plano, dos dois o maior, pudessem ser apropriados ao resultado pelo tempo médio remanescente de vida laborativa dos empregados participantes do plano. Com isso os ganhos e perdas atuariais passam a ser reconhecidos integralmente da data das demonstrações contábeis, tendo como contrapartida o patrimônio líquido (outros resultados abrangentes). Esses valores não reciclam para o resultado do exercício, permanecendo em conta do patrimônio líquido de outros resultados abrangentes; (e) **CPC 36 (R3)/IFRS 10:** a revisão deste pronunciamento no Brasil, que na norma internacional correspondeu a um novo pronunciamento, alterou o conceito de controle e introduziu novos conceitos, como os relativos a "poder", "retornos", "relação entre poder e retornos", entre outros. Na norma internacional, o IFRS 10 substituiu o SIC 12 e IAS 27; (f) **CPC 45/IFRS 12:** trata-se da divulgação de participação em outras entidades, cujo objetivo é possibilitar que os usuários conheçam os riscos, a natureza e os efeitos sobre as demonstrações contábeis dessa participação. O pronunciamento é aplicável a controladas, negócios em conjunto (ou seja, operações em conjunto ou empreendimentos controlados em conjunto), coligadas e entidades estruturadas não consolidadas; (g) **CPC 46/IFRS 13:** aplica-se quando outros pronunciamentos contábeis exigem ou permitem mensurações ou divulgações do valor justo (e mensurações, como o valor justo menos custo de venda, com base no valor justo ou divulgações sobre as referidas mensurações); (h) **CPC 38 (R1)/IFRS 9:** o CPC 38 (R1) ainda não foi emitido no Brasil. O correspondente internacional, IFRS 9, já foi emitido e encerra a primeira parte do projeto de substituição da IAS 39 "Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração". O IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. O CPC 38 (R1)/IFRS 9 traz também alterações nos CPC 39 e CPC 40 (IAS 32 e IFRS 7). Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 01 de janeiro de 2015. A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e não espera efeitos significativos sobre os valores reportados. No entanto, a Administração ainda não completou a análise detalhada dessas normas nem quantificou os eventuais efeitos sobre as suas demonstrações contábeis.

**4. Caixa e Equivalentes de Caixa**

	31/12/2012	31/12/2011
Bancos conta movimento	518	116
Aplicações financeiras	-	980
<b>Total</b>	<b>518</b>	<b>1.096</b>

**5. Contas a receber de alugueis**

Está representado em 31 de dezembro de 2012 e 2011 como segue:

	31/12/2012	31/12/2011
Alugueis a receber	3.076	2.462
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(482)	(708)
<b>Total</b>	<b>2.594</b>	<b>1.754</b>

A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber. Para atenuar esse risco, a Companhia adota como prática a análise das modalidades de cobrança (alugueis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange a situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi constituída tomando como base nos alugueis vencidos há mais de 180 dias, cuja análise individual da sua situação financeira demonstrou que estes não seriam realizáveis e que não tenham sido renegociados. A provisão para crédito de liquidação duvidosa apresentou a seguinte movimentação nos exercícios:

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>708</b>	<b>455</b>
Créditos provisionados no exercício	-	331
Créditos recuperados no exercício	(226)	-
Baixados para prejuízo	-	(78)
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>482</b>	<b>708</b>

Consiste basicamente de alugueis do Shopping, reconhecidos pelo regime de competência deduzidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa. O saldo a receber por prazo está representado da seguinte forma:

	31/12/2012	31/12/2011
<b>A vencer</b>	<b>1.810</b>	<b>1.632</b>
<b>Vencidas</b>		
Até 60 dias	337	123
De 61 a 180 dias	216	142
De 181 a 360 dias	251	165
Acima de 361 dias	462	400
<b>Total</b>	<b>3.076</b>	<b>2.462</b>

Em 31 de dezembro de 2012, o montante de R\$ 231 das contas a receber de clientes encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia entende que os valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis.

**6. Transações com Partes Relacionadas** - No curso dos negócios da Companhia, os acionistas controladores e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; (ii) administração de shopping centers; (iii) administração de estacionamentos de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial e (v) acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínios. Na condução das atividades, a Companhia realiza operações de mútuo que muitas vezes não estão sujeitas a encargos financeiros. A maior parte dos saldos existentes entre partes relacionadas refere-se a essas operações de mútuo. Em linhas gerais, todos os termos e condições dos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que

normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto com relação ao saldo de mútuos sobre os quais não incidem encargos financeiros. A Administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação a prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares. Os saldos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 são apresentados a seguir:

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Ativo</b>		
Securis Adm. e Incorporadora	75.157	-
CB Bonsucesso	647	192
<b>Total</b>	<b>75.804</b>	<b>192</b>
<b>Passivo</b>		
JAJA Administradora e Incorporadora	2.175	-
Squarestone Brasil II Adm.	-	366
<b>Total</b>	<b>2.175</b>	<b>366</b>

**7. Outras Contas a Receber**

	31/12/2012	31/12/2011
Circuito Entretenimento e Cinemas	2.426	3.276
Provisão para perdas (a)	(2.076)	(1.228)
Adiantamento a fornecedores	48	296
Contas a receber repasse	2.404	-
<b>Total</b>	<b>2.802</b>	<b>2.344</b>
Ativo circulante	2.402	296
Ativo não circulante	400	2.048

(a) Em 14 de maio de 2008, foi firmado contrato de compra e venda referente à parte correspondente aos bens móveis do cinema integrante do shopping pelo valor de R\$ 2.700. Conforme contrato de compra e venda foi acordado o recebimento da venda em 60 parcelas mensais, acrescidas de juros de 1% ao mês e está representado em 31 de dezembro. A provisão para crédito de liquidação duvidosa apresentou a seguinte movimentação nos exercícios:

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>1.228</b>	<b>-</b>
Créditos provisionados no exercício	848	1.228
Baixados para prejuízo	-	-
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>2.076</b>	<b>1.228</b>

**8. Propriedades para Investimento**

	31/12/2012	31/12/2011
Terrenos	14.263	14.263
Edificações	64.285	64.210
Expansão shopping e obras do estacionamento	6.704	3.663
Ajuste a valor justo	131.048	77.906
<b>Total</b>	<b>216.300</b>	<b>160.042</b>

Até o exercício de 2010, a Companhia mantinha a propriedade para investimento registrada a custo, decidindo em 2011 pela mudança no critério de avaliação para o valor justo. A Administração em 2011 contratou a Cushman & Wakefield LLP com o propósito de avaliar a propriedade e determinar seu valor justo, e com base em avaliação realizada em junho de 2011, o valor da propriedade era de R\$ 157.070. A fim de apresentar o valor da propriedade em 31 de dezembro de 2011, a Administração atualizou as premissas do estudo pelos índices de inflação de indexação dos contratos, apurando o valor justo de R\$ 160.042. Para apresentar o valor da propriedade em 31 de dezembro de 2012, a Administração contratou a CBRE Consultoria do Brasil Ltda., e com base em avaliação realizada em Dezembro de 2012 o valor da propriedade é de R\$ 216.300. Movimentação da propriedade para investimento para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012:

	31/12/2012	Adições	Ajuste valor justo	31/12/2011
Terrenos	14.263	-	-	14.263
Edificações	64.210	75	-	64.285
Expansão shopping e obras do estacionamento	3.663	3.041	-	6.704
Ajuste a valor justo	77.906	-	53.142	131.048
<b>Total</b>	<b>160.042</b>	<b>3.116</b>	<b>53.142</b>	<b>216.300</b>

**9. Imobilizado e Intangível** - Os saldos dos ativos imobilizados e intangível, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012:

	Taxas	31/12/2012	31/12/2011
Móveis e utensílios	10%	458	388
Computadores e periféricos	20%	46	29
Instalações	10%	1	1
Software	20%	7	9
Depreciação acumulada	-	(173)	(119)
<b>Total</b>		<b>339</b>	<b>308</b>

**10. Empréstimos e Financiamentos**

	31/12/2012	31/12/2011
BTG Pactual	-	27.541
Custo de captação	-	(532)
Debêntures (a)	78.598	-
Custo de captação	(3.843)	-
<b>Total</b>	<b>74.755</b>	<b>27.009</b>
Circulante	7.534	27.009
Não circulante	67.221	-

(a) Em 26 de outubro de 2012 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, com garantia adicional real e fidejussória, em duas espécies (DI e IPCA), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. O valor total das debêntures é de R\$ 78 milhões, divididas na série DI de R\$ 39 milhões com a taxa de 2,75% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$ 39 milhões tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento mensal e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses). A composição por ano de vencimento em 31 de dezembro de 2012 é demonstrada a seguir:

Ano	31/12/2012
2013 (a)	7.534
2014	7.925
2015	7.925
2016	7.925
2017 em diante	46.898
Custo de captação	(3.452)
<b>Total</b>	<b>74.755</b>

(a) Custo de captação de R\$ 391.

**11. Outras Contas a Pagar**

	31/12/2012	31/12/2011
Seguros a pagar	89	-
Adiantamento de Clientes	50	-
Bacre Construções Ltda.	-	1.409
Prefeitura Municipal de Guarulhos (a)	1.217	-
Outras	-	20
<b>Total</b>	<b>1.356</b>	<b>1.429</b>
Circulante	1.356	20
Não circulante	-	1.409

(a) Refere-se ao termo de acordo firmado com a Prefeitura Municipal de Guarulhos para a execução de obras viárias em torno do shopping.

**12. Obrigações Trabalhistas e Tributárias**

	31/12/2012	31/12/2011
INSS a recolher	4	17
ISS a recolher	34	5
PIS a recolher	26	28
COFINS a recolher	117	127
IR sobre serviços	1	10
IPU	248	-
Outros impostos e contribuições	-	9
<b>Total</b>	<b>430</b>	<b>196</b>

**13. Provisão para Riscos Cíveis e Trabalhistas** - Para todas as questões que estão sendo contestadas, é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, trabalhistas e cíveis. A movimentação da provisão para riscos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

	31/12/2011	Consti-tuição	Atualizações	31/12/2012
Trabalhista	-	288	-	288
Cíveis	-	183	-	183
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>471</b>	<b>-</b>	<b>471</b>

**14. Patrimônio Líquido** - Em 31 de dezembro de 2012, o capital social subscrito até a data do balanço é de R\$ 93.292 (R\$ 61.526 em 2011), dividido em 93.292.158 ações (61.526.001 ações em 2011), todas ordinárias nominativas e sem valor nominal. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de agosto de 2012, os acionistas deliberaram sobre o aumento do capital social da Companhia em R\$ 31.766, passando o capital social para R\$ 93.292, com emissão de 31.766.157 ações ordinárias nominativas sem valor nominal. Na mesma ocasião, houve a renúncia a seu direito de subscrição das novas ações por Scarsdale - Fundo de Investimento e Verzasca Participações Ltda., e as novas ações foram totalmente subscritas e totalmente integralizadas por Securis Administradora e Incorporadora Ltda., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, conjunto 221.

**15. Receita Líquida de Aluguel, Serviços e Outros**

	31/12/2012	31/12/2011
Aluguel mínimo	9.433	7.896
Aluguel variável	2.374	3.199
Locação comercial	749	701
Cessão de direito de uso	552	433
Outras Receitas	2.317	197
Deduções e impostos incidentes	(1.724)	(1.256)
<b>Total</b>	<b>13.701</b>	<b>11.170</b>

**16. Despesas Administrativas**

	31/12/2012	31/12/2011
Depreciação	(52)	(46)
Serviços de terceiros	(4.089)	(5.363)
Despesas com pessoal	(1.597)	(1.510)
Despesas comerciais de vendas	(384)	(192)
Custos dos alugueis	(874)	(95)
Provisão para contingências	(471)	-
Condomínios	(1.611)	(912)
Provisão de Crédito Liquidação Duvidosa	(702)	(331)
Outras despesas gerais e administrativas	(923)	(753)
<b>Total</b>	<b>(10.703)</b>	<b>(9.202)</b>

**17. Resultado Financeiro Líquido**

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Receitas financeiras</b>		
Varição monetária ativa	5	374
Juros ativos	98	83
Rendimentos de aplicações financeiras	180	85
Outras receitas financeiras	30	-
<b>Total</b>	<b>313</b>	<b>542</b>

**Despesas financeiras**

Encargos - empréstimos	(4.660)	(6.193)
Outras despesas financeiras	(281)	(353)
<b>Total</b>	<b>(4.941)</b>	<b>(6.546)</b>

**Total**

**18. Imposto de Renda e Contribuição Social**

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

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Resultado antes da tributação s/ o lucro</b>	<b>51.519</b>	<b>159</b>
Adições	-	-
Provisão devedores duvidosos	482	331
Despesas indedutíveis	-	64
Provisão para perdas - Cinema	-	1.228
<b>Total</b>	<b>52.001</b>	<b>1.782</b>

**Exclusões**

Provisão devedores duvidosos	-	78
Ajuste valor justo propriedade para investimento	53.142	4.100
Juros s/ Capital Próprio	-	845
Ajustes depreciação pela base fiscal	-	1.284
Ajustes de exercícios anteriores	-	-
<b>Total</b>	<b>53.142</b>	<b>6.307</b>

**Resultado da base de tributação**

**Imposto de renda e contribuição social correntes**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:		
<b>Resultado antes da tributação s/ o lucro</b>	<b>51.519</b>	<b>159</b>

**Exclusões**

Ajuste valor justo propriedade para investimento	53.142	4.100
<b>Resultado base de tributação</b>	<b>53.142</b>	<b>4.100</b>
Imposto de renda diferido	13.285	1.025
Contribuição social diferido	4.783	369
<b>Total</b>	<b>18.068</b>	<b>1.394</b>

A Administração da Companhia não efetuou o registro contábil dos créditos tributários decorrentes de prejuízo fiscal e base negativa.

Movimentação do IRPJ e CSLL diferidos passivos:

	31/12/2011	Constituição	Reversão	31/12/2012
IRPJ	19.4			

**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 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

# SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.

CNPJ nº 09.011.240/0001-66

**Relatório da Administração**

Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

São Paulo, 31 de março de 2013. **A Administração**

Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011					
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)					
Ativo	Notas	31/12/12	31/12/11	Passivo e Patrimônio Líquido	Notas
<b>Ativo Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e equivalentes de caixa	4	518	1.096	Fornecedores	10
Contas a receber de alugueis	5	2.594	1.754	Empréstimos e financiamentos	10
Impostos a recuperar		29	105	Obrigações trabalhistas e tributárias	12
Outras contas a receber	7	2.402	296	Juros sobre capital próprio	11
Outros ativos		81	18	Adiantamentos de clientes	11
Total do ativo circulante		5.624	3.269	Total do passivo circulante	
				<b>Passivo Não Circulante</b>	
<b>Ativo Não Circulante</b>				Empréstimos e financiamentos	10
Outras contas a receber	7	400	2.048	Outras contas a pagar	11
Depósitos Judiciais		-	15	Partes relacionadas	6
Partes relacionadas	6	75.804	192	Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	13
Outros investimentos	2	-	2	Impostos diferidos	18
Propriedades para investimento	8	216.300	160.042	Total do Passivo Não Circulante	
Imobilizado	9	339	308	<b>Patrimônio Líquido</b>	
Intangível		7	-	Capital social	
Total do Ativo Não Circulante		292.851	162.607	Reserva de lucros	
<b>Total do Ativo</b>		<b>298.475</b>	<b>165.876</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011				
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)				
	Capital social	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2010</b>	<b>61.526</b>	-	<b>49.609</b>	<b>111.135</b>
Juros sobre capital próprio	-	-	(844)	(844)
Prejuízo de exercício	-	-	(1.235)	(1.235)
Retenção de lucros para futura deliberação	-	47.530	(47.530)	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2011</b>	<b>61.526</b>	<b>47.530</b>	-	<b>109.056</b>
Aumento de capital	31.766	-	-	31.766
Resultado do exercício	-	-	33.451	33.451
Retenção de lucros para futura deliberação	-	33.451	-	33.451
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>93.292</b>	<b>80.981</b>	-	<b>174.273</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**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)

**1. Contexto Operacional** - A SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. ("Companhia"), com sede no município de Guarulhos, foi constituída em janeiro de 2008 sob a forma jurídica de sociedade anônima de capital fechado, tendo como objetivo social a gestão e a administração de propriedade imobiliária. Segundo este propósito, em março de 2008 a Companhia adquiriu o "Shopping Bonsucesso", empreendimento situado na cidade de Guarulhos, em operação desde o ano de 2006. Ao adquirir o shopping, a Companhia já tinha planos de desenvolver uma obra de revitalização e expansão, obra esta que foi iniciada em novembro de 2008. Quando concluída, em meados de 2009, foi apurado um investimento no montante de R\$ 19.939. Com a locação das novas lojas a Companhia obteve um aumento de 80% nas receitas com locações. Em 17 de agosto de 2012, a Companhia foi adquirida pela General Shopping Brasil S.A.

**2. Políticas Contábeis Adotadas - 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras - 2.1.1. Declaração de conformidade** - As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que correspondem às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nos pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

**2.1.2. Base de mensuração** - As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

**2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação** - As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

**2.1.4. Uso de estimativas e julgamento na preparação das demonstrações financeiras** - A preparação das demonstrações contábeis, de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. As estimativas sobre julgamentos e estimativas críticas referente às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão descritas a seguir: i) **Reconhecimento da receita de vendas** - Para fazer esse julgamento, a Administração leva em consideração o critério detalhado de reconhecimento da receita oriunda de locação de espaço a lojas e outros espaços comerciais, com o stand de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. ii) **Imposto de renda e contribuição social diferidos** - A Companhia reconhece ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas demonstrações financeiras e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor. iii) **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos. iv) **Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos. v) **Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.5. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos. vi) **Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.6. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.7. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.8. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.9. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.10. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.11. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.12. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.13. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.14. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.15. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.16. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.17. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.18. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.19. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.20. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.21. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.22. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.23. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.24. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.25. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.26. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.27. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.28. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.29. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.30. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.31. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.32. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

**2.1.33. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas** - A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos.

Demonstrações do Resultado 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)					
	Notas	31/12/12	31/12/11		Notas
<b>Receita líquida com alugueis</b>		<b>15</b>	<b>13.701</b>	<b>11.170</b>	
<b>Total de Receitas</b>		<b>15</b>	<b>13.701</b>	<b>11.170</b>	
Despesas administrativas	16	(10.703)	(9.202)		
Ajuste a valor justo	8	53.142	4.100		
Outras receitas operacionais líquidas		7	95		
<b>Lucro Antes das Recargas e Efeitos Fiscais</b>		<b>56.147</b>	<b>6.163</b>		
Resultado financeiro líquido	17	(4.628)	(6.004)		
<b>Recargas Financeiras Líquidas</b>		<b>(4.628)</b>	<b>(6.004)</b>		
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>		<b>51.519</b>	<b>159</b>		
Imposto de renda e contribuição social	18	(18.068)	(1.394)		
<b>Lucro (Prejuízo) do exercício</b>		<b>33.451</b>	<b>(1.235)</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Internacional, IFRS 9, já foi emitido e encerra a primeira parte do projeto de substituição da IAS 39 "Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração". O IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo é classificado como financeiro ou não financeiro, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. O CPC 38 (R1)/IFRS 9 traz também alterações nos CPC 39 e CPC 40 (IAS 32 e IFRS 7). Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 01 de janeiro de 2015. A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e não espera efeitos significativos sobre os valores reportados. No entanto, a Administração ainda não completou a análise detalhada dessas normas nem quantificou os eventuais efeitos sobre as suas demonstrações contábeis.

**4. Caixa e Equivalentes de Caixa**

	31/12/2012	31/12/2011
Bancos conta movimento	518	116
Aplicações financeiras	-	980
<b>Total</b>	<b>518</b>	<b>1.096</b>

**5. Contas a receber de alugueis**

Está representado em 31 de dezembro de 2012 e 2011 como segue:

	31/12/2012	31/12/2011
Alugueis a receber	3.076	2.462
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(482)	(708)
<b>Total</b>	<b>2.594</b>	<b>1.754</b>

exposição máxima ao risco de crédito da Companhia e o valor contábil das contas a receber. Para atenuar esse risco, a Companhia adota como prática a análise das modalidades de cobrança (alugueis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange a situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de sua situação patrimonial e financeira. A Administração de liquidação duvidosa foi constituída tomando como base nos alugueis vencidos há mais de 180 dias, cuja análise individual da sua situação financeira demonstrou que estes não seriam realizáveis e que não tenham sido renegociados. A provisão para crédito de liquidação duvidosa apresentou a seguinte movimentação nos exercícios:

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>708</b>	<b>455</b>
Créditos provisionados no exercício	-	331
Créditos recuperados no exercício	(226)	-
Baixas para prejuízo	-	(78)
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>482</b>	<b>708</b>

Consiste basicamente de alugueis do Shopping, reconhecidos pelo regime de competência deduzidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa. O saldo a receber por prazo está representado da seguinte forma:

	31/12/2012	31/12/2011
<b>A vencer</b>	<b>1.810</b>	<b>1.832</b>
<b>Vencidas</b>		
Até 60 dias	337	123
De 61 a 180 dias	216	142
De 181 a 360 dias	251	165
Acima de 361 dias	402	400
<b>Total</b>	<b>1.206</b>	<b>830</b>
<b>Total</b>	<b>3.076</b>	<b>2.462</b>

**6. Transações com Partes Relacionadas** - No curso dos negócios da Companhia, os acionistas controladores e os condôminos cíveis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; (ii) administração de shopping centers; (iii) administração de estabelecimentos de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial e (v) acordos e deliberações tomadas no âmbito de convenções de condomínios. Na condução das atividades, a Companhia realiza operações de crédito com clientes que não estão sujeitas a encargos financeiros. A maior parte dos saldos existentes entre partes relacionadas refere-se a essas operações de mútuo. Em linhas gerais, todos os termos e condições dos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto com relação ao saldo de empréstimos e outros saldos que incidem encargos financeiros. A Administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação a prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares. Os saldos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 são apresentados a seguir:

	31/12/2012	Consti- tuição	Atualiza- ções	31/12/2012
<b>Ativo</b>				
Securis Adm. e Incorporadora	75.157	-	-	75.157
CB Bonsucesso	647	192	-	839
<b>Total</b>	<b>75.804</b>	<b>192</b>		<b>76.004</b>
<b>Passivo</b>				
JAUÁ Administradora e Incorporadora	2.175	-	-	2.175
Squarestone Brasil III Adm.	-	366	-	366
<b>Total</b>	<b>2.175</b>	<b>366</b>		<b>2.541</b>

**7. Outras Contas a Receber**

	31/12/2012	31/12/2011
Circuito Entretenimento e Cinemas	2.426	3.276
Provisão para perdas (a)	(2.078)	(1.228)
Adiantamento a fornecedores	48	296
Contas a receber repasse	2.404	-
<b>Total</b>	<b>2.800</b>	<b>2.344</b>

**8. Propriedades para Investimento**

	31/12/2012	31/12/2011
Terrenos	14.263	14.263
Edificações	64.210	64.210
Expansão shopping e obras do estacionamento	6.704	6.663
Ajuste a valor justo	(131.048)	(77.906)
<b>Total</b>	<b>216.300</b>	<b>160.042</b>

Até o exercício de 2010, a Companhia mantinha a propriedade para investimento registrada a custo, decidido em 2011 pela mudança no critério de avaliação para o valor justo. A Administração em 2011 contratou a Cushman & Wakefield LLP com o propósito de avaliar a propriedade e ponderar seu valor justo, e com base em avaliação realizada em junho de 2011, o valor da propriedade era de R\$ 157.070,47. A administração do valor da propriedade em 31 de dezembro de 2011, a Administração atualizou as premissas do estudo pelos índices de inflação de indexação dos contratos, apurando o valor justo de R\$ 160.042. Para apresentar o valor da propriedade em 31 de dezembro de 2012, a Administração contratou a CBRE Consultoria de Brasil Ltda., e com base em avaliação realizada em dezembro de 2012, o valor da propriedade foi atualizado para R\$ 216.300,00. A movimentação da propriedade para investimento para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012:

	31/12/2012	Adições	Ajuste valor justo	31/12/2011
Terrenos	14.263	-	-	14.263
Edificações	64.210	75	-	64.285
Obras do estacionamento	3.663	3.041	-	6.704
Ajuste a valor justo	(77.906)	-	53.142	(131.048)
<b>Total</b>	<b>160.042</b>	<b>3.116</b>	<b>53.142</b>	<b>216.300</b>

**9. Imobilizado e Intangível** - Os saldos dos ativos imobilizados e intangível, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012:

	31/12/2012	31/12/2011
Móveis e utensílios	10%	458
Computadores e periféricos	20%	46
Instalações	10%	1
Software	20%	7
Depreciação acumulada	(173)	(119)
<b>Total</b>	<b>339</b>	<b>308</b>

**10. Empréstimos e Financiamentos**

	31/12/2012	31/12/2011
BTG Paqueta	-	27.541
Custo de captação	-	(532)
Debêntures (a)	78.598	-
Custo de captação	(3.843)	-
<b>Total</b>	<b>74.755</b>	<b>27.009</b>

(a) Em 26 de outubro de 2012 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, com garantia adicional real e fidejussória, em duas espécies (DI e IPCA), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. O valor total das debêntures é de R\$ 78 milhões, divididas na série DI de R\$ 39 milhões com taxa de 7,25% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$ 39 milhões tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento mensal e

Demonstração dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 - Método Indireto		
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)		
	31/12/12	31/12/11
<b>Das Atividades Operacionais</b>	<b>33.451</b>	<b>(1.235)</b>
Lucro antes dos impostos	-	-
Ajuste ao valor justo por propriedades para investimento	(53.142)	(4.100)
Depreciação e amortização	54	46
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	426	-</

**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