

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 2013 e 2012.

São Paulo, 04 de abril de 2014. **A Administração**

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012					
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)					
Ativo	Notas	31/12/2013	31/12/2012	Passivo e Patrimônio Líquido	Notas
Ativo Circulante				Passivo Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	4	426	518	Fornecedores	143
Contas a receber	5	2.182	2.594	Empréstimos e financiamentos	10 8.823
Impostos a recuperar		167	29	Obrigações trabalhistas e tributárias	11 909
Outras contas a receber	7	563	2.402	Receitas de cessões a apropriar	118
Outros ativos		21	81	Outras contas a pagar	12 1.598
Total do Ativo Circulante		3.359	5.624	Total do Passivo Circulante	11.591
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante	
Outras contas a receber	7	-	400	Empréstimos e financiamentos	10 59.912
Depósitos judiciais		51	-	Receitas de cessões a apropriar	376
Partes relacionadas	6	147.585	75.804	Partes relacionadas	6 8.888
Outros investimentos		-	1	Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	13 -
Propriedades para investimento	8	137.350	216.300	Impostos diferidos	19 28.293
		284.986	292.505	Total do Passivo Não Circulante	97.469
Imobilizado	9	284	339	Patrimônio Líquido	14
Intangível	9	4	7	Capital social	93.292
		288	346	Reserva de lucros	86.281
Total do Ativo Não Circulante		285.274	292.851	Total do Passivo e Patrimônio Líquido	288.633
Total do Ativo		288.633	298.475		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012				
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)				
	Capital social	Reserva de lucros	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2011	61.526	47.530	-	109.056
Aumento de capital	31.766	-	-	31.766
Resultado do exercício	-	-	33.451	33.451
Retenção de lucros para futura deliberação	-	33.451	(33.451)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2012	93.292	80.981	-	174.273
Resultado do exercício	-	-	5.300	5.300
Retenção de lucros para futura deliberação	-	5.300	(5.300)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2013	93.292	86.281	-	179.573

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

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 administração 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. As demonstrações contábeis foram aprovadas pelas Administração da Companhia em 04 de abril de 2014.

2. Políticas Contábeis Adotadas - **2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis** - **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 contábeis** - 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. As 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 críticos referente às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis. **iv) Vida útil dos bens do imobilizado e intangível** - Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.5, a Companhia 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, partes relacionadas, outras contas a receber, fornecedores, empréstimos e financiamentos e outras contas a pagar. **Classificação** - Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados nas seguintes categorias: **a) 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 e outras contas a receber. **b) Passivos financeiros** - Representados por empréstimos e financiamentos bancários, fornecedores 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 alugueis 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 center 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 (DCF) 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 2013, 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 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 à 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

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012			
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)			
	Notas	31/12/2013	31/12/2012
Receita líquida com alugueis	15	11.072	13.701
Custo dos alugueis e serviços prestados		(776)	(2.537)
Lucro Bruto		10.296	11.164
Despesas administrativas	16	(4.482)	(8.166)
Ajuste a valor justo	8	-	53.142
Outras (despesas)/receitas operacionais líquidas	17	(3.763)	7
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras		2.051	56.147
Resultado financeiro líquido	18	(9.580)	(4.628)
Receitas Financeiras Líquidas (Prejuízo)/Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		(7.529)	51.519
Imposto de renda e contribuição social	19	(3.434)	-
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	16.263	(18.068)
Lucro do Exercício		5.300	33.451

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 - Método Indireto			
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)			
		31/12/2013	31/12/2012
Das Atividades Operacionais			
Lucro do exercício		5.300	33.451
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		-	(53.142)
Depreciação a amortização		58	54
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		176	226
Provisão para contingências		(471)	471
Impostos diferidos		(16.263)	18.068
Apropriação dos encargos sobre empréstimos		9.127	(3.843)
Decréscimo/(Acréscimo) em Ativos			
Contas a receber		236	(1.066)
Créditos diversos		2.239	(458)
Impostos e contribuições a recuperar		(138)	76
Outros ativos		60	(62)
Depósitos judiciais		(51)	15
Partes relacionadas		(71.781)	-
(Decréscimo)/Acréscimo em Passivos			
Fornecedores		(316)	(235)
Obrigações trabalhistas e tributárias		479	234
Outras contas a pagar		243	(73)
Adiantamentos de clientes		-	(102)
Partes relacionadas		6.713	(73.803)
Receitas de cessões a apropriar		494	-
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades Operacionais		(63.895)	(80.189)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Adições de ativo investimento - outras		-	(9)
Adições de propriedade para investimento		-	(3.116)
Adições de imobilizado		-	(83)
Recebimento pela venda de propriedades para investimento		78.950	-
Caixa Líquido Proveniente das (Aplicado nas) Atividades de Investimento		78.950	(3.208)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Captação de empréstimos e financiamentos		-	51.589
Pagamento de empréstimos e financiamentos (principal e juros)		(15.147)	-
Juros sobre capital próprio		-	(536)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	31.766
Caixa Líquido (Aplicado nas)/Proveniente das Atividades de Financiamento		(15.147)	82.819
Redução Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(92)	(578)
Varição de Caixa e Equivalentes de Caixa			
No início do exercício		518	1.096
No final do exercício		426	518
Redução Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(92)	(578)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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, após este período tais custos são apropriados ao resultado do exercício a medida que vão sendo incorridos. **3.12. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos** - Para o exercício de 2013 a Companhia fez a opção pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica à alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas as diferenças temporárias quando elas se reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis. **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 às 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, os seguintes pronunciamentos e interpretações

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

continua...

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 (Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

contábeis foram emitidos ou sofreram alterações substanciais, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2013:

Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de

Norma	Assunto	Iniciados a partir de
(a) IFRS 9	Instrumentos financeiros	1º de janeiro de 2015
(b) Revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27	Entidades de investimento	1º de janeiro de 2014
(c) Revisão da IAS 32	Compensação de ativos e passivos financeiros	1º de janeiro de 2014
(d) IFRIC 21	Tributos	1º de janeiro de 2014
(e) Revisão da IAS 39	Renovação de derivativos e continuação de contabilidade de hedge	1º de janeiro de 2014

(a) **IFRS 9 Instrumentos financeiros** - A 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. A IFRS 9 traz também alterações nas IAS 32 e IFRS 7. Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 01 de janeiro de 2015; (b) **Entidades de investimento (Revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27)** - As revisões serão efetivadas para exercícios que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2014 e fornecem uma exceção aos requisitos de consolidação para as entidades que cumprem com a definição de entidade de investimento de acordo com a IFRS 10. Essa exceção requer que as entidades de investimento registrem os investimentos em controladas pelos seus valores justos no resultado; (c) **Revisão da IAS 32 Compensação de ativos e passivos financeiros** - Essas revisões clarificam o significado de "atualmente tiver um direito legalmente exequível de compensar os valores reconhecidos" e o critério que fariam com que os mecanismos de liquidação não simultâneos das câmaras de compensação se qualificassem para compensação. Essas revisões passarão a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014; (d) **IFRIC 21 tributos (Taxas)** - O IFRIC 21 clarifica quando uma entidade deve reconhecer um passivo para um tributo quando o evento que gera o pagamento ocorre. Para um tributo que requer que seu pagamento se origine em decorrência do atingimento de alguma métrica, a interpretação indica que nenhum passivo deve ser reconhecido até que a métrica seja atingida. O IFRIC 21 passa a vigorar para exercícios findos em ou após 1º de janeiro de 2014; (e) **Revisão da IAS 39 Renovação de derivativos e continuação de contabilidade de hedge** - Essa revisão ameniza a descontinuação da contabilidade de hedge quando a renovação de um derivativo designado como hedge atinge certos critérios. Essas revisões passam a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014. A Administração da Companhia está avaliando essas novas normas e não são esperados efeitos materiais sobre as demonstrações contábeis da Companhia por conta da adoção desses novos Pronunciamentos.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

	31/12/2013	31/12/2012
Bancos conta movimento	225	518
Aplicações financeiras	201	-
Total	426	518

5. Contas a receber de aluguéis - Está representado em 31 de dezembro de 2013 e 2012 como segue:

	31/12/2013	31/12/2012
Aluguéis a receber	2.840	3.076
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(658)	(482)
Total	2.182	2.594

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 (aluguéis, 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 aluguéis 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:

	31/12/2013	31/12/2012
Saldo no início do exercício	(482)	(708)
Créditos provisionados no exercício	(176)	-
Créditos recuperados no exercício	-	226
Saldo no final do exercício	(658)	(482)

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

	31/12/2013	31/12/2012
A vencer	1.755	1.810
Vencidas		
Até 60 dias	95	337
De 61 a 180 dias	167	216
De 181 a 360 dias	91	251
Acima de 361 dias	732	462
Total	1.085	1.266
Total	2.840	3.076

Em 31 de dezembro de 2013, o montante de R\$ 165 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 o condomínio civil 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. 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 2013 e de 2012 são apresentados a seguir:

	31/12/2013	31/12/2012
Ativo		
CB Bonsucesso	-	647
Condomínio Bonsucesso	3.050	-
Levian Participações	298	-
Securis Adm. e Incorporadora	144.237	75.157
Total	147.585	75.804
Passivo		
General Shopping Brasil S.A.	93	-
Jauá Administradora e Incorporadora	2.384	2.175
Park Shopping Administr. e Incorporadora	268	-
Send Empreendimentos e Participações	4.070	-
Sulshopping Empreendimentos	2.073	-
Total	8.888	2.175

Os saldos ativos e passivos mantidos com partes relacionadas referem-se a demais empréstimos sobre os quais não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento.

7. Outras Contas a Receber

	31/12/2013	31/12/2012
Circuito Entretenimento e Cinemas (a)	120	2.426
Provisão para perdas	-	(2.076)
Adiantamento a fornecedores	4	48
Outras contas a receber	298	-
Contas a receber repasse	141	2.404
Total	563	2.802
Ativo circulante	563	2.402
Ativo não circulante	-	400

(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. Em decorrência do inadimplemento do contrato de compra e venda de equipamento, a Administração da SB Bonsucesso, durante o exercício de 2010 moveu ação contra o comprador requerendo: (i) rescisão do contrato de compra e venda de equipamento para operação de cinema no Shopping Bonsucesso e de contrato de locação de espaço do Shopping Bonsucesso para operação deste cinema; (ii) restituição dos bens móveis a SB Bonsucesso; (iii) pagamento de multa contratual e (iv) na impossibilidade da restituição dos bens móveis, condenação do comprador ao pagamento da equivalente indenização, tendo a ação judicial valor de causa no montante de R\$ 2.700. Com o propósito de resolver a questão, a Administração, no final do exercício de 2011 formulou uma proposta de pagamento e submeteu a análise da Circuito. Em 2012 foi firmado o acordo entre a SB Bonsucesso e a Circuito estabelecendo o valor de R\$ 1.300 para quitação da dívida. A provisão para crédito de liquidação duvidosa apresentou a seguinte movimentação nos exercícios:

	31/12/2013	31/12/2012
Saldo no início do exercício	2.076	1.228
Créditos provisionados no exercício	-	848
Acordo judicial	(2.076)	-
Saldo no final do exercício	-	2.076

8. Propriedades para Investimento

	31/12/2013	31/12/2012
Terrenos	9.057	14.263
Edificações	45.078	64.285
Expansão shopping e obras do estacionamento	-	6.704
Ajuste a valor justo	83.215	131.048
Total	137.350	216.300

Avaliação a valor justo - O valor justo de cada propriedade para investimento em operação foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis). A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), da Grã-Bretanha, e pelo Appraisal Institute, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento. Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,00% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 7,50%. A seguir estão demonstrados os valores da avaliação a valor justo em 31 de dezembro de 2013, no total, e a respectiva participação da Companhia na propriedade para investimento:

	31/12/2013	Participação da Companhia
Total	216.300	137.350

Movimentação da propriedade para investimento para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013:

	31/12/2012	Transfê-rência	Baixas (*)	Ajuste a valor justo	31/12/2013
Terrenos	14.263	-	(5.206)	-	9.057
Edificações	64.285	6.704	(25.911)	-	45.078
Expansão shopping e obras do estacionamento	6.704	(6.704)	-	-	-
Ajuste a valor justo	131.048	-	(47.833)	-	83.215
Total	216.300	-	(78.950)	-	137.350

(*) Em 28 de junho de 2013 foi efetuada a venda da fração ideal de 36,5% do Shoppings Bonsucesso ao Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda - FII pelo valor de R\$ 78.950.

9. Imobilizado e Intangível - Os saldos dos ativos imobilizados e intangível, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013:

	Taxas	31/12/2013	31/12/2012
Móveis e utensílios	10%	458	458
Computadores e periféricos	20%	47	46
Instalações	10%	1	1
Software	20%	7	7
Depreciação acumulada	-	(225)	(166)
Total		288	346

10. Empréstimos e Financiamentos

	31/12/2013	31/12/2012
Debêntures (a)	72.597	78.598
Custo de captação	(3.862)	(3.843)
Total	68.735	74.755
Circulante	8.823	7.534
Não circulante	59.912	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\$ 78.000, dívidas na série DI de R\$ 39.000 com a taxa de 2,75% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$ 39.000 tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento mensal e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses). A composição por ano de vencimento em 31 de dezembro de 2013 é demonstrada a seguir:

Ano	31/12/2013
2014	9.361
2015	7.986
2016	7.986
2017	7.986
2018 em diante	39.278
Custo de captação	(3.862)
Total	68.735

11. Obrigações Trabalhistas e Tributárias

	31/12/2013	31/12/2012
IRPJ e CSLL a recolher	602	-
COFINS a recolher	142	117
PIS a recolher	31	26
IPTU	124	248
INSS a recolher	6	4
ISS a recolher	-	34
IR sobre serviços	-	1
Outros impostos e contribuições	4	-
Total	909	430

12. Outras Contas a Pagar

	31/12/2013	31/12/2012
Seguros a pagar	-	89
Adiantamento de clientes	20	50
Prefeitura Municipal de Guarulhos (a)	1.217	1.217
Outras	361	-
Total	1.598	1.356

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

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 2013 é como segue:

	31/12/2012	Constituição	Reversão	31/12/2013
Trabalhista	288	-	(288)	-
Cíveis	183	-	(183)	-
Total	471	-	(471)	-

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de, aproximadamente, R\$ 782, cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações contábeis.

14. Patrimônio Líquido - Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o capital social subscrito até a data do balanço é de R\$ 93.292, dividido em 93.292.158 ações, todas ordinárias nominativas e sem valor nominal, assim distribuídas:

	31/12/2013	31/12/2012
Securis Administradora e Incorporadora Ltda.	93.292.157	93.292.157
Outros acionistas	1	1
Total de ações em circulação	93.292.158	93.292.158

15. Receita Líquida de Aluguel, Serviços e Outros

	31/12/2013	31/12/2012
Receita operacional bruta		
Aluguel mínimo	8.581	9.433
Aluguel variável	1.219	2.374
Locação comercial	888	749
Cessão de direito de uso	99	552
Outras receitas	1.024	2.317
Total	11.811	15.425

Deduções

Impostos sobre aluguéis e serviços	(418)	(1.253)
Descontos e abatimentos	(321)	(471)

Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros

	11.072	13.701
--	---------------	---------------

16. Despesas Administrativas

	31/12/2013	31/12/2012
Depreciação/amortização	(58)	(52)
Serviços de terceiros	(2.947)	(4.089)
Manutenção do shopping	(1.272)	-
Despesas com pessoal	-	(1.597)
Despesas comerciais de vendas	(245)	(384)
Provisão para contingências	471	(471)
Provisão de crédito liquidação duvidosa	(176)	(702)
Outras despesas gerais e administrativas	(255)	(871)
Total	(4.482)	(8.166)

17. Outras Receitas/(Despesas) Operacionais Líquidas

	31/12/2013	31/12/2012
Receita venda propriedade investimento (*)	78.950	-
Custo venda propriedade investimento (*)	(78.950)	-
Impostos sobre venda de propriedade para investimento (*)	(2.882)	-
Outras receitas/(despesas)	(881)	7
Total	(3.763)	7

(*) Em 28 de junho de 2013 foi efetuada a venda da fração ideal de 36,5% do Shoppings Bonsucesso ao Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda - FII pelo valor de R\$ 78.950.

18. Resultado Financeiro Líquido

	31/12/2013	31/12/2012
Receitas financeiras		
Variação monetária ativa	-	5
Juros ativos	164	98
Rendimentos de aplicações financeiras	3	180
Outras receitas financeiras	-	30
Total	167	313

Despesas financeiras

Encargos - empréstimos	(9.127)	(4.660)
Outras despesas financeiras	(620)	(281)
Total	(9.747)	(4.941)

Total

	(9.580)	(4.628)
--	----------------	----------------

19. Imposto de Renda e Contribuição Social - O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

	31/12/2013
--	------------

Lucro presumido

Receita operacional bruta

Lucro presumido (32% p/ IRPJ e CSLL)

Base cálculo para IRPJ e CSLL

IRPJ 15% e adicional

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 (Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia mantém caixa e equivalentes o montante de R\$ 426 (R\$ 518 em 31 de dezembro de 2012). **b) Riscos relacionados aos investimentos** - Os investimentos da Companhia são considerados como de longo prazo, 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/propriedades para investimentos, (ii) solvência dos projetos/propriedades para investimento e (iii) continuidade das atividades dos projetos/propriedades para investimentos. Estes 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. **c) 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 2013 e 2012 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. Segue composição dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2013 e de 2012:

21. 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.

22. Eventos Subsequentes - Medida Provisória nº 627/13 - Em novembro de 2013, foi publicada a Medida Provisória nº 627 (Medida Provisória nº 627/13), a qual entre outras disposições revogou o Regime Tributário de Transição (RTT), instituído pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, alterou a legislação tributária federal relativa ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o PIS/PASEP, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e dispôs sobre a tributação da pessoa jurídica domiciliada no Brasil, com relação ao acréscimo patrimonial decorrente de participação em lucros auferidos no exterior por controladas e coligadas. Estas alterações entrarão em vigor em 1º de janeiro de 2015 (1º de janeiro de 2014, para as empresas que optarem por sua adoção antecipada) e tiveram como principal objetivo garantir neutralidade fiscal diante das alterações introduzidas na contabilidade durante o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) e extinguir Regime Tributário de Transição (RTT). Esta medida provisória tem eficácia de Lei por 60 dias, a partir da data da sua publicação, podendo ser prorrogada por um período adicional de 60 dias. Espera-se que o Congresso aprove a Medida Provisória dentro desse prazo (ou seja, 120 dias após sua publicação). Se o Congresso não aprovar a Medida Provisória nº 627 nesse período de 120 dias, a referida Medida Provisória nº 627 não terá mais eficácia como lei, mas o Congresso deverá abordar os efeitos da medida provisória durante o período da sua vigência. Também é possível que alguns dos tópicos abordados pela Medida Provisória nº 627 sejam alterados se e quando a medida provisória for convertida em lei, quando da sua aprovação pelo Congresso. A Administração da Companhia revisou os possíveis efeitos sobre suas operações e não espera efeitos relevantes sobre as mesmas, no entanto, irá aguardar a regulamentação da Lei para definir se fará opção pela adoção antecipada desta medida provisória.

	31/12/2013			31/12/2012		
	Empréstimos e recebíveis	Passivos financeiros	Total	Empréstimos e recebíveis	Passivos financeiros	Total
Ativo						
Custo amortizado						
Contas a receber	2.182	-	2.182	2.594	-	2.594
Despesas antecipadas	21	-	21	81	-	81
Outras contas a receber	563	-	563	2.802	-	2.802
Valor justo						
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-	-
Total do ativo	2.766	-	2.766	5.477	-	5.477
Passivo						
Custo amortizado						
Fornecedores	-	143	143	-	459	459
Empréstimos e financiamentos	-	68.735	68.735	-	74.755	74.755
Outras obrigações	-	1.598	1.598	-	1.356	1.356
Total do passivo	-	70.476	70.476	-	76.570	76.570

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 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 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.

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 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 04 de abril de 2014.

 Grant Thornton

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 2013 e 2012.

São Paulo, 04 de abril de 2014. **A Administração**

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012					
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)					
Ativo	Notas	31/12/2013	31/12/2012	Passivo e Patrimônio Líquido	Notas
Ativo Circulante				Passivo Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	4	426	518	Fornecedores	10
Contas a receber	5	2.182	2.594	Empréstimos e financiamentos	10
Impostos a recuperar		167	29	Obrigações trabalhistas e tributárias	11
Outras contas a receber	7	563	2.402	Receitas de cessões a apropriar	
Outros ativos		21	81	Outras contas a pagar	12
Total do Ativo Circulante		3.359	5.624	Total do Passivo Circulante	
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante	
Outras contas a receber	7	-	400	Empréstimos e financiamentos	10
Depósitos judiciais		51	-	Receitas de cessões a apropriar	
Partes relacionadas	6	147.585	75.804	Partes relacionadas	6
Outros investimentos		-	1	Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	13
Propriedades para investimento	8	137.350	216.300	Impostos diferidos	19
		284.986	292.505	Total do Passivo Não Circulante	
Imobilizado	9	284	339	Patrimônio Líquido	
Intangível	9	4	37	Capital social	14
		288	346	Reserva de lucros	
Total do Ativo Não Circulante		285.274	292.851	Total do Passivo e Patrimônio Líquido	
Total do Ativo		288.633	298.475		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012				
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)				
	Capital social	Reserva de lucros	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2011	61.526	47.530	-	109.056
Aumento de capital	31.766	-	-	31.766
Resultado do exercício	-	-	33.451	33.451
Retenção de lucros para futura deliberação	-	-	(33.451)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2012	93.292	80.981	-	174.273
Resultado do exercício	-	-	5.300	5.300
Retenção de lucros para futura deliberação	-	-	(5.300)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2013	93.292	86.281	-	179.573

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012				
(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)				

1. Contexto Operacional - A SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A. (Companhia) tem 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 administração de propriedades imobiliárias. 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. As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração da Companhia em 04 de abril de 2014.

2. Políticas Contábeis Adotadas - **2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis** - **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 contábeis** - 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 efeitos dessas estimativas podem diferir das estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. As revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revistas e em quaisquer períodos futuros afetados. As informações sobre julgamentos e estimativas críticas referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis são 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, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. **ii) Imposto de renda e contribuição social diferido** - A Companhia reconhece ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas demonstrações contábeis 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 perigo provável 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 avaliadas e estimadas com certo grau de segurança. **iv) Vida útil dos bens do imobilizado e intangível** - Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.5, a Companhia 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 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 Políticas 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 no valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, exceto 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, partes relacionadas, outras contas a receber, fornecedores, empréstimos e outras contas a receber. **Classificação** - Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados nas seguintes categorias: **a) 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 e outras contas a receber. **b) Passivos financeiros** - Representados por empréstimos e financiamentos bancários, fornecedores e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas, exceto se aplicável, 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. **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. **3.3. Contas a receber de alugueis** - Registradas primeiramente pelos valores faturados com base nos contratos de alugueis 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 center 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 (DCF) 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 2013, não houve evidências que indicassem que os ativos não seriam recuperáveis. **3.7. Outros ativos (circulante e não circulante)** - Os ativos são reconhecidos no balanço quando há tratamento 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) decorrentes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e 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 relativas à obrigação. **3.10. Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários** - Constituída para as obrigações legais, cuja probabilidade 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 imobilizáveis (propriedades para 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 qualificados, 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, após este período tais custos são apropriados ao resultado do exercício a medida que vão sendo incorridos. **3.12. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos** - Para o exercício de 2013 a Companhia fez a opção pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica à alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para os contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas as diferenças temporárias quando elas se reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substitivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis. **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 lojas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas de aluguel. **b) Estacionamento** - Refere-se às receitas com a exploração de estacionamentos. **c) Receitas de cessões a apropriar (lucras)** - As receitas de cessões de direitos a lojas são apropriadas ao resultado do exercício 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 de 1º de janeiro de 2014. Não existe uma provisão para diluição a serem reportadas 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. Normas, alterações e interpretações de normas** - Até a data de divulgação destas demonstrações contábeis, não houve alterações, modificações e interpretações contábeis foram emitidas ou sofreram alterações substanciais, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2013.

Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2015

Norma	Assunto	Iniciados a partir de
(a) IFRS 9	Instrumentos financeiros	1º de janeiro de 2015
(b) Revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27	Entidades de investimento	1º de janeiro de 2014
(c) Revisão da IAS 32	Compensação de ativos e passivos financeiros	1º de janeiro de 2014
(d) IFRIC 21	Tributos	1º de janeiro de 2014
(e) Revisão da IAS 39	Renovação de derivativos	1º de janeiro de 2014

(a) IFRS 9 Instrumentos financeiros - A 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 simplificada para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. A IFRS 9 traz também alterações nas IAS 32 e IFRS 7. Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 01 de janeiro de 2015; **(b) Entidades de investimento (Revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27)** - As revisões serão efetivadas para exercícios que se iniciam em 1º de janeiro de 2014 e fornecem uma exceção aos requisitos de consolidação para as entidades que cumprem com a definição de entidade de investimento de acordo com a IFRS 10. Essa exceção requer que as entidades de investimento registrem os investimentos em controladas pelos seus valores justos no resultado; **(c) Revisão da IAS 32 Compensação de ativos e passivos financeiros** - Essas revisões clarificam o significado do "atualmente tiver o direito legalmente executável de compensar os valores reconhecidos" e o critério que fariam com que os mecanismos de liquidação não simultâneos das câmaras de compensação se qualificassem para compensação. Essas revisões passarão a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014; **(d) IFRIC 21 tributos (Taxes)** - O IFRIC 21 clarifica quando uma entidade deve reconhecer um passivo para um tributo quando o evento que gera o pagamento ocorre. Para um tributo que requer que seu pagamento se origine em decorrência do atingimento de alguma métrica, a interpretação indica que nenhum passivo deve ser reconhecido até que a métrica seja atingida. O IFRIC 21 passa a vigorar para exercícios findos em ou após 1º de janeiro de 2014; **(e) Revisão da IAS 39 Renovação de derivativos e continuação de contabilidade de hedge** - Essa revisão ameniza a descontinuidade contábil de hedge quando a renovação de um derivativo designado como hedge atinge certos critérios. Essas revisões passam a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014. A Administração da Companhia está avaliando essas novas normas e não são esperados efeitos materiais sobre as demonstrações contábeis da Companhia por conta da adoção desses novos Pronunciamentos.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

	31/12/2013	31/12/2012
Bancos conta movimento	225	518
Aplicações financeiras	201	-
Total	426	518

5. Contas a receber de alugueis - Está representado em 31 de dezembro de 2013 e 2012 como segue:

	31/12/2013	31/12/2012
Alugueis a receber	2.840	3.076
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(658)	(482)
Total	2.182	2.594

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

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012				
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)				
	Notas	31/12/2013	31/12/2012	
Receita líquida com alugueis	15	11.072	13.701	
Custo dos alugueis e serviços prestados		(776)	(2.537)	
Lucro Bruto		10.296	11.164	
Despesas administrativas	16	(4.482)	-	
Ajuste a valor justo	8	-	53.142	
Outras (despesas)/receitas operacionais líquidas	17	(3.763)	7	
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras		2.051	56.147	
Resultado financeiro líquido	18	(3.280)	(4.628)	
Receitas Financeiras Líquidas (Prejuízo)/Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		(1.229)	51.519	
Imposto de renda e contribuição social	19	(3.434)	-	
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	16.263	(18.068)	
Lucro do Exercício		5.300	33.451	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis. tenham sido renegociados. A provisão para crédito de liquidação duvidosa apresentou a seguinte movimentação nos exercícios:

	31/12/2013	31/12/2012
Saldo no início do exercício	(482)	(708)
Créditos provisionados no exercício	(176)	-
Créditos recuperados no exercício	-	226
Saldo no final do exercício	(658)	(482)

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

	31/12/2013	31/12/2012
A vencer	1.755	1.810
Vencidas		
Até 60 dias	95	337
De 61 a 180 dias	167	216
De 181 a 360 dias	91	251
Acima de 361 dias	732	462
Total	1.085	1.266
	2.840	3.076

Em 31 de dezembro de 2013, o montante de R\$ 165 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 o condomínio civil 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. 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 partes relacionadas 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 2013 e de 2012 são apresentados a seguir:

	31/12/2013	31/12/2012
Ativo		
CB BONSUCESSO	3.050	647
Condômino Bonsucesso	298	-
Levian Participações	-	-
Securis Adm. e Incorporadora	144.237	75.157
Total	147.585	75.804
Passivo		
General Shopping Brasil S.A.	93	-
Juá Administradora e Incorporadora	2.384	2.175
Park Shopping Administr. e Incorporadora	268	-
4 em 1 Empreendimentos e Participações	4.071	-
Sulshopping Empreendimentos	2.073	-
Total	8.888	2.175

Os saldos ativos e passivos mantidos com partes relacionadas referem-se a demais empréstimos sobre os quais não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento.

7. Outras Contas a Receber

	31/12/2013	31/12/2012
Circuito Entretenimento e Cinemas (a)	120	2.426
Provisão para perdas	-	(2.076)
Adiantamento a fornecedores	4	48
Outras contas a receber	298	-
Contas a receber repasse	141	2.404
Total	563	2.802
Ativo circulante	563	2.402
Ativo não circulante	-	400

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. Em decorrência do inadimplemento do contrato de compra e venda de equipamento, a Administração da SB BONSUCESSO, durante o exercício de 2010 moveu ação contra o comprador requerendo: (i) rescisão do contrato de compra e venda de equipamento para operação de cinema no Shopping Bonsucesso e de contrato de locação de espaço de Shopping Bonsucesso para operação deste cinema; (ii) restituição dos bens móveis a SB BONSUCESSO; (iii) pagamento de multa contratual e (iv) na impossibilidade da restituição dos bens móveis, condenação do comprador ao pagamento da equivalente indenização, tendo a ação judicial valor de causa no montante de R\$ 2.700. Com o propósito de resolver a questão, a Administração, no final do exercício de 2011 formulou uma proposta de pagamento a valor justo de acordo com o Acordo de Circulo. Em 2012 foi firmado o acordo entre a SB BONSUCESSO e a Circuito estabelecendo o valor de R\$ 1.300 para quitação da dívida. A provisão para crédito de liquidação duvidosa apresentou a seguinte movimentação nos exercícios:

	31/12/2013	31/12/2012
Saldo no início do exercício	2.076	1.228
Créditos provisionados no exercício	-	848
Créditos recuperados no exercício	(2.076)	-
Saldo no final do exercício	-	2.076

8. Propriedades para Investimento

	31/12/2013	31/12/2012
Terrenos	9.057	14.263
Edificações	45.078	64.285
Expansão shopping e obras do estacionamento	-	6.704
Ajuste a valor justo	(83.215)	131.048
Total	137.920	216.300

Avaliação a valor justo - O valor justo de cada propriedade para investimento em operação foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis). A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento é baseada na análise de mercado pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), da Grã-Bretanha, e pelo Appraisal Institute, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. Todos os cálculos

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 (Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos Financeiros e Gerenciamentos de Riscos - Ativos financeiros - Considerando a natureza dos investimentos realizados pela Companhia, os acionistas estão cientes dos riscos dos quais os investimentos da Companhia estão sujeitos, conforme descrito a seguir, sem nenhuma garantia de que terão retorno, conforme o objetivo da Companhia: **a) Riscos de liquidez** - A previsão de fluxo de caixa é realizada pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia mantém caixa e equivalentes o montante de R\$ 426 (R\$ 518 em 31 de dezembro de 2012). **b) Riscos relacionados aos investimentos** - Os investimentos da Companhia são considerados como de longo prazo, 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/propriedades para investimento e (ii) solvência dos projetos/propriedades para investimento e (iii) continuidade das atividades dos projetos/propriedades para investimentos. Estes riscos, se materializados, podem impactar negativamente e significativamente os resultados dos investimentos, não cabendo, em hipótese alguma, qualquer responsabilidade ao Administrador da Companhia por tal impacto. **c) 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 2013 e 2012 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. Segue composição dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2013 e de 2012:

a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o PIS/PASEP, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e dispôs sobre a tributação da pessoa jurídica domiciliada no Brasil, com relação ao acréscimo patrimonial decorrente de participação em lucros auferidos no exterior por controladas e coligadas. Estas alterações entrarão em vigor em 1º de janeiro de 2015 (1º de janeiro de 2014, para as empresas que optarem por sua adoção antecipada) e tiveram como principal objetivo garantir neutralidade fiscal diante das alterações introduzidas na contabilidade durante o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) e extinguir Regime Tributário de Transição (RTT). Esta medida provisória tem eficácia de Lei por 60 dias, a partir da data da sua publicação, podendo ser prorrogada por um período adicional de 60 dias. Espera-se que o Congresso aprove a Medida Provisória dentro desse prazo (ou seja, 120 dias após sua publicação). Se o Congresso não aprovar a Medida Provisória nº 627 nesse período de 120 dias, a referida Medida Provisória nº 627 não terá mais eficácia como lei, mas o Congresso deverá abordar os efeitos da medida provisória durante o período da sua vigência. Também é possível que alguns dos tópicos abordados pela Medida Provisória nº 627 sejam alterados se e quando a medida provisória for convertida em lei, quando da sua aprovação pelo Congresso. A Administração da Companhia revisou os possíveis efeitos sobre suas operações e não espera efeitos relevantes sobre as mesmas, no entanto, irá aguardar a regulamentação da Lei para definir se fará opção pela adoção antecipada desta medida provisória.

	31/12/2013			31/12/2012		
	Empréstimos e recebíveis	Passivos financeiros	Total	Empréstimos e recebíveis	Passivos financeiros	Total
Ativo						
Custo amortizado						
Contas a receber	2.182	-	2.182	2.594	-	2.594
Despesas antecipadas	21	-	21	81	-	81
Outras contas a receber	563	-	563	2.802	-	2.802
Valor justo						
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-	-
Total do ativo	2.766	-	2.766	5.477	-	5.477
Passivo						
Custo amortizado						
Fornecedores	-	143	143	-	459	459
Empréstimos e financiamentos	-	68.735	68.735	-	74.755	74.755
Outras obrigações	-	1.598	1.598	-	1.356	1.356
Total do passivo	-	70.476	70.476	-	76.570	76.570

21. 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.

22. Eventos Subsequentes - Medida Provisória nº 627/13 - Em novembro de 2013, foi publicada a Medida Provisória nº 627 (Medida Provisória nº 627/13), a qual entre outras disposições revogou o Regime Tributário de Transição (RTT), instituído pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, alterou a legislação tributária federal relativa ao Imposto sobre

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.

Diretoria
Alessandro Poli Veronezi - Diretor Presidente
Francisco José Ritondaro - Diretor
Paulo Cesar Picilli - Contador - CRC TSP-165.645/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 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 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.

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 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 04 de abril de 2014.

Grant Thornton
 Nelson Fernandes Barreto Filho
 Contador
 CRC 1SP-151.079/O-0