

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas, A administração da BR Malls tem o prazer de encaminhar para apreciação de V. Sas. o Relatório da Administração do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, acompanhada das demonstrações financeiras deste exercício. As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os efeitos trazidos pela adoção dos pronunciamentos CPCs, de acordo com a deliberação ANM 603, com base nas disposições da Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais do país. A companhia oferece serviços de administração e comercialização para 52 shoppings centers. Administração de shopping centers e comercialização de lojas e espaços de mall e merchandising. Somos especializados na administração de nossos shopping centers, de shopping centers de terceiros, de centros comerciais e centros empresariais, tendo como filosofia de atuação a transparência, a confiança, o trabalho em equipe e o comprometimento com resultados expressivos.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013, 2012 E 1º DE JANEIRO DE 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2013, 31/12/2012, 01/01/2012. Rows include Ativo circulante, Ativo não circulante, and Total do ativo.

Table with columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2013, 31/12/2012, 01/01/2012. Rows include Passivo circulante, Passivo não circulante, and Total do passivo e patrimônio líquido.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Receita líquida de alugueis e serviços, Custos de alugueis e serviços, Lucro líquido do exercício, and Lucro líquido ajustado.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA) EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Table with columns: Capital social, Custos com captação de recursos, Ações em tesouraria, Reserva legal, Reserva de lucros, Lucros a realizar, Lucros acumulados, Total controladora. Rows for 2013 and 2012.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Lucro líquido do exercício, Outros resultados abrangentes, Total do resultado abrangente do exercício, and Lucro líquido ajustado.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Fluxo de caixa operacional, Fluxo de caixa de investimentos, and Fluxo de caixa de financiamento.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONSOLIDADO) EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Table with columns: Capital social, Custos com captação de recursos, Ações em tesouraria, Reserva legal, Reserva de lucros, Lucros a realizar, Lucros acumulados, Total consolidado. Rows for 2013 and 2012.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações sobre o Grupo: A BR Malls Participações S.A. e suas controladas e controladas em conjunto (referidas em conjunto como "Companhia" ou "BR Malls"), integrantes das demonstrações financeiras, têm como atividade preponderante: (i) a administração e administração de Shopping Centers, (ii) a participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, qualidade de acionista ou quotista, (iii) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros e (iv) participação e administração em operação de estacionamento.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONSOLIDADO) EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Fluxo de caixa operacional, Fluxo de caixa de investimentos, and Fluxo de caixa de financiamento.

DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Receitas, Receita de serviços, Provisão para fornecedores duvidosos - reversão/(constituição), and Lucros relativos do exercício.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONSOLIDADO) EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Participação em sociedades, Participação em sociedades, Participação em sociedades, and Participação em sociedades.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONSOLIDADO) EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2013, 2012, 2013, 2012. Rows include Participação em sociedades, Participação em sociedades, Participação em sociedades, and Participação em sociedades.



técnicas de avaliação. A Administração da Companhia usa o seu julgamento para escolher diversos métodos e definir premissas que se baseiam principalmente nas condições e premissas derivadas de experiência histórica. A preparação das Demonstrações Financeiras, a Companhia adotou estimativas e métodos derivados de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes sob certas circunstâncias. **4. Gestão de risco financeiro:** A Companhia possui uma política de acompanhamento para gerenciamento de riscos. A Administração analisa as questões que dizem respeito a caixa, equivalentes de caixa e valores mobiliários, gerenciamento de dívidas e gerenciamento de riscos, encaminhando os assuntos para aprovação do Conselho de Administração. Conforme política interna, o resultado financeiro da Companhia deve ser oriundo da geração de caixa operacional e não de ganhos no mercado financeiro. Os resultados obtidos pela aplicação dos controles internos para o gerenciamento dos riscos foram satisfatórios para os objetivos propostos. **4.1. Fatores de risco financeiro:** a) **Risco de crédito:** As operações da Companhia compreendem a administração de Shopping Centers (empreendimentos) e o aluguel das lojas objeto dos empreendimentos. A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes (lojistas) e aos títulos e valores mobiliários. A política financeira da Companhia limita sua exposição a risco associado com esses instrumentos financeiros, alocando-os em instituições financeiras conforme descrito na Nota 4.2. Os contratos de locação são regidos pela lei de locações. Para tanto, cabe destacar que a seletividade e diversificação da carteira de clientes e o monitoramento dos saldos são procedimentos que a Companhia adota com o objetivo de minimizar perdas por inadimplência. A concentração de risco de crédito do contas a receber é minimizada devido à pulverização da carteira de clientes, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo grupo empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado. b) **Risco de preço:** As receitas dependem diretamente da capacidade da Companhia em locar os espaços disponíveis nos empreendimentos em que participa. Condições adversas podem reduzir os níveis de locação, bem como restringir a possibilidade de aumento do preço das locações. Os fatores a seguir, dentre outros, podem afetar a geração de receitas. • Períodos de

recesso e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos. • Percepção negativa dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados. A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em suas operações. c) **Risco em taxa de câmbio:** O risco associado de câmbio da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas decorrentes de flutuações nas taxas de câmbio do dólar dos Estados Unidos da América do Norte, que aumentem valores captados ou diminuam valores repassados ao mercado. d) **Risco de liquidez:** A previsão de fluxo de caixa é realizada nas empresas do Grupo. A Companhia monitora as previsões contínuas das exigências da liquidez das empresas do Grupo para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender as necessidades operacionais. A tabela a seguir apresenta os principais instrumentos financeiros passivos por faixa de vencimento, representando em sua totalidade por passivos financeiros não derivativos (fluxos de caixa não descontado).

Em 31 de dezembro de 2013 (consolidado)						
	2014	2015	2016	2017	Acima de 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	790.332	295.415	838.356	359.688	4.270.616	6.554.407
Contas a pagar	53.615	3.413	-	-	-	57.028
Impostos e contribuições - parcelamentos	18.871	7.201	8.802	15.203	48.809	99.886
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	184.060	39.381	7.874	8.347	278.334	517.996
e) <b>Derivativos:</b> As tabelas a seguir demonstram a posição dos derivativos da Companhia em 31 de dezembro de 2013 e 1º de janeiro de 2012.						

Em 31 de dezembro de 2013						
Operação swap	Ativo/passivo	Entidade	Vencimento	Valor de referência (nacional)	Posição na curva ativa	Posição na curva passiva
Financiamento Itaú BBA	TR +11,16% x IGP-M + 7,75%	Proffito Holding	15.10.2021	92.500	113.317	127.873
Financiamento Santander	TR + 11% a.a x IGP-M + 8,30 % a.a.	SPE Xangai Participações	01.08.2019	94.643	1.443	1.638
Financiamento Itaú BBA	TR +9,94% x IPCA + 6,25%	SPE Monza	28.12.2022	82.101	77.118	78.698
Financiamento BTG Pactual	TR + 10% a.a. x 93,95 % DI	SPE Sflida	23.12.2019	32.000	25.467	24.968
Títulos de crédito perpétuo	13,49% x PTAX	BR Malls Inter. Finance	17.01.2018	368.200	422.944	385.867
Títulos de crédito perpétuo	USD + 8,5% a.a. x JPY + 6,20% a.a.	BR Malls Inter. Finance	15.01.2016	362.605	548.815	433.190
Títulos de crédito perpétuo	LBUSD + 1,78% x 105% CDI-C	BR Malls Participações S.A.	08.12.2014	100.000	131.512	100.585
Títulos de crédito perpétuo	USD + 8,5% a.a. x 109,3% DI	BR Malls Participações S.A.	17.01.2018	520.191	-	-
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% a.a. x 99,15% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	20.01.2020	891.000	-	-
Títulos de crédito perpétuo	7,56% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	15.01.2016	392.805	999	1.434
Títulos de crédito perpétuo	5,93% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	14.01.2016	382.605	433.190	548.815
Títulos de crédito perpétuo	5,93% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	17.01.2018	362.605	11.311	7.446
Títulos de crédito perpétuo	5,93% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	17.01.2018	364.648	375.878	411.376
Títulos de crédito perpétuo	5,93% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	17.01.2018	364.648	373.132	373.776

Em 31 de dezembro de 2012 (representado)						
Operação swap	Ativo/passivo	Entidade	Vencimento	Valor de referência (nacional)	Posição na curva ativa	Posição na curva passiva
CCB Unibanco	13,77% a.a. x IGP-M + 9,70% a.a.	Ecisa Participações Ltda.	14/02/2019	40.000	33.792	39.579
CCB Unibanco	13,77% a.a. x IGP-M + 9,70% a.a.	Ecisa Engenharia Ltda.	14/02/2019	30.000	25.344	29.684
Financiamento Itaú BBA	TR +11,16% x IGP-M + 7,75%	Proffito Holding	15/10/2021	92.500	116.170	128.726
Financiamento Santander	TR + 11% a.a x IGP-M + 8,30 % a.a.	SPE Xangai Participações	01/08/2019	94.643	1.413	1.494
Financiamento Itaú BBA	TR +9,94% x IPCA + 6,25%	SPE Monza	28/12/2022	82.165	82.141	82.141
Financiamento BTG Pactual	TR + 10% a.a. x 93,95 % DI	SPE Sflida	23/12/2019	32.000	28.396	27.918
Títulos de crédito perpétuo	13,49% x PTAX	BR Malls Inter. Finance	17/01/2018	368.200	362.007	365.048
Títulos de crédito perpétuo	USD + 8,5% a.a. x JPY + 6,20% a.a.	BR Malls Inter. Finance	15/01/2016	362.605	478.328	401.419
Títulos de crédito perpétuo	LBUSD + 1,78% x 105% CDI-C	BR Malls Participações S.A.	08/12/2014	100.000	114.753	100.419
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 1,09411% a.a. x USD + 1,25% a.a.	BR Malls Participações S.A.	15/01/2016	1.064	1.064	1.064
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 6,2% a.a. x USD + 8,5% a.a.	BR Malls Participações S.A.	15/01/2016	460.742	478.328	481.523
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% a.a. x 99,15% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	14/01/2016	382.605	9.686	5.254
Títulos de crédito perpétuo	7,56% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	17/01/2018	364.648	365.720	360.581
Títulos de crédito perpétuo	5,93% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	17/01/2018	364.648	365.541	365.328

Em 1º de janeiro de 2012 (representado)						
Operação swap	Ativo/passivo	Entidade	Vencimento	Valor de referência (nacional)	Posição na curva ativa	Posição na curva passiva
CCB Unibanco	13,77% a.a. x IGP-M + 9,70% a.a.	Ecisa Participações Ltda.	14.02.2019	23.026	37.006	42.020
CCB Unibanco	13,77% a.a. x IGP-M + 9,70% a.a.	Ecisa Engenharia Ltda.	14.02.2019	19.270	27.755	31.515
Financiamento Itaú BBA	TR +11,16% x IGP-M + 7,75%	Proffito Holding	15.10.2021	92.500	116.629	124.569
Financiamento Santander	TR + 11% a.a x IGP-M + 8,30 % a.a.	SPE Xangai Participações	01.08.2019	94.643	1.635	1.635
Financiamento Itaú BBA	TR +9,94% x IPCA + 6,25%	SPE Monza	28.12.2022	82.165	74.783	75.426
Financiamento BTG Pactual	TR + 10% a.a. x 93,95 % DI	SPE Sflida	23.12.2019	32.000	31.075	30.637
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% a.a. x JPY + 6,90% a.a.	L5 Corporate LLC	05.11.2012	232.558	256.985	338.217
Títulos de crédito perpétuo	USD + 8,5% a.a. x JPY + 6,20% a.a.	BR Malls Inter. Finance	15.01.2016	362.605	438.768	466.549
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 1,22% a.a. x USD + 1,378% a.a.	BR Malls Participações S.A.	05.11.2012	232.558	342.185	261.142
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% a.a. x 95,30% DI	BR Malls Participações S.A.	05.11.2012	232.558	4.737	4.245
Títulos de crédito perpétuo	LBUSD + 1,78% x 105% CDI-C	BR Malls Participações S.A.	08.12.2014	100.000	6.75	580
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 1,09411% a.a. x USD + 1,25% a.a.	BR Malls Participações S.A.	15.01.2016	1.064	1.139	1.065
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 6,2% a.a. x USD + 8,5% a.a.	BR Malls Participações S.A.	15.01.2016	466.549	1.008	1.079
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% a.a. x 99,15% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	14.01.2016	382.605	5.085	8.560
Títulos de crédito perpétuo	USD + 11,47% x 100,3% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	05.11.2015	69.137	81.090	67.958
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% x 86% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	05.11.2015	249.258	19.118	16.132

f) **Análise de sensibilidade:** A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2013:

Operação	Risco	Cenário provável		Cenário possível (25%)		Cenário remoto (50%)	
		Ganho	(Perda)	Ganho	(Perda)	Ganho	(Perda)
Dólar x CDI	Aumento da taxa do CDI	87.192	(43.882)	43.310	(88.253)	-	(1.061)
TR x IGP-M	Aumento da taxa IGP-M	1.108	(20.094)	(70.199)	(4.188)	(90.293)	-
TR x CDI	Aumento da taxa do CDI	1.128	(2.282)	(1.154)	(4.054)	(3.436)	-
TR x IPCA	Aumento da taxa do IPCA	(5.276)	(370)	(5.646)	(11.291)	(16.567)	-
		32.939	(66.628)	(33.689)	(144.296)	(111.357)	-

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2012:

Operação	Risco	Cenário provável		Cenário possível (25%)		Cenário remoto (50%)	
		Ganho	(Perda)	Ganho	(Perda)	Ganho	(Perda)
Dólar x CDI	Aumento da taxa do CDI	87.611	(43.882)	43.310	(88.253)	-	(1.061)
TR x IGP-M	Aumento da taxa IGP-M	7.43	(14.57)	5,7	3,72	-	-
TR x CDI	Aumento da taxa do CDI	81	99,01	74,25	49,50	-	-
TR x IPCA	Aumento da taxa do IPCA	108	5,83	4,37	2,92	-	-

Operação	Risco	Cenário provável		Cenário possível (25%)		Cenário remoto (50%)	
		Ganho	(Perda)	Ganho	(Perda)	Ganho	(Perda)
Dólar x CDI	Aumento da taxa do CDI	111.422	(63.072)	48.350	(128.867)	(17.445)	-
Pré x IGP-M	Aumento da taxa IGP-M	(17.275)	(3.757)	(21.032)	(7.533)	(24.808)	-
TR x IGP-M	Aumento da taxa IGP-M	(55.925)	(10.694)	(66.619)	(21.468)	(77.393)	-
TR x CDI	Aumento da taxa do CDI	4.623	(2.521)	2.102	(5.053)	(4.30)	-
TR x IPCA	Aumento da taxa do IPCA	(6.998)	(2.548)	(9.546)	(5.097)	(12.095)	-
		35.847	(82.592)	(46.745)	(168.018)	(132.171)	-

Empresa	Banco	Saldo contábil		Taxa contratada		Vencimento	Taxa de mercado	Valor presente líquido	Ganho (perda) não realizado
		USD	BRL	USD	BRL				
BR Malls International Finance	Perpetual Bond	984.985	USD + 8,50% a.a.	-	Sem vencimento	USD + 8,5% a.a.	984.985	-	-
BR Malls Participações S.A.	Debêntures - 1ª Série	3.641	USD + 0,5% a.a.	-	15 de julho de 2014	CDI + 0,65% a.a.	3.638	-	3
BR Malls Participações S.A.	Debêntures - 2ª Série	298.647	IPCA + 7,9% a.a.	-	15 de julho de 2016	IPCA + 6,50% a.a.	304.764	-	(6.117)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures - 1ª Série	167.006	CDI + 0,94% a.a.	-	15 de fevereiro de 2017	CDI + 1% a.a.	166.749	-	257
BR Malls Participações S.A.	Debêntures - 2ª Série	290.396	IPCA + 6,4% a.a.	-	15 de fevereiro de 2019	IPCA + 7,5% a.a.	267.923	-	12.463
BR Malls Participações S.A.	Debêntures IV - 1ª Série	387.917	CDI + 0,62% a.a.	-	26 de abril de 2016	CDI + 1% a.a.	394.462	-	3.545
Nattca S.A.	Notas Promissórias	174.897	CDI + 0,55% a.a.	-	26 de maio de 2014	CDI + 0,65% a.a.	174.825	-	72
Proffito	CRI Itaú S.A.	113.435	TR + 9,80% a.a.	-	15 de outubro de 2021	TR + 9,5% a.a.	114.779	-	(1.344)
Proffito	CRI Itaú S.A.	125.499	TR + 9,80% a.a.	-	15 de outubro de 2021	TR + 9,5% a.a.	127.159	-	(1.660)
SPE Xangai	Santander	78.143	TR + 9,33% a.a.	-	15 de outubro de 2019	TR + 9,5% a.a.	77.640	-	503
Dokka	Santander	117.867	TR + 9,34% a.a.	-	1º de outubro de 2020	TR + 9,5% a.a.	116.971	-	896
SPE Sflida	Santander	25.577	TR + 9,30% a.a.	-	21 de dezembro de 2019	TR + 9,5% a.a.	25.426	-	151
SISA	Finame Banco do Brasil	1.882	TJLP + 3,85% a.a.	-	15 de novembro de 2014	TJLP + 3,25% a.a.	1.882	-	-
CIMA	CRI Bradesco	633.385	TR + 9,80% a.a.	-	25 de março de 2025	TR + 9,5% a.a.	646.777	-	(13.392)
Alvear	Itaú S.A.	53.894	TR + 9,80% a.a.	-	1º de junho de 2017	TR + 9,5% a.a.	50.145	-	(2.51)
Mooca	CRI Bradesco	69.524	TR + 9,80% a.a.	-	28 de junho de 2022	TR + 9,5% a.a.	74.444	-	(920)
Ecisa Engenharia Ltda	CCB Itaú BBA	54.783	TR + 9,80% a.a.	-	13 de maio de 2020	TR + 9,5% a.a.	55.386	-	(603)
Contagem Empreendimento Imobiliários e Participações	CCB Itaú BBA	171.756	TR + 9,80% a.a.	-	13 de maio de 2020	TR + 9,5% a.a.	173.643	-	(1.887)
BRMalls Participações S.A.	CCB Itaú BBA	165.715	TR + 9,80% a.a.	-	13 de maio de 2020	TR + 9,5% a.a.	165.941	-	(2.226)
BRMalls Participações S.A.	Banco do Nordeste do Brasil	13.944	3,53% a.a.	-	25 de março de 2019	10,00% a.a.	11.418	-	2.126
BRMalls Participações S.A.	CRI Itaú BBA	529.294	TR + 9,3% a.a.	-	19 de março de 2025	TR + 9,5% a.a.	521.439	-	7.855
BRMalls Participações S.A.	Citibank	131.512	6 mês Libor + 1,78% a.a.	-	9 de junho de 2014	6 mês Libor + 2,00% a.a.	131.200	-	282
Estação BH Empreendimentos Imobiliários	Banco do Brasil	129.911	TR + 10,20% a.a.	-	20 de fevereiro de 2023	TR + 9,5% a.a.	133.705	-	(4.314)
Total		4.723.080					4.725.731		(2.651)

O valor justo desses empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2012 (representado) está demonstrado abaixo:

Empresa	Banco	Saldo contábil		Taxa contratada		Vencimento	Taxa de mercado	Valor presente líquido	Ganho (perda) não realizado
		USD	BRL	USD	BRL				
BR Malls International Finance	Perpetual Bond	334.570	USD + 9,75% a.a.	-	Sem vencimento	USD + 9,75% a.a.	336.336	-	(1.766)
BR Malls International Finance	Perpetual Bond	835.967	USD + 8,50% a.a.	-	Sem vencimento	USD + 7,64% a.a.	909.376	-	(73.409)



	Alvear Participações S.A.	Estações BH Imobiliárias e Participações Ltda.	Center Shopping S.A.
<b>Resumo do fluxo de caixa em 31 de dezembro de 2013</b>			
Operacional	151.695	42.166	(16.214)
Investimentos	(144.725)	(43.776)	16.546
Financiamentos	(6.178)	748	-
Aumento/(redução) em caixa e equivalentes de caixa	792	(862)	372
Disponibilidades e valores equivalentes no início do exercício	242	2.099	135
Disponibilidades e valores equivalentes no final do exercício	1.034	1.237	507
Varição de caixa e equivalentes de caixa do exercício	792	(862)	372

	Alvear Participações S.A.	Estação BH Imobiliárias e Participações Ltda.	Center Shopping S.A.
<b>Resumo do fluxo de caixa em 31 de dezembro de 2012</b>			
Operacional	282.108	234.015	154.682
Investimentos	(293.922)	(360.851)	(158.680)
Financiamentos	6.486	128.898	1.477
Aumento/(redução) em caixa e equivalentes de caixa	(5.328)	2.063	73
Disponibilidades e valores equivalentes no início do exercício	5.570	36	102
Disponibilidades e valores equivalentes no final do exercício	242	2.099	175
Varição de caixa e equivalentes de caixa do exercício	(5.328)	2.063	73

**13. Propriedades para investimento**

	Consolidado (reapresentado)		
	Projetos "Greenfield"		
	Em operação	em construção (v)	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2012	12.029.454	285.645	12.315.099
Aquisições (i)/(adições)	645.534	549.208	1.194.742
Alienação (ii)	(325.931)	-	(325.931)
Reversão	(230.932)	-	(230.932)
Ajuste para valor justo (iii)	2.444.537	-	2.444.537
Transferências (iv)	(469.706)	(469.706)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	15.033.108	365.147	15.398.255
Aquisições (i)/(adições)	380.681	243.673	624.354
Alienação (ii)	(70.355)	-	(70.355)
Ajuste para valor justo (iii)	698.748	-	698.748
Transferências (iv)	(321.509)	(321.509)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	16.363.691	287.311	16.651.002

(i) Em 2012, as aquisições referem-se, principalmente, ao aumento da participação no Rio Anil, Vila Lodos e LGR - Plaza Mooca e da participação no Shopping Itaipu Power, aquisição do shopping Capim Dourado e do aumento da participação nos shoppings Macaé e Amazonas. Em 2013, as aquisições referem-se, principalmente, às expansões do Rio Anil, Paralela, Plaza Niterói; (ii) Alienação da total de participação na Cuiabá Participações S.A. (Shopping Pantanal) por R\$45.000 gerando um lucro de R\$14.554 e diluição na participação societária da empresa GS Shopping (Shopping Gália), que passou a ser consolidada proporcionalmente, gerando uma perda de propriedade para investimento de R\$1.000,00; (iii) Montantes reconhecidos no resultado do período, em 2012, em razão de outras receitas operacionais; (iv) Montantes reconhecidos no resultado do exercício, (v) Durante o 2º semestre de 2012, os projetos "Greenfield" São Bernardo e Londrina Norte foram concluídos, e a partir disto conclusão foram transferidos para a rubrica propriedades para investimento em operação e foi realizada a avaliação a valor justo. Em 2013 referem-se a inauguração da expansão da Plaza Niterói, Shopping Rio Anil e do Shopping Contagem; e (v) Os projetos "Greenfield" em construção em 31 de dezembro de 2012, referem-se aos gastos com a construção do Cascavel, Contagem, Vila Velha, Guajará e Outlet Premium. Em 31 de dezembro de 2013, referem-se aos gastos com a construção do Cascavel, Contagem, Vila Velha, Guajará e Outlet Premium.

	Controladora		
	Projetos "Greenfield" em construção		
	Em operação	em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	1.559.611	-	1.559.611
Aquisições (i)/(adições)	44.011	-	44.011
Ajuste para valor justo (ii)	613	-	613
Saldos em 31 de dezembro de 2013	1.609.635	-	1.609.635

As adições de propriedades para investimento em operação referem-se, basicamente, às expansões dos Shoppings Paralela e Rio Anil; e (ii) Montantes reconhecidos no resultado do período. A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado. Dessa forma, o valor justificado para investimentos para investimento baseado-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas. As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2013 (as mesmas em 31 de dezembro de 2012), data em que a Companhia realizou sua mais recente avaliação detalhada do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades, encontram-se descritas a seguir:

	15,00%	4,50%
Inflação anual		
Crescimento na perpetuidade (real)		
CAPEX - manutenção/recosta bruta	3%	
Número de anos considerando o fluxo de caixa	10 anos	
Taxa real de crescimento dos fluxos de caixa anterior a perpetuidade	2%	
Taxa de desconto real - Shoppings administrados	8,5%	
Taxa de desconto real - Shoppings não administrados	10,5%	

A Companhia adotou as taxas de descontos utilizando o método de risco real de avaliação histórica de investimentos. Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos e financiamentos estão descritas na Nota 16.

	Edificações e Equipamentos		
	beneficiárias	em instalações	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2012 (reapresentado)			
Custo total	(1.831)	2.229	13.229
Depreciação acumulada	(11.000)	(2.229)	(2.063)
Valor residual	9.169	1.997	11.166
Taxas anuais de depreciação	4%	2%	

	Edificações e Equipamentos		
	beneficiárias	em instalações	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)			
Custo total	11.000	2.229	13.229
Depreciação acumulada	(2.271)	(278)	(2.549)
Valor residual	8.729	1.951	10.680
Taxas anuais de depreciação	4%	2%	

	Edificações e Equipamentos		
	beneficiárias	em instalações	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2013			
Custo total	11.000	2.229	13.229
Depreciação acumulada	(2.211)	(327)	(3.038)
Valor residual	8.789	1.902	10.191
Taxas anuais de depreciação	4%	2%	

	Consolidado		Controladora
	adquiridos	Software	Software
	adquiridos	adquiridos	adquiridos
Saldos em 1º de janeiro de 2012 (reapresentado consolidado)			
Aquisição	12.257	8.753	
Amortização	(590)	(792)	
Saldos em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado consolidado)	10.886	8.628	
Aquisição	7.504	7.384	
Amortização	(2.130)	(1.695)	
Saldos em 31 de dezembro de 2013	16.360	14.317	
Taxas anuais de amortização	20%	20%	

	31 de dezembro de 2013		1º de janeiro de 2012	
	de 2013	de 2012	de 2013	de 2012
BR Malls (i)	7.856	9.285	9.840	9.840
SPE Mooca (ii)	7.927	13.667	9.368	9.368
Eisca Engenharia (iii)	9.238	9.801	15.750	15.750
CIMA (iv)	4.743	5.605	8.911	8.911
Alvear (v)	3.506	2.914	2.466	2.466
Spe Xangai	5.819	4.204	4.414	4.414
VL 100	2.307	2.214	-	-
Incorporadora Capim Dourado	3.237	3.683	-	-
Contagem Empreendimentos (vi)	31.277	-	-	-
Outros	12.396	19.427	12.595	12.595
Total	86.305	70.800	62.144	62.144
Circulante	84.892	66.413	56.809	56.809
Não circulante	1.413	4.387	5.335	5.335
Total	86.305	70.800	62.144	62.144

(i) Referem-se principalmente a obrigações assumidas pela BR Malls participações pela aquisição da sede operacional da Companhia no Rio de Janeiro. O valor original de R\$10.246 possui prazo de 10 anos e está sendo amortizado desde dezembro de 2008, com atualização da variação da TR + 10,50% ao ano. (ii) Refere-se aos gastos provenientes da inauguração do shopping Mooca e valores a serem pagos aos antigos inquilinos. (iii) O saldo refere-se principalmente ao valor a ser pago pela aquisição do terreno de expansão do shopping Plaza Niterói. (iv) O saldo refere-se principalmente a construção do Shopping Cascavel. (v) Refere-se a gastos com fornecedores referentes a obra de revitalização do Shopping Tijuca. (vi) Refere-se principalmente a fornecedores para referenciar a finalização de obra no shopping Contagem.

**17. Empréstimos e financiamentos**

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	de 2013	de 2012	de 2012
Encargos		(reapresentado)	(reapresentado)
Moeda Nacional			
Unibanco - CCB (i)	13,77% a.a.	-	10.648
Itaú - CCB (ii)	13,77% a.a.	-	15.335
Itaú - CRI (xvii)	TR + 10,15 a.a.	-	69.758
Debêntures - Série 1 (juros) (iii)	CDI + 0,50% a.a.	3.641	4.988
Debêntures - Série 2 (juros) (iii)	IPCA + 7,90% a.a.	106.571	103.530
Banco Santander (v)	TR + 9,33% a.a.	8.279	6.926
Itaú (vi)	TR + 9,80% a.a.	14.164	14.261
Itaú (vii)	TR + 9,80% a.a.	12.111	12.692
Banco Santander - Finame (ix)	TR + 9,30% a.a.	3.417	3.079
Banco do Brasil - Finame (x)	TJLP + 3,85% a.a.	1.882	4.277
Banco Bradesco - Finame (x)	TJLP + 3,35% a.a.	-	3
Banco Bradesco (x)	TR + 9,80% a.a.	5.694	5.404
Banco Bradesco (x)	TR + 9,80% a.a.	46.262	37.223
Banco BTG Pactual	CDI + 0,70% a.a.	-	100.790
Itaú (xii)	TR + 9,80% a.a.	17.217	6.554
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xiv)	CDI + 0,94% a.a.	6.037	4.792
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xiv)	IPCA + 6,4% a.a.	14.912	13.825
Banco do Brasil (xv)	TR + 9,80% a.a.	8.861	5.845
Banco do Brasil (xvi)	TR + 9,80% a.a.	5.845	545
Notas Promissórias (xxii)	TR + 0,55% a.a.	174.897	-
Itaú - CCB (xviii)	TR + 9,80% a.a.	165.715	152.121
Itaú - CCB (xviii)	TR + 9,80% a.a.	4.622	3.315
Itaú - CCB (xix)	TR + 9,80% a.a.	14.492	10.276
Banco Nordeste do Brasil (xxv)	3,53% a.a.	2.092	-
Debêntures 4ª emissão 1ª série (xx)	CDI + 0,62% a.a.	6.698	-
Total	619.609	416.111	371.133

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	de 2013	de 2012	de 2012
Encargos		(reapresentado)	(reapresentado)
Moeda estrangeira			
Títulos de crédito perpétuo (juros) (iv)	USD + 9,75% a.a.	15.450	14.623
Títulos de crédito perpétuo (juros) (iv)	USD + 8,5% a.a.	124.346	128.107
Citibank (xiii)	6M LIBOR + 1,78% a.a.	146.971	148.223
Total	766.580	374.244	382.586

	Consolidado		Controladora
	de 2013	de 2012	de 2012
Encargos		(reapresentado)	(reapresentado)
Moeda Nacional			
Unibanco - CCB (i)	13,77% a.a.	-	48.485
Itaú - CCB (ii)	13,77% a.a.	-	68.260
Debêntures - Série 1 (iii)	CDI + 0,50% a.a.	-	4.344
Debêntures - Série 2 (iii)	IPCA + 7,90% a.a.	-	192.076
Banco Santander (v)	TR + 9,33% a.a.	-	94.978
Itaú (vi)	TR + 9,80% a.a.	-	102.271
Itaú (vii)	TR + 9,80% a.a.	-	113.388
Banco Santander (viii)	TR + 9,30% a.a.	-	22.160
Banco do Brasil - Finame (ix)	TJLP + 3,85% a.a.	-	1.868
Banco Bradesco (x)	TR + 9,80% a.a.	-	63.830
Banco Bradesco (x)	TR + 9,80% a.a.	-	587.123
Itaú (xii)	TR + 9,80% a.a.	-	36.677
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xiv)	CDI + 0,94% a.a.	-	161.969
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xiv)	IPCA + 6,4% a.a.	-	265.474
Banco Santander (xv)	TR + 9,34% a.a.	-	109.006
Banco do Brasil (xvi)	TR + 9,80% a.a.	-	124.346
Itaú - CCB (xviii)	TR + 9,80% a.a.	-	50.611
Itaú - CCB (xix)	TR + 9,80% a.a.	-	157.264
Itaú - CRI (ii) - Curta (xvi)	IPCA + 3,90% a.a.	-	269.167
Itaú - CRI (ii) - Longo (xvi)	IPCA + 4,27% a.a.	-	219.716
Banco Nordeste do Brasil (xxv)	3,53% a.a.	-	11.852
Itaú - CRI (xviii)	TR + 9,30% a.a.	-	529.294
Debêntures 4ª emissão 1ª série (xx)	CDI + 0,62% a.a.	-	391.219
Itaú - CRI (vi)	TR + 10,15% a.a.	-	430.538
Itaú - CRI (vii)	TR + 11,16% a.a.	-	103.444
Itaú - CRI (viii)	TR + 11,00% a.a.	-	116.514
Total	2.986.974	2.780.249	355.587

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	de 2013	de 2012	de 2012
Encargos		(reapresentado)	(reapresentado)
Moeda estrangeira			
Títulos de crédito perpétuo (juros) (iv)	USD + 8,5% a.a.	969.526	822.499
Títulos de crédito perpétuo (juros) (iv)	USD + 9,75% a.a.	-	14.623
Citibank (xiii)	6M LIBOR + 1,78% a.a.	-	431.344
Total	969.526	937.045	864.845
Não circulante	3.956.500	3.717.294	2.821.131
Total	4.723.080	4.481.638	3.203.987

Na controladora BR Malls Participações, os empréstimos e financiamentos correspondem às operações de Debêntures Série 1 e 2, Citibank (xiv) e Itaú - CCB (xix). Os empréstimos e financiamentos em moeda estrangeira são atualizados pela variação do dólar dos Estados Unidos da América do Norte. (i) Em fevereiro de 2007, a Eisca Engenharia e a Eisca Engenharia emitiram

duas cédulas de crédito bancário no valor total de R\$70.000, cujo credor é o Unibanco, com vencimento em fevereiro de 2019. O pagamento principal e dos juros iniciou-se no mês de março de 2008, após o período de carência de um ano. Em 16 de julho de 2013, a Companhia liquidou as duas Cédulas de Crédito Bancário. (ii) Em fevereiro de 2007, a Natcca emitiu duas cédulas de crédito bancário para aquisição de imóveis, no valor total de R\$70.000, cujo credor é o Banco Itaú BBA. Estas cédulas deverão ser pagas em 132 parcelas, mensais e sucessivas, após o período de carência de um ano, sendo a primeira em 17 de março de 2008 e a última em 15 de fevereiro de 2019. Em 10 de julho de 2013, a Companhia liquidou essas Cédulas de Crédito Bancário. (iii) Em julho de 2007, a Companhia emitiu 32.000 debêntures não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R\$10 no valor total de R\$320.000. A emissão foi realizada em duas séries. A primeira série, composta por 5.000 debêntures com vencimento do principal em 15 de julho de 2014, está sendo amortizada em quatro parcelas iguais, anuais e sucessivas a partir de 15 de julho de 2011. A segunda série, composta por 27.000 debêntures com vencimento do principal em 15 de julho de 2016, será amortizada em quatro parcelas iguais, anuais e sucessivas a partir de 15 de julho de 2013. De acordo com a escritura de distribuição pública de debêntures, 20% dos recursos captados foram obrigatoriamente destinados à expansão das operações dos shoppings e os recursos captados serão utilizados para: (i) concepção, incorporação e administração de novos shoppings e centros (ii) aquisição de maior participação nos shopping centers de que participa; (iii) aquisição de participação em shopping centers de terceiros e empresas que atuem no mesmo setor; (iv) expansão das operações de shopping centers de que participa; e (v) amortização ou quitação de financiamentos. No dia 15 de outubro de 2012, preficamos a reabertura de US\$ 175.000 (cento e setenta e cinco mil dólares) do nosso bond perpétuo emitido em Janeiro de 2011, a um preço de R\$108,5. Como a emissão foi acima do par e o cupom original do bond era de 8,5% a.a. o yield to maturity da emissão ficou em 7,83% a.a., gerando um prêmio na emissão no valor de R\$280,00, a ser restituído no resultado quando de sua liquidação. Estes recursos foram destinados a recompra total da primeira emissão de bonds perpétuos da Companhia, realizada em novembro de 2007 a um cupom de 9,75% a.a., a qual foi liquidada em fevereiro de 2013. A empresa BR Malls International Finance reconquistou um montante equivalente a um valor face de USD 12.561 (R\$26.313), dos títulos BR Mall International Finance Parê 9,75%, de sua própria emissão. A recompra ocorreu com as seguintes parcelas, em 03 de dezembro de 2011 em valor de USD 3.562 (R\$11.649), em 20 de dezembro de 2011 em valor de USD 4.000 (R\$8.371) e em 12/12/2012 um valor de USD 3.000 (R\$6.284). Em fevereiro de 2008 a Companhia celebrou com o Banco Itaú BBA uma operação estruturada de securitização de recebíveis que originou a emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs lastreados e garantidos pelo Plaza Niterói, Fashion Mall e Ilha Plaza no montante de R\$470.000 pelo prazo de 12 anos (carência de um ano) ao custo equivalente de TR + 10,15% ao ano. (v) Em outubro de 2009 foi firmado contrato de financiamento pela SPE Xangai Participações S.A. no valor total de R\$94.643 com o objetivo de captar recursos para a construção do Shopping Center Granja Yanguá. (10 anos e o custo do crédito ocorre conforme o cronograma físico e financeiro da obra. O prazo total do financiamento é de 120 meses. (10 meses e o custo da dívida é de TR + 11% ao ano. A amortização e principal de juros iniciou em maio de 2011. Em 30 de junho de 2013, a Companhia realizou a repactuação da taxa do financiamento que possui com o Banco Santander de sua subsidiária SPE Xangai S.A., de TR + 11,00% a.a. para TR + 9,329% a

Para fins de consolidação das informações financeiras estão apresentadas na rubrica "ações em tesouraria" no patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2013, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$20.585 (em 31 de dezembro de 2012 - R\$12), dividido em 1.060.472 ações ordinárias pós-desdobramento de ações (em 31 de dezembro de 2012 - 2.572).

Classes das ações (milhares)	Preço de aquisição (R\$)				Valor do Mercado				
	31 de dezembro		31 de dezembro		31 de dezembro		31 de dezembro		
	de 2012	Adições	de 2012	de 2012	de 2013	de 2013	de 2012	de 2012	
Ordinárias	2.572	1.057.900	-	1.060.472	19.557	18.39	20.572	18.081	68.117
Total	2.572	1.057.900	-	1.060.472	-	-	18.081	-	68.117

**23. Lucro por ação:** a) Básico: O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria (Nota 22 (h)).

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	679.950	1.741.995	471.019
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (pós-desdobramento menos ações em tesouraria)	456.005.834	453.361.132	449.539.371
Lucro básico por ação	1,49	3,84	1,05

b) Diluído: O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A Companhia tem apenas uma categoria de ações ordinárias potenciais diluídas: opções de ações, para as quais é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação. A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	679.950	1.741.995	471.019
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (a)	456.005.834	453.361.132	449.910.447
Ajustes de opções de compra de ações não exercidas (b) (Nota 30)	2.054.306	7.637.264	10.371.076
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para o lucro diluído por ação (a) + (b)	458.060.140	460.998.396	460.281.523
Lucro diluído por ação	1,48	3,78	1,02

## 24. Receita líquida de aluguéis e serviços

	Consolidado		Controladora	
	2013	2012	2013	2012
	(reapresentado)			
Aluguéis	959.378	845.439	106.075	87.778
Taxa de cessão de direito de uso	63.640	45.261	2.908	1.148
Estacionamento	213.263	170.190	6.610	5.895
Taxa de transferência	13.044	14.445	841	1.094
Prestação de serviços	96.005	86.737	-	-
Outros	6.892	5.534	838	1
Impostos e contribuições	(104.790)	(94.018)	(11.264)	(9.186)
Receita líquida de aluguéis e serviços	1.247.432	1.073.588	106.008	86.730

## 25. Custos de aluguéis e serviços

	Consolidado		Controladora	
	2013	2012	2013	2012
	(reapresentado)			
Custos com pessoal	(28.395)	(25.966)	(1.125)	(935)
Serviços contratados	(13.282)	(10.422)	(869)	(877)
Custos condominiais	(30.582)	(28.358)	(2.211)	(1.788)
Custos com fundo de promoções	(11.304)	(10.423)	(1.696)	(1.243)
Custos financeiros	(2.128)	(1.544)	(21)	(16)
Custos tributários	(3.800)	(3.496)	(21)	(150)
Custos comerciais	(1.530)	(1.813)	(602)	(566)
Demais custos	(17.626)	(14.448)	(382)	(475)
Créditos de PIS e COFINS	8.698	8.278	3.898	3.294
	(99.949)	(88.192)	(3.029)	(2.736)

## 26. Despesas administrativas

	Consolidado		Controladora	
	2013	2012	2013	2012
	(reapresentado)			
Despesas com pessoal (i)	(123.239)	(107.261)	(44.016)	(22.264)
Depreciação e amortização	(10.067)	(12.950)	(1.022)	(1.433)
Serviços prestados	(4.413)	(5.141)	(228)	(227)
Material de uso e consumo	(95)	(87)	(7)	(563)
Demais despesas administrativas (ii)	(14.988)	(10.827)	(1.604)	(2.486)
Reversão (constituição de provisão) para contingências	6.610	3.114	(677)	-
	(146.192)	(133.152)	(47.554)	(26.973)

(i) Correspondem a salários, encargos trabalhistas, plano de remuneração opções stock options e participação nos lucros de funcionários e administradores. (ii) Correspondem basicamente a despesas com viagens, despesas legais, consultoria técnicas, publicações e prêmios de seguros.

## 27. Resultado financeiro

	Consolidado		Controladora	
	2013	2012	2013	2012
	(reapresentado)			
Receitas financeiras				
Receita de aplicações financeiras	41.660	56.015	5.607	21.278
Ganho com derivativos	737.282	658.851	264.501	116.156
Variações cambiais (i)	149.026	196.964	152.715	186.565
Outros	14.407	23.982	21.572	26.633
	942.375	935.812	444.395	350.632

	Consolidado		Controladora	
	2013	2012	2013	2012
	(reapresentado)			
Despesas financeiras				
Encargos de empréstimos e financiamentos	(492.429)	(451.604)	(254.586)	(181.699)
Variações cambiais (i)	(281.821)	(268.800)	(144.999)	(202.483)
Perda com derivativos	(745.352)	(639.185)	(420.558)	(167.851)
Menos: montantes capitalizados em ativos qualificáveis	17.786	17.547	-	-
Outras	(17.826)	(25.028)	(5.247)	(242)
	(1.519.642)	(1.367.070)	(825.390)	(552.275)
	(577.267)	(431.258)	(380.995)	(201.643)

(i) Corresponde à variação cambial sobre o bônus perpétuo e Caixa e equivalentes de Caixa, das Empresas BR Malls Finance e L5 Corporate, explicado pela valorização da moeda brasileira frente ao dólar dos Estados Unidos da América do Norte. A Companhia contratou swaps como parte de sua estratégia de proteção do passivo exigível. **28. Informações por segmento:** As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a alta administração responsável pela tomada das decisões estratégicas da Companhia. A Administração da Companhia utiliza as informações por segmento de negócio para a tomada de decisões estratégicas. O desempenho de cada segmento é extraído dos registros contábeis da Companhia e está segregado conforme abaixo.

	31 de dezembro de 2013				
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	Total
	(reapresentado)				
Receitas de Shopping por região					
Aluguéis	134.439	680.474	92.059	52.406	959.378
Taxa de cessão	7.169	51.279	2.696	2.496	63.640
Estacionamento	30.557	156.652	3.253	22.801	213.263
Taxa de transferência	499	10.870	1.167	507	13.043
Prestação de serviços (ii)	-	-	-	-	96.005
Outras	1.984	4.659	181	69	6.893
	174.648	903.934	99.356	78.279	1.352.222
	(14.181)	(75.541)	(8.901)	(6.167)	(104.790)
Impostos e contribuições					
Custos de Shopping por região					
Custo com pessoal	(4.093)	(20.978)	(1.738)	(1.586)	(28.395)
Diversos serviços	(1.494)	(9.559)	(1.134)	(1.095)	(13.282)
Custos condominiais	(6.899)	(20.914)	(1.579)	(1.191)	(30.583)
Custo com fundo de promoções	(1.612)	(6.874)	(2.024)	(794)	(11.304)
Demais custos	(193)	(15.625)	(141)	(426)	(16.385)

	(14.291)		(73.950)		(6.616)		(5.092)		(99.949)	
	146.176		754.443		83.839		67.020		1.147.483	
	31 de dezembro de 2012 (reapresentado)									
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	Total					
Receitas de Shopping por região										
Aluguéis	117.929	609.344	80.519	37.647	845.439					
Taxa de cessão	5.679	38.046	1.305	231	45.261					
Estacionamento	21.854	135.449	1.992	10.895	170.190					
Taxa de transferência	1.282	11.532	1.177	514	14.445					
Prestação de serviços (ii)	-	-	-	-	86.737					
Outras	-	5.239	-	295	5.534					
	146.744	799.610	84.933	49.582	1.167.606					
	(13.071)	(74.348)	(6.485)	(114)	(94.018)					
Impostos e contribuições										
Custos de Shopping por região										
Custo com pessoal	(4.237)	(19.241)	(838)	(1.650)	(25.966)					
Diversos serviços	(1.101)	(7.332)	(881)	(1.107)	(10.421)					
Custos condominiais	(6.387)	(19.324)	(1.489)	(1.158)	(28.358)					
Custo com fundo de promoções	(1.824)	(6.542)	(1.564)	(493)	(10.423)					
Demais custos	(418)	(12.174)	(1.900)	(242)	(13.024)					
	(13.967)	(64.613)	(4.962)	(4.650)	(88.192)					
	119.706	660.649	73.486	44.818	985.396					

Lucro bruto de aluguéis e serviços

(i) Refere-se às receitas de administração e comercialização de shoppings, que não são alocadas por segmento.

Classe social	Renda mensal (salários mínimos)				
	31 de dezembro de 2013				
	Alta	Média/alta	Média	Média/baixa	Total
Alta	-	-	-	-	+ de 22 salários mínimos
Média/alta	-	-	-	-	+ de 12 salários mínimos até 21 salários mínimos
Média	-	-	-	-	+ de 7 salários mínimos até 11 salários mínimos
Média/baixa	-	-	-	-	+ de 2 salários mínimos até 6 salários mínimos

	31 de dezembro de 2013				
	Alta	Média/alta	Média	Média/baixa	Total
	(reapresentado)				
Receitas de Shopping por classe					
Aluguéis	66.663	381.722	279.159	131.834	959.378
Taxa de cessão	7.470	25.885	26.990	3.325	63.640
Estacionamento	18.345	75.060	91.652	28.206	213.263
Taxa de transferência	840	4.798	6.823	582	13.043
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	96.005
Outras	939	2.838	2.774	347	6.893
	94.257	490.293	507.368	164.294	1.352.222
	(9.725)	(48.492)	(34.356)	(12.217)	(104.790)
Impostos e contribuições					
Custos de Shopping por classe					
Custo com pessoal	(2.048)	(10.694)	(11.567)	(4.086)	(28.395)
Diversos serviços	(2.023)	(2.029)	(7.326)	(1.904)	(13.282)
Custos condominiais	(5.121)	(14.503)	(7.038)	(3.921)	(30.583)
Custo com fundo de promoções	(2.402)	(3.222)	(4.621)	(1.059)	(11.304)
Demais custos	(2.074)	(3.151)	(10.924)	(236)	(16.385)
	(13.668)	(33.599)	(41.476)	(11.206)	(99.949)
	70.864	408.207	431.536	140.871	1.147.483

	31 de dezembro de 2012 (reapresentado)				
	Alta	Média/alta	Média	Média/baixa	Total
	(reapresentado)				
Receitas de Shopping por classe					
Aluguéis	65.167	343.891	328.600	107.781	845.439
Taxa de cessão	3.648	20.662	19.252	1.700	45.262
Estacionamento	15.246	66.875	65.157	22.912	170.190
Taxa de transferência	997	5.351	7.013	1.083	14.444
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	86.737
Outras	159	3.362	2.011	2	5.534
	85.217	440.141	422.033	133.478	1.167.606
	(7.350)	(39.578)	(36.844)	(10.246)	(94.018)
Impostos e contribuições					
Custos de Shopping por classe					
Custo com pessoal	(2.040)	(11.785)	(9.432)	(2.709)	(25.966)
Diversos serviços	(1.822)	(3.395)	(3.241)	(1.963)	(10.421)
Custos condominiais	(3.492)	(13.954)	(6.997)	(3.915)	(28.358)
Custo com fundo de promoções	(1.689)	(3.761)	(4.327)	(646)	(10.423)
Demais custos	(2.100)	(5.177)	(4.858)	(889)	(13.024)
	(11.143)	(38.072)	(28.855)	(10.122)	(88.192)
	66.724	362.491	356.334	113.110	985.396

	31 de dezembro de 2013					
	Sul	Sudeste	Nordeste	Centro Oeste	Corporativo	Total
	(reapresentado)					
Ativos operacionais por região						
Ativos circulantes (i)	-	-	-	-	943.410	943.410