

Resultados do 4º trimestre de 2013

BRMALLS

Relações com Investidores:

Frederico Villa
CFO e DRI

Derek Tang
Gerente

Eduardo Siqueira
Coordenador

Renato Campos
Trainee

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

Teleconferência 4T13:

Português

14 de março de 2014
10:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3301-3000

Inglês

14 de março de 2014
11:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3301-3000

A BRMALLS ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$323,8 MILHÕES NO 4T13, CRESCIMENTO DE 21,4% EM RELAÇÃO AO 4T12.

Rio de Janeiro, 13 de março de 2014 – A BRMALLS Participações S.A. (BM&F Bovespa: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referente ao quarto trimestre de 2013 (4T13). A BRMALLS detém participação em 51 shoppings, que totalizam 1.668,0 mil m² de área bruta locável (ABL) e 961,5 mil m² de ABL próprio. A BRMALLS possui 3 projetos greenfield e 7 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total da companhia para 1.896,7 mil m² e o ABL próprio para 1.096,1 mil m², um crescimento de 13,7% e 14,0%, respectivo, em relação ao portfólio atual. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers, com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais do país. A Companhia oferece serviços de administração ou comercialização para 45 shoppings.

Destaques do Quarto Trimestre de 2013 e Eventos Subseqüentes:

- A **receita líquida** cresceu 11,9% fechando o 4T13 em **R\$375,9 milhões**. No ano de **2013** tivemos um crescimento de 16,0% em relação a 2012 somando **R\$1.303,7 milhões**.
- O **NOI** totalizou **R\$353,0 milhões** no 4T13, um crescimento de 12,0% sobre o NOI do 4T12, registrando uma margem de **92,5%** no trimestre, **a mais alta da história da companhia**. Encerramos o ano de **2013** totalizando **R\$1.207,2 milhões**, crescimento de **16,6%** em relação a 2012 e margem de **91,7%**.
- O **EBITDA ajustado** registrou **R\$323,8 milhões** no trimestre, um aumento de 21,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA ajustado do trimestre foi de 86,1%. No ano de **2013** encerramos com um EBITDA ajustado de **R\$1.055,4 milhões** com acréscimo de 16,0% em relação a 2012. A margem EBITDA em 2013 foi de **81,0%**.
- Nesse trimestre o FFO totalizou R\$347,6 milhões. O **FFO ajustado** alcançou **R\$149,1 milhões**, 22,2% acima dos R\$122,0 milhões registrados no 4T12. **No ano**, o FFO ajustado somou **R\$497,0 milhões**, um crescimento de 18,2% quando comparado a 2012.
- Os efeitos da avaliação ao valor justo da **propriedade para investimento** contribuíram com uma receita não caixa de **R\$428,2 milhões** no 4T13, chegando ao **valor anual de R\$832,1 milhões**.
- O **aluguel mesmas lojas** alcançou **10,4%** no trimestre e **9,8%** no ano de 2013 enquanto as **vendas mesmas lojas** cresceram **8,0%** no 4T13 e **7,5%** no mesmo ano.
- O **custo de ocupação** dos lojistas foi de **9,7%**, a **menor taxa dos últimos 2 anos**, sendo 6,5% referente a custo de aluguel e 3,2% custo de condomínio e fundo de promoção. **No ano**, fechamos com um custo de ocupação de **10,4%**, 6,6% referente a custo de aluguel e 3,8% referente a custo de condomínio e fundo de promoção.
- Encerramos o 4T13 com a **taxa de ocupação** dos nossos shoppings em **97,9%**. Dos 52 shoppings que detínhamos participação no quarto trimestre, 29 apresentaram taxa de ocupação superior a 99%.
- Finalizamos o 4T13 apresentando uma **Leasing Spread novas locações** de **20,9%** e um **Leasing Spread renovações** de **33,9%**.
- Em outubro de 2013, inauguramos expansão do **Rio Anil** que adicionou 11,5 mil m² de ABL total e 5,7 mil m² de ABL próprio ao shopping, um aumento de 43,6%, e elevando o ABL total do shopping a 37,8 mil m². Estimamos que o projeto gere R\$6,7 milhões de NOI estabilizado para a companhia e uma TIR, real e desalavancada, de 21,0%. Já em dezembro, inauguramos a expansão do **Shopping Sete Lagoas** adicionando um total de 1,5 mil m² de ABL total e 1,1 mil m² de ABL próprio ao portfólio da BRMALLS. Com a expansão, esperamos gerar R\$515,0 mil de NOI Estabilizado. O projeto inaugurou com uma TIR, real e desalavancada, de 18,1%. O projeto aumentou o ABL do Shopping Sete Lagoas em 9,3%.
- Em novembro de 2013, anunciamos a inauguração do **Shopping Contagem**, o 9º Greenfield. Com essa inauguração, a BRMALLS adicionou mais 34,9 mil m² ao ABL total e 17,8 mil m² ao seu ABL próprio. Estimamos que esse projeto gere R\$22,2 milhões de NOI estabilizado para a BRMALLS.
- Após o 4T13 emitimos um **CRI** no valor total de **R\$403,2 milhões**, em três series, a primeira a uma taxa de IPCA+6,34% com prazo de 10 anos, a segunda a uma taxa de IPCA+6,71% com prazo de 12 anos e a terceira a uma taxa de IPCA+7,04% com prazo de 15 anos.
- Após o 4T13, realizamos uma **venda de participação de 49%** no **Ilha Plaza Shopping** por R\$120,8 milhões, com TIR real de 21,8%. Realizamos também a **venda de toda a nossa participação** no **Shopping Pátio Belém** por R\$45,7 milhões, com TIR real de 12,8%. Com essas vendas, a BRMALLS reduz em 13.332,5 m², ou 1,4% de seu ABL próprio.

Destaque Financeiros (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Receita Líquida	375.940	335.853	11,9%	1.303.719	1.123.613	16,0%
Despesas com Vendas	5.359	14.400	-62,8%	36.570	30.916	18,3%
Despesas com Vendas (% Rec Bruta)	1,3%	3,9%	-2,7%	2,6%	2,5%	0,1%
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	41.779	52.757	-20,8%	172.968	151.963	13,8%
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec Bruta)	10,2%	14,3%	-4,1%	12,3%	12,5%	-0,2%
NOI	352.995	315.285	12,0%	1.207.189	1.035.162	16,6%
marginem %	92,5%	91,6%	0,9%	91,7%	91,3%	0,4%
Lucro Bruto	347.479	307.044	13,2%	1.193.704	1.026.676	16,3%
marginem %	92,4%	91,4%	1,0%	91,6%	91,4%	0,2%
EBITDA	749.793	2.045.093	-63,3%	1.878.601	3.422.430	-45,1%
EBITDA Ajustado	323.802	266.707	21,4%	1.055.405	910.221	16,0%
marginem %	86,1%	79,4%	6,7%	81,0%	81,0%	0,0%
Lucro Líquido	345.085	1.066.154	-67,6%	679.950	1.742.097	-61,0%
Lucro Líquido Ajustado	146.603	112.438	30,4%	487.011	409.523	18,9%
marginem %	39,0%	33,5%	5,5%	37,4%	36,4%	0,9%
FFO	347.554	1.075.683	-67,7%	689.921	1.755.124	-60,7%
FFO Ajustado	149.073	121.969	22,2%	496.983	420.462	18,2%
marginem %	39,7%	36,3%	3,4%	38,1%	37,4%	0,7%

Destaque Operacionais						
	4T13	4T12	%	2013	2012	%
ABL Total (m²)	1.688.603	1.620.627	4,2%	1.688.603	1.620.627	4,2%
ABL Próprio (m²)	974.805	934.912	4,3%	974.805	934.912	4,3%
Vendas Mesmas Lojas	8,0%	7,6%	0,4%	7,5%	7,4%	0,1%
Vendas Totais (R\$ milhões)	7.101	6.300	12,7%	22.003	19.624	12,1%
Vendas / m²	1.574	1.425	10,5%	1.266	1.170	8,2%
Aluguel Mesmas Lojas	10,4%	10,2%	0,2%	9,8%	9,6%	0,2%
Aluguel / m²	106	102	3,7%	93	82	13,4%
NOI / m²	127	123	3,4%	112	109	2,8%
Custo de Ocupação (% das vendas)	9,7%	10,1%	-0,4%	10,4%	10,6%	-0,2%
(+) Aluguel (% vendas)	6,5%	6,6%	-0,1%	6,6%	6,5%	0,1%
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	3,2%	3,5%	-0,3%	3,8%	4,1%	-0,3%
Ocupação (média trimestral)	97,9%	98,3%	-0,4%	97,9%	98,3%	-0,4%
Inadimplência Líquida	1,5%	0,9%	0,6%	1,3%	1,1%	0,2%
Pagamentos em Atraso (média trimestral)	3,6%	3,2%	0,4%	3,7%	3,9%	-0,2%
Turnover das lojas	6,6%	6,2%	0,4%	6,6%	6,2%	0,4%
Leasing Spread (renovações)	33,9%	29,8%	4,1%	24,3%	27,1%	-2,8%
Leasing Spread (novos contratos)	20,9%	15,6%	5,3%	16,8%	19,7%	-2,9%

Indicadores de Mercado						
	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Número Total de Ações (-) ações em tesouraria	456.005.834	453.361.132	0,6%	456.005.834	453.361.132	0,6%
Preço Médio da Ação (R\$)	19,74	27,56	-28,4%	22,32	24,00	-7,0%
Preço Final da Ação (R\$)	17,05	27,02	-36,9%	17,05	27,02	-36,9%
Valor de Mercado - final do período (R\$ milhões)	7.793	12.250	-36,4%	7.793	12.250	-36,4%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	55,8	65,0	-14,1%	87,2	54,0	61,5%
Número de Negócios Médio	8.034	8.291	-3,1%	11.180	7.618	46,8%
Dólar(US\$) Final	2,36	2,05	15,1%	2,36	2,05	15,1%
Dívida Líquida (R\$ milhões)	4.358,0	3.712,6	17,4%	4.358,0	3.712,6	17,4%
NOI por ação	0,77	0,70	11,3%	2,65	2,28	15,9%
Lucro Líquido Ajustado por ação	0,32	0,25	29,6%	1,07	0,90	18,2%
FFO Ajustado por ação	0,33	0,27	21,5%	1,09	0,93	17,5%
Propriedade para Investimento	17.530.042	16.100.665	8,9%	17.530.042	16.100.665	8,9%

Comentários da Administração:

Apresentamos um ótimo desempenho operacional em 2013, apesar do baixo crescimento econômico do país e o movimento de alta na taxa de juros, inflação e dólar norte-americano. Nossos números reforçam ainda mais a resiliência do nosso negócio e principalmente dos nossos ativos. Como já observamos ao longo de nossa história, mesmo com a economia evoluindo marginalmente ao longo dos últimos trimestres, consistentemente apresentamos sólidos indicadores operacionais e financeiros.

Observamos uma evolução consistente nas nossas vendas totais, que registraram R\$7,1 bilhões no quarto trimestre de 2013 e um total no ano de R\$22,0 bilhões, o que representa um aumento de 12,7% e 12,1%, respectivamente. Quando analisadas as vendas mesmas lojas, estas ficaram em linha com as nossas expectativas, registrando 8,0% no trimestre e 7,5% no ano, apresentando uma leve melhora em relação a 2012.

Registramos R\$1,2 bilhão de NOI em 2013, o que representa um crescimento de 16,6% em relação ao ano anterior e finalizamos o ano com uma margem de 91,7% - nossa melhor margem desde 2009. Atingimos também a maior margem histórica de NOI em um trimestre, totalizando 92,5%. Outra linha que teve grande destaque foi o EBITDA ajustado, superando a marca de R\$1,0 bilhão no ano de 2013, valor 17x superior ao apresentado em 2006, no início da companhia. Com isso, nós fomos a primeira e única companhia de shoppings brasileira a registrar um EBITDA superior a R\$1 bilhão. O FFO ajustado totalizou R\$497,0 milhões no ano, um crescimento de 18,2%, enquanto o lucro líquido ajustado foi de R\$487,0 milhões no ano, um crescimento de 18,9% em relação ao ano anterior.

Ao longo do ano, continuamos trabalhando para otimizar os custos condominiais, obtendo uma redução do custo de ocupação do lojista de 10,6% em 2012 para 10,4% em 2013. O baixo custo de ocupação registrado ao longo do ano contribuiu para que terminássemos o ano com uma vacância média de somente 2,1% nos nossos shoppings. Além disso, em 2013, apresentamos Leasing Spread de 24,3% nas renovações de contratos existentes, refletindo a força do nosso portfólio e o potencial de crescimento de longo prazo da nossa receita. Visando melhorar a experiência dos consumidores, a nossa área de marketing trouxe encantamento a milhares de famílias através de eventos exclusivos da BRMALLS, como: Disney, Galinha Pintadinha e Angry Birds. Como resultado de uma alta taxa de ocupação e uma experiência prazerosa, os nossos ativos receberam mais de 470 milhões de visitantes ao longo de 2013.

No quarto trimestre inauguramos mais um greenfield, o Shopping Contagem, em Minas Gerais, com 34,9 mil m² de ABL total. Inauguramos também no quarto trimestre a expansão do Shopping Rio Anil em São Luís no Maranhão, com 11,5 mil m² de ABL total e a Expansão do Shopping Sete Lagoas, em Minas Gerais, com ABL de 1,5 mil m² total. Essas duas expansões somam-se a outras duas inauguradas em 2013 – Plaza Niteroi no Rio de Janeiro em maio e Natal Shopping no Rio Grande no Norte em setembro. No total, inauguramos 67,9 mil m² de ABL total e 39,9 mil m² de ABL próprio em 2013.

Na nossa visão, o ano de 2014 continuará sendo desafiador para a economia brasileira. Apesar disso, continuaremos trabalhando para fortalecer internamente a companhia e buscar ser cada vez mais eficiente nas nossas operações e nos nossos investimentos. Em 2014, inauguraremos o Shopping Vila Velha, o maior projeto greenfield da história da companhia, que inaugurará com mais de 68 mil m² de ABL total. Além disso, iremos inaugurar 3 importantes expansões em 2014.

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 4º trimestre de 2012. Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPC's emitidos e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e normas internacionais de contabilidade – IFRS, exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3) – IFRS 10 e 11.

Portanto, as informações financeiras ajustadas, aqui apresentadas, estão refletindo a consolidação proporcional das empresas controladas em conjunto, conforme apresentadas anteriormente a adoção de tais normas, por ser considerada pela administração da Companhia uma melhor forma de análise de suas operações.

Estas informações financeiras ajustadas não foram auditadas e/ou revisadas pelos auditores independentes e as reconciliações para as informações financeiras revisadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis estão disponíveis no final deste documento.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 4T13

Receita Bruta:

No 4T13, totalizamos R\$408,1 milhões, apresentando um crescimento de 11,0% em relação ao mesmo período no ano anterior. No ano, a linha de receita bruta acumulou R\$1.411,7 milhões, um aumento de 15,7% em relação ao ano de 2012. O aumento da receita bruta no trimestre é explicado principalmente pelos fatores abaixo:

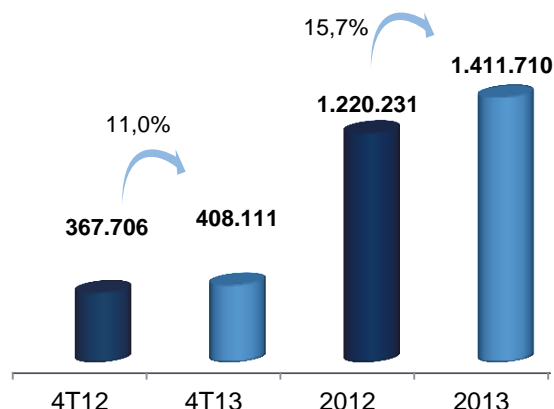
Aluguel Mínimo

No trimestre, totalizamos R\$197,9 milhões, uma diferença de R\$15,7 milhões ou um aumento de 8,6% em relação ao 4T12. Este crescimento é devido às taxas de leasing spread capturadas pela companhia nos últimos anos, pelo reajuste da inflação e pela adição de ABL nos últimos 12 meses, onde foi inaugurado o Shopping Contagem e 4 expansões (Plaza Niterói, Rio Anil, Sete Lagoas e Shopping Natal). No 4T13 alcançamos um aluguel mesmas lojas de 10,4%.

Taxa de Cessão

Fechamos o quarto trimestre somando R\$16,6 milhões, um aumento de 19,6%, ou R\$2,8 milhões, comparado ao mesmo período do ano anterior. O crescimento deve-se principalmente a comercialização das expansões do Rio Anil, Sete Lagoas e Shopping Natal além da inauguração do Shopping Contagem.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Aluguel Percentual

Totalizamos R\$30,4 milhões no 4T13, com um aumento de 8,4%. No 4T13, 54,7% da receita de aluguel percentual foi decorrente dos esforços de auditoria.

Abertura da Receita Bruta (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

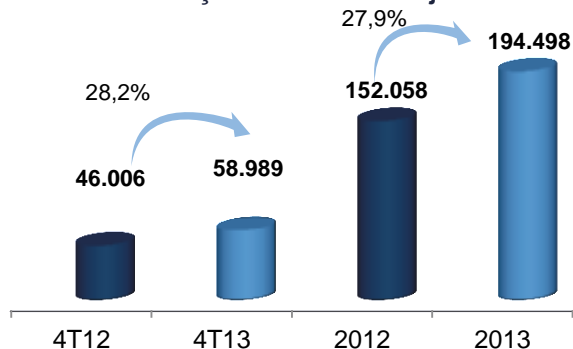
	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Aluguel Mínimo	197.916	182.231	8,6%	754.827	671.656	12,4%
Aluguel Percentual	30.351	27.991	8,4%	83.833	78.000	7,5%
Mall & Mídia	60.038	50.833	18,1%	160.737	130.663	23,0%
Estacionamento	68.787	57.663	19,3%	229.877	184.982	24,3%
Prestação de Serviços	26.686	23.386	14,1%	94.699	85.843	10,3%
Taxa de Cessão	16.552	13.836	19,6%	66.755	45.414	47,0%
Taxa de Transferência	4.489	8.153	-44,9%	13.470	14.810	-9,0%
Outras	3.292	3.612	-8,9%	7.512	8.864	-15,2%
Receita Bruta	408.111	367.706	11,0%	1.411.710	1.220.231	15,7%

Estacionamento

No quarto trimestre de 2013, a receita de estacionamento foi uma das linhas de receita que mais cresceu, aumentando em R\$11,1 milhões, ou 19,3%, em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$68,8 milhões. Nesse trimestre, o crescimento deveu-se a aumento de fluxo de veículos na maioria dos shoppings e otimização de tarifa.

No trimestre, o NOI de estacionamento foi de R\$59,0 milhões, um aumento de 28,2% ou R\$13,0 milhões.

Evolução NOI Estacionamento (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Taxa de Transferência

Observamos um total de R\$4,5 milhões no 4T13 e R\$13,5 milhões no ano de 2013. Cada vez mais buscamos qualificar e adequar o nosso mix a fim de reduzir a rotatividade, não forçada, dos lojistas.

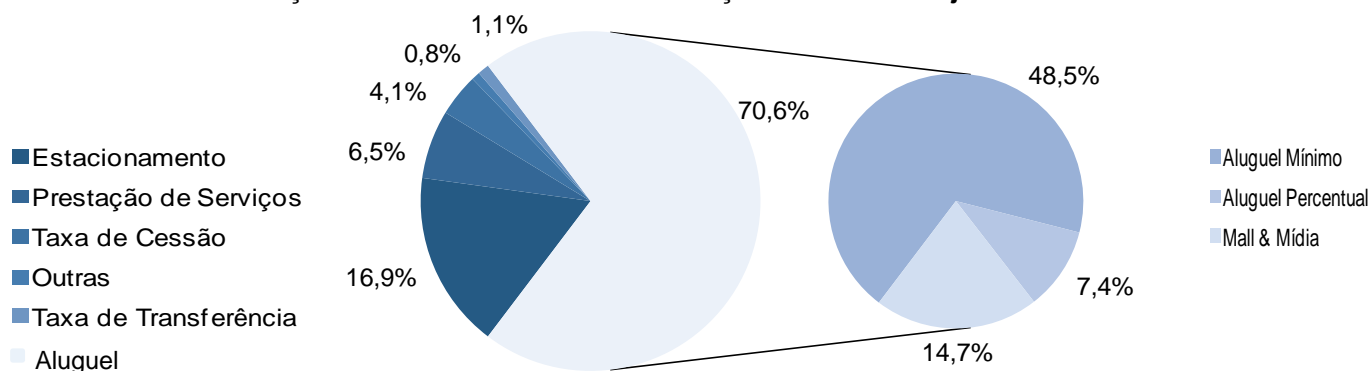
Prestação de Serviços

Totalizamos R\$26,7 milhões em receita de prestação de serviços no quarto trimestre, um aumento de 14,1% ou R\$3,3 milhões, em relação ao mesmo período do ano anterior.

Mall & Mídia

Registramos uma receita de Mall & Mídia no valor de R\$60,0 milhões no 4T13, um crescimento de 18,1% em relação ao 4T12. Mall & Mídia aumentou novamente sua representatividade na receita de aluguel. A BRMALLS continua a provar-se um forte veículo de comunicação ao se aproveitar do seu ganho de escala e força de seus ativos. As receitas de Mall & Mídia representaram 14,7% da receita bruta no 4T13, um aumento de 0,9 p.p. comparado aos 13,8% registrados no mesmo período em 2012.

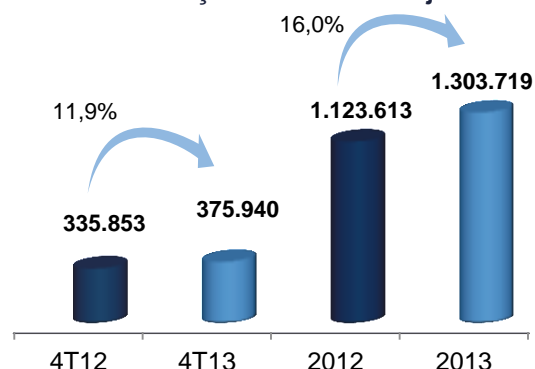
Distribuição da Receita Bruta 4T13 - Informações Financeiras Ajustadas



Receita Líquida:

Finalizamos o quarto trimestre, com crescimento de R\$40,0 milhões, ou 11,9% quando comparado ao 4T12, totalizando R\$375,9 milhões no período. No ano de 2013, a receita líquida totalizou R\$1.303,7 milhões, valor 16,0% superior ao ano de 2012.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Custos:

No trimestre, os custos de aluguéis e serviços alcançaram o valor de R\$28,5 milhões. Como proporção da receita bruta, observamos uma redução de 7,8% no 4T12 para 7,0% no 4T13. No ano, os custos somaram R\$110,0 milhões, valor que corresponde a 7,8% da receita bruta, uma redução em relação aos 7,9% apresentados no ano de 2012. As principais variações no custo foram devidas a:

Custo com Pessoal

Observamos um aumento de 14,5% na linha de custo com pessoal, alcançando R\$8,2 milhões. Isso deveu-se, principalmente, ao aumento do portfólio e os esforços em auditoria que contribuíram para 54,7% da receita de aluguel percentual, ou R\$16,6 milhões.

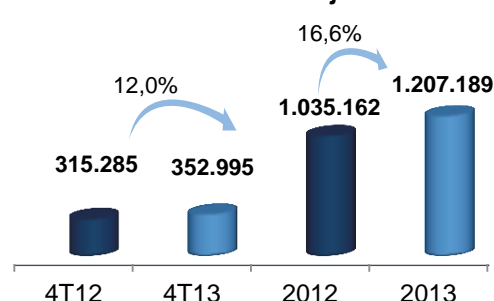
Custo Condominial

Observamos uma redução de 20,9% na linha de custos condominiais, totalizando R\$6,9 milhões no trimestre. Devido aos nossos esforços em redução de custos, conseguimos uma melhora significativa na eficiência da gestão condominial.

NOI:

No último trimestre de 2013, apresentamos um NOI de R\$353,0 milhões, um aumento de R\$37,7 milhões, ou 12,0% em relação ao 4T13. No mesmo período, a margem NOI atingiu 92,5%, a maior margem da história da BRMALLS. O NOI acumulado no ano de 2013 totalizou R\$1.207,2 milhões, um crescimento de R\$172,0 milhões ou 16,6% no período. Os shoppings administrados pela companhia apresentaram um aumento de NOI de 17,6%, enquanto os shoppings administrados por terceiros atingiram um crescimento de 13,3%.

Evolução do NOI (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Reconciliação do NOI (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Receita Bruta	408.111	367.706	11,0%	1.411.710	1.220.231	15,7%
(-) Prestação de Serviços	(26.686)	(23.386)	14,1%	(94.699)	(85.843)	10,3%
(-) Custos	(28.462)	(28.809)	-1,2%	(110.016)	(96.937)	13,5%
(+) Debêntures do Araguaia	2.169	1.774	22,3%	8.892	5.826	52,6%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.137)	(1.998)	7,0%	(8.698)	(8.117)	7,2%
NOI	352.995	315.285	12,0%	1.207.189	1.035.162	16,6%
Margem %	92,5%	91,6%	0,9%	91,7%	91,3%	0,4%

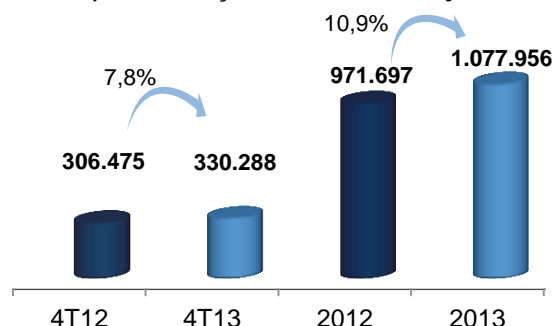
Na métrica de crescimento de NOI mesmos shoppings, apresentamos um aumento de 7,8% quando comparado ao mesmo período do ano de 2012. Os 43 shoppings administrados pela Companhia foram responsáveis por 93,1% do NOI total no trimestre, onde nossa participação média nos ativos é de 63,9%.

NOI* e Vendas por Shopping (R\$ milhões) - Informações Financeiras Ajustadas

	NOI 4T13	Vendas 4T13	NOI 2013	Vendas 2013
1 Plaza Niterói	33.847	317.859	110.562	918.550
2 Shopping Tijuca	26.242	257.903	94.571	806.659
3 NorteShopping	24.277	465.809	83.348	1.422.246
4 Shopping Tamboré	18.618	188.623	63.773	587.969
5 Center Shopping Uberlândia	15.859	188.698	53.490	598.492
6 Catuai Shopping Londrina	13.725	178.621	48.993	588.450
7 Shopping Recife	11.900	418.354	43.523	1.335.450
8 Shopping Estação	11.689	114.482	35.821	376.955
9 Shopping Villa Lobos	11.671	190.040	39.625	621.884
10 Mooça Plaza Shopping	11.080	152.670	38.644	454.783
Outros	174.087	4.628.423	594.839	14.291.692
Total	352.995	7.101.481	1.207.189	22.003.129

* NOI considerando os efeitos da linearização

Evolução do NOI Mesmos Shoppings (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas:

No último trimestre de 2013, registramos despesas com vendas, gerais e administrativas, de R\$41,8 milhões, apresentando uma queda de 20,8% em relação ao mesmo período de 2012. Apresentamos uma queda em todas as linhas de despesa ao longo deste trimestre. As despesas no trimestre são explicadas principalmente pelos fatores abaixo:

Despesas com Vendas

As despesas com vendas tiveram uma queda de R\$9,0 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior. As despesas com vendas foram impactadas pela melhora na eficiência do modelo de comissionamento dos executivos de venda e pela redução no número de projetos em desenvolvimento.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas somaram R\$36,4 milhões no quarto trimestre de 2013, totalizando uma queda de R\$2,0 milhões, ou 5,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Depreciação e Amortização:

Dada a adoção dos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) de acordo com a deliberação CVM 603 passamos a não depreciar mais as nossas propriedades para investimento, que são avaliadas ao valor justo. Além disso, também não amortizamos mais o ágio gerado por aquisições. A única despesa de depreciação refere-se a edificações, benfeitorias, equipamentos e instalações da sede administrativa que não gera impactos significativos para análise.

No ano de 2013 registramos uma despesa de depreciação de R\$505,0 mil. Em relação a amortização, totalizamos R\$2,3 milhões, valor 75,1% abaixo do que apresentamos no 4T12. Ao longo do ano de 2013, registramos uma amortização de R\$9,5 milhões.

Outras Receitas Operacionais:

Ao final do quarto trimestre de 2013, registramos R\$444,1 milhões na linha de outras receitas operacionais. O maior impacto nesta linha ocorreu devido a variação positiva do ajuste ao valor justo das nossas propriedades para investimento, gerando uma receita de R\$428,2 milhões no 4T13, valor menor do que o apresentado no mesmo período do ano anterior devido, principalmente, às inaugurações do 4T12. Reavaliamos ao valor justo os ativos existentes em nosso portfólio e avaliamos pela primeira vez o Shopping Contagem, em razão da inauguração do ativo.

Propriedades para Investimento:

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas internos utilizando o modelo proprietário considerando o histórico de rentabilidade e fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. No mínimo semestralmente na data do balanço são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas diretamente no resultado de cada período.

Trimestralmente, a Companhia possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem a necessidade das estimativas de valor justo serem revisadas, tais como, inauguração de projetos, aquisição de participação adicional ou alienação de parte de participação em shoppings, variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outras. Se identificados tais indicativos, a Companhia ajusta suas estimativas refletindo as eventuais variações no resultado de cada período.

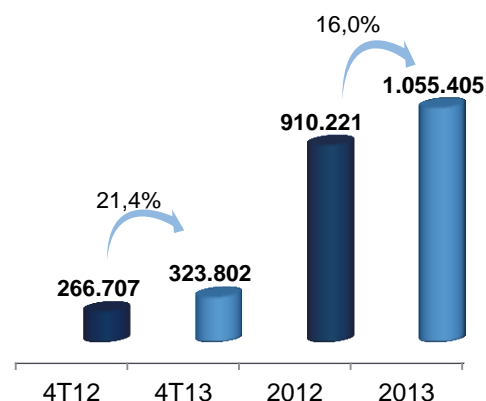
EBITDA:

O EBITDA ajustado registrou R\$323,8 milhões no 4T13, um aumento de 21,4% comparado aos R\$266,7 milhões apresentados no 4T12. A margem EBITDA ajustado apresentou 86,1% no 4T13, a maior da história da BRMALLS com aumento de 6,7 p.p. quando comparamos com o 4T12. A BRMALLS foi a primeira empresa do setor a ultrapassar a marca de R\$1,0 bilhão em EBITDA ajustado, totalizando R\$1.055,4 milhões, um valor 16,0% maior que no ano de 2012 quando apresentamos R\$910,2 milhões. No ano, nossa margem EBITDA ajustado fechou em 81,0%.

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Receita Líquida	375.941	335.853	11,9%	1.303.719	1.123.612	16,0%
(-) Custos e Despesas	(72.710)	(91.096)	-20,2%	(292.955)	(261.926)	11,8%
(+) Depreciação e Amortização	2.469	9.529	-74,1%	9.971	13.027	-23,5%
(+) Outras Receitas Operacionais	444.093	1.790.807	-75,2%	857.866	2.547.717	-66,3%
EBITDA	749.793	2.045.093	-63,3%	1.878.601	3.422.430	-45,1%
(-) Propriedade para Investimento	(428.160)	(1.780.160)	-75,9%	(832.088)	(2.518.035)	-67,0%
(+) Debêntures do Araguaia	2.169	1.774	22,3%	8.892	5.826	52,6%
EBITDA Ajustado	323.802	266.707	21,4%	1.055.405	910.221	16,0%
Margem %	86,1%	79,4%	6,7%	81,0%	81,0%	-0,1%

Evolução do EBITDA Ajustado (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Resultado Financeiro:

No último trimestre de 2013, totalizamos uma despesa financeira líquida de R\$161,8 milhões, comparado a um resultado negativo de R\$127,2 milhões no mesmo período do ano anterior. Em termos de receita financeira, apresentamos neste período um total de R\$236,0 milhões, enquanto a despesa financeira foi de R\$397,8 milhões. Os principais impactos na despesa financeira neste trimestre foram os juros com empréstimo e financiamento e a variação cambial (dólar norte-americano). Excluindo os efeitos não caixa do swap a mercado e a variação cambial, registramos no último trimestre de 2013 um resultado financeiro caixa de R\$118,7 milhões. Os principais fatores que impactaram o resultado financeiro estão descritos a seguir:

Receitas e Despesas Juros e Variações Monetárias

As aplicações financeiras geraram uma receita de R\$9,0 milhões, uma queda de 41,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido a diferença do caixa médio do período. Ao longo do mesmo período, quando analisando as despesas com juros, esta totalizou R\$ 137,2 milhões, um aumento de 6,8% ou R\$8,8 milhões em relação ao 4T12. O principal motivo para este aumento na despesa com juros foi o aumento de 5,8% na dívida bruta da companhia, que atingiu R\$4,8 bilhões neste trimestre, comparado a R\$4,5 bilhões no mesmo período do ano anterior.

Lucro Líquido:

Ao final do quarto trimestre de 2013, o lucro líquido apresentado foi de R\$345,1 milhões. Ao longo de todo ano de 2013, o lucro líquido foi de R\$680,0 milhões.

O lucro neste trimestre foi impactado, principalmente, por dois efeitos não caixa. A variação cambial (dólar norte-americano) que incidiu sobre o principal da dívida perpétua e o ganho referente a reavaliação a valor justo das nossas propriedades para investimento. A despesa financeira líquida referente a variação cambial foi de R\$37,9 milhões, enquanto o ganho com a reavaliação dos nossos ativos foi de R\$428,2 milhões. Também tivemos despesas de imposto não caixa decorrente de propriedade para investimento. Refletindo os efeitos, o lucro líquido ajustado no 4T13 foi de R\$146,6 milhões, um aumento de 30,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

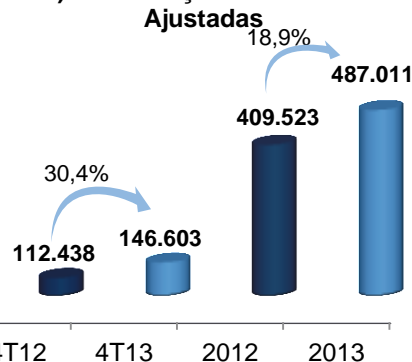
Considerando os efeitos ao longo do ano de 2013, o lucro líquido ajustado foi de R\$487,0 milhões, um aumento de R\$77,5 milhões ou 18,9% em relação ao ano anterior. No trimestre, o lucro líquido por ação fechou em R\$0,32 enquanto que no ano, fechamos em R\$1,07.

Resultado Financeiro (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
Receitas	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Aplicações Financeiras	8.995	15.409	-41,6%	42.459	56.509	-24,9%
Variações Cambiais	45.714	96.227	-52,5%	149.023	196.963	-24,3%
Swap na Curva	152.209	83.501	82,3%	572.931	253.473	126,0%
Swap a Mercado	25.558	241.273	-89,4%	162.742	405.378	-59,9%
Outros	3.541	17.388	-79,6%	16.263	24.226	-32,9%
Total	236.017	453.798	-48,0%	943.418	936.549	0,7%
Despesas	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Juros	(137.213)	(128.440)	6,8%	(477.960)	(425.476)	12,3%
Variações Cambiais	(83.649)	(98.413)	-15,0%	(281.828)	(268.799)	4,8%
Swap na Curva	(142.936)	(91.269)	56,6%	(529.551)	(249.512)	112,2%
Swap a Mercado	(30.777)	(237.449)	-87,0%	(214.193)	(389.751)	-45,0%
Outros	(3.251)	(25.425)	-87,2%	(20.535)	(36.976)	-44,5%
Total	(397.826)	(580.996)	-31,5%	(1.524.067)	(1.370.514)	11,2%
Resultado Financeiro	(161.809)	(127.198)	27,2%	(580.649)	(433.965)	33,8%
Resultado Financeiro - Caixa	(118.655)	(128.835)	-7,9%	(396.392)	(377.756)	4,9%

Variação Cambial

Ao longo do quarto trimestre de 2013, o real se desvalorizou frente ao dólar norte-americano pela ptax, em 6,5%. Esta desvalorização contribuiu para uma despesa financeira líquida não caixa de R\$37,9 milhões.

Evolução do Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



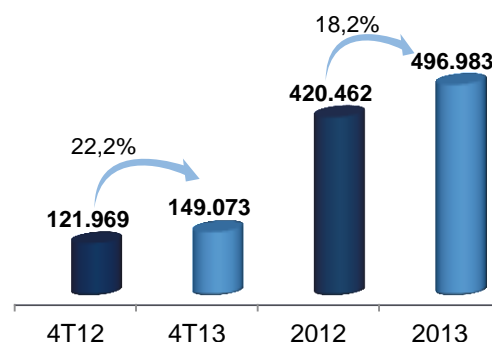
Reconciliação do Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Lucro Líquido	345.085	1.066.154	-67,6%	679.950	1.742.097	-61,0%
(+) Variação Cambial	37.935	2.186	1635,2%	132.804	71.836	84,9%
(+) Swap a Mercado	5.219	(3.823)	-236,5%	51.451	(15.626)	-429,3%
(+) Imposto Não Caixa	178.525	720.956	-75,2%	436.427	981.092	-55,5%
(-) Propriedade para Investimento	(428.160)	(1.780.160)	-75,9%	(832.088)	(2.518.035)	-67,0%
(+) Participação de Minoritários (Prop. para Inv)	8.000	107.125	107,125%	18.468	148.160	-87,5%
Lucro Líquido Ajustado	146.603	112.438	30,4%	487.011	409.523	18,9%
Margem %	39,0%	33,5%	5,5%	37,4%	36,4%	0,9%

FFO Ajustado:

No 4T13, alcançamos um FFO de R\$347,6 milhões. O FFO Ajustado, que expurga os efeitos não caixa como a variação cambial, resultado do swap a mercado e ganho com avaliação das propriedades para investimento, foi de R\$149,1 milhões no quarto trimestre de 2013, comparado a R\$122,0 milhões no 4T12. A margem do FFO Ajustado no 4T13 foi de 39,7%, 3,4 p.p acima da margem do mesmo período de 2012. No ano, o AFFO foi de R\$497,0 milhões, aumento de 18,2% em relação a 2012. A margem em 2013 foi de 38,1%, 0,7p.p de aumento em relação a margem de 2012.

Reconciliação do FFO (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Lucro Líquido	345.085	1.066.154	-67,6%	679.950	1.742.097	-61,0%
(+) Depreciação e Amortização	2.469	9.529	-74,1%	9.971	13.027	-23,5%
FFO	347.554	1.075.683	-67,7%	689.921	1.755.124	-60,7%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	37.935	2.186	1635,2%	132.804	71.836	84,9%
(+) Swap a Mercado	5.219	(3.823)	-236,5%	51.451	(15.626)	-429,3%
(+) Propriedade para Investimento	(428.160)	(1.780.160)	-75,9%	(832.088)	(2.518.035)	-67,0%
(+) Participação Minoritária (Propriedade para Inv)	8.000	107.125	-92,5%	18.468	148.160	-87,5%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	178.525	720.956	-75,2%	436.427	981.092	-55,5%
(+) Outras Receitas Operacionais Não Caixa	-	-	-	-	(2.089)	-100,0%
FFO Ajustado	149.073	121.969	22,2%	496.983	420.462	18,2%
Margem %	39,7%	36,3%	3,4%	38,1%	37,4%	0,7%

Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



CAPEX:

Ao longo do trimestre a companhia investiu um total de R\$155,7 milhões, este valor foi distribuído da seguinte forma:

Projetos Greenfield

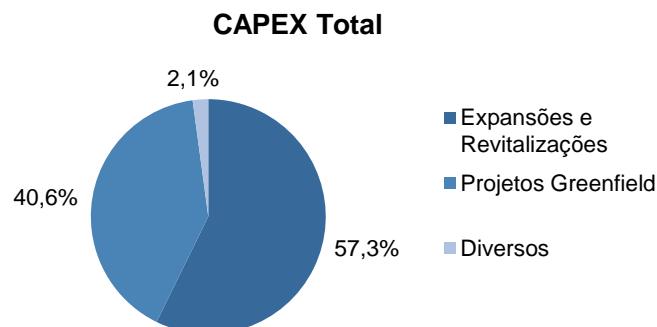
Total de R\$63,1 milhões foram investidos no período. A maioria dos gastos foram relacionados ao Shopping Contagem, inaugurado em novembro de 2013.

Expansões e Revitalizações

Um total de R\$89,2 milhões foram investidos ao longo do quarto trimestre de 2013, sendo a maioria referente ao nosso pipeline de expansão de 2 ativos: Rio Anil e Sete Lagoas, ambos inaugurados no 4T13.

Diversos

Registramos um total de R\$3,4 milhões investido em sistemas e processos internos, dentre outros. Reiterando o nosso foco em melhoria de processos e ganhos de escala.



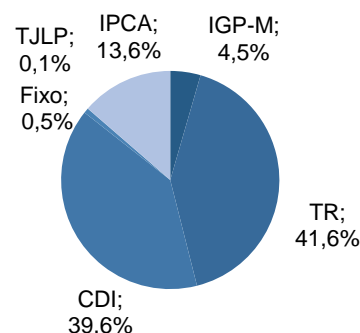
Disponibilidade de Caixa e Dívida (Informações Financeiras Ajustadas):

Ao final do quarto trimestre de 2013, nossa posição de dívida bruta era de R\$4.766,7 milhões, o que representa um aumento de 1,9% em relação ao 3T13.

A posição de caixa da BRMALLS encerrou o ano de 2013 em R\$408,6 milhões, uma variação positiva de 9,5% em relação aos R\$373,1 milhões do terceiro trimestre de 2013.

Considerando os desembolsos com os projetos em expansão e greenfield, principalmente o Shopping Contagem, inaugurado no 4T13, chegamos ao final de 2013 com uma dívida líquida de R\$4.358,0 milhões. Mantivemos o perfil da dívida com caráter de longo prazo com 90,8% da dívida bruta de longo prazo, resultado das novas captações que mantiveram o mesmo perfil.

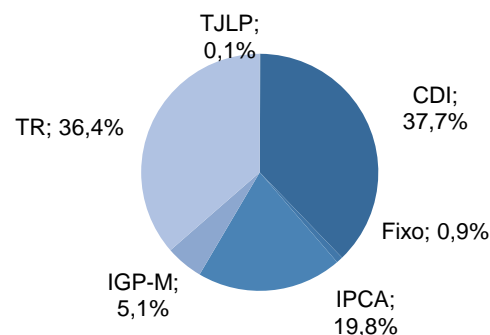
Indexadores da Dívida



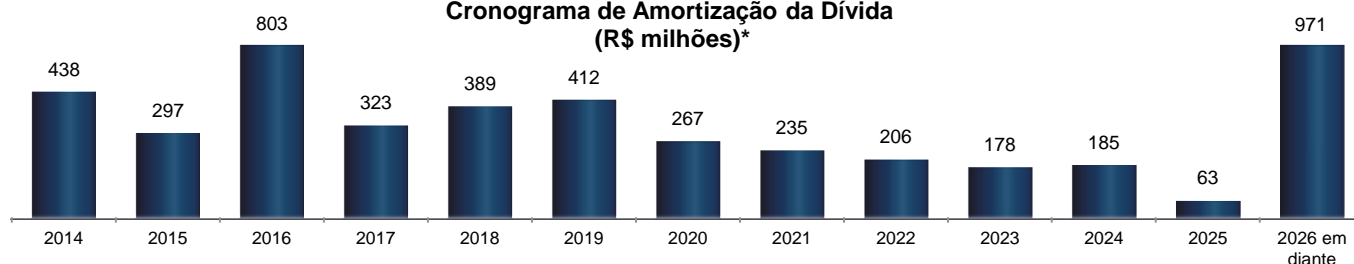
Principais Indicadores (R\$ mil)

	4T13	3T13
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	408.626	373.059
Remuneração Média	101,6%	102,7%
Dívida Bruta (R\$ mil)	4.766.671	4.679.937
Prazo Médio (anos)	10,9	10,9
Custo Médio	IGPM + 5,9%	IGPM + 5,0%
Dívida Líquida	4.358.045	4.306.878
Dívida Líquida / EBITDA anualizado	1,45	3,45
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado anualizado	3,36	4,16
Dívida Líquida (ex-perpétuos) / EBITDA anualizado	1,12	2,69
Dívida Líquida (ex-perpétuos) / EBITDA Ajustado anualizado	2,60	3,24
Dívida Bruta / EBITDA Ajustado anualizado	3,68	4,52
FFO 12M / Dívida Bruta	0,14	0,30
FFO Ajustado 12M / Dívida Bruta	0,10	0,10
EBITDA Ajustado 12M / Dívida Financeira Líquida	1,82	1,83

Exposição para os próximos 5 anos por Índice (Dívidas e Swaps)



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)*



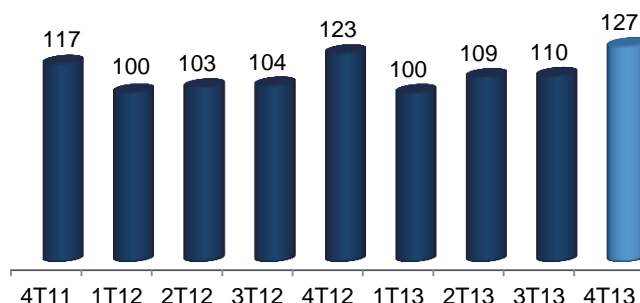
*O cronograma considera a gestão de passivo que está em andamento, alongando as seguintes dívidas: Itaú - CCB (xvii) + Notas Promissórias (xxii).

Indicadores Operacionais:

NOI por m²

O NOI por m² dos nossos shoppings apresentou um aumento de 3,4% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando uma média de R\$127/m² no 4T13. Quando consideramos os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m² cresceu 8,7%, alcançando uma média R\$177/m² por mês.

NOI por m² (R\$)*

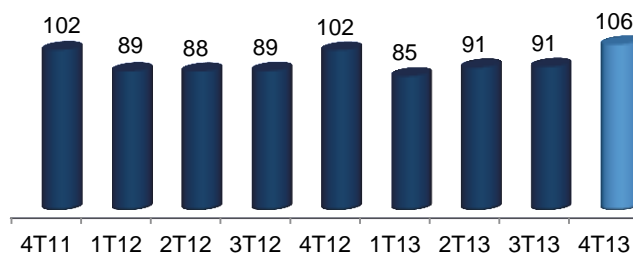


*O NOI por m² médio considera os efeitos da linearização

Aluguel por m²

No 4T13, o aluguel por m², considerando os efeitos da linearização, teve um aumento equivalente a 3,5%, totalizando uma média mensal de R\$106/m². Quando analisamos os 10 shoppings mais representativos este crescimento foi de 7,7%, alcançando uma média mensal de R\$142/m².

Aluguel por m² (R\$)*

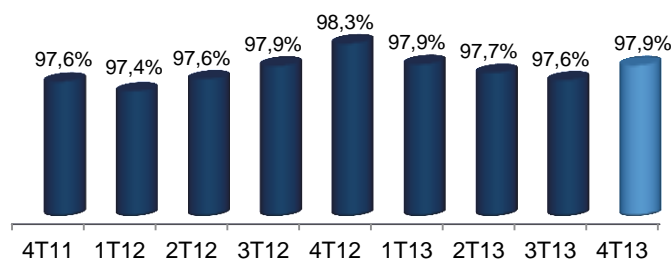


*O Aluguel por m² médio considera os efeitos da linearização

Taxa de Ocupação

Continuamos a apresentar uma alta e estável taxa de ocupação em nossos ativos, atingindo um patamar médio de 97,9% da ABL total ocupado no trimestre. Dos 52 shoppings que detínhamos participação no 4T13, 29 apresentaram uma taxa de ocupação maior do que 99%.

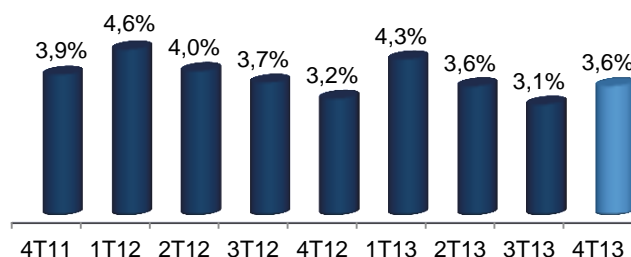
Taxa de Ocupação (%)



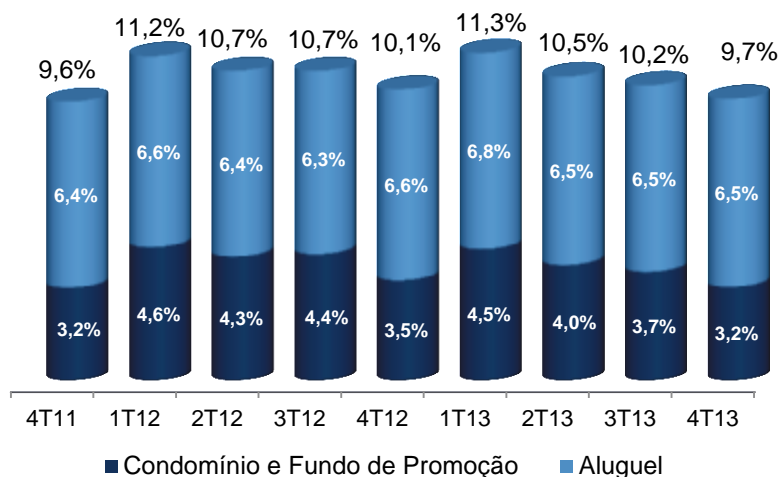
Pagamentos em Atraso

No 4T13, o nível de pagamentos em atraso (30 dias) registrou um total de 3,6%. A inadimplência líquida atingiu 1,5%.

Pagamentos em Atraso (%)



Distribuição do Custo de ocupação (% das Vendas)



Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou 9,7%, representando uma redução de 0,4p.p em relação ao mesmo período de 2012. Esse foi o trimestre com o menor custo de ocupação desde o 4T11. A parcela do custo de ocupação destinada a condomínio e fundo de promoção diminuiu em 0,3p.p comparado com o 4T12, assim, ao reduzir os custos comuns dos lojistas, conseguimos incrementar o aluguel e, com isso, beneficiamos nossa receita e a saúde dos nossos lojistas.

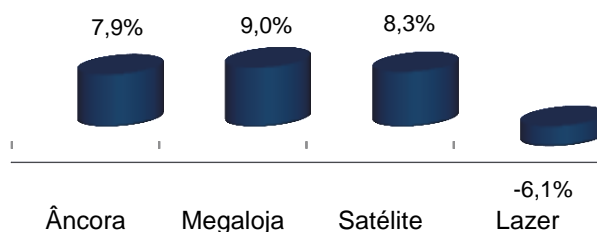
Resumo da Evolução dos Indicadores

	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13
SSS (%)	8,8%	9,1%	7,0%	6,2%	7,6%	7,5%	6,2%	8,1%	8,0%
SSR (%)	15,2%	11,3%	8,1%	9,0%	10,2%	11,1%	8,3%	9,3%	10,4%
Vendas/m ²	1.324	1.002	1.071	1.064	1.425	1.167	1.145	1.189	1.574
Aluguel/m ²	102	89	88	89	102	85	91	91	106
NOI/m ²	117	100	103	104	123	100	109	110	127
Custo de Ocupação (% das Vendas)	9,6%	11,2%	10,7%	10,7%	10,1%	11,3%	10,5%	10,2%	9,7%
Pagamentos em Atraso (30 dias)	3,9%	4,6%	4,0%	3,7%	3,2%	4,3%	3,6%	3,1%	3,6%
Inadimplência Líquida	0,8%	2,1%	1,2%	0,9%	0,9%	1,8%	1,3%	0,5%	1,5%
Ocupação (%)	97,6%	97,4%	97,6%	97,9%	98,3%	97,9%	97,7%	97,6%	97,9%

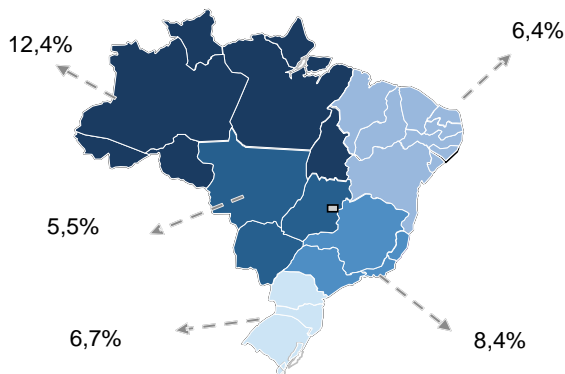
Desempenho das Vendas:

Registramos um total de vendas no portfólio de R\$7,1 bilhões no 4T13, um crescimento de 12,7% em relação ao valor de R\$6,3 bilhões apresentados no mesmo período do ano anterior. As vendas totais no ano de 2013 somaram R\$22,0 bilhões, 12,1% maior que os R\$19,6 bilhões de 2012. As vendas mesmas lojas neste período cresceram 8,0% finalizando o ano de 2013 com um SSS de 7,5%. Destacamos as lojas satélites e as megalojas, que atingiram neste período o crescimento de 8,3% e 9,0%, respectivamente.

Crescimento das Vendas Mesmas Lojas por Segmento (4T13 versus 4T12)

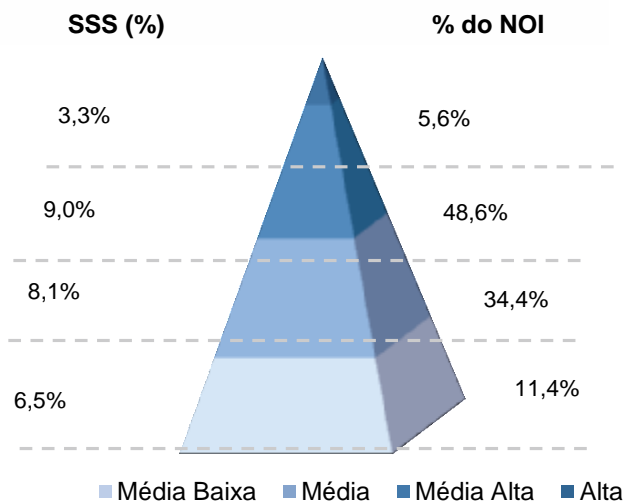


Tivemos destaque de vendas por alguns dos Shoppings mais jovens da companhia, como o Mooca, Estação BH e Via Brasil atingindo 15,3%, 19,4%, 17,9% de crescimento de vendas mesmas lojas respectivamente. Este resultado demonstra a boa maturação dos empreendimentos e grande potencial de geração de resultados.



A área com maior representatividade de nosso portfólio em termos de NOI, a região Sudeste, alcançou um crescimento de vendas mesmas lojas de 8,4%, ficando abaixo somente da região Norte, destaque em crescimento de vendas mesmas lojas com incremento de 12,4% em relação ao 4T12.

Analisando em termos de segmento de renda, os shoppings voltados para as classes média alta e média apresentaram os valores mais expressivos, em termos de vendas. Suas vendas mesmas lojas atingiram um crescimento de 9,0% e 8,1%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. O crescimento das vendas desses segmentos foi impulsionado pelos shoppings Granja Vianna e Sete Lagoas que registraram um SSS de 11,8% e 15,9% respectivamente.



Atividade Comercial:

No 4T13, apresentamos o leasing spread das renovações dos contratos de aluguel de 33,9% e o dos novos contratos em shoppings existentes de 20,9%. O baixo custo de ocupação da companhia continua a beneficiar este indicador. Os shoppings que a BRMALLS comercializa apresentaram 21,3% de leasing spread novas locações, enquanto os não comercializados atingiram 3,3%.

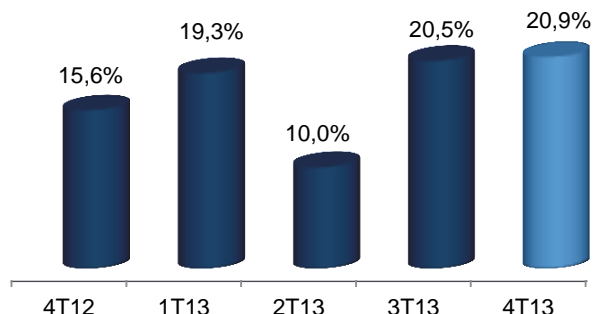
Nos shoppings existentes, ao longo do 4T13, foram comercializadas 288 novas lojas, um aumento de 6,7% ou 18 contratos em relação ao mesmo período do ano passado. Além disso, renovamos 245, um crescimento de 27,0% ou 52 contratos quando comparamos ao 4T12.

Foram comercializados 49 contratos nos projetos Greenfields. Nos projetos de expansão, comercializamos um total de 41 lojas.

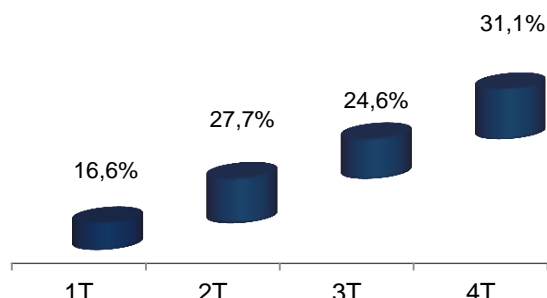
Quando analisamos as categorias de shoppings existentes, shoppings em expansão e greenfields, assinamos no trimestre um total de 623 contratos, número 14,5% superior ao mesmo período de 2012. Em termos de ABL, negociamos no 4T13 um total de 114,5 mil m². Ao longo de 2013 assinamos um total de 1.919 contratos.

Nos próximos seis meses, temos a previsão de renovar 5,1% do ABL total da companhia.

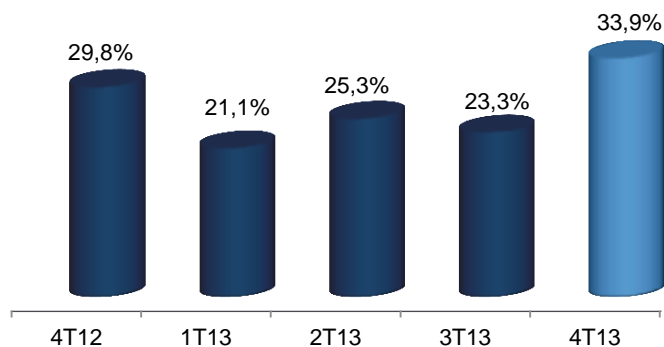
Leasing Spread Novas (%)



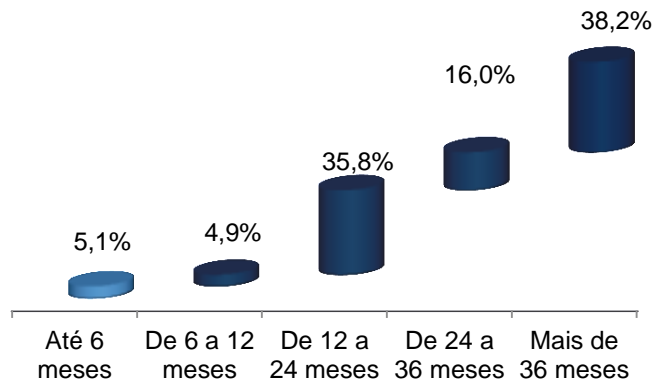
Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% do ABL)



Leasing Spread Renovações (%)



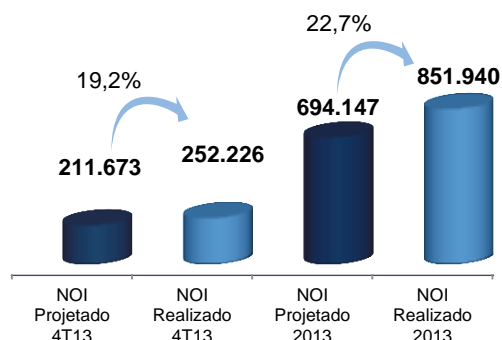
Cronograma de Vencimento dos Contratos (% do ABL)



Aquisições:

O NOI realizado no 4º trimestre dos shoppings que foram adquiridos desde o início da BRMALLS, continua apresentando resultados acima dos estudos de viabilidade no momento de cada aquisição. Apresentamos um NOI de R\$252,2 milhões no 4T13, o que apresenta um valor 19,2% maior que o número de R\$211,7 milhões projetado para o período.

NOI das Aquisições Realizadas (R\$ mil)

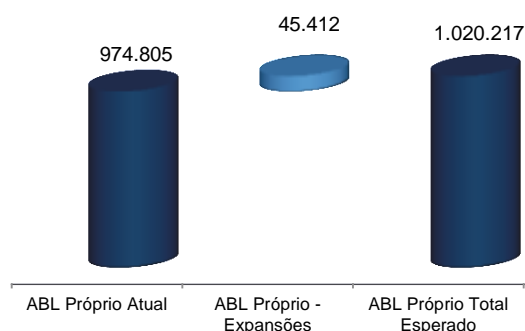


Expansões:

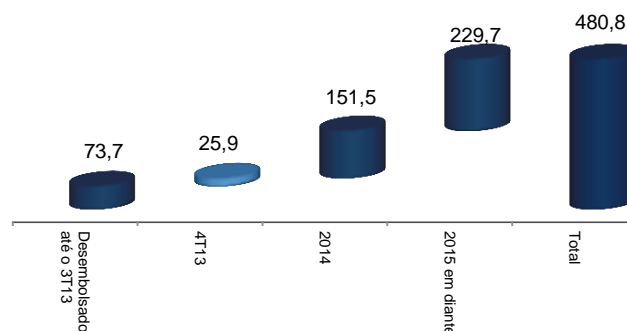
Ao final do quarto trimestre, possuímos 7 projetos de expansão anunciados ao mercado, que adicionarão um 84,6 mil m² de ABL Total e 45,4 mil m² de ABL Próprio, um crescimento de 5,1% e 4,7% ao nosso portfólio atual de shoppings, respectivamente.

As expansões anunciadas exigem um investimento de R\$480,8 milhões, na participação da BRMALLS, onde 19,1% já foram desembolsados até o final do quarto trimestre de 2014. O cronograma e orçamento dos projetos continuam em linha com o previsto. Seguimos estudando possibilidades de geração de valor em nossos ativos existentes.

ABL Próprio Adicionada pelas Expansões



Cronograma do CAPEX das Expansões a serem inauguradas (R\$ milhão)³



Resumo de Expansões

Expansões	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab. ¹ (R\$ milhões)	CDU Próprio ² (R\$ milhões)	TIR (real e deslav.)	Data Prevista de Inauguração	Status da Comercialização
Shopping Recife	2.938	30,8%	905	100,0%	0,6	*	14,4%	1T14	100,0%
Shopping Piracicaba	16.308	36,9%	6.018	70,4%	7,0	4,1	16,2%	2T14	98,2%
São Luís Shopping	20.939	15,0%	3.141	81,0%	2,7	1,9	16,5%	2T14	82,2%
Shopping Capim Dourado	7.615	100,0%	7.615	0,0%	8,8	6,5	14,9%	2T15	0,0%
NorteShopping	13.788	100,0%	13.788	0,0%	33,4	16,3	15,5%	2016	0,0%
Top Shopping	15.822	50,0%	7.911	31,0%	14,9	5,6	11,9% ⁴	2T15	0,0%
Independência Shopping	7.231	83,4%	6.034	*	*	*	*	*	*
Total	84.641	53,7%	45.412		67,6	34,4			

¹NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços somente dos shoppings: Shopping Piracicaba, Shopping Capim Dourado, NorteShopping, Top Shopping, Shopping Recife e São Luís Shopping.

²CDU próprio somente dos shoppings: Shopping Piracicaba, Shopping Capim Dourado, NorteShopping, Top Shopping, e São Luís Shopping.

³Capex inclui somente dos shoppings: Shopping Piracicaba, Shopping Capim Dourado, NorteShopping, Top Shopping, Shopping Recife e São Luís Shopping.

⁴A TIR do Top Shopping incluindo a aquisição foi 12,5%.

*A ser definido

Expansão Rio Anil

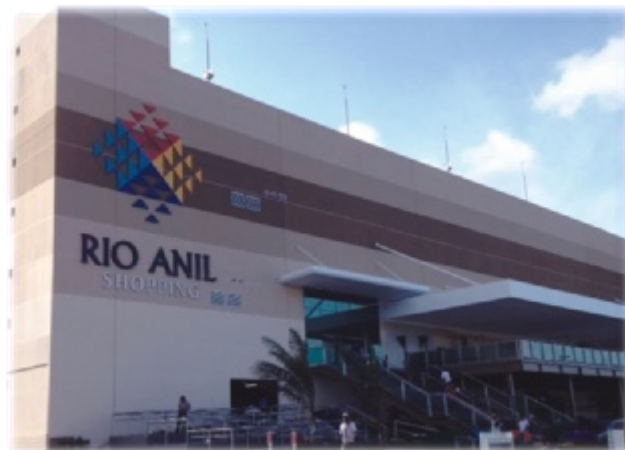
Inauguramos no dia 31 de outubro a expansão do Rio Anil Shopping, localizado na cidade de São Luis, estado do Maranhão.

O shopping fica em uma das regiões mais populosas de São Luis, junto ao cruzamento de duas das avenidas de maior fluxo da cidade, a Av. Jerônimo de Albuquerque e Av. São Luis Rei de França. Esta é uma localização privilegiada na cidade, que aproveita da boa infraestrutura do sistema viário para ter um fácil e rápido acesso ao shopping.

A taxa de ocupação do shopping alcançou no 3T13 um valor de 100,0% e altos níveis de leasing spread, o que representa uma alta demanda por lojistas no shopping. Além disso, as vendas/m² no 3T13 ao comparar com o 3T12 cresceram 16,6%.

Inauguramos a expansão do Rio Anil na data prevista e no custo planejados. A expansão visa revitalizar o ativo e adicionou 91 lojas ao shopping. As principais operações são Renner, Le biscuit, Nagem, Arezzo, Ri Happy, TNG, Cattan, entre outras. Foram inauguradas, também, 550 vagas de estacionamento para suprir a alta demanda do shopping. Com a expansão, 11,5 mil m² de ABL total e 5,7 mil m² de ABL próprio foram adicionados ao shopping, representando um aumento de 43,6% e eleva o ABL total do shopping a 37,8 mil m².

Estimamos que esta expansão gere cerca de R\$6,7 milhões de NOI estabilizado para a BRMALLS. A taxa interna de retorno do projeto, real e desalavancada é de 21,0%.



Expansão Sete Lagoas

Em dezembro, inauguramos a expansão do Shopping Sete Lagoas. A expansão adicionou 1,5 mil m² de ABL total e 1,1 mil m² de ABL próprio ao nosso atual portfólio, um aumento de 9,3% em relação ao tamanho do shopping mall. Inauguramos a expansão na data prevista e no custo planejado.

Estimamos que este projeto gere aproximadamente R\$515,0 mil de NOI estabilizado para a BRMALLS, apresentando uma TIR (real e desalavancada) estimada de 18,1%.

A expansão visou ancorar mais o Shopping trazendo operações como Lojas Americanas e EletroSom.

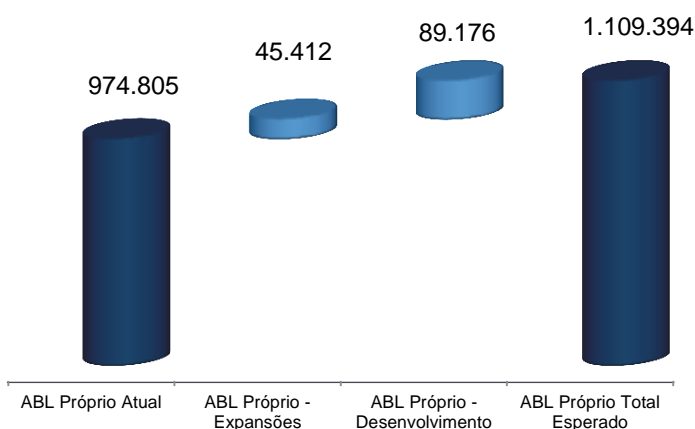


Desenvolvimento:

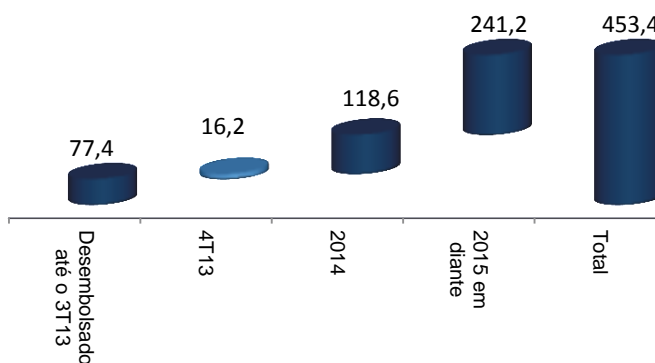
Atualmente possuímos três projetos em desenvolvimento: Shopping Vila Velha, Catuaí Shopping Cascavel e Cuiabá Plaza Shopping.

Com a inauguração dos 3 projetos greenfields no pipeline, a companhia adicionará 144,0 mil m² de ABL total e 89,2 mil m² de ABL próprio, acrescentando 8,6% e 9,3% ao portfólio, respectivamente. Considerando as expansões e os projetos greenfields em andamento, estimamos um aumento de 13,7% na ABL total e 14,0% na ABL própria. O investimento próprio a ser desembolsado pela companhia totaliza o valor de R\$453,4 milhões, dos quais 20,6% já foram desembolsados até 2013. A participação média nos projetos será de 61,9% e quando inaugurados, estimamos que adicionem um NOI próprio estabilizado de R\$90,1 milhões a BRMALLS.

ABL Próprio Adicionada pelos Desenvolvimentos e Expansões



Cronograma do CAPEX Bruto dos Projetos Greenfield a serem inaugurados (R\$ milhão)²



Resumo de Greenfield

Resumo de Greenfield	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab. ¹ (R\$ milhões)	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Data Prevista de Inauguração	Status da Comercialização
Shopping Vila Velha	68.191	50,0%	34.095	60,8%	28,6	10,9	17,9%	3T14	80,5%
Catuaí Shopping Cascavel	29.932	69,0%	20.638	43,5%	20,3	13,1	13,8%	2T15	77,2%
Cuiabá Plaza Shopping	45.923	75,0%	34.442	10,0%	41,2	25,4	16,1%	2015	0,0%
Total	144.046	61,9%	89.176		90,1	49,4			

¹NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços

²Capex inclui somente os shoppings: Catuaí Shopping Cascavel e Cuiabá. O capex do Shopping Vila Velha está sendo contemplado no balanço patrimonial na linha de obrigações a pagar.

Shopping Contagem

Contagem é a segunda maior cidade de Minas Gerais devido ao seu forte parque industrial. Segundo o IBGE, a cidade conta com uma população de 638 mil pessoas e o nível de emprego formal cresce a uma taxa de 4,9%, maior que a média nacional de 4,4% e possui um PIB per capita de R\$30.743.

O shopping está localizado a apenas 8 minutos da Lagoa da Pampulha, a localização é considerada estratégica, pois tem acesso direto a principal avenida que liga Contagem a região da Pampulha, além de não existirem shoppings na área de influência. A população da região é de 505 mil habitantes e conta com uma renda média mensal de R\$3.130.

O shopping vem suprir a região de uma demanda forte para consumo qualificado, lazer e entretenimento. Para atender a demanda o shopping possui um estacionamento com espaço para 2.616 veículos, das quais aproximadamente 2.000 vagas são cobertas.

Ancoragem e mega lojas tornam o shopping o mais forte e dominante da região: Renner, Riachuelo, C&A, Lojas Americanas, Casas Bahia, Marisa, Kalunga, 1001 Festas, Lojas Rede, Polishop e Supermercado Super Nosso, além de marcas de prestígio como Track & Field, Luiggi Bertolli Klus, Brookfield, Polo Wear, TNG, Youcom entre outras.

Ele traz também, entre outras opções de lazer, um complexo de cinemas com 8 salas da rede Cineart, todas digitais com tecnologia 3D, e uma loja de games da rede Playland.

A obra do Shopping Contagem teve início em novembro de 2012. Após a inauguração, a BRMALLS detém uma participação de 51% no ativo. O empreendimento inaugurou com 92,3% do seu ABL comercializado.

Estimamos que o shopping gere R\$22,2 milhões de NOI estabilizado para a BRMALLS. O investimento total da BRMALLS no projeto foi de R\$155,7 milhões. A taxa interna de retorno do projeto, real e desalavancada, alcançou 15,0%.

Com a referida inauguração, a BRMALLS elevou seu ABL próprio em 17,8 mil m², e o ABL total em 34,9 mil m². Além disso, aumentamos também o número de shoppings de nosso portfólio de 51 para 52 shoppings, com o número de shoppings administrados pela Companhia alcançando 43 e o número de shoppings comercializados chegando a 45 shoppings.



Shopping Vila Velha

A economia da cidade de Vila Velha está baseada no turismo, no porto, na indústria e no comércio. De acordo com o IBGE, a cidade é a mais populosa do Espírito Santo com 415 mil habitantes, possui um PIB per capita de R\$13.093, além de apresentar o segundo melhor Índice de Desenvolvimento Humano do estado. A população da Região Metropolitana da Grande Vitória é de 1,7 milhão de habitantes.

O shopping será localizado entre as avenidas Juscelino Kubistchek e Luciano das Neves, ao lado da Universidade de Vila Velha. De acordo com a pesquisa de mercado elaborada pela Gismarket, 70,0% do público da área de influência está presente nas áreas primárias e secundárias e 84,0% da renda disponível na área primária de influência correspondem às classes A e B. Devido à demanda por lazer, comércio e serviços, o projeto elaborado promete trazer as melhores marcas para a região.

O Shopping Vila Velha vai inaugurar com 68 mil m² de ABL total e, com isso, será o maior Shopping do Estado do Espírito Santo com abrangência regional captando consumidores de Vila Velha e Vitória. O Shopping será fortemente ancorado com 13 lojas âncora e 1 Hipermercado com 8 mil m². O Shopping já se encontra com 80,5% do seu ABL comercializado com marcas de abrangência regional e nacional: C&A, Renner, Riachuelo, Marisa, Lojas Americanas, Casas Bahia, Cinemark, Dadauto, Le Biscuit, Kalunga, Decatlon, Outback, Saraiva, Avenida, Sipolatti, HD Kids, Camicado, Polishop, entre outras.



Cuiabá Plaza Shopping

O Cuiabá Plaza Shopping, que será localizado na Avenida Miguel Sutil, uma das principais artérias viárias da cidade, terá um ABL total de 46,0 mil m².

A economia da cidade está concentrada no comércio e na indústria. O município atingiu em 2011 um PIB de R\$12,4 bilhões, representando 17,3% do PIB do estado do Mato Grosso. A Cidade de Cuiabá será uma das sub-sedes da Copa do Mundo e está recebendo grandes investimentos em infraestrutura, transportes e serviços.

O shopping será localizado em uma região próspera e de grande densidade demográfica. O terreno é interligado às vias de grande circulação de tráfego, às quais conectam com os demais bairros da cidade e às cidades vizinhas.

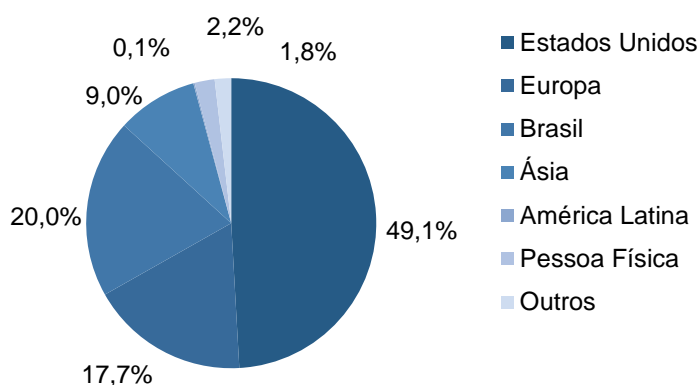
O projeto já foi aprovado e licenciado pela Prefeitura de Cuiabá e a previsão de início das obras é para o primeiro trimestre de 2014. O Cuiabá Plaza Shopping contará com aproximadamente 278 lojas: 12 âncoras, área de lazer, cinema multiplex, 30 operações na praça de alimentação e mais de 2.200 vagas de estacionamento. Quando inaugurado o shopping será o primeiro ativo da BRMALLS no estado do Mato Grosso e o 4º na região Centro Oeste.



Mercado de Capitais:

A BRMALLS tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa sob o código BRML3. A empresa também possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão nos Estados Unidos, sob o código BRMLL, disponibilizando as ações a um número maior de investidores nos Estados Unidos e no mundo. Adicionalmente a BRMALLS integra a carteira do Índice Bovespa (IBOVESPA), Índice Brasil 50 (IBRX 50), Índice Carbono Eficiente (ICO2), entre outros.

Distribuição Regional da Base Acionária (31/12/2013)



Índices com BRML3 na carteira:

	Peso
BM&F Ibovespa IBOV	1,41%
BM&F Bovespa IBRX-50	0,88%
BM&F Bovespa ICO2	1,44%
BM&F Bovespa IBRX	0,75%
BM&F Bovespa IGC	1,12%
BM&F Bovespa ITAG	1,05%
BM&F Bovespa MLC	0,80%
BM&F Bovespa IMOB	18,59%
iShares MSCI Brazil	0,73%

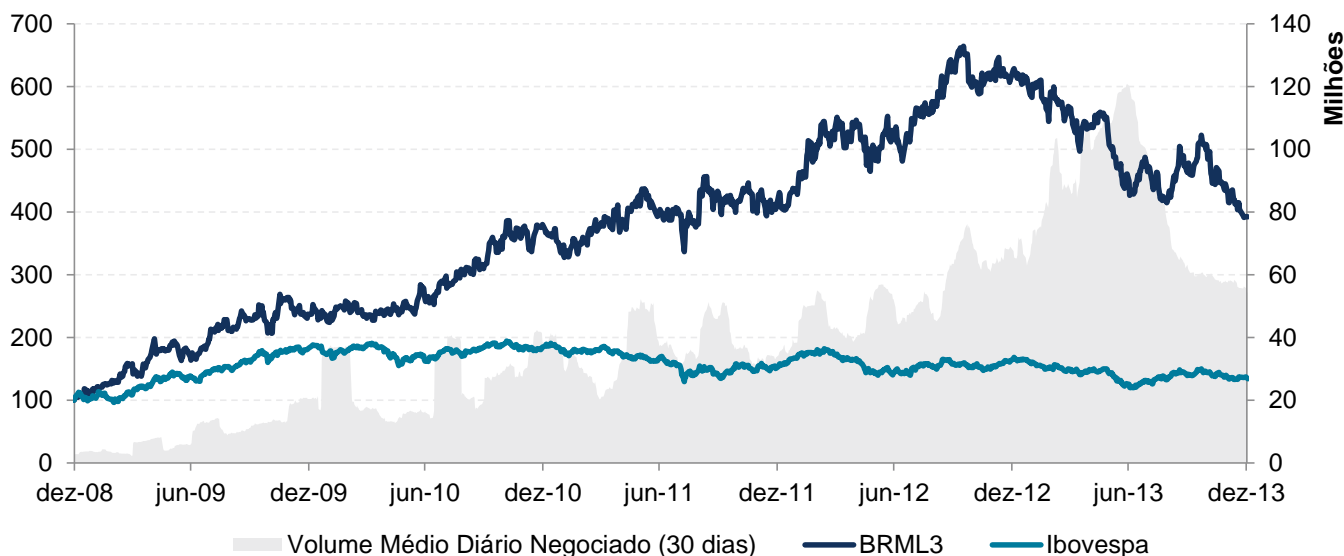
Fonte: Bloomberg (31/12/2013)

Perfil do Investidor

No quarto trimestre de 2013, nossa base de investidores continuou a apresentar uma diversificação por regiões de origem. Nosso volume financeiro médio no trimestre foi de R\$55,8 milhões, apresentando uma queda de 14,1% frente aos R\$65,0 milhões do 4T12. Já o nosso número de negócios médio foi de 8.034 no trimestre comparado a 8.291 no mesmo período no ano anterior, apresentando uma queda de 3,1%.

Performance da Ação

A ação da BRMALLS encerrou o quarto trimestre de 2013 sendo negociada a R\$17,05, e com um preço médio ao longo do trimestre de R\$19,74.



Nossos Shoppings:

Ao final do quarto trimestre de 2013, a BRMALLS detinha participação em 52 shopping centers, totalizando 1.688,6 mil m² de ABL total e 974,8 mil m² em ABL próprio, uma participação média no portfólio de 57,7%. Já, se considerarmos somente os shoppings onde detemos participação de 50% ou mais, estes representaram 87,2% do NOI da BRMALLS no 4T13 sendo nossa participação média nestes 32 shoppings é de 75,5%.

Shopping	Estado	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Maceió Shopping	AL	34.742	54,2%	18.841	
Amazonas Shopping	AM	34.214	34,1%	11.667	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Paralela	BA	39.802	95,0%	37.812	Admin./ Comerc./CSC
Goiânia Shopping	GO	22.252	48,4%	10.770	Admin./ Comerc./CSC
Araguaia Shopping	GO	21.758	50,0%	10.879	Admin./ Comerc.
São Luís Shopping	MA	34.123	15,0%	5.118	
Rio Anil	MA	37.760	50,0%	18.880	Admin./ Comerc.
Center Shopping Uberlândia	MG	52.686	51,0%	26.870	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Del Rey	MG	37.032	65,0%	24.071	Admin./ Comerc./CSC
Minas Shopping	MG	35.894	2,1%	764	
Shopping Estação BH	MG	33.982	60,0%	20.389	Admin./ Comerc./CSC
Itaú Power	MG	32.744	33,0%	10.805	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Independência Shopping	MG	23.941	83,4%	19.967	Admin./ Comerc./CSC
Big Shopping	MG	17.241	13,0%	2.241	
Shopping Sete Lagoas	MG	17.942	70,0%	12.560	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Contagem	MG	34.942	51,0%	17.821	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Campo Grande	MS	39.213	70,9%	27.808	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Pátio Belém	PA	20.594	13,3%	2.739	
Shopping Recife	PE	68.627	31,1%	21.312	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Catuai Shopping Londrina	PR	63.089	65,1%	41.071	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Estação	PR	54.716	100,0%	54.716	Admin./ Comerc./CSC
Londrina Norte Shopping	PR	32.992	70,0%	23.094	Admin./ Comerc./CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	32.329	70,0%	22.631	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Curitiba	PR	22.920	49,0%	11.231	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Crystal Plaza	PR	11.934	70,0%	8.354	Admin./ Comerc./CSC
Norteshopping	RJ	77.908	74,5%	58.041	Admin./ Comerc./CSC
West Shopping	RJ	39.558	30,0%	11.867	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Tijuca	RJ	35.565	100,0%	35.565	Admin./ Comerc./CSC
Plaza Niterói	RJ	44.049	100,0%	44.049	Admin./ Comerc./CSC
Via Brasil Shopping	RJ	30.680	49,0%	15.033	Admin./ Comerc./CSC
Plaza Macaé	RJ	22.694	45,0%	10.212	Admin./ Comerc.
Ilha Plaza Shopping	RJ	21.619	100,0%	21.619	Admin./ Comerc./CSC
Top Shopping	RJ	18.168	35,0%	6.359	Comercialização
Fashion Mall	RJ	14.955	100,0%	14.955	Admin./ Comerc./CSC
Center Shopping	RJ	13.765	30,0%	4.130	Admin./ Comerc./CSC
Casa e Gourmet Shopping	RJ	7.137	100,0%	7.137	Admin./ Comerc./CSC
Natal Shopping	RN	26.984	50,0%	13.492	Admin./ Comerc.
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	30.324	45,5%	13.797	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Mueller Joinville	SC	27.310	10,4%	2.840	
Shopping Tamboré	SP	49.835	100,0%	49.835	Admin./ Comerc./CSC
Shopping ABC	SP	46.285	1,3%	602	Admin./ Comerc./CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	42.880	60,0%	25.728	Admin./ Comerc./CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	41.964	60,0%	25.178	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Metrô Tatuapé	SP	32.853	3,2%	1.037	
Jardim Sul	SP	30.800	60,0%	18.480	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Granja Vianna	SP	29.971	77,8%	23.312	Admin./ Comerc./CSC
Campinas Shopping	SP	29.698	100,0%	29.698	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Piracicaba	SP	27.248	36,9%	10.055	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	26.806	58,4%	15.660	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	19.165	100,0%	19.165	Admin./ Comerc./CSC
Osasco Plaza Shopping	SP	13.844	39,6%	5.482	Comercialização
Capim Dourado	TO	29.067	100,0%	29.067	Admin./ Comerc.
Total		1.688.603	57,7%	974.805	

Ao final do quarto trimestre de 2013, detinhamos participação de 100% em 10 shoppings de nosso portfólio. Atualmente prestamos serviços para 45 shoppings. No total, dos shoppings em que detemos participação, 45 são comercializados, 43 administrados e 36 para os quais o CSC presta serviços. Nossos shoppings somados apresentam mais de 9,0 mil lojas que atraem milhões de visitantes anualmente. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais no país.

Glossário:

ABL Médio (Aluguel/m²): Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação. No cálculo do ABL médio do aluguel/m², não consideramos os ABLs próprios do Araguaia Shopping, pois sua receita é contabilizada via pagamento de debêntures.

ABL Médio (NOI/m²): Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação.

ABL Próprio: refere-se ao ABL total multiplicado pela nossa participação no shopping.

Área Bruta Locável ou (“ABL Total”): refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Custo de Ocupação como % das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção dividido pelas vendas totais. (Este item deve ser analisado do ponto de vista do lojista)

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Lucro Bruto – despesas com vendas, gerais e administrativas + depreciação + amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA - outras receitas operacionais referentes a propriedade para investimento + receita da debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro Líquido + Depreciação + Amortização + Variação Cambial Bônus Perpétuo - Swap a Mercado - Propriedade para Investimento + Participação Minoritária (Propriedade para Inv.) + Ajuste Impostos Não Caixa - Outras Receitas Operacionais Não Caixa.

Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores

Inadimplência: medida no último dia útil de cada mês considerando o total faturado no mês sobre o total recebido referente ao mesmo mês. Não considera lojas inativas.

Leasing Spread: Comparação entre o Aluguel Médio do novo contrato e o último AMM faturado do contrato antigo para o mesmo espaço.

Lei 11.638: A Lei n 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

Net Operating Income ou (“NOI”): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) menos os custos e crédito presumido PIS/COFINS dos shoppings + Debênture Araguaia.

NOI Mesmos Shoppings: Variação do NOI dos shoppings que hoje estão em nossa carteira proporcional a nossa participação atual para ambos os períodos em comparação.

Same store rent (SSR): Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.

Same store sales (SSS): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Shoppings por Classe Social (Critério Brasil): O Critério Brasil está relacionado com o poder de compra dos indivíduos e famílias urbanas do país. É definido a partir do LSE do IBOPE. De acordo com este critério os shoppings de nosso portfólio estão classificados da seguinte maneira:

•Classe Alta: Villa Lobos, Crystal e Fashion Mall;

•Classe Média Alta: Goiânia, Iguatemi Caxias, Plaza Niterói, Center Shopping Uberlândia, Granja Vianna, Catuaí Londrina, Catuaí Maringá, Mooca, Jardim Sul, Tijuca, Paralela, São Bernardo e Casa e Gourmet;

•Classe Média: Amazonas, Independência; Campo Grande, Sete Lagoas, Minas, Itaú Power, Estação BH, Plaza Macaé, Londrina Norte, Capim Dourado, Curitiba, Norte Shopping, ABC, Metrô Santa Cruz, Piracicaba, Tamboré, Center Shopping, Ilha Plaza, Del Rey, Belém, Mueller, São Luís, Recife, Natal, Iguatemi Maceió e Contagem.

•Classe Média Baixa: Metrô Tatuapé, BIG, Rio Anil, Campinas Shopping, TopShopping, Osasco, Araguaia, Estação, Via Brasil e West.

Status de Comercialização: ABL de propostas aprovadas e assinadas / ABL Total do projeto.

Taxa de Ocupação: ABL total alugado dividido por ABL total.

Turnover das lojas: Soma de todo ABL das Novas Negociações dos últimos 12 meses – variação do ABL das lojas vagas dos últimos 12 meses / média do ABL dos últimos 12 meses

Demonstração de Resultados (Trimestral):

Demonstração de Resultado (R\$ mil) - Trimestral								
	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	4T13	4T12	%	4T13	4T12	4T13	4T12	%
Receita Bruta	391.160	351.992	11,1%	16.950	15.714	408.110	367.706	11,0%
Aluguéis	313.673	274.879	14,1%	13.923	11.499	327.596	286.378	14,4%
Linearização de Aluguel	(36.668)	(24.434)	50,1%	(2.622)	(888)	(39.290)	(25.322)	55,2%
Taxa de Cessão	22.163	31.433	-29,5%	832	(141)	22.995	31.292	-26,5%
Linearização de CDU	(6.529)	(17.617)	-62,9%	86	161	(6.443)	(17.456)	-63,1%
Estacionamento	63.835	53.397	19,5%	4.951	4.266	68.787	57.663	19,3%
Taxa de Transferência	4.434	8.034	-44,8%	55	119	4.489	8.153	-44,9%
Prestação de Serviços	27.075	23.703	14,2%	(390)	(317)	26.686	23.386	14,1%
Outras	3.176	2.597	22,3%	115	1.015	3.291	3.612	-8,9%
(-)Impostos e Contribuições	(31.153)	(31.098)	0,2%	(1.017)	(755)	(32.170)	(31.853)	1,0%
Receita Líquida	360.007	320.894	12,2%	15.933	14.959	375.940	335.853	11,9%
Custos	(25.717)	(26.606)	-3,3%	(2.744)	(2.204)	(28.461)	(28.809)	-1,2%
Custos com Pessoal	(7.562)	(6.515)	16,1%	(673)	(677)	(8.235)	(7.192)	14,5%
Diversos Serviços	(3.687)	(4.030)	-8,5%	(487)	(447)	(4.174)	(4.477)	-6,8%
Custos Condominiais	(6.650)	(8.174)	-18,6%	(206)	(488)	(6.856)	(8.662)	-20,9%
Custos com Fundo de Promoções	(3.465)	(3.611)	-4,0%	(284)	(115)	(3.749)	(3.726)	0,6%
Demais Custos	(4.353)	(4.276)	1,8%	(1.095)	(476)	(5.448)	(4.752)	14,6%
Resultado Bruto	334.290	294.288	13,6%	13.189	12.755	347.479	307.044	13,2%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(41.607)	(52.505)	-20,8%	(172)	(253)	(41.779)	(52.757)	-20,8%
Despesas com Vendas	(5.409)	(14.420)	-62,5%	50	20	(5.359)	(14.400)	-62,8%
Despesas de Pessoal	(33.398)	(34.442)	-3,0%	-	-	(33.398)	(34.442)	-3,0%
Serviços Contratados	(1.211)	(1.393)	-13,1%	(19)	(10)	(1.230)	(1.404)	-12,4%
Outras Despesas	(1.589)	(2.250)	-29,4%	(203)	(262)	(1.792)	(2.512)	-28,7%
Depreciação	(122)	(122)	-0,3%	-	-	(122)	(122)	0,0%
Amortização	(2.346)	(9.323)	-74,8%	(1)	(84)	(2.347)	(9.407)	-75,1%
Resultado Financeiro	(159.645)	(124.740)	28,0%	(2.164)	(2.458)	(161.809)	(127.198)	27,2%
Receitas Financeiras	235.765	453.613	-48,0%	252	185	236.017	453.798	-48,0%
Despesas Financeiras	(395.410)	(578.353)	-31,6%	(2.416)	(2.643)	(397.826)	(580.996)	-31,5%
Resultado da Equivalência Patrimonial	31.016	25.265	22,8%	(31.015)	(25.266)	-	-	-
Outras Receitas Operacionais	411.536	1.763.585	-76,7%	32.557	27.222	444.093	1.790.807	-75,2%
Resultado Operacional	573.122	1.896.448	-69,8%	12.393	11.918	585.515	1.908.366	-69,3%
Resultado Antes Tributação/Participações	573.121	1.896.448	-69,8%	12.394	11.916	585.515	1.908.364	-69,3%
Provisão para IR/CSLL	(26.660)	(18.983)	40,4%	(2.378)	(5.239)	(29.038)	(24.222)	19,9%
Impostos Diferidos	(174.284)	(699.111)	-75,1%	(10.016)	(6.677)	(184.300)	(705.788)	-73,9%
Participação dos minoritários	(27.092)	(112.200)	-75,9%	-	-	(27.092)	(112.200)	-75,9%
Lucro do Período	345.085	1.066.154	-67,6%	-	-	345.085	1.066.154	-67,6%

Demonstração de Resultados (Acumulado):

Demonstração de Resultado (R\$ mil) - Acumulado								
	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2013	2012	%	2013	2012	2013	2012	%
Receita Bruta	1.352.221	1.167.607	15,8%	59.489	52.625	1.411.710	1.220.231	15,7%
Aluguéis	966.028	826.375	16,9%	41.556	34.715	1.007.584	861.090	17,0%
Linearização de Aluguel	(6.650)	19.064	-134,9%	(1.537)	165	(8.187)	19.229	-142,6%
Taxa de Cessão	55.353	90.313	-38,7%	4.040	626	59.393	90.938	-34,7%
Linearização de CDU	8.287	(45.052)	-	(925)	(471)	7.362	(45.523)	-
Estacionamento	213.263	170.190	25,3%	16.614	14.792	229.877	184.982	24,3%
Taxa de Transferência	13.044	14.445	-9,7%	426	365	13.470	14.810	-9,0%
Prestação de Serviços	96.005	86.737	10,7%	(1.306)	(894)	94.699	85.843	10,3%
Outras	6.892	5.535	24,5%	620	3.329	7.512	8.864	-15,2%
(-)Impostos e Contribuições	(104.790)	(94.019)	11,5%	(3.201)	(2.600)	(107.991)	(96.619)	11,8%
Receita Líquida	1.247.431	1.073.588	16,2%	56.287	50.025	1.303.719	1.123.613	16,0%
Custos	(99.949)	(88.192)	13,3%	(10.066)	(8.744)	(110.015)	(96.937)	13,5%
Custos com Pessoal	(28.395)	(25.966)	9,4%	(2.466)	(906)	(30.861)	(26.872)	14,8%
Diversos Serviços	(13.282)	(10.422)	27,4%	(1.654)	(3.554)	(14.936)	(13.976)	6,9%
Custos Condominiais	(30.583)	(28.358)	7,8%	(1.198)	(1.500)	(31.781)	(29.858)	6,4%
Custos com Fundo de Promoções	(11.304)	(10.423)	8,5%	(761)	(424)	(12.065)	(10.847)	11,2%
Demais Custos	(16.385)	(13.023)	25,8%	(3.988)	(2.360)	(20.373)	(15.383)	32,4%
Resultado Bruto	1.147.482	985.396	16,4%	46.222	41.280	1.193.704	1.026.676	16,3%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(172.226)	(150.927)	14,1%	(742)	(1.036)	(172.968)	(151.963)	13,8%
Despesas com Vendas	(36.101)	(30.725)	17,5%	(469)	(191)	(36.570)	(30.916)	18,3%
Despesas de Pessoal	(123.239)	(107.261)	14,9%	-	202	(123.239)	(107.059)	15,1%
Serviços Contratados	(4.413)	(5.141)	-14,2%	(47)	(261)	(4.460)	(5.402)	-17,4%
Outras Despesas	(8.473)	(7.800)	-	(226)	(786)	(8.699)	(8.586)	-
Depreciação	(520)	(489)	6,3%	15	-	(505)	(489)	3,3%
Amortização	(9.547)	(12.461)	-23,4%	81	(77)	(9.466)	(12.538)	-24,5%
Resultado Financeiro	(577.267)	(431.258)	33,9%	(3.382)	(2.707)	(580.649)	(433.965)	33,8%
Receitas Financeiras	942.375	935.812	0,7%	1.043	737	943.418	936.549	0,7%
Despesas Financeiras	(1.519.642)	(1.367.070)	11,2%	(4.425)	(3.444)	(1.524.067)	(1.370.514)	11,2%
Resultado da Equivalência Patrimonial	123.697	68.995	79,3%	(123.698)	(68.995)	-	-	-
Outras Receitas Operacionais	722.839	2.491.047	-71,0%	135.027	56.670	857.866	2.547.717	-66,3%
Resultado Operacional	1.234.458	2.950.303	-58,2%	53.523	25.133	1.287.981	2.975.436	-56,7%
Resultado Antes Tributação/Participações	1.234.459	2.950.303	-58,2%	53.522	25.136	1.287.981	2.975.439	-56,7%
Provisão para IR/CSLL	(98.721)	(95.353)	3,5%	(7.252)	(5.591)	(105.973)	(100.944)	5,0%
Impostos Diferidos	(380.115)	(929.426)	-59,1%	(46.270)	(19.545)	(426.385)	(948.971)	-55,1%
Participação dos minoritários	(75.673)	(183.427)	-58,7%	-	-	(75.673)	(183.427)	-58,7%
Lucro do Período	679.950	1.742.097	-61,0%	-	-	679.950	1.742.097	-61,0%

Balço Patrimonial (Ativo):

Balço Patrimonial (R\$ mil)									
Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas			
	4T13	3T13	%	4T13	3T13	4T13	3T13	%	
Ativos									
Circulante									
Disponibilidades	70.509	40.879	72,5%	6.312	2.958	76.821	43.837	75,2%	
Contas a Receber	320.499	237.140	35,2%	8.720	8.093	329.219	245.233	34,2%	
Títulos e Valores Mobiliários	319.696	316.979	0,9%	12.109	12.243	331.805	329.222	0,8%	
Swap Curva	54.674	16.311	235,2%	0	0	54.674	16.311	235,2%	
Impostos a Recuperar	100.701	95.400	5,6%	538	516	101.239	95.916	5,5%	
Adiantamentos	32.430	29.153	11,2%	1.501	1.486	33.931	30.639	10,7%	
Outros Valores a Receber	42.651	59.144	-27,9%	119	151	42.770	59.295	-27,9%	
Despesas Antecipadas	2.250	4.867	-53,8%	74	73	2.324	4.940	-53,0%	
Total	943.410	799.873	17,9%	29.373	25.520	972.783	825.393	17,9%	
Não Circulante									
Clientes	177.501	178.413	-0,5%	6.973	3.303	184.474	181.716	1,5%	
Depósitos e cauções	45.695	44.717	2,2%	519	404	46.214	45.121	2,4%	
Títulos e Valores Mobiliários	0	0	-	0	0	0	0	-	
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	82.117	87.058	-5,7%	12.890	1.149	95.007	88.207	7,7%	
Swap Curva	245.049	223.830	9,5%	(1)	(1)	245.048	223.829	9,5%	
Adiantamento para futuro aumento de capital	39.069	42.037	-7,1%	(39.069)	(42.037)	0	0	-	
Outros Investimentos	462	462	0,0%	4	5	467	467	0,0%	
Outros	25.728	62	41397,3%	(2.950)	0	22.778	62	36638,7%	
Total	615.621	576.579	6,8%	(21.633)	(37.177)	593.988	539.402	10,1%	
Permanente									
Investimentos	584.266	559.567	4,4%	(584.266)	(559.567)	0	0	-	
Propriedade para Investimento	16.651.002	16.129.337	3,2%	879.040	843.083	17.530.042	16.972.420	3,3%	
Imobilizado	10.191	10.313	-1,2%	0	0	10.191	10.313	-1,2%	
Leasing	0	0	-	0	0	0	0	-	
Diferido	0	0	-	0	0	0	0	-	
Intangível	16.360	9.854	66,0%	15	16	16.374	9.869	65,9%	
Financiamento de construção	0	0	-	0	0	0	0	-	
Total	17.261.819	16.709.071	3,3%	294.788	283.531	17.556.607	16.992.602	3,3%	
Total Ativo	18.820.850	18.085.523	4,1%	302.528	271.874	19.123.378	18.357.397	4,2%	

Balanco Patrimonial (Passivo):

Balanco Patrimonial (R\$ mil)

Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	4T13	3T13	%	4T13	3T13	4T13	3T13	%
Passivos								
Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	766.580	588.108	30,3%	2.951	2.652	769.531	590.760	30,3%
Fornecedores	84.892	67.465	25,8%	1.241	1.016	86.133	68.481	25,8%
Impostos e contribuições a recolher	64.071	60.193	6,4%	2.919	2.286	66.990	62.479	7,2%
Salários e Encargos Sociais	69.169	67.842	2,0%	934	237	70.103	68.079	3,0%
Dividendos a Pagar	144.535	0	-	0	0	144.535	0	-
Impostos e Contribuições - parcelamentos	19.871	18.470	7,6%	384	305	20.254	18.775	7,9%
Adiantamentos de Clientes	6.028	16.751	-64,0%	630	476	6.657	17.227	-61,4%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	167.982	170.675	-1,6%	0	0	167.982	170.675	-1,6%
Diferencial de swap a pagar	9.168	11.345	-19,2%	1	0	9.169	11.345	-19,2%
Receita Diferida	55.529	51.432	8,0%	0	1.747	55.529	53.179	4,4%
Outros valores a pagar	9.303	6.847	35,9%	(1.042)	1.024	8.262	7.871	5,0%
Total	1.397.129	1.059.128	31,9%	8.017	9.743	1.405.146	1.068.871	31,5%
Não Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	3.956.500	4.048.771	-2,3%	40.640	40.406	3.997.140	4.089.177	-2,3%
Fornecedores	3.413	3.996	-14,6%	0	(1)	3.413	3.996	-14,6%
Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos Contingentes	64.536	61.552	4,8%	29	0	64.565	61.552	4,9%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	80.016	79.957	0,1%	670	670	80.686	80.627	0,1%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	222.903	212.315	5,0%	0	0	222.903	212.315	5,0%
Diferencial de swap a pagar	257.616	189.214	36,2%	0	(1)	257.616	189.214	36,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.280.145	3.108.616	5,5%	244.101	222.339	3.524.246	3.330.955	5,8%
Receita Diferida	90.927	89.473	1,6%	9.481	1.431	100.408	90.904	10,5%
Partes Relacionadas	382	2.719	-86,0%	(382)	(2.719)	0	0	-
Outros valores a pagar	28	3.878	-99,3%	(28)	4	0	3.882	-100,0%
Total	7.956.466	7.800.491	2,0%	294.511	262.129	8.250.977	8.062.622	2,3%
Patrimônio Líquido								
Participação dos Minoritários	677.137	646.588	4,7%	1	0	677.137	646.588	4,7%
Capital Social Realizado	4.293.342	4.293.342	0,0%	0	0	4.293.342	4.293.342	0,0%
Reservas de Capital	101.315	91.061	11,3%	0	0	101.315	91.061	11,3%
Reservas de Lucro	3.786.824	3.931.359	-3,7%	0	0	3.786.824	3.931.359	-3,7%
Ações em tesouraria	(20.585)	(20.585)	0,0%	0	0	(20.585)	(20.585)	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	679.950	334.866	103,1%	0	0	679.950	334.866	103,1%
Gastos com Emissão de Ações	(50.727)	(50.727)	0,0%	0	0	(50.727)	(50.727)	0,0%
Total	9.467.256	9.225.903	2,6%	1	0	9.467.257	9.225.904	2,6%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	18.820.851	18.085.523	4,1%	302.529	271.873	19.123.380	18.357.397	4,2%

Fluxo de Caixa:

	4T13	4T13 - IFRS 10 e 11
Lucro (prejuízo) do Exercício	679.950	679.950
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	339.420	297.981
Depreciações e amortizações	9.971	10.067
Atualização de empréstimos e financiamentos	598.729	595.780
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(42.459)	(41.660)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	1.379	(1.089)
Ajuste do plano de opções outorgadas	41.748	41.748
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	51.451	51.451
Imposto de renda e contribuição social	426.385	380.115
Variação no valor justo das propriedades para investimento	(832.088)	(698.748)
Equivalência patrimonial	0	(123.697)
Ativo fiscal diferido – CVM 349	0	0
Participação de não controladores	75.673	75.673
Outros	8.631	8.341
(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos	(157.171)	(162.680)
Contas a receber	(50.910)	(45.801)
Impostos a recuperar	(29.263)	(29.618)
Adiantamentos	(3.283)	(3.173)
Despesas antecipadas	(424)	(99)
Depósitos e cauções	(5.931)	(5.592)
Instrumentos financeiros	(48.541)	(48.543)
Fornecedores	17.593	17.505
Impostos e contribuições a recolher	78.883	71.487
Salários e encargos sociais	(6.578)	(7.335)
Adiantamento de clientes	(19.651)	(19.807)
Receita diferida	9.617	3.188
Provisão para contingências	(40.362)	(40.389)
Outros	(8.150)	(10.778)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(50.171)	(43.725)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais	862.199	815.251
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(583.811)	(523.511)
Compra/venda de títulos e valores mobiliários	151.511	157.312
Aumento (redução) nos ativos intangíveis	(7.507)	(7.504)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(727.815)	(684.526)
Adiantamento para futuro aumento de capital	0	(9.900)
Alienação de investimentos	0	(17.397)
Aumento de capital nas controladas	(0)	0
Juros sobre capital próprio recebidos	0	0
Operação com partes relacionadas	0	203
Dividendos recebidos	0	38.301
Adições no ativo diferido	0	0
	0	0
Fluxos de caixa das atividade de financiamentos	(551.971)	(570.375)
Obtenção de empréstimos	1.896.454	1.875.066
Pagamento de empréstimos	(2.232.387)	(2.229.403)
Ações em tesouraria	(20.573)	(20.573)
Aumento de capital	44.723	44.723
Dividendos pagos	(215.501)	(215.501)
Gastos com emissão de ações	0	0
Pagamento de dividendos a acionistas não controladores	(24.687)	(24.687)
Variação cambial sobre caixa e equivalentes	0	0
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(273.583)	(278.635)
Disponibilidades e valores equivalentes no início do período	350.404	349.144
Disponibilidades e valores equivalentes no final do período	76.821	70.509
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	(273.583)	(278.635)

Anexo - Tabela de Dívidas:

Perfil da Dívida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
	Índice	Taxa(%)		Vencimento	31/12/2013	30/09/2013
Dívida de Curto Prazo						
Banco Bradesco (x)	TR	9,80%	a.a.	28/06/2022	5.694	6.228
Banco Bradesco (xi)	TR	9,90%	a.a.	28/02/2025	46.262	45.745
Banco BTG Pactual (xxx)*	IGP-M	8,50%	a.a.	20/04/2023	2.773	2.123
Banco do Brasil - Finame (ix)	TJLP	3,85%	a.a.	15/11/2014	1.882	2.627
Banco do Brasil (xvi)	TR	10,20%	a.a.	05/04/2022	5.045	512
Banco Santander (v)	TR	9,33%	a.a.	01/10/2019	8.279	9.792
Banco Santander (viii)	TR	9,30%	a.a.	21/12/2019	3.417	3.243
Banco Santander (xv)	TR	9,34%	a.a.	20/04/2023	8.861	6.337
Citibank (xiii)	6 mês Libor	1,78%	a.a.	08/12/2014	131.512	656
Debêntures - Série 1 (juros) (iii)	CDI	0,50%	a.a.	15/07/2014	3.641	2.856
Debêntures - Série 2 (juros) (iii)	IPCA	7,90%	a.a.	15/07/2016	106.571	95.953
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xiv)	CDI	0,94%	a.a.	15/02/2017	6.037	458
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xiv)	IPCA	6,40%	a.a.	15/02/2019	14.912	15.538
Debêntures 4ª emissão 1ª série (xx)	CDI	0,62%	a.a.	26/04/2016	6.699	14.366
Itaú - CCB (xix)	TR	9,80%	a.a.	15/06/2020	14.492	7.664
Itaú - CCB (xvii)	TR	9,80%	a.a.	31/10/2013	165.715	163.213
Itaú - CCB (xxviii)	TR	9,80%	a.a.	15/06/2020	4.622	2.447
Itaú (vi)	TR	9,80%	a.a.	19/10/2021	11.164	16.275
Itaú (vii)	TR	9,80%	a.a.	16/02/2023	12.111	6.574
Itaú (xii)	TR	9,80%	a.a.	28/06/2017	17.217	15.811
Notas Promissórias (xxii)	CDI	0,55%	a.a.	06/01/2014	174.897	157.133
Títulos de crédito perpétuo (juros) (iv)	US\$ Dólar	8,50%	a.a.	-	15.459	14.680
Banco do Nordeste do Brasil (xxv)	PRÉ	3,53%	a.a.	25/03/2019	2.092	0
Banco Nacional do Nordeste (xxxi)*	PRÉ	2,94%	a.a.	26/12/2024	178	529
Total Dívida de Curto Prazo					769.531	590.760
Dívida de Longo Prazo						
Banco Bradesco (x)	TR	9,80%	a.a.	28/06/2022	63.830	65.251
Banco Bradesco (xi)	TR	9,90%	a.a.	28/02/2025	587.123	580.559
Banco BTG Pactual (xxx)*	IGP-M	8,50%	a.a.	20/04/2023	19.424	19.776
Banco do Brasil - Finame (ix)	TJLP	3,35%	a.a.	15/11/2014	0	266
Banco do Brasil (xvi)	TR	10,20%	a.a.	05/04/2022	124.346	128.487
Banco Santander (v)	TR	9,33%	a.a.	01/10/2019	69.864	70.044
Banco Santander (viii)	TR	9,30%	a.a.	21/12/2019	22.160	23.079
Banco Santander (xv)	TR	9,34%	a.a.	20/04/2023	109.006	113.332
Citibank (xiii)	6 mês Libor	1,78%	a.a.	08/12/2014	0	126.766
Debêntures - Série 2 (juros) (iii)	IPCA	7,90%	a.a.	15/07/2016	192.076	191.907
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xiv)	CDI	0,94%	a.a.	15/02/2017	160.969	161.746
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xiv)	IPCA	6,40%	a.a.	15/02/2019	265.474	255.683
Debêntures 4ª emissão 1ª série (xx)	CDI	0,62%	a.a.	26/04/2016	391.219	390.219
Itaú - CRI (xxiv)	TR	9,75%	a.a.	19/03/2025	529.294	0
Itaú - CCB (xix)	TR	9,80%	a.a.	15/06/2020	157.264	167.494
Itaú - CCB (xviii)	TR	9,80%	a.a.	15/06/2020	50.161	53.479
Itaú - CRI - Curta (xxi)	IPCA	3,96%	a.a.	20/11/2024	0	288.990
Itaú - CRI - Longo (xxi)	IPCA	4,27%	a.a.	18/11/2027	0	236.424
Itaú - CRI (vi)	TR	9,80%	a.a.	19/10/2021	102.271	98.008
Itaú - CRI (vii)	TR	9,80%	a.a.	16/02/2023	113.388	120.225
Itaú - CRI (xii)	TR	9,80%	a.a.	28/06/2017	36.677	41.862
Títulos de crédito perpétuo (juros) (iv)	US\$ Dólar	8,50%	a.a.	-	969.526	934.950
Banco do Nordeste do Brasil (xxv)	PRÉ	3,53%	a.a.	25/03/2019	11.852	0
Banco Nacional do Nordeste (xxxi)*	PRÉ	2,94%	a.a.	26/12/2024	21.215	20.630
Total Dívida de Longo Prazo					3.997.139	4.089.177
Dívida Total					4.766.670	4.679.937

*A tabela acima das informações financeiras ajustadas considera a dívida das Controladas em conjunto, SPE Macaé no valor de R\$22,19 milhões e SPE Mônaco no valor de R\$ 21,39 milhões, não apresentadas nas informações financeiras consolidadas conforme as práticas adotadas no Brasil, por conta da adoção do pronunciamento CPC 19 (R2) - IFRS 11, conforme mencionado no parágrafo introdutório.

Informações Contábeis (Trimestre):

Reconciliação do NOI (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T13	4T12	%	4T13	4T12	%
Receita Bruta	391.159	351.992	11,1%	408.111	367.706	11,0%
(-) Prestação de Serviços	(27.075)	(23.703)	14,2%	(26.686)	(23.386)	14,1%
(-) Custos	(25.717)	(26.606)	-3,3%	(28.462)	(28.810)	-1,2%
(+) Debêntures do Araguaia	2.169	1.774	22,3%	2.169	1.774	22,3%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.137)	(1.998)	7,1%	(2.137)	(1.998)	7,0%
NOI	338.399	301.459	12,3%	352.995	315.285	12,0%
<i>Margem %</i>	<i>92,9%</i>	<i>91,8%</i>	<i>1,1%</i>	<i>92,5%</i>	<i>91,6%</i>	<i>0,9%</i>

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T13	4T12	%	4T13	4T12	%
Receita Líquida	360.006	320.894	12,2%	375.941	335.853	11,9%
(-) Custos e Despesas	(69.792)	(88.556)	-21,2%	(72.710)	(91.096)	-20,2%
(+) Depreciação e Amortização	2.468	9.445	-73,9%	2.469	9.529	-74,1%
(+) Outras Receitas Operacionais	411.536	1.763.585	-76,7%	444.093	1.790.807	-75,2%
EBITDA	704.218	2.005.368	-64,9%	749.793	2.045.093	-63,3%
(-) Propriedade para Investimento	(397.401)	-	-	(428.160)	(1.780.160)	-75,9%
(+) Debêntures do Araguaia	2.169	1.774	22,3%	2.169	1.774	22,3%
EBITDA Ajustado	308.986	254.150	21,6%	323.802	266.707	21,4%
<i>Margem %</i>	<i>85,8%</i>	<i>79,2%</i>	<i>6,7%</i>	<i>86,1%</i>	<i>79,4%</i>	<i>6,7%</i>

Reconciliação do FFO (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T13	4T12	%	4T13	4T12	%
Lucro Líquido	345.085	1.066.154	-67,6%	345.085	1.066.154	-67,6%
(+) Depreciação e Amortização	2.468	9.445	-73,9%	2.469	9.529	-74,1%
FFO	347.553	1.075.599	-67,7%	347.554	1.075.683	-67,7%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	37.935	2.186	1635,2%	37.935	2.186	1635,2%
(-) Swap a Mercado	5.219	(3.823)	-236,5%	5.219	(3.823)	-236,5%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	168.510	694.630	-75,7%	178.525	720.956	-75,2%
(-) Equivalência Patrimonial	(31.016)	(25.265)	22,8%	(0)	0	-136,2%
(+) Propriedade para Investimento	(397.401)	-	-	(428.160)	(1.780.160)	-75,9%
(+) Participação Minoritária (Propriedade para Inv)	8.000	107.125	-92,5%	8.000	107.125	-92,5%
(+) Outras Receitas Operacionais Não Caixa	-	-	-	-	-	-
FFO Ajustado	138.800	97.460	42,4%	149.073	121.969	22,2%
<i>Margem %</i>	<i>38,6%</i>	<i>30,4%</i>	<i>8,2%</i>	<i>39,7%</i>	<i>36,3%</i>	<i>3,4%</i>

Informações Contábeis (Acumulado):

Reconciliação do NOI (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2013	2012	%	2013	2012	%
Receita Bruta	1.352.222	1.167.607	15,8%	1.411.710	1.220.231	15,7%
(-) Prestação de Serviços	(96.005)	(86.737)	10,7%	(94.699)	(85.843)	10,3%
(-) Custos	(99.949)	(88.192)	13,3%	(110.016)	(96.936)	13,5%
(+) Debêntures do Araguaia	8.892	5.826	52,6%	8.892	5.826	52,6%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(8.698)	(8.117)	7,2%	(8.698)	(8.117)	7,2%
NOI	1.156.462	990.387	16,8%	1.207.189	1.035.162	16,6%
<i>Margem %</i>	<i>92,1%</i>	<i>91,6%</i>	<i>0,5%</i>	<i>91,7%</i>	<i>91,3%</i>	<i>0,4%</i>

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2013	2012	%	2013	2012	%
Receita Líquida	1.247.432	1.073.588	16,2%	1.303.719	1.123.612	16,0%
(-) Custos e Despesas	(282.242)	(252.069)	12,0%	(292.955)	(261.926)	11,8%
(+) Depreciação e Amortização	10.067	12.950	-22,3%	9.971	13.027	-23,5%
(+) Outras Receitas Operacionais	722.839	2.491.047	-71,0%	857.866	2.547.717	-66,3%
EBITDA	1.698.096	3.325.516	-48,9%	1.878.601	3.422.430	-45,1%
(-) Propriedade para Investimento	(698.748)	(2.444.537)	-71,4%	(832.088)	(2.518.035)	-67,0%
(+) Debêntures do Araguaia	8.892	5.826	52,6%	8.892	5.826	52,6%
EBITDA Ajustado	1.008.240	886.805	13,7%	1.055.405	910.221	16,0%
<i>Margem %</i>	<i>80,8%</i>	<i>82,6%</i>	<i>-2,2%</i>	<i>81,0%</i>	<i>81,0%</i>	<i>-0,1%</i>

Reconciliação do FFO (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2013	2012	%	2013	2012	%
Lucro Líquido	679.950	1.742.097	-61,0%	679.950	1.742.097	-61,0%
(+) Depreciação e Amortização	10.067	12.950	-22,3%	9.971	13.027	-23,5%
FFO	690.017	1.755.047	-60,7%	689.921	1.755.124	-60,7%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	132.794	71.836	84,9%	132.804	71.836	84,9%
(-) Swap a Mercado	51.450	(15.704)	-427,6%	51.451	(15.626)	-429,3%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	390.157	934.381	-58,2%	436.427	981.092	-55,5%
(-) Equivalência Patrimonial	(123.697)	(68.995)	79,3%	-	-	-
(+) Propriedade para Investimento	(698.748)	(2.444.537)	-71,4%	(832.088)	(2.518.035)	-67,0%
(+) Participação Minoritária (Propriedade para Inv)	18.468	148.160	-87,5%	18.468	148.160	-87,5%
(+) Outras Receitas Operacionais Não Caixa	-	-	-	-	(2.089)	-
FFO Ajustado	460.441	380.188	21,1%	496.983	420.462	18,2%
<i>Margem %</i>	<i>36,9%</i>	<i>35,4%</i>	<i>4,2%</i>	<i>38,1%</i>	<i>37,4%</i>	<i>1,9%</i>