

Resultados do 4º trimestre de 2014

BRMALLS

Relações com Investidores:

Frederico Villa
CFO e DRI

Derek Tang
Gerente

Camilla Daher
Coordenadora

Renato Campos
Especialista

Fernanda Sallum
Estagiária

ri@brmall.com.br

Tel: +55 21 3138-9900

Fax: +55 21 3138-9901

Teleconferência 4T14:

Português

12 de março de 2015
10:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3127-4971

Inglês

12 de março de 2015
11:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3127-4971

A BRMALLS ANUNCIA OS RESULTADOS DO QUARTO TRIMESTRE E DO ANO DE 2014.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2015 – 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 2014 (4T14). A BRMALLS detém participação em 48 shoppings, que totalizam 1.691,0 mil m² de área bruta locável (ABL) e 987,4 mil m² de ABL próprio. No 4T14 a BRMALLS possuía 2 projetos greenfield e 8 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total da companhia para 1.849,5 mil m² e o ABL próprio para 1.102,5 mil m², um crescimento de 9,4% e 11,7%, respectivamente, 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:

- No **quarto trimestre** de 2014, a **receita líquida** alcançou **R\$404,2 milhões**, crescendo 7,5% comparado ao 4T13. No **acumulado do ano** esse aumento foi de 7,0% comparado a 2013, alcançando **R\$1.395,2 milhões**. **Excluindo as vendas de participação realizadas nos últimos 12 meses, a receita líquida cresceu 10,3% no 4T14 e 8,6% em 2014, comparado ao mesmo período do ano anterior.**
- O **NOI** no 4T14 cresceu 8,3% sobre o de 4T13, atingindo **R\$382,1 milhões** e uma **margem de 93,1%** no trimestre. O **NOI de 2014** alcançou **R\$1.297,3 milhões**, um aumento de 7,5% comparado ao ano anterior. **Se excluirmos as vendas de participação realizadas nos últimos 12 meses, o NOI cresceu 10,9% no 4T14 e 9,1% no ano.**
- O **EBITDA ajustado** registrou **R\$334,5 milhões** no 4T14, um aumento de 3,3% comparado aos **R\$323,8 milhões** apresentados no 4T13. A **margem EBITDA ajustada** do trimestre foi de **82,8%**. No **acumulado do ano** o **EBITDA ajustado** totalizou a **R\$1.120,4 milhões**, um aumento de 6,2% em relação a 2013, com uma **margem EBITDA ajustado** de **80,3%**. **Se excluirmos os efeitos das vendas de participação dos últimos 12 meses, o EBITDA ajustado crescerá 6,1% no trimestre e 8,0% no ano.**
- **Nesse trimestre** o **FFO ajustado** teve um aumento de 4,0% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, atingindo **R\$155,0 milhões** comparado a R\$149,1 milhões. Em **2014**, o **FFO ajustado** totalizou **R\$469,5 milhões**.
- As **vendas totais** da companhia cresceram 1,3% no **4T14** e 4,4% em **2014** comparado ao mesmo período do ano anterior, atingindo **R\$7,2 bilhões** e **R\$23,0 bilhões**, respectivamente. **Se excluirmos as vendas de participação em 2014, obtemos um crescimento de vendas totais de 8,8% em relação ao 4T13 e 10,2% em relação ao ano de 2013.**
- No trimestre, o indicador **vendas mesmas lojas (SSS)** foi de **6,5%** enquanto o indicador de **aluguel mesmas lojas (SSR)** foi de **7,2%**. No **acumulado do ano** o **SSS** foi de **6,5%** e o **SSR** atingiu **7,9%**.
- Apresentamos um alto índice de **taxa de ocupação** de **97,4%** no **4T14**, um aumento de 0,3 p.p. em relação ao 3T14. Os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI ficaram com um a taxa de ocupação média de 98,4%.
- No **4T14**, nosso **leasing spread de renovações** atingiu **29,0%** e o **leasing spread de novos contratos** alcançou **19,6%**. Fechamos o ano com um **leasing spread renovações e novos contratos** de **23,7%** e **17,6%**, respectivamente.
- No ano de 2014 tivemos a **inauguração de 3 expansões**: **Shopping Piracicaba** e **Shopping Recife** que foram finalizadas em abril, e **São Luís Shopping** inaugurada em maio. Juntas, as 3 expansões adicionaram **39,9 mil m² de ABL total** e **10,0 mil m² de ABL próprio à Companhia**. Estima-se que esses projetos de expansão gerem R\$10,3 milhões de NOI estabilizado para a BRMALLS.
- O **Shopping Vila Velha**, o 10º e maior greenfield da BRMALLS, foi inaugurado em agosto de 2014 e adicionou **71,8 mil m² de ABL total** e **35,9 mil m² de ABL próprio à Companhia**. O shopping inaugurou com 90% do seu ABL comercializado.
- **Alinhado com a estratégia de reciclagem de portfólio da companhia, no ano de 2014 foram vendidas participações em 6 shoppings.** No 1T14 vendemos 49% do **Ilha Plaza**, toda a nossa participação no **Shopping Pátio Belém** e no **Shopping Metrô Tatuapé**. No 2T14 vendemos toda nossa participação no **Big Shopping** e no **4T14 desinvestimos do Shopping Mueller Joinville** e no **Fashion Mall**. A venda dos ativos gerou um valor total de **R\$389,2 milhões** para a BRMALLS.

Destques Financeiros (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Receita Líquida	404.169	375.941	7,5%	1.395.165	1.303.719	7,0%
Despesas com Vendas	6.973	5.359	30,1%	37.404	36.570	2,3%
Despesas com Vendas (% Rec Bruta)	1,6%	1,3%	0,3 p.p.	2,5%	2,6%	-0,1 p.p.
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	45.808	41.779	9,6%	179.248	172.968	3,6%
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec. Bruta)	10,5%	10,2%	0,3 p.p.	11,9%	12,3%	-0,4 p.p.
NOI	382.122	352.995	8,3%	1.297.303	1.207.189	7,5%
margem %	93,1%	92,5%	0,6 p.p.	91,8%	91,7%	0,1 p.p.
Lucro Bruto	375.254	347.479	8,0%	1.280.341	1.193.703	7,3%
margem %	92,8%	92,4%	0,4 p.p.	91,8%	91,6%	0,2 p.p.
EBITDA	609.121	749.793	-18,8%	1.737.885	1.878.601	-7,5%
EBITDA Ajustado	334.478	323.802	3,3%	1.120.367	1.055.405	6,2%
margem %	82,8%	86,1%	-3,3 p.p.	80,3%	81,0%	-0,7 p.p.
Lucro Líquido	156.028	345.085	-54,8%	500.460	679.950	-26,4%
Lucro Líquido Ajustado	152.487	146.603	4,0%	459.346	487.012	-5,7%
margem %	37,7%	39,0%	-1,3 p.p.	32,9%	37,4%	-4,5 p.p.
FFO	158.524	347.554	-54,4%	510.647	689.921	-26,0%
FFO Ajustado	154.983	149.073	4,0%	469.533	496.983	-5,5%
margem %	38,3%	39,7%	-1,4 p.p.	33,7%	38,1%	-4,4 p.p.

Destques Operacionais

	4T14	4T13	%	2014	2013	%
ABL Total (m²)	1.690.953	1.688.603	0,1%	1.690.953	1.688.603	0,1%
ABL Próprio (m²)	987.404	974.805	1,3%	987.404	974.805	1,3%
Vendas Mesmas Lojas	6,5%	8,0%	-1,5 p.p.	6,5%	7,5%	-1,0 p.p.
Vendas Totais (R\$ milhões)	7.193	7.101	1,3%	22.981	22.003	4,4%
Vendas / m²	1.577	1.574	0,2%	1.277	1.266	0,9%
Aluguel Mesmas Lojas	7,2%	10,4%	-3,2 p.p.	7,9%	9,8%	-1,9 p.p.
Aluguel / m²	106	106	0,0%	94	93	3,8%
NOI / m²	131	127	3,4%	114	112	1,8%
Custo de Ocupação (% das vendas)	9,7%	9,7%	0,0 p.p.	10,4%	10,4%	0,0 p.p.
(+) Aluguel (% vendas)	6,4%	6,5%	-0,1 p.p.	6,5%	6,6%	-0,1 p.p.
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	3,3%	3,2%	0,1 p.p.	3,9%	3,8%	0,1 p.p.
Ocupação (média trimestral)	97,4%	97,9%	-0,5 p.p.	97,4%	97,9%	-0,5 p.p.
Inadimplência Líquida	0,8%	1,5%	-0,7 p.p.	1,5%	1,3%	0,2 p.p.
Pagamentos em Atraso (média trimestral)	4,1%	3,6%	0,5 p.p.	3,9%	3,7%	0,2 p.p.
Turnover das lojas	5,2%	6,6%	-1,4 p.p.	5,2%	6,6%	-1,4 p.p.
Leasing Spread (renovações)	29,0%	33,9%	-4,9 p.p.	23,7%	24,3%	-0,6 p.p.
Leasing Spread (novos contratos)	19,6%	20,9%	-1,3 p.p.	17,6%	16,8%	0,8 p.p.

Indicadores de Mercado

	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Número Total de Ações (-) ações em tesouraria	459.540.434	456.005.834	0,8%	459.540.434	456.005.834	0,8%
Preço Médio da Ação (R\$)	17,52	19,74	-11,3%	18,46	22,32	-17,3%
Preço Final da Ação (R\$)	16,43	16,62	-1,1%	16,43	16,62	-1,1%
Valor de Mercado - final do período (R\$ milhões)	7.550	7.793	-3,1%	7.550	7.793	-3,1%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	57,0	55,8	2,1%	49,2	87,2	-43,6%
Número de Negócios Médio	10.733	8.034	33,6%	6.037	11.180	-46,0%
Dólar(US\$) Final	2,66	2,36	12,7%	2,66	2,36	12,7%
Dívida Líquida (R\$ milhões)	4.490,3	4.358,0	3,0%	4.490,3	4.358,0	3,0%
NOI por ação	0,83	0,77	7,4%	2,82	2,65	6,6%
Propriedade para Investimento	18.262.982	17.530.042	4,2%	18.262.982	17.530.042	4,2%

Comentários da Administração:

Apesar de um ano de 2014 com grandes desafios impostos pelo cenário macroeconômico, conseguimos encerrar o período dentro das nossas expectativas iniciais. Tivemos dois trimestres afetados pela realização da Copa do Mundo que gerou feriados que impactaram a operação e um quarto trimestre de forte desaceleração econômica, impactando diretamente os resultados operacionais dos shoppings. Apesar do cenário negativo, nossos lojistas apresentaram um desempenho dentro do esperado, com crescimento das vendas mesmas lojas (SSS) de 6,5% no quarto trimestre e acumulando um crescimento de 6,5% em 2014.

Se excluirmos as vendas de participação ao longo do ano, nossas vendas totais apresentaram um sólido crescimento de 8,8% no quarto trimestre de 2014 e de 10,2% no exercício. Dando continuidade a priorização da eficiência de nossos ativos, alcançamos no 4T14 o maior patamar da história da companhia no indicador de NOI/m², atingindo uma média de R\$ 131,5.

Mantendo nossa preocupação com a saúde financeira de nossos lojistas e nossos esforços contínuos de eficiência na gestão condominial, tivemos no quarto trimestre um custo de ocupação de 9,7%, em linha com o quarto trimestre do ano anterior e abaixo dos demais trimestres do ano de 2014.

Anunciamos, no ano de 2014, a inauguração de três expansões (Shopping Piracicaba, Shopping Recife e São Luís Shopping) além de um greenfield (Shopping Vila Velha). Essas inaugurações incrementaram o portfólio da companhia com 111,7 mil m² de ABL Total e 45,9 mil m² de ABL Próprio. Estimamos que esses projetos adicionem um NOI estabilizado de R\$ 38,3 milhões para a companhia.

Priorizando sempre a geração de valor aos nossos acionistas e alinhado com a nossa estratégia de reciclagem de portfólio, vendemos ao longo do ano de 2014 participação em 6 shoppings. A venda desses ativos gerou um valor total de R\$389,2 milhões para a BRMALLS.

Acreditamos que o ano de 2015 será ainda mais desafiador para a economia brasileira. Em função disso, envidaremos nossos maiores esforços para fortalecer a companhia internamente, buscando ainda mais aumentar nossa eficiência operacional e priorizando investimentos que gerem maior retorno possível a nossos acionistas. Temos previsto para 2015, a inauguração de 3 importantes expansões, que deverão adicionar 29,6 mil m² de ABL total ao nosso portfólio.

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 2013. 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 4T14 E DO ANO DE 2014

Receita Bruta:

A receita bruta alcançou R\$437,2 milhões no 4T14, um aumento de 7,1% em relação ao mesmo período no ano anterior. Em 2014, a receita bruta totalizou R\$1.508,1 milhões, um crescimento de 6,8% comparado a 2013. O crescimento da receita bruta no trimestre é explicado principalmente pelos fatores abaixo:

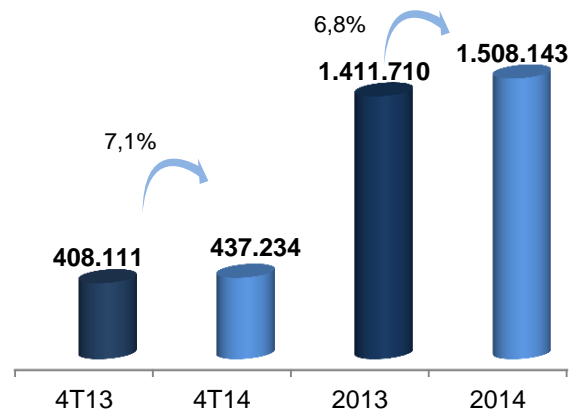
Aluguel Mínimo

A receita de aluguel mínimo totalizou R\$217,3 milhões no trimestre, um aumento 9,8% em relação ao 4T13. O crescimento pode ser explicado pelo leasing spread capturado no trimestre e reajuste da inflação.

Mall & Mídia

A receita de Mall & Mídia aumentou em R\$3,0 milhões comparado ao 4T13, ou 4,9%, totalizando R\$63,0 milhões. O crescimento mais modesto pode ser explicado principalmente pelas vendas de participação e uma receita não recorrente de mídia inaugural no 4T13. As receitas de Mall & Mídia representaram 14,4% da receita bruta no 4T14.

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



Aluguel Percentual

Totalizamos uma receita de aluguel percentual de R\$29,3 milhões no 4T14, uma redução de 3,4% ou de R\$1,0 milhão em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Aluguel Mínimo	217.264	197.916	9,8%	813.014	754.827	7,7%
Aluguel Percentual	29.325	30.351	-3,4%	82.528	83.833	-1,6%
Mall & Mídia	62.995	60.038	4,9%	175.381	160.737	9,1%
Estacionamento	77.667	68.787	12,9%	260.062	229.877	13,1%
Prestação de Serviços	26.691	26.686	0,0%	95.369	94.699	0,7%
Taxa de Cessão	18.189	16.552	9,9%	64.891	66.755	-2,8%
Taxa de Transferência	3.268	4.489	-27,2%	9.644	13.470	-28,4%
Outras	1.835	3.292	-44,2%	7.254	7.512	-3,4%
Receita Bruta	437.234	408.111	7,1%	1.508.143	1.411.710	6,8%

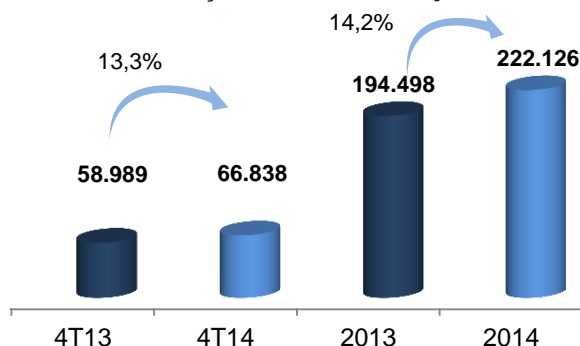
Estacionamento

A receita de estacionamento aumentou R\$8,9 milhões, ou 12,9%, no trimestre em relação ao 4T13, totalizando R\$77,7 milhões. Em 2014 a receita de estacionamento foi de R\$260,1 milhões, um aumento de 13,1% ou de R\$30,2 milhões.

No trimestre o NOI de estacionamento foi de R\$66,8 milhões, um aumento de R\$7,8 milhões, ou 13,3% comparado ao 4T13.

Em 2014 o NOI de estacionamento foi de R\$222,1 milhões, um crescimento de 14,2% em relação ao ano de 2013. Observamos uma margem de 86,1% no trimestre, uma evolução de 0,3 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

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



Prestação de Serviços

Registramos uma receita de prestação de serviços de R\$26,7 milhões no 4T14, em linha com o 4T13. No ano a receita de prestação de serviços aumentou 0,7% chegando a R\$95,4 milhões.

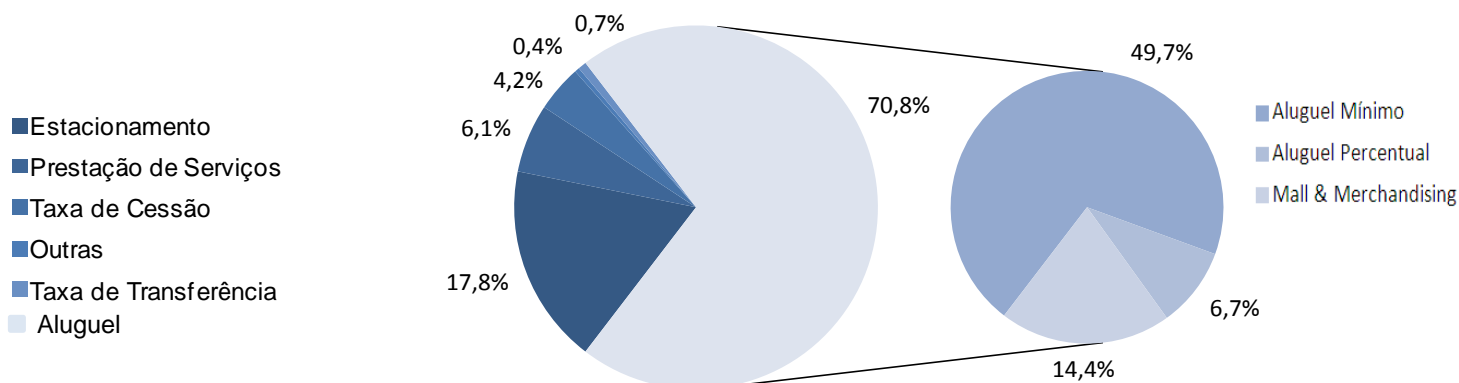
Taxa de Cessão

A taxa de cessão no 4T14 aumentou em R\$1,6 milhão, ou 9,9% comparado ao 4T13, totalizando R\$18,2 milhões. Esse aumento pode ser explicado por efeitos não recorrentes na linha de linearização de CDU no 4T13 decorrente da inauguração de greenfields e expansões.

Taxa de Transferência

A receita de taxa de transferência totalizou R\$3,3 milhões no 4T14 e R\$9,6 milhões no ano de 2014, o que representa uma diminuição de 27,2% e de 28,4%, respectivamente. Essa redução pode ser explicada pela diminuição do turnover das lojas, que foi de 5,2% no trimestre vs. 6,6% no 4T13.

Distribuição da Receita Bruta 4T14 - Informações Financeiras Ajustadas

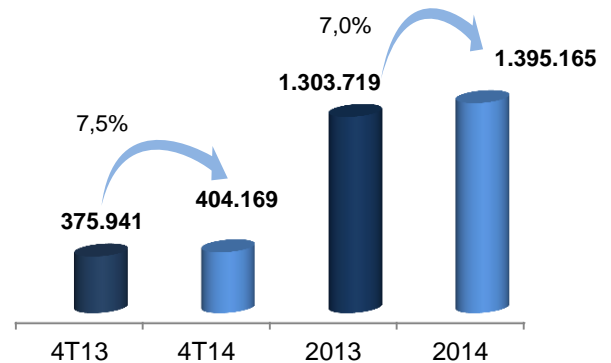


Receita Líquida:

No quarto trimestre de 2014 a receita líquida totalizou R\$404,2 milhões, representando um crescimento de 7,5% quando comparado ao mesmo período no ano anterior. **Se excluirmos as vendas de participação realizadas nos últimos 12 meses, a receita líquida teria crescido 10,3%.**

No acumulado do ano de 2014, a receita líquida alcançou R\$1.395,2 milhões, representando um crescimento de 7,0% sobre o valor de 2013. **Excluindo as vendas de participação realizadas nos últimos 12 meses, a receita líquida no ano de 2014 teria crescido 8,6%.**

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



Custos:

No trimestre os custos de aluguéis e serviços totalizaram um valor de R\$28,9 milhões, um aumento 1,6% quando comparado ao 4T13. As principais variações nos custos estão descritas abaixo.

Custos com Pessoal

Observamos um aumento de 6,8% na linha de custos com pessoal atingindo um gasto de R\$8,8 milhões no 4T14.

Custo Condominial

Os custos condominiais no 4T14 totalizaram R\$8,7 milhões, um aumento de 26,4% ou de R\$1,8 milhões comparado ao 4T13. Esse aumento pode ser explicado pela inauguração de novos projetos nos últimos 12 meses.

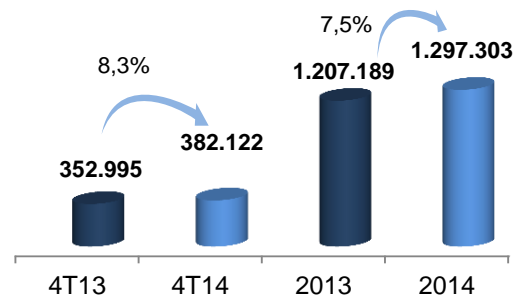
NOI:

No trimestre o NOI totalizou R\$382,1 milhões, apresentando um crescimento de R\$29,1 milhões ou de 8,3%, quando comparado ao 4T13. A margem atingiu 93,1%, apresentando uma melhora de 0,6 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

No ano de 2014 o NOI totalizou R\$1.297,3 milhões, representando um crescimento de R\$90,1 milhões ou 7,5% em comparação com o ano anterior. A margem acumulada de 2014 foi de 91,8%.

O crescimento de NOI excluindo as vendas de participação foi de 10,9% no trimestre e de 9,1% no ano de 2014 comparado ao mesmo período do ano anterior.

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



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

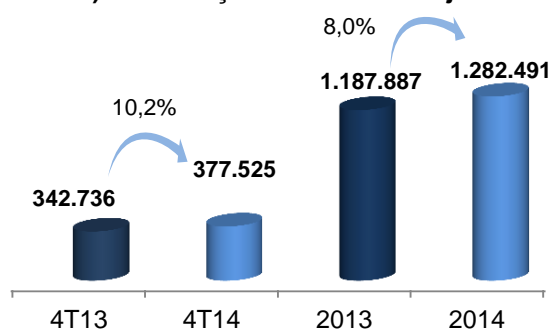
	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Receita Bruta	437.234	408.111	7,1%	1.508.143	1.411.710	6,8%
(-) Prestação de Serviços	(26.691)	(26.686)	0,0%	(95.369)	(94.699)	0,7%
(-) Custos	(28.916)	(28.462)	1,6%	(114.824)	(110.016)	4,4%
(+) Debêntures do Araguaia	2.885	2.169	33,0%	8.563	8.892	-3,7%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.390)	(2.137)	11,9%	(9.210)	(8.698)	5,9%
NOI	382.122	352.995	8,3%	1.297.303	1.207.189	7,5%
<i>Margem %</i>	<i>93,1%</i>	<i>92,5%</i>	<i>0,6 p.p.</i>	<i>91,8%</i>	<i>91,7%</i>	<i>0,1 p.p.</i>

O crescimento de NOI mesmos shoppings no 4T14 foi de 10,2% quando comparado mesmo trimestre do ano de 2013. Em 2014, o NOI mesmos shoppings registrou um crescimento de 8,0% entre 2014 e 2013. Os 43 shoppings administrados pela Companhia foram responsáveis por 96,7% do NOI total do trimestre. Nossa participação média nesses shoppings é de 62,0%.

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

	NOI 4T14	Vendas 4T14	NOI 2014	Vendas 2014
1 Plaza Niterói	34.363	335.592	123.423	1.055.844
2 Shopping Tijuca	30.090	283.466	103.069	889.508
3 NorteShopping	25.335	472.546	87.301	1.449.233
4 Shopping Tamboré	20.321	199.387	69.104	632.812
5 Center Shopping Uberlândia	16.915	209.481	58.139	676.470
6 Shopping Villa Lobos	16.880	179.952	42.559	592.730
7 Shopping Recife	15.154	443.349	45.594	1.399.905
8 Catuai Shopping Londrina	14.545	189.951	53.170	619.179
9 Shopping Estação	12.949	131.874	41.687	422.755
10 Campinas Shopping	11.764	102.273	38.949	325.151
Outros	183.805	4.645.275	634.308	14.917.140
Total	382.122	7.193.146	1.297.303	22.980.728

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



* NOI considerando os efeitos da linearização

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas:

No 4T14 as despesas com vendas, gerais e administrativas, excluindo depreciação e amortização, somaram R\$45,8 milhões, um aumento de 9,6%, em relação ao mesmo período no ano anterior. Estas despesas representaram 10,5% da receita bruta.

Despesas com Vendas

As despesas com vendas foram de R\$7,0 milhões, representando um aumento de R\$1,6 milhão em relação ao 4T13. O aumento nas despesas com vendas ocorreu principalmente em função do aumento dos contratos comercializados para os novos projetos de expansão e greenfields.

Despesas de Pessoal

As despesas com pessoal registraram um aumento de 1,6% no trimestre frente o 4T13, totalizando R\$33,9 milhões.

Depreciação e Amortização:

Dada à adoção antecipada dos pronunciamentos de acordo com a deliberação CVM 603, passamos a não depreciar mais as nossas propriedades para investimento, que são avaliadas ao valor justo semestralmente em junho e dezembro. 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 4T14 observamos uma despesa de depreciação e amortização de R\$2,5 milhões, em linha com o que foi divulgado no 4T13.

Outras Receitas Operacionais:

No quarto trimestre do ano, as outras receitas operacionais foram de R\$279,7 milhões, comparado a R\$444,1 milhões registrados no 4T13, uma redução de 37,0%. O maior impacto nesta linha decorreu do ajuste ao valor justo das nossas propriedades para investimento que gerou uma receita operacional de R\$277,5 milhões neste trimestre comparados a R\$428,2 milhões no mesmo período do ano anterior. O valor justo das propriedades para investimento totalizou R\$18,3 bilhões no 4T14, um aumento de 4,0% em relação ao ano anterior.

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.

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\$334,5 milhões no 4T14, um aumento de 3,3% comparado aos R\$323,8 milhões apresentados no 4T13. A margem EBITDA ajustada foi de 82,8% no 4T14.

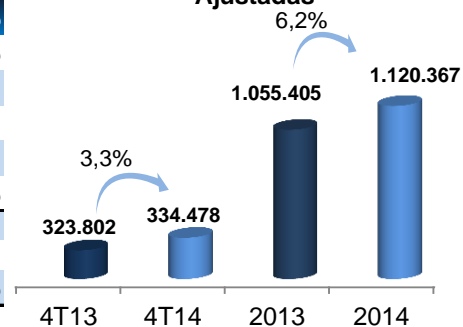
No acumulado de 2014 totalizamos um EBITDA ajustado de R\$1.120,4 milhões, um aumento de 6,2% em relação a 2013. A margem EBITDA ajustada do ano ficou em 80,3%.

Se excluirmos os efeitos das vendas de participação dos últimos 12 meses, o EBITDA ajustado crescerá 6,1% no trimestre e 8,0% no ano.

Excluindo além das vendas de participação nos últimos 12 meses, os efeitos não recorrentes do 4T13, o crescimento de EBITDA ajustado no trimestre seria de 11,5% e de 9,2% no ano. Os efeitos não recorrentes totalizaram R\$15,2 milhões no 4T13.

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

	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Receita Líquida	404.169	375.941	7,5%	1.395.165	1.303.719	7,0%
(-) Custos e Despesas	(77.220)	(72.710)	6,2%	(304.259)	(292.955)	3,9%
(+) Depreciação e Amortização	2.496	2.469	1,1%	10.187	9.971	2,2%
(+) Outras Receitas Operacionais	279.676	444.093	-37,0%	636.792	857.866	-25,8%
EBITDA	609.121	749.793	-18,8%	1.737.885	1.878.601	-7,5%
(-) Propriedade para Investimento	(277.528)	(428.160)	-35,2%	(626.081)	(832.088)	-24,8%
(+) Debêntures do Araguaia	2.885	2.169	33,0%	8.563	8.892	-3,7%
EBITDA Ajustado	334.478	323.802	3,3%	1.120.367	1.055.405	6,2%
Margem %	82,8%	86,1%	-3,4 p.p.	80,3%	81,0%	-0,7 p.p.

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

Resultado Financeiro:

O resultado financeiro líquido neste trimestre foi negativo em R\$188,4 milhões, comparado a um resultado negativo de R\$161,8 milhões no 4T13. A receita financeira neste período foi de R\$245,1 milhões, enquanto a despesa financeira foi de R\$ 433,5 milhões.

Os principais impactos na despesa financeira foram a variação cambial do bônus perpétuo e o ajuste do swap a mercado (MTM). Excluindo os efeitos não caixa do swap a mercado e a variação cambial do bônus perpétuo, registramos no 4T14 e em 2014 uma despesa financeira líquida de R\$119,5 milhões e R\$462,7 milhões, respectivamente. 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\$16,7 milhões, um aumento de 85,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido ao aumento de caixa médio no trimestre e ao aumento da taxa de juros de mercado.

Analisando as despesas com juros no período em questão, a despesa atingiu R\$138,4 milhões, um aumento de 0,8% em relação ao 4T13.

Resultado Financeiro (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
Receitas	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Aplicações Financeiras	16.723	8.995	85,9%	65.847	42.459	55,1%
Variações Cambiais	29.621	45.714	-35,2%	187.330	149.023	25,7%
Swap na Curva	136.290	152.209	-10,5%	406.374	572.931	-29,1%
Swap a Mercado (MTM)	59.673	25.558	133,5%	136.986	162.742	-15,8%
Outros	2.806	3.541	-20,7%	8.682	16.263	-46,6%
Total	245.113	236.017	3,9%	805.219	943.418	-14,6%
Despesas	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Juros	(138.376)	(137.213)	0,8%	(540.246)	(477.960)	13,0%
Variações Cambiais	(125.938)	(83.649)	50,6%	(334.591)	(281.828)	18,7%
Swap na Curva	(132.877)	(142.936)	-7,0%	(391.667)	(529.551)	-26,0%
Swap a Mercado (MTM)	(32.196)	(30.777)	4,6%	(107.070)	(214.193)	-50,0%
Outros	(4.102)	(3.251)	26,2%	(11.729)	(20.535)	-42,9%
Total	(433.489)	(397.826)	9,0%	(1.385.305)	(1.524.067)	-9,1%
Resultado Financeiro	(188.376)	(161.809)	16,4%	(580.086)	(580.649)	-0,1%
Resultado Financeiro - Caixa	(119.536)	(118.655)	0,7%	(462.739)	(396.392)	16,7%

Variação Cambial

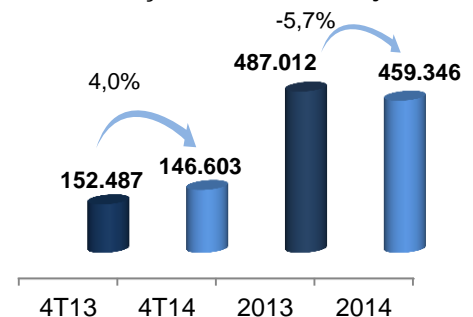
No 4T14, o Real (R\$) continuou a apresentar uma desvalorização frente ao Dólar dos EUA, apresentando uma queda de 8,4% do 3T14 para o 4T14. Esta desvalorização contribuiu para uma despesa de variação cambial não caixa, referente ao montante principal do nosso bônus perpétuo, de R\$96,3 milhões, uma despesa maior que no 4T13 em R\$58,4 milhões.

Lucro Líquido:

Neste trimestre o lucro líquido registrado foi de R\$156,0 milhões, 54,8% a menos que no 4T13. No acumulado do ano, o lucro líquido atingiu R\$500,5 milhões, 26,4% a menos do que o ano de 2013.

Alcançamos um lucro líquido ajustado no 4T14 de R\$152,5 milhões, um aumento de 4,0% comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Em 2014 chegamos a R\$459,3 milhões, uma queda de 5,7% em relação ao ano de 2013.

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



No trimestre, o lucro líquido ajustado por ação fechou em R\$0,33, superior ao R\$0,32 apresentado no 4T13.

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

	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Lucro Líquido	156.028	345.085	-54,8%	500.460	679.950	-26,4%
(+) Variação Cambial (Bônus perpétuo)	96.317	37.935	153,9%	147.261	132.804	10,9%
(+) Swap a Mercado (MTM)	(27.477)	5.219	-626,5%	(29.916)	51.451	-158,1%
(+) Imposto Não Caixa	177.400	178.525	-0,6%	418.189	436.427	-4,2%
(-) Propriedade para Investimento	(277.528)	(428.160)	-35,2%	(626.081)	(832.088)	-24,8%
(+) Participação de Minoritários (Prop. para Inv)	27.747	8.000	246,9%	49.433	18.468	167,7%
Lucro Líquido Ajustado	152.487	146.603	4,0%	459.346	487.012	-5,7%
Margem %	37,7%	39,0%	-1,3 p.p.	32,9%	37,4%	-4,4 p.p.

FFO Ajustado:

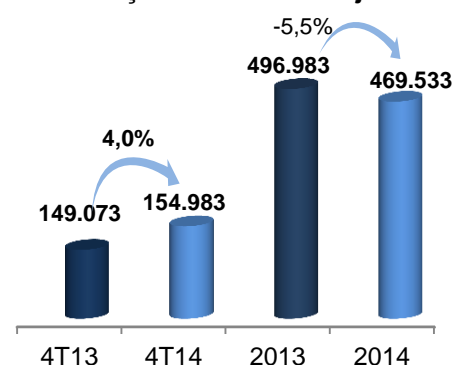
Nesse trimestre alcançamos um FFO de R\$158,5 milhões, comparado a R\$347,6 milhões no 4T13. O FFO Ajustado foi de R\$155,0 milhões no 4T14, um crescimento de 4,0% comparado ao mesmo trimestre de 2013. A margem do FFO Ajustado no 4T14 foi de 38,3%.

Em 2014 o FFO Ajustado foi de R\$469,5 milhões, comparado a R\$497,0 milhões no ano anterior, uma queda de 5,5%.

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

	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Lucro Líquido	156.028	345.085	-54,8%	500.460	679.950	-26,4%
(+) Depreciação e Amortização	2.496	2.469	1,1%	10.187	9.971	2,2%
FFO	158.524	347.554	-54,4%	510.647	689.921	-26,0%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	96.317	37.935	153,9%	147.261	132.804	10,9%
(+) Swap a Mercado (MTM)	(27.477)	5.219	-626,5%	(29.916)	51.451	-158,1%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	177.400	178.525	-0,6%	418.189	436.427	-4,2%
(+) Propriedade para Investimento	(277.528)	(428.160)	-35,2%	(626.081)	(832.088)	-24,8%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	27.747	8.000	246,9%	49.433	18.468	167,7%
FFO Ajustado	154.983	149.073	4,0%	469.533	496.983	-5,5%
Margem %	38,3%	39,7%	-1,4 p.p.	33,7%	38,1%	-4,4 p.p.

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



CAPEX:

Nesse trimestre nosso investimento total alcançou R\$123,7 milhões, distribuídos da seguinte forma:

Projetos Greenfield

Observamos um total de R\$17,7 milhões gastos em projetos neste trimestre. A maioria dos gastos foram referentes ao projeto do Shopping Estação Cuiabá

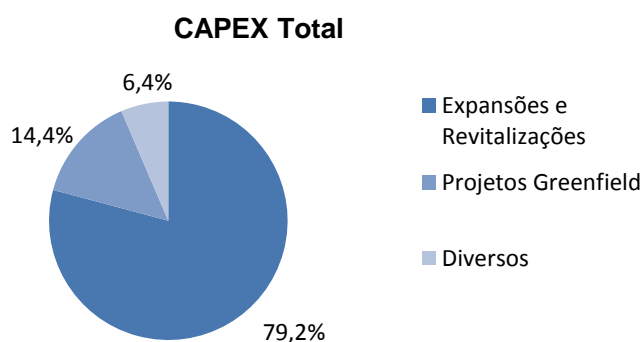
Expansões e Revitalizações

Total de R\$98,0 milhões, sendo a maioria referente à nosso pipeline de expansão.

Diversos

Registramos um total de R\$8,0 milhões investido em sistemas e processos internos, dentre outros. Reiterando o nosso foco em melhoria de processos e ganhos de escala.

A maioria desses gastos se referem a implantação do novo sistema de Backoffice.



Disponibilidade de Caixa e Dívida (Informações Financeiras Ajustadas):

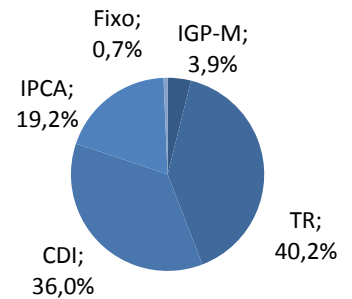
No final do ano de 2014, nossa posição de dívida bruta foi de R\$5.164,7 milhões, o que representa um aumento de R\$165,8 milhões, ou 3,3% em relação ao 3T14. O aumento pode ser explicado principalmente pela variação cambial do bônus perpétuo emitido em US\$.

A posição de caixa da BRMALLS encerrou o ano em R\$674,3 milhões, uma variação positiva de 49,6% em relação aos R\$450,9 milhões do trimestre anterior. O aumento foi principalmente devido à venda do Fashion Mall.

Fechamos o ano de 2014 com uma dívida líquida de R\$4.490,3 milhões, o que representa um decréscimo de R\$57,6 milhões ou 1,3% em relação ao 3T14.

Em relação ao perfil da dívida, continuamos com um perfil de longo prazo (93,6% da dívida bruta), com uma duração média de 10,8 anos e um custo médio de IGP-M + 5,7%.

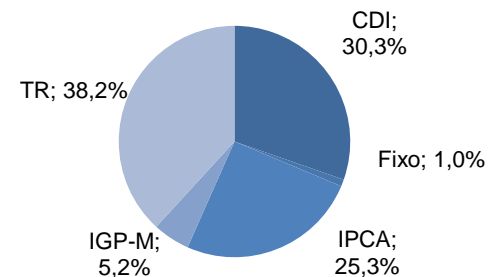
Indexadores da Dívida



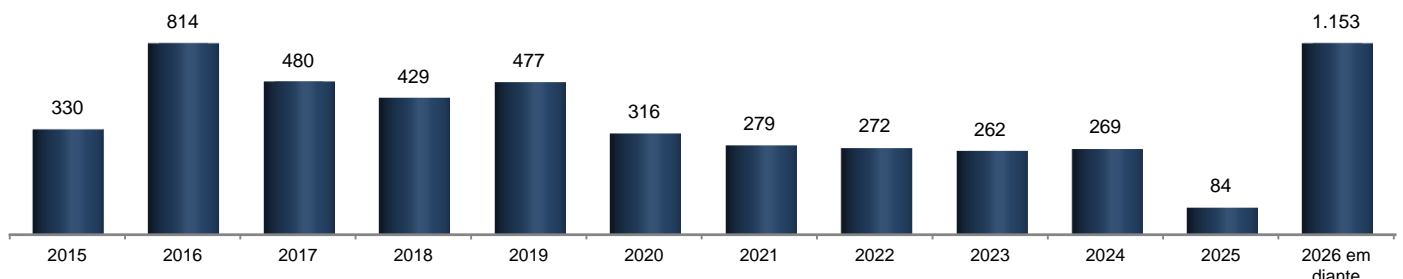
Principais Indicadores (R\$ mil)

	4T14	3T14
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	674.341	450.887
Remuneração Média no Trimestre	102,0%	102,7%
Dívida Bruta (R\$ mil)	5.164.679	4.998.837
Prazo Médio (anos)	10,8	10,7
Custo Médio	IGPM + 5,7%	IGPM + 5,8%
Dívida Líquida	4.490.338	4.547.950
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado anualizado	3,36	4,31
Dívida Líquida (ex-perpétuos) / EBITDA Ajustado anualizado	2,52	3,33
Dívida Bruta / EBITDA Ajustado anualizado	3,86	4,74
EBITDA Ajustado anualizado/Despesa Financeira Líquida	2,98	2,24

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



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Indicadores Operacionais:

NOI por m²

O NOI por m² do nosso portfólio apresentou um crescimento de 3,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo uma média de R\$131,5 no quarto trimestre de 2014. No ano, este indicador teve um acréscimo de 1,8%, atingindo R\$114,1.

Considerando os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m² aumentou 6,8%, alcançando uma média mensal de R\$188,6.

No ano, este indicador teve um acréscimo de 2,3%, atingindo R\$157,8.

Aluguel por m²

No mesmo período o aluguel por m², considerando os efeitos da linearização, permaneceu em linha, equivalente a uma média mensal de R\$106. No ano, este indicador teve um acréscimo de 3,8%, atingindo R\$94,0.

Nos 10 shoppings mais representativos este crescimento foi de 9,3%, atingindo uma média mensal de R\$155,6. No ano, este indicador teve um acréscimo de 6,2%, atingindo R\$133,9.

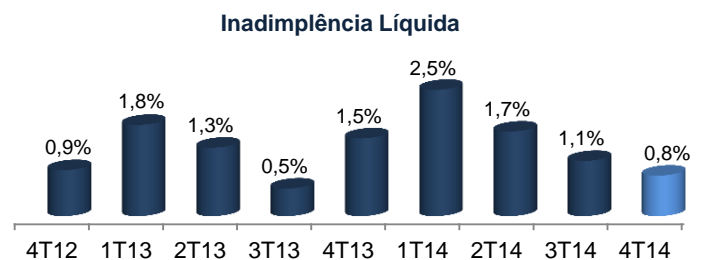
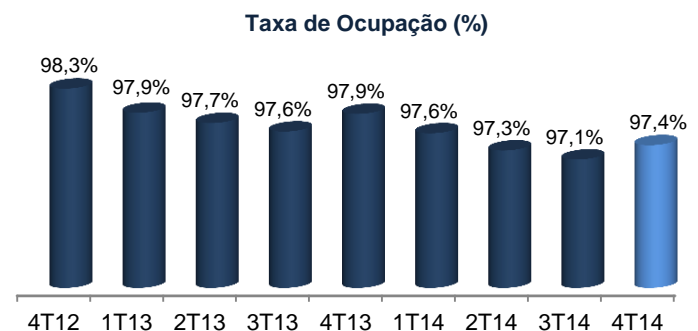
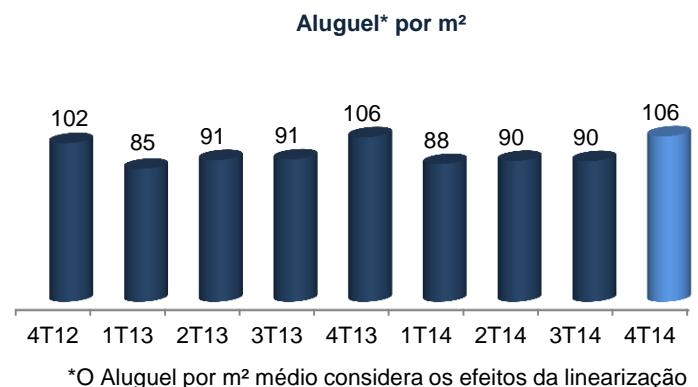
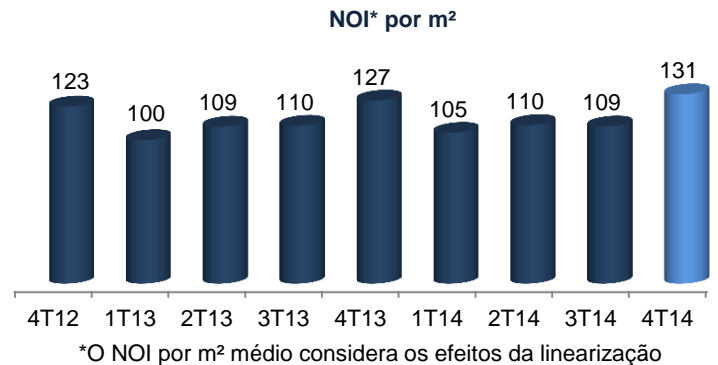
Taxa de Ocupação

Continuamos a apresentar um alto e estável nível de taxa de ocupação em nossos shoppings, com 97,4% do ABL total ocupado no 4T14, um aumento de 0,3 p.p. em relação ao 3T14. No final de 2014, dos 48 shoppings que detínhamos participação, 32 apresentaram mais de 98% de seu ABL ocupado. Os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI tiveram uma taxa de ocupação média de 98,4%.

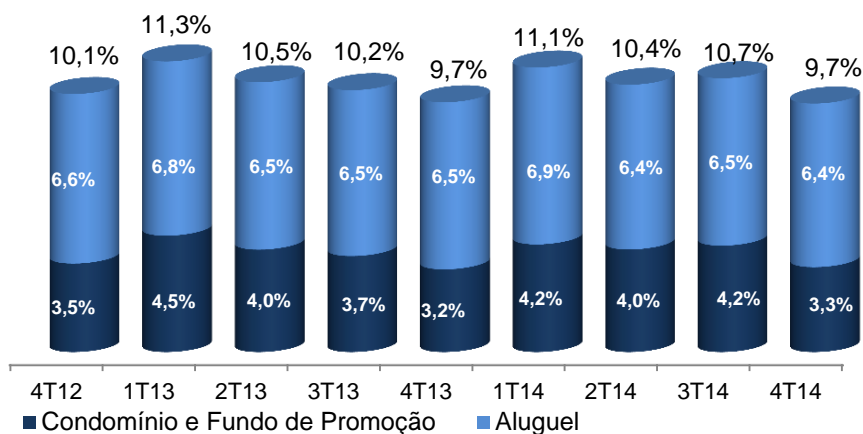
Inadimplência Líquida

Neste trimestre o nível de pagamentos em atraso (30 dias) registrou uma média de 4,1%.

A inadimplência líquida registrou o menor valor do ano de 2014, alcançando 0,8% no 4T14, 0,7 p.p. a menos do que o 4T13.



Distribuição do Custo de ocupação (% das Vendas)



Custo de Ocupação

Em virtude dos nossos esforços contínuos de eficiência na gestão condominial, mantivemos o custo de ocupação em patamares abaixo dos demais trimestres do ano e em linha com o 4T13.

O custo de ocupação no 4T14 foi de 9,7%.

Resumo da Evolução dos Indicadores

	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14
SSS (%)	8,8%	9,1%	7,0%	6,2%	7,6%	7,5%	6,2%	8,1%	8,0%	7,6%	7,5%	4,4%	6,5%
SSR (%)	15,2%	11,3%	8,1%	9,0%	10,2%	11,1%	8,3%	9,3%	10,4%	8,7%	8,6%	7,8%	7,2%
Vendas/m ²	1.324	1.002	1.071	1.064	1.425	1.167	1.145	1.189	1.574	1.124	1.214	1.189	1.577
Aluguel/m ²	102	89	88	89	102	85	91	91	106	88	90	90	106
NOI/m ²	117	100	103	104	123	100	109	110	127	105	110	109	131
Custo de Ocupação (% das Vendas)	9,6%	11,2%	10,7%	10,7%	10,1%	11,3%	10,5%	10,2%	9,7%	11,1%	10,4%	10,7%	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%	4,0%	3,9%	3,5%	4,1%
Inadimplência Líquida	0,8%	2,1%	1,2%	0,9%	0,9%	1,8%	1,3%	0,5%	1,5%	2,5%	1,7%	1,1%	0,8%
Ocupação (%)	97,6%	97,4%	97,6%	97,9%	98,3%	97,9%	97,7%	97,6%	97,9%	97,6%	97,3%	97,1%	97,4%

Desempenho das Vendas:

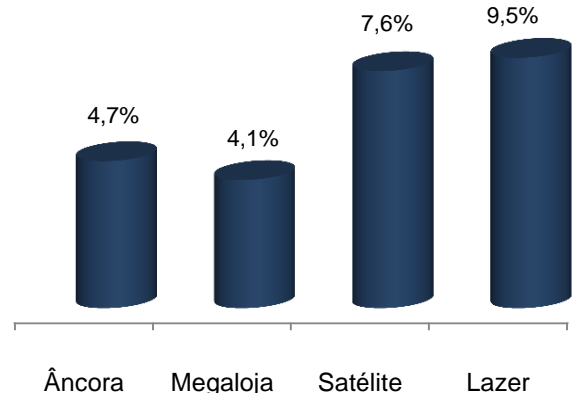
As vendas da companhia totalizaram R\$7,2 bilhões no 4T14 e R\$23,0 bilhões em 2014, um aumento de 1,3% e 4,4%, respectivamente.

Se excluirmos as vendas de participação nos últimos 12 meses, obtemos um crescimento de vendas totais de 8,8% em relação ao 4T13 e de 10,2% comparado a 2013.

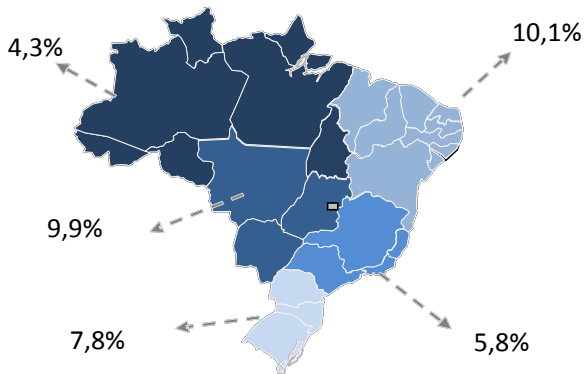
As vendas mesmas lojas cresceram 6,5% no trimestre e 6,5% no ano.

O segmento de destaque no 4T14 foi o de lazer que apresentou um crescimento de 9,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse crescimento foi influenciado pelo lançamento de filmes com grande sucesso de bilheteria no 4T14.

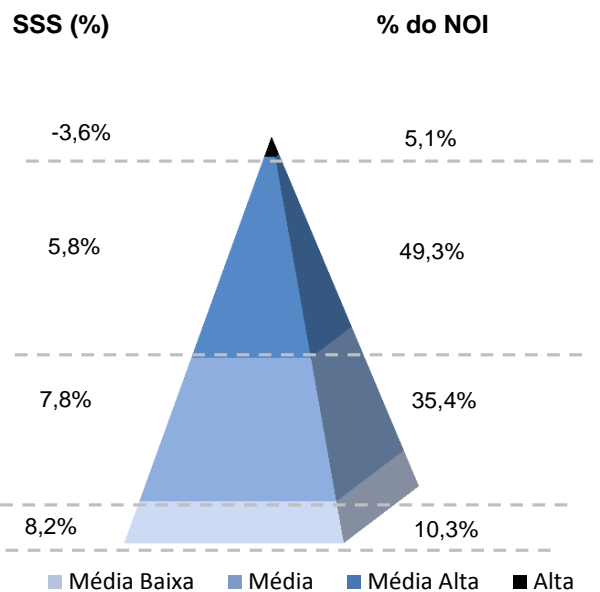
SSS por segmento (4T14 vs.4T13)



Observando por região, o destaque de crescimento de vendas mesmas lojas foi a região Nordeste, que apresentou um SSS de 10,1% no 4T14. Na região Sudeste que concentra 60,9% do nosso ABL próprio, o SSS no 4T14 foi de 5,8%.



Analisando por segmento de renda, os shoppings voltados para a classe média e classe média baixa apresentaram os melhores resultados, com o indicador de vendas mesmas lojas aumentando 7,8% e 8,2%, respectivamente.



Atividade Comercial:

No trimestre, o leasing spread das renovações dos contratos de aluguel e dos novos contratos em shoppings existentes foram de 29,0% e 19,6%, respectivamente.

No 4T14 foram comercializadas 274 novas lojas ou 24,3 mil m² de ABL nos shoppings existentes, uma redução de 4,9% ou 14 lojas quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Foram renovados 167 contratos ou 13,6 mil m² de ABL, representando uma diminuição de 31,8%, ou 78 contratos, comparado ao 4T13.

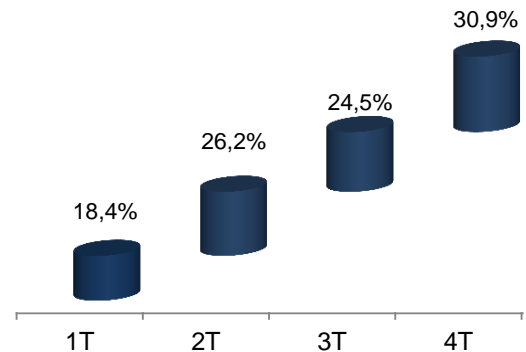
No ano foram comercializados 754 novos contratos e 564 contratos renovados em shoppings existentes.

Foram comercializados 119 contratos ou 37,0 mil m² de ABL nos projetos em desenvolvimento, valores que representam um crescimento de 143,0% e 138,0% em relação ao 4T13, respectivamente.

Nos projetos de expansão, comercializamos um total de 50 lojas, um aumento de 22,0%.

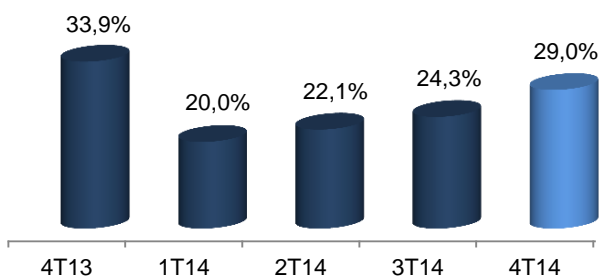
Consolidando os números apresentados ao longo do ano, assinamos um total de 451 contratos em projetos de desenvolvimento e expansões, versus 362 contratos negociados em 2013.

Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% do ABL)

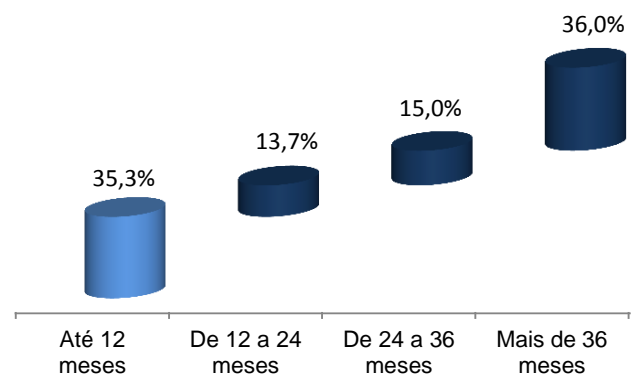


Consolidando as categorias de shoppings existentes, shoppings em expansão e greenfields, assinamos um total de 610 contratos no 4T14, um número 2,1% menor que o valor apresentado no mesmo trimestre do ano anterior.

Leasing Spread Renovações (%)



Cronograma de Vencimento dos Contratos (% do ABL)

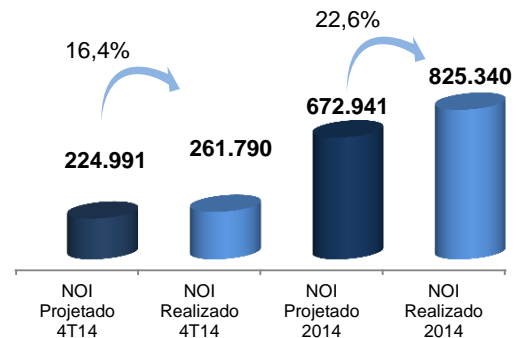


Aquisições:

O NOI realizado nesse trimestre dos shoppings que foram adquiridos desde 2006 continuam performando acima dos estudos de viabilidade no momento das aquisições, apresentando R\$261,8 milhões no 4T14, um aumento comparado ao NOI Projetado para o 4T14 de 16,4%.

A estratégia de crescimento através da aquisição de shoppings foi extremamente importante para a história da BRMALLS, adicionando ao portfólio shoppings dominantes em suas regiões de influência como por exemplo Plaza Niterói, Shopping Tijuca, Center Shopping Uberlândia, dentre outros.

NOI das Aquisições Realizadas (R\$ mil)



Vendas de Participação:

Até o início de 2014, a BRMALLS havia vendido participação em 2 ativos (Esplanada em 2011 e Pantanal em 2012). Dando continuidade na nossa estratégia de reciclagem de portfólio, cujo objetivo é vender participação em ativos nos quais identificamos dificuldade de aumento de participação, não administramos o Shopping ou entendemos já ter capturado boa parte do crescimento, realizamos no ano de 2014, um total de 6 vendas de participação das quais 5 foram desinvestimentos integrais do ativo. Ao todo vendemos 34,4 mil m² de ABL próprio, o equivalente a 4% do nosso ABL próprio ao final do ano de 2013 por um valor de R\$389,2 milhões.

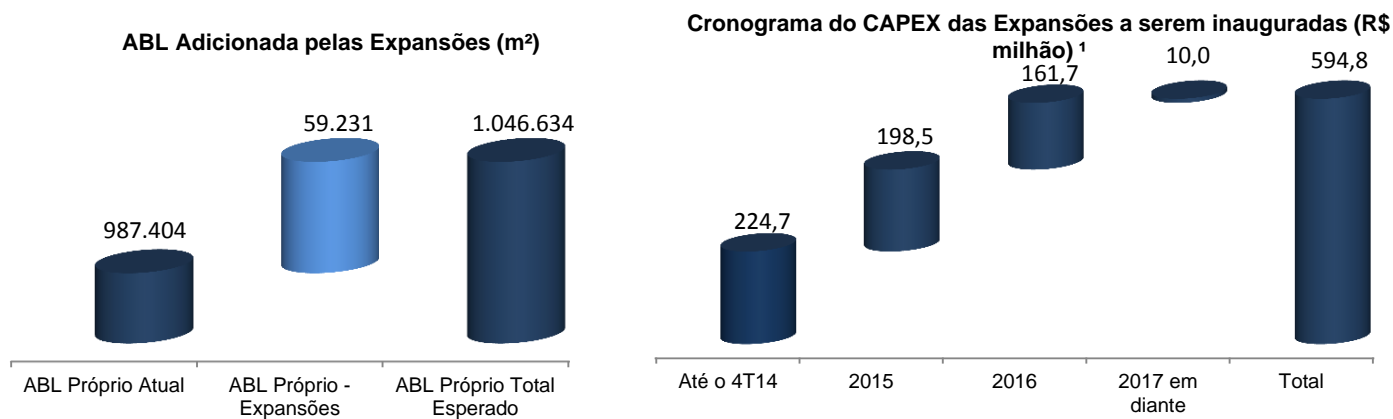
Shopping	Data da Venda	Participação Inicial	Participação Vendida	Valor (R\$ Milhões)	ABL Prop.
Ilha Plaza	1T14	100,0%	49,0%	120,8	10.594
Iguatemi Belém	1T14	13,6%	13,6%	45,7	2.739
Metro Tatuapé	1T14	3,2%	3,2%	20,7	1.037
Big Shopping	2T14	13,0%	13,0%	11,4	2.241
Mueller	4T14	10,4%	10,4%	15,6	2.840
Fashion Mall	4T14	100,0%	100,0%	175,0	14.955
Total				389,2	34.406

Expansões:

Atualmente possuímos 8 projetos de expansão em andamento. Os projetos adicionarão um total de 81,6 mil m² de ABL total e 59,2 mil m² de ABL próprio, o que representa um crescimento de 4,8% e 6,0% no nosso portfólio atual, respectivamente.

Estimamos que as expansões deverão adicionar R\$74,4 milhões de NOI próprio estabilizado para a companhia.

Os projetos em andamento representam um investimento total da BRMALLS de R\$594,8 milhões, dos quais 37,8% foram desembolsados até o final do ano de 2014.



Resumo de Expansões

Expansões	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab.(R\$ milhões)²	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Data Prevista de Inauguração	Status da Comercialização
Campinas	4.868	100,0%	4.868	57,0%	3,9	0,4	13,6%	2T15	94,0%
Top Shopping	17.233	50,0%	8.617	74,0%	14,9	6,0	10,4%	2015	38,0%
Capim Dourado	7.508	100,0%	7.508	59,0%	8,8	5,0	13,7%	2T15	72,0%
Estação BH	1.394	60,0%	836	16,0%	2,0	1,9	19,1%	2016	0,0%
NorteShopping	12.090	100,0%	12.090	16,0%	33,4	15,7	15,1%	2017	52,5%
Independência	9.531	83,4%	7.911	16,0%	11,4	5,3	13,1%	2017	56,0%
Mooca Plaza Shopping (Fase 1)	19.000	60,0%	11.400	*	*	*	*	2018	*
Mooca Plaza Shopping (Fase 2)	10.000	60,0%	6.000	*	*	*	*	2019	*
Total	81.625	72,6%	59.231		74,4	34,5			

¹ Os valores de Capex não consideram as duas fases de expansão do Mooca Plaza Shopping;

² NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços;

* A definir.

Expansão Capim Dourado

Inaugurado em 2010, o Shopping Capim Dourado fica na cidade de Palmas, estado do Tocantins. O Shopping é referência de consumo em todo o estado, sua área influencia além da capital Palmas, outras 12 cidades. O shopping regional influencia também o sudeste do Mato Grosso e sul do Maranhão.

Palmas é a capital com o maior índice de crescimento na última década, de 66% e apresenta um aumento de 100% no PIB de 2006 a 2010.

Com a nova expansão do Shopping Capim Dourado vai adicionar um total de 7,5 mil m² de área totalizando 36,7 mil m² de ABL total e permitindo a abertura de lojas e uma nova praça de eventos. A expansão é prevista para o 2T15.

O shopping conta com uma ampla variedade de marcas do varejo nacional, como Americanas, Vivara e Le Lis Blanc, além de Renner e Marisa do estado.

Expansão Campinas Shopping

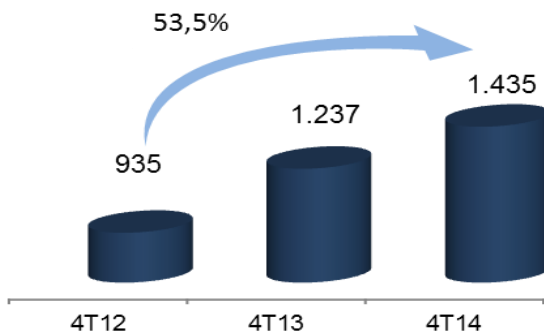
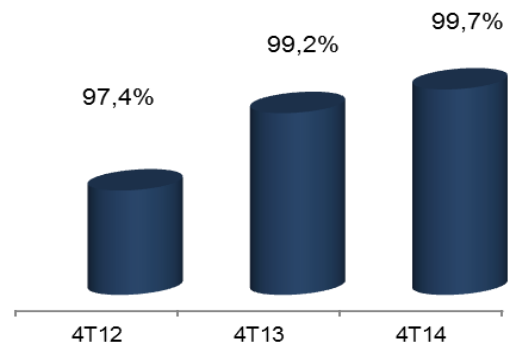
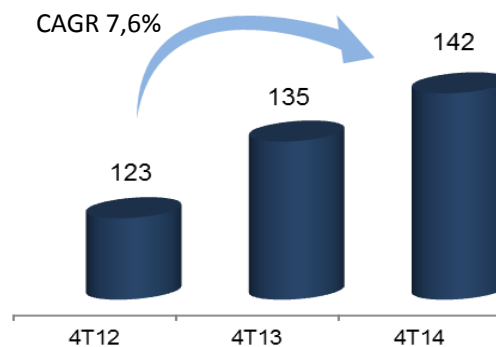
Inaugurado em 1994, o Shopping

Estudo de Caso: Estação BH

Inaugurado no 2º trimestre de 2012, o Shopping Estação BH é o primeiro de grande porte na Região Norte de Belo Horizonte. Projetado para atender às necessidades e o perfil do público da região, o shopping conta com um mix de lojas completo e oferece comodidade, praticidade e conforto aos seus clientes. O Shopping Estação BH fica localizado na Av. Cristiano Machado, 11.833, uma importante zona de crescimento da cidade de Belo Horizonte. Destacando-se a construção da Cidade Administrativa, a qual abriga a administração direta do Estado e 16 mil servidores, além da construção da Linha Verde, via expressa que liga o centro da cidade ao aeroporto de Confins. O posicionamento do shopping fica estrategicamente em uma confluência de três vias, na qual abrange a Avenida Cristiano Machado, Dom Pedro I e Vilarinho além de mais de 80 linhas de ônibus, dois terminais na frente do shopping gerando enorme fluxo na região. O Shopping também abriga a central do sistema de ônibus BRT conectando o shopping ao centro da cidade.

São 207 lojas, sendo 8 âncoras e 7 megalojas. Entre as marcas presentes estão: C&A, Fastshop, Marisa, Casas Bahia, Polishop, Renner, Centauro, Riachuelo, RiHappy, Dadalto, Ricardo Eletro, Ponto Frio, Leitura, Lojas Americanas, Leader, Boticário, Le Postiche, Hering, By Tennis, TNG, Chilli Beans, Adidas, e outras. A praça de alimentação também conta com ótimas opções: McDonald's, Burger King, Spoleto, Vivenda do Camarão, California Coffee, Subway, Giraffas, Creps, Bob's, dentre outras. Além das diversas opções de compras, o shopping conta com um cinema Cinépolis, inédito em Minas Gerais com 6 salas, sendo três delas 3D.

O Shopping fechou o ano de 2014 com um SSS de 16,3%.

Vendas/m²**Taxa de Ocupação****Aluguel/m²**

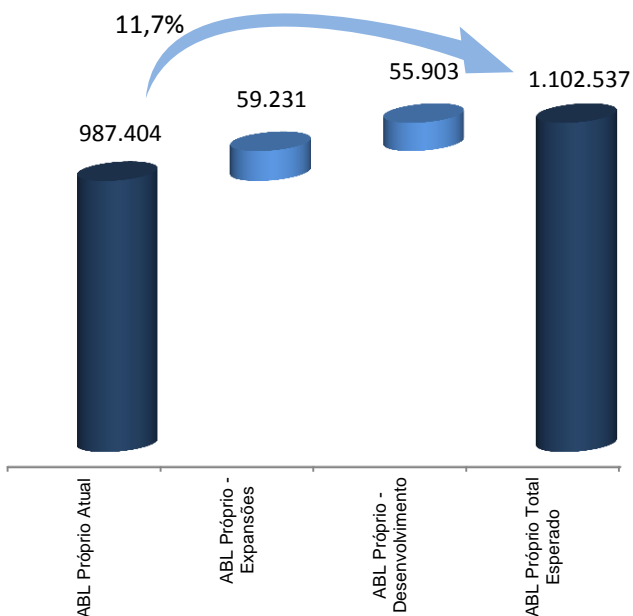
Desenvolvimento:

Contamos atualmente com 2 projetos greenfield anunciados no pipeline: Catuaí Shopping Cascavel e Shopping Estação Cuiabá. Os dois greenfields adicionarão 77,0 mil m² para o nosso ABL total e 55,9 mil m² de ABL próprio, um acréscimo de 4,6% e 5,7% ao nosso portfólio, respectivamente.

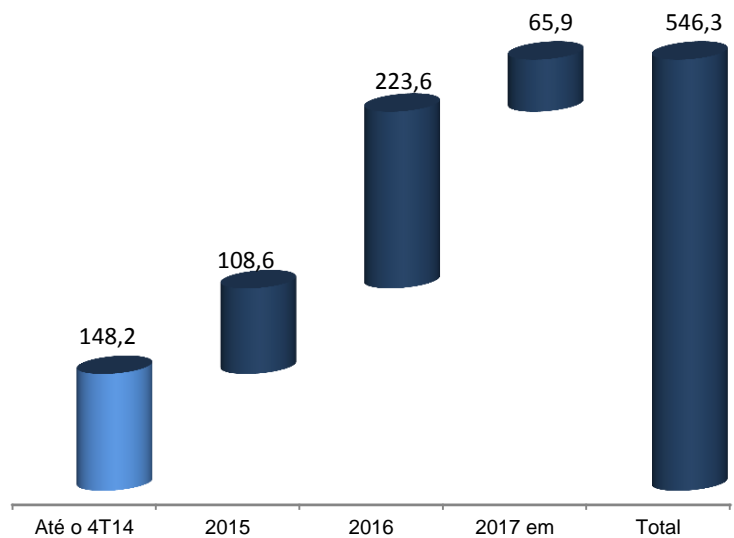
O investimento próprio total a ser desembolsado é cerca de R\$546,3 milhões, dos quais 27,1% foram desembolsados até o final de 2014. A nossa participação média nos projetos é de 72,6%. O NOI estabilizado estimado para a companhia com os projetos greenfield é de R\$70,9 milhões.

No 3T14, inauguramos o Shopping Vila Velha, maior greenfield da BRMALLS com 90% do seu ABL comercializado. O shopping adicionou 71,8 mil m² de ABL total e 35,9 mil m² de ABL próprio para a Companhia. Estimamos que o shopping gere R\$28,0 milhões de NOI estabilizado para a companhia.

ABL Adicionada pelos Desenvolvidos e Expansões (m²)



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



Resumo de Greenfield

Resumo de Greenfield	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab.(R\$ milhões) ²	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Data Prevista de Inauguração	Status da Comercialização
Catuaí Shopping Cascavel	29.975	69,0%	20.668	49,0%	21,4	13,1	12,0%	2017	84,0%
Shopping Estação Cuiabá	46.980	75,0%	35.235	21,0%	49,5	25,4	15,5%	2016	59,0%
Total	76.955	72,6%	55.903		70,9	38,5			

²NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços

Shopping Estação Cuiabá

O Shopping Estação Cuiabá, que será localizado na Avenida Miguel Sutil, uma das principais artérias viárias da cidade, terá um ABL total de 47,0 mil m².

A economia da cidade está concentrada no setor de serviços e na indústria. A Cidade de Cuiabá foi uma das subsedes da Copa do Mundo e recebeu 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, como Várzea Grande, que fica a 6km do shopping e é considerada a extrapolação de Cuiabá, formando uma malha urbana única.

O Cuiabá Plaza Shopping contará com aproximadamente 277 lojas: 12 âncoras, área de lazer, academia, cinema multiplex, com 7 salas (incluindo 2 salas VIP e 2 em 3D), 26 operações na praça de alimentação que contará com mais de 1.000 lugares sentados, formando a maior praça do estado, alameda gourmet com 4 restaurantes e mais de 2.100 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. Em pouco mais de seis meses de comercialização, o projeto já tem mais de 50% de sua ABL locada e garantirá a chegada de marcas inéditas à cidade como Bio Ritmo, Saraiva, Riachuelo, Lojas Americanas, Renner, C&A, Outback e Tok & Stock.

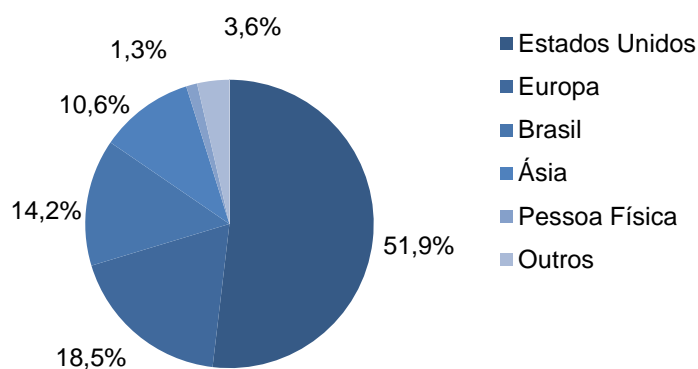


Mercado de Capitais:

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) e no Índice Carbono Eficiente (ICO2).

Distribuição Regional da Base Acionária (31/12/2014)



Índices com BRML3 na carteira:

	Peso
BM&F Ibovespa IBOV	0,87%
BM&F Bovespa IBrX-50	0,90%
BM&F Bovespa ICO2	1,18%
BM&F Bovespa IBrX	0,79%
BM&F Bovespa IGC	1,12%
BM&F Bovespa ITAG	1,03%
BM&F Bovespa MLC	0,84%
BM&F Bovespa IMOB	18,29%
iShares MSCI Brazil	0,80%

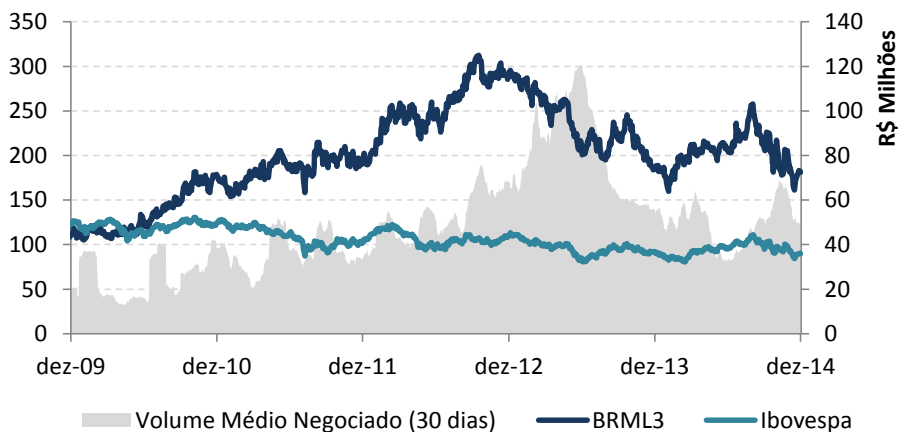
Fonte: Bloomberg (31/12/2014)

Perfil do Investidor

Ao final do 4T14, nossa base de investidores era bem diversificada por regiões de origem. Nosso volume financeiro médio no trimestre foi de R\$57,0 milhões, apresentando um aumento de 2,1% frente a R\$55,8 milhões do 4T13. Já o nosso número de negócios médio foi de 10.733 no trimestre comparado a 8.033 no 4T13, apresentando um crescimento de 33,6%.

Performance da Ação

A ação da BRMALLS encerrou o quarto trimestre de 2014 sendo negociada a R\$16,43. Em 2014, a ação da BRMALLS caiu 1,1%, inferior à queda de 2,9% do índice Ibovespa.



Rating

Apesar do cenário pessimista para o Brasil, em novembro de 2014, tivemos uma melhora no Outlook de Rating de Crédito. A Agência Fitch Ratings reavaliou o *outlook* de ratings de crédito corporativo da Companhia de "estável" para "positivo".

A BRMALLS tem seu crédito internacional em moeda local e estrangeira, incluindo sua dívida perpétua classificada em **BB+** e o rating de crédito local, incluindo suas debêntures classificado em **AA**.

Nossos Shoppings:

Em 31 de dezembro de 2014, a BRMALLS tinha participação em 48 shoppings centers, totalizando 1.691,0 mil m² de ABL total e 987,4 mil m² em ABL próprio, uma participação média no portfólio de 58,4%. Considerando apenas os shoppings, dos quais a Companhia detém participação de 50% ou mais, estes representaram 84,1% do NOI da BRMALLS no 4T14 sendo nossa participação média nestes 32 shoppings de 72,4%.

Shopping	Estado	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Maceió Shopping	AL	34.742	54,2%	18.830	
Amazonas Shopping	AM	34.214	34,1%	11.667	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Paralela	BA	39.802	95,0%	37.812	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Vila Velha	ES	71.768	50,0%	35.884	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	54.890	15,0%	8.234	
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
Independência Shopping	MG	23.941	83,4%	19.967	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Sete Lagoas	MG	17.942	70,0%	12.560	Admin./ Comerc./CSC
Minas Shopping	MG	35.894	2,1%	764	
Itaú Power	MG	32.744	33,0%	10.805	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Estação BH	MG	33.982	60,0%	20.389	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 Recife	PE	75.213	31,1%	23.357	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Shopping Estação	PR	54.716	100,0%	54.716	Admin./ Comerc./CSC
Catuai Shopping Londrina	PR	63.089	65,1%	41.071	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
Catuai Shopping Maringá	PR	32.329	70,0%	22.631	Admin./ Comerc./CSC
Londrina Norte Shopping	PR	32.992	70,0%	23.094	Admin./ Comerc./CSC
Plaza Niterói	RJ	44.049	100,0%	44.049	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Tijuca	RJ	35.565	100,0%	35.565	Admin./ Comerc./CSC
Norteshopping	RJ	77.908	74,5%	58.041	Admin./ Comerc./CSC
Ilha Plaza Shopping	RJ	21.619	51,0%	11.026	Admin./ Comerc./CSC
West Shopping	RJ	39.558	30,0%	11.867	Admin./ Comerc./CSC
Top Shopping	RJ	18.168	35,0%	6.359	Comercialização
Via Brasil Shopping	RJ	30.680	49,0%	15.033	Admin./ Comerc./CSC
Casa & Gourmet Shopping	RJ	7.137	100,0%	7.137	Admin./ Comerc./CSC
Center Shopping	RJ	13.765	30,0%	4.130	Admin./ Comerc./CSC
Plaza Macaé	RJ	22.694	45,0%	10.212	Admin./ Comerc./CSC
Natal Shopping	RN	26.984	50,0%	13.492	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	30.324	45,5%	13.797	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Tamboré	SP	49.835	100,0%	49.835	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	19.165	100,0%	19.165	Admin./ Comerc./CSC
Campinas Shopping	SP	29.698	100,0%	29.698	Admin./ Comerc./CSC
Granja Vianna	SP	29.971	77,8%	23.312	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	26.806	58,4%	15.660	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Piracicaba	SP	43.431	36,9%	16.026	Admin./ Comerc./CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	41.964	60,0%	25.178	Admin./ Comerc./CSC
Osasco Plaza Shopping	SP	13.844	39,6%	5.482	Comercialização
Jardim Sul	SP	30.800	60,0%	18.480	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
Capim Dourado	TO	29.067	100,0%	29.067	Admin./ Comerc./CSC
		1.690.953	58,4%	987.404	

Detemos participação de 100% em 8 shoppings de nosso portfólio. Nesta data, prestamos serviços para 45 de nossos 48 shoppings. No total, dos shoppings em que detemos participação, 45 são comercializados, 43 administrados e 39 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 e Crystal;

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

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

•Classe Média Baixa: 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		
	4T14	4T13	%	4T14	4T13	4T14	4T13	%
Receita Bruta	412.304	391.159	5,4%	24.930	16.952	437.234	408.111	7,1%
Aluguéis	326.479	313.673	4,1%	18.323	13.923	344.802	327.596	5,3%
Linearização de Aluguel	(35.541)	(36.668)	-3,1%	321	(2.622)	(35.219)	(39.290)	-10,4%
Taxa de Cessão	12.642	22.163	-43,0%	609	832	13.251	22.995	-42,4%
Linearização de CDU	4.734	(6.529)	-172,5%	205	86	4.939	(6.443)	176,6%
Estacionamento	71.726	63.835	12,4%	5.941	4.951	77.667	68.787	12,9%
Taxa de Transferência	3.123	4.434	-29,6%	144	55	3.268	4.489	-27,2%
Prestação de Serviços	27.482	27.075	1,5%	(791)	(390)	26.691	26.686	0,0%
Outras	1.659	3.176	-47,8%	177	115	1.835	3.291	-44,2%
(-)Impostos e Contribuições	(31.955)	(31.153)	2,6%	(1.111)	(1.017)	(33.065)	(32.170)	2,8%
Receita Líquida	380.349	360.006	5,7%	23.820	15.935	404.169	375.941	7,5%
Custos	(24.597)	(25.717)	-4,4%	(4.319)	(2.745)	(28.916)	(28.462)	1,6%
Custos com Pessoal	(7.967)	(7.562)	5,4%	(829)	(673)	(8.796)	(8.235)	6,8%
Diversos Serviços	(3.413)	(3.687)	-7,4%	(344)	(487)	(3.757)	(4.174)	-10,0%
Custos Condominiais	(8.014)	(6.650)	20,5%	(649)	(206)	(8.663)	(6.856)	26,4%
Custos com Fundo de Promoções	(2.562)	(3.465)	-26,1%	(162)	(284)	(2.724)	(3.749)	-27,3%
Demais Custos	(2.641)	(4.353)	-39,3%	(2.335)	(1.094)	(4.976)	(5.448)	-8,7%
Resultado Bruto	355.752	334.289	6,4%	19.502	13.190	375.254	347.479	8,0%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(45.852)	(41.607)	10,2%	44	(172)	(45.808)	(41.779)	9,6%
Despesas com Vendas	(7.048)	(5.409)	30,3%	75	50	(6.973)	(5.359)	30,1%
Despesas de Pessoal	(33.937)	(33.398)	1,6%	-	-	(33.937)	(33.398)	1,6%
Serviços Contratados	(1.641)	(1.211)	35,5%	(19)	(19)	(1.660)	(1.230)	34,9%
Outras Despesas	(3.226)	(1.589)	103,1%	(12)	(203)	(3.238)	(1.792)	80,7%
Depreciação	(123)	(122)	0,6%	-	(0)	(123)	(122)	0,6%
Amortização	(2.373)	(2.346)	1,1%	0	(0)	(2.373)	(2.347)	1,1%
Resultado Financeiro	(187.799)	(159.645)	17,6%	(577)	(2.164)	(188.376)	(161.809)	16,4%
Receitas Financeiras	244.850	235.765	3,9%	263	252	245.113	236.017	3,9%
Despesas Financeiras	(432.649)	(395.410)	9,4%	(841)	(2.416)	(433.489)	(397.826)	9,0%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(25.583)	31.016	-182,5%	25.583	(31.016)	-	-	-
Outras Receitas Operacionais	341.531	411.536	-17,0%	(61.855)	32.557	279.676	444.093	-37,0%
Resultado Operacional	435.553	573.121	-24,0%	(17.304)	12.394	418.249	585.515	-28,6%
Resultado Antes Tributação/Participações	435.553	573.121	-24,0%	(17.304)	12.394	418.249	585.515	-28,6%
Provisão para IR/CSLL	(14.284)	(26.660)	-46,4%	(2.637)	(2.378)	(16.922)	(29.038)	-41,7%
Impostos Diferidos	(218.336)	(174.284)	25,3%	20.049	(10.015)	(198.287)	(184.300)	7,6%
Participação dos minoritários	(46.905)	(27.092)	73,1%	(107)	1	(47.012)	(27.092)	73,5%
Lucro do Período	156.028	345.085	-54,8%	-	-	156.028	345.085	-54,8%

Demonstração de Resultados (Acumulado):

Demonstração de Resultado (R\$ mil) - Acumulado	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2014	2013	%	2014	2013	2014	2013	%
	Receita Bruta	1.434.117	1.352.222	6,1%	74.026	59.488	1.508.143	1.411.710
Aluguéis	1.037.275	966.028	7,4%	51.981	41.556	1.089.256	1.007.584	8,1%
Linearização de Aluguel	(19.447)	(6.650)	192,5%	1.114	(1.537)	(18.333)	(8.187)	123,9%
Taxa de Cessão	39.017	55.353	-29,5%	8.834	4.040	47.851	59.393	-19,4%
Linearização de CDU	22.968	8.287	177,2%	(5.929)	(925)	17.040	7.362	131,5%
Estacionamento	240.197	213.263	12,6%	19.865	16.614	260.062	229.877	13,1%
Taxa de Transferência	9.305	13.044	-28,7%	339	426	9.644	13.470	-28,4%
Prestação de Serviços	98.122	96.005	2,2%	(2.753)	(1.305)	95.369	94.699	0,7%
Outras	6.680	6.892	-3,1%	575	620	7.254	7.512	-3,4%
(-)Impostos e Contribuições	(109.410)	(104.790)	4,4%	(3.567)	(3.202)	(112.978)	(107.991)	4,6%
Receita Líquida	1.324.707	1.247.432	6,2%	70.458	56.287	1.395.165	1.303.719	7,0%
Custos	(102.361)	(99.949)	2,4%	(12.463)	(10.067)	(114.824)	(110.016)	4,4%
Custos com Pessoal	(28.694)	(28.395)	1,1%	(2.753)	(2.466)	(31.446)	(30.861)	1,9%
Diversos Serviços	(13.272)	(13.282)	-0,1%	(1.364)	(1.653)	(14.635)	(14.936)	-2,0%
Custos Condominiais	(30.642)	(30.583)	0,2%	(1.664)	(1.198)	(32.305)	(31.781)	1,7%
Custos com Fundo de Promoções	(10.799)	(11.304)	-4,5%	(541)	(761)	(11.340)	(12.065)	-6,0%
Demais Custos	(18.954)	(16.385)	15,7%	(6.144)	(3.987)	(25.098)	(20.373)	23,2%
Resultado Bruto	1.222.346	1.147.482	6,5%	57.995	46.221	1.280.341	1.193.703	7,3%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(178.965)	(172.226)	3,9%	(283)	(742)	(179.248)	(172.968)	3,6%
Despesas com Vendas	(37.323)	(36.101)	3,4%	(80)	(470)	(37.404)	(36.570)	2,3%
Despesas de Pessoal	(122.935)	(123.239)	-0,2%	-	-	(122.935)	(123.239)	-0,2%
Serviços Contratados	(5.211)	(4.413)	18,1%	(61)	(47)	(5.272)	(4.460)	18,2%
Outras Despesas	(13.497)	(8.473)	59,3%	(140)	(226)	(13.637)	(8.699)	56,8%
Depreciação	(490)	(520)	-5,7%	0	15	(490)	(505)	-2,9%
Amortização	(9.722)	(9.547)	1,8%	25	81	(9.697)	(9.466)	2,4%
Resultado Financeiro	(577.260)	(577.267)	0,0%	(2.826)	(3.382)	(580.086)	(580.649)	-0,1%
Receitas Financeiras	804.160	942.375	-14,7%	1.059	1.043	805.219	943.418	-14,6%
Despesas Financeiras	(1.381.420)	(1.519.642)	-9,1%	(3.885)	(4.425)	(1.385.305)	(1.524.067)	-9,1%
Resultado da Equivalência Patrimonial	28.689	123.697	-76,8%	(28.689)	(123.697)	-	-	-
Outras Receitas Operacionais	644.710	722.839	-10,8%	(7.918)	135.027	636.792	857.866	-25,8%
Resultado Operacional	1.129.307	1.234.459	-8,5%	18.305	53.522	1.147.612	1.287.981	-10,9%
Resultado Antes Tributação/Participações	1.129.307	1.234.459	-8,5%	18.305	53.522	1.147.612	1.287.981	-10,9%
Provisão para IR/CSLL	(139.938)	(98.721)	41,8%	(8.359)	(7.252)	(148.297)	(105.973)	39,9%
Impostos Diferidos	(391.038)	(380.115)	2,9%	2.447	(46.270)	(388.592)	(426.385)	-8,9%
Participação dos minoritários	(109.954)	(75.673)	45,3%	(308)	0	(110.263)	(75.673)	45,7%
Lucro do Período	488.377	679.950	-28,2%	12.083	-	500.460	679.950	-26,4%

Balanco Patrimonial (Ativo):

Balanco Patrimonial (R\$ mil)									
Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas			
	4T14	3T14	%	4T14	3T14	4T14	3T14	%	
Ativos									
Circulante									
Disponibilidades	76.648	54.931	39,5%	3.893	6.686	80.541	61.617	30,7%	
Contas a Receber	345.090	271.895	26,9%	10.732	9.521	355.822	281.417	26,4%	
Títulos e Valores Mobiliários	588.731	383.270	53,6%	5.069	6.000	593.800	389.270	52,5%	
Swap Curva	9.284	39.721	-76,6%	-	-	9.284	39.721	-76,6%	
Impostos a Recuperar	107.600	93.070	15,6%	316	552	107.916	93.622	15,3%	
Adiantamentos	17.989	20.343	-11,6%	817	1.747	18.806	22.090	-14,9%	
Outros Valores a Receber	35.002	40.069	-12,6%	3.053	1.410	38.055	41.479	-8,3%	
Despesas Antecipadas	3.669	3.801	-3,5%	(1)	(118)	3.668	3.683	-0,4%	
Total	1.184.013	907.100	30,5%	23.879	25.799	1.207.892	932.899	29,5%	
Não Circulante									
Cientes	138.398	175.651	-21,2%	8.157	8.220	146.555	183.871	-20,3%	
Depósitos e cauções	47.841	47.459	0,8%	428	339	48.269	47.798	1,0%	
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	53.432	71.339	-25,1%	56.116	25.554	109.548	96.893	13,1%	
Diferencial de Swap a Receber	387.101	300.768	28,7%	-	-	387.101	300.768	28,7%	
Adiantamento para futuro aumento de capital	27.386	44.839	-38,9%	(27.386)	(44.839)	0	0	0,0%	
Outros Investimentos	461	462	-0,3%	4	4	465	467	-0,3%	
Outros	19.904	36.687	-45,7%	0	(11.596)	19.904	25.091	-20,7%	
Total	674.523	677.205	-0,4%	37.319	(22.317)	711.842	654.888	8,7%	
Permanente									
	654.059	662.380	-1,3%	(654.059)	(662.380)	0	0	-	
Propriedade para Investimento	17.301.914	17.020.888	1,7%	961.068	1.013.456	18.262.982	18.034.344	1,3%	
Imobilizado	10.787	9.824	9,8%	0	0	10.787	9.824	9,8%	
Intangível	35.330	31.831	11,0%	14	14	35.344	31.844	11,0%	
Total	18.002.090	17.724.923	1,6%	307.023	351.089	18.309.113	18.076.012	1,3%	
Total Ativo	19.860.626	19.309.228	2,9%	368.221	354.571	20.228.847	19.663.799	2,9%	

Balço Patrimonial (Passivo):

Balço Patrimonial (R\$ mil)								
Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	4T14	3T14	%	4T14	3T14	4T14	3T14	%
Passivos								
Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	325.211	623.487	-47,8%	4.518	3.914	329.729	627.401	-47,4%
Fornecedores	48.219	78.156	-38,3%	19.790	23.185	68.009	101.340	-32,9%
Impostos e contribuições a recolher	54.427	49.288	10,4%	3.296	2.681	57.723	51.969	11,1%
Salários e Encargos Sociais	57.823	42.300	36,7%	187	275	58.010	42.576	36,3%
Dividendos a Pagar	211.728	0	-	0	0	211.728	0	-
Impostos e Contribuições - parcelamentos	10.732	13.188	-18,6%	230	225	10.962	13.413	-18,3%
Adiantamentos de Clientes	12.870	10.092	27,5%	1.320	853	14.190	10.945	29,7%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	47.951	47.465	1,0%	0	0	47.951	47.465	1,0%
Diferencial de swap a pagar	12.339	2.989	312,9%	0	0	12.339	2.989	312,9%
Receita Diferida	49.615	51.187	-3,1%	3.161	3.113	52.776	54.300	-2,8%
Outros valores a pagar	6.099	1.725	253,6%	147	(299)	6.246	1.426	338,0%
Total	837.014	919.877	-9,0%	32.649	33.947	869.663	953.824	-8,8%
Empréstimos e Financiamentos	4.796.976	4.332.568	10,7%	37.974	38.868	4.834.950	4.371.436	10,6%
Fornecedores	2.461	3.021	-18,5%	0	0	2.461	3.021	-18,5%
Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos Contingentes	64.920	63.641	2,0%	11	12	64.931	63.653	2,0%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	75.197	78.171	-3,8%	665	666	75.862	78.836	-3,8%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	185.204	182.292	1,6%	0	0	185.204	182.292	1,6%
Diferencial de swap a pagar	355.148	290.453	22,3%	0	0	355.148	290.453	22,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.650.869	3.456.228	5,6%	284.881	266.409	3.935.750	3.722.638	5,7%
Receita Diferida	71.915	76.662	-6,2%	7.376	7.769	79.291	84.431	-6,1%
Partes Relacionadas	7.999	5.384	48,6%	(7.999)	(5.384)	0	0	-
Outros valores a pagar	0	0	-	0	0	0	0	-
Total	9.210.689	8.488.420	8,5%	322.908	308.340	9.533.597	8.796.760	8,4%
Patrimônio Líquido								
Participação dos Minoritários	738.757	709.291	4,2%	581	201	739.338	709.492	4,2%
Capital Social Realizado	4.331.619	4.331.619	0,0%	0	0	4.331.619	4.331.619	0,0%
Reservas de Capital	141.503	132.210	7,0%	0	0	141.503	132.210	7,0%
Reservas de Lucro	4.183.978	4.466.774	-6,3%	1	0	4.183.979	4.466.774	-6,3%
Ações em tesouraria	(20.585)	(20.585)	0,0%	0	0	(20.585)	(20.585)	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	488.377	332.349	46,9%	12.083	12.083	500.460	344.432	45,3%
Gastos com Emissão de Ações	(50.727)	(50.727)	0,0%	0	0	(50.727)	(50.727)	0,0%
Total	9.812.923	9.900.931	-0,9%	12.664	12.284	9.825.587	9.913.215	-0,9%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	19.860.626	19.309.228	2,9%	368.221	354.571	20.228.847	19.663.799	2,9%

Fluxo de Caixa:

	2014	2014 - IFRS 10 e 11
Lucro (prejuízo) do Exercício	500.460	488.377
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	527.003	476.674
Depreciações e amortizações	10.187	10.212
Atualização de empréstimos e financiamentos	696.397	685.084
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(65.847)	(65.152)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	52	(4.735)
Ajuste do plano de opções outorgadas	40.188	40.188
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	(29.916)	(29.916)
Imposto de renda e contribuição social	388.594	391.038
Variação no valor justo das propriedades para investimento	(626.081)	(633.932)
Ganho na venda de propriedade para investimento	(29.710)	(29.710)
Equivalência patrimonial	0	(28.689)
Ativo fiscal diferido – CVM 349	0	0
Participação de não controladores	110.263	109.954
Outros	32.876	32.332
(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos	(39.189)	(46.810)
Contas a receber	(38.652)	(36.053)
Impostos a recuperar	(6.677)	(6.899)
Adiantamentos	15.125	14.441
Despesas antecipadas	(1.344)	(1.419)
Depósitos e cauções	(2.055)	(2.146)
Instrumentos financeiros	33.955	33.955
Fornecedores	(19.072)	(37.625)
Impostos e contribuições a recolher	107.132	98.777
Salários e encargos sociais	(12.094)	(11.346)
Adiantamento de clientes	7.532	6.842
Receita diferida	(6.831)	(1.960)
Provisão para contingências	366	384
Outros	5.579	10.246
Imposto de renda e contribuição social pagos	(122.153)	(114.007)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais	988.274	918.241
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(479.165)	(418.849)
Compra/venda de títulos e valores mobiliários	(196.150)	(203.883)
Aumento (redução) nos ativos intangíveis	(29.753)	(29.779)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(663.940)	(574.061)
Venda de propriedade para investimento	410.678	410.678
Adiantamento para futuro aumento de capital	0	(6.558)
Alienação de investimentos	0	0
Aumento de capital nas controladas	0	(53.740)
Juros sobre capital próprio recebidos	0	0
Operação com partes relacionadas	0	(8.101)
Dividendos recebidos	0	46.595
Adições no ativo diferido	0	0
Fluxos de caixa das atividade de financiamentos	(505.389)	(493.253)
Obtenção de empréstimos	775.199	775.610
Pagamento de empréstimos	(1.055.202)	(1.043.204)
Ações em tesouraria	0	0
Aumento de capital	38.277	38.277
Dividendos pagos	(215.602)	(215.602)
Gastos com emissão de ações	0	0
Pagamento de dividendos a acionistas não controladores	(48.061)	(48.334)
Variação cambial sobre caixa e equivalentes	0	0
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	3.720	6.139
Disponibilidades e valores equivalentes no início do período	76.821	70.509
Disponibilidades e valores equivalentes no final do período	80.541	76.648
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.720	6.139

Anexo - Tabela de Dívidas:

Perfil da Dívida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
	Índice	Taxa(%)	Vencimento	31/12/2014	30/09/2014	
Dívida de Curto Prazo						
Banco Bradesco (xxiv)	TR	9,90%	a.a 25/03/2025	31.449		29.616
Banco Bradesco (viii)	TR	9,80%	a.a 28/06/2022	5.935		5.839
Banco Bradesco (xxii)	TR	9,90%	a.a 28/05/2022	1.014		716
Banco BTG Pactual*	IGP-M	8,50%	a.a 20/04/2023	2.593		2.532
Banco do Brasil - Finame (vii)	TJLP	3,85%	a.a 15/11/2014	0		267
Banco do Brasil (xiii)	TR	10,20%	a.a 05/04/2022	21.340		21.087
Banco do Nordeste do Brasil (xx)	PRÉ	3,53%	a.a 25/03/2019	3.294		3.293
Banco Nacional do Nordeste*	PRÉ	2,94%	a.a 26/12/2024	1.925		1.382
Banco Santander (iii)	TR	9,33%	a.a 01/10/2019	8.546		8.334
Banco Santander (vi)	TR	9,30%	a.a 21/12/2019	4.478		4.420
Banco Santander (xii)	TR	9,34%	a.a 20/04/2023	9.330		9.088
Citibank (x)	Libor 3meses	1,24%	a.a 08/12/2017	4.412		-
Citibank (x)	Libor 6 meses	1,78%	a.a 08/12/2014	0		138.295
Itaú - CCB (xxiii)	TR	9,80%	a.a 13/07/2020	27.479		-
Debêntures - Série 2 (juros) (i)	IPCA	7,90%	a.a 15/07/2016	107.105		103.337
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xi)	IPCA	6,40%	a.a 15/02/2019	9.614		9.309
Debêntures 4ª emissão 1ª série (xvii)	CDI	0,62%	a.a 26/04/2016	4.137		15.081
Itaú - CCB (xiv)	TR	9,80%	a.a 17/06/2020	0		181.212
Itaú - CCB (xv)	TR	9,80%	a.a 13/06/2020	5.858		9.037
Itaú - CCB (xvi)	TR	9,80%	a.a 13/06/2020	17.569		26.638
Itaú - CRI (xix)	TR	9,30%	a.a 17/03/2025	5.260		2.270
Itaú (v)	TR	9,80%	a.a 19/10/2021	8.474		11.089
Itaú (iv)	TR	9,81%	a.a 28/06/2017	15.531		15.491
Itaú (ix)	TR	9,80%	a.a 16/02/2023	8.297		14.406
Itaú (xxi)	IPCA	6,34%	a.a 07/03/2024	4.402		2.732
Itaú (xxi)	IPCA	6,71%	a.a 06/03/2026	1.490		996
Itaú (xxi)	IPCA	7,04%	a.a 07/03/2029	2.589		1.730
Titulos de crédito perpétuo (ii)	US\$ Dólar	8,50%	a.a -	17.608		9.204
Total Dívida de Curto Prazo				329.729		627.401
Dívida de Longo Prazo						
Banco Bradesco (xxiv)	TR	9,90%	a.a 16/02/2023	618.584		618.553
Banco Bradesco (viii)	TR	9,80%	a.a 28/06/2022	55.950		57.918
Banco Bradesco (xxii)	TR	9,90%	a.a 28/05/2022	6.506		6.361
Banco BTG Pactual*	IGP-M	8,50%	a.a 20/04/2023	19.013		19.204
Banco do Brasil (xiii)	TR	10,20%	a.a 05/04/2022	101.250		105.296
Banco do Nordeste do Brasil (xx)	PRÉ	3,53%	a.a 25/03/2019	10.704		11.526
Banco Nacional do Nordeste*	PRÉ	2,94%	a.a 26/12/2024	18.960		19.664
Banco Santander (iii)	TR	9,33%	a.a 01/10/2019	62.459		64.502
Banco Santander (vi)	TR	9,30%	a.a 21/12/2019	17.910		18.783
Banco Santander (xii)	TR	9,34%	a.a 20/04/2023	101.076		103.156
Debêntures - Série 2 (juros) (i)	IPCA	7,90%	a.a 15/07/2016	105.002		101.309
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xi)	CDI	0,94%	a.a 15/02/2017	169.791		164.341
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xi)	IPCA	6,40%	a.a 15/02/2019	288.853		279.703
Debêntures 4ª emissão 1ª série (xvii)	CDI	0,62%	a.a 26/04/2016	398.603		397.556
Itaú - CCB (xv)	TR	9,80%	a.a 13/06/2020	46.877		40.119
Itaú - CCB (xvi)	TR	9,80%	a.a 13/06/2020	142.307		137.663
Itaú - CRI (xix)	TR	9,30%	a.a 17/03/2025	582.714		570.328
Itaú (v)	TR	9,80%	a.a 19/10/2021	100.094		98.823
Itaú (iv)	TR	9,81%	a.a 28/06/2017	23.302		27.110
Itaú (x)	TR	9,80%	a.a 16/02/2023	111.342		106.842
Itaú (xxi)	IPCA	6,34%	a.a 07/03/2024	211.874		199.219
Itaú (xxi)	IPCA	6,71%	a.a 06/03/2026	71.728		74.281
Itaú (xxi)	IPCA	7,04%	a.a 07/03/2029	124.619		128.947
Titulos de crédito perpétuo (ii)	US\$ Dólar	8,50%	a.a -	1.096.372		1.020.232
Citibank (x)	Libor 3meses	1,24%	a.a 08/12/2017	144.619		-
Itaú - CCB (xxiii)	TR	9,80%	a.a 13/07/2020	204.441		-
Total Dívida de Longo Prazo				4.834.950		4.371.436
Dívida Total				5.164.679		4.998.837

*A tabela acima das informações financeiras ajustadas considera a dívida das Controladas em conjunto, SPE Macaé no valor de R\$21,6 milhões e SPE Mônaco no valor de R\$ 20,9 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		
	4T14	4T13	%	4T14	4T13	%
Receita Bruta	412.304	391.159	5,4%	437.234	408.111	7,1%
(-) Prestação de Serviços	(27.482)	(27.075)	1,5%	(26.691)	(26.686)	0,0%
(-) Custos	(24.597)	(25.717)	-4,4%	(28.916)	(28.462)	1,6%
(+) Debêntures do Araguaia	2.885	2.169	33,0%	2.885	2.169	33,0%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.390)	(2.137)	11,9%	(2.390)	(2.137)	11,9%
NOI	360.720	338.399	6,6%	382.122	352.995	8,3%
<i>Margem %</i>	<i>93,7%</i>	<i>92,9%</i>	<i>0,8 p.p</i>	<i>93,1%</i>	<i>92,5%</i>	<i>0,6 p.p</i>

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T14	4T13	%	4T14	4T13	%
Receita Líquida	380.349	360.006	5,7%	404.169	375.941	7,5%
(-) Custos e Despesas	(72.945)	(69.792)	4,5%	(77.220)	(72.710)	6,2%
(+) Depreciação e Amortização	2.496	2.468	1,1%	2.496	2.469	1,1%
(+) Outras Receitas Operacionais	341.531	411.536	-17,0%	279.676	444.093	-37,0%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	(25.583)	31.016	-182,5%	-	-	0,0%
EBITDA	625.848	735.234	-14,9%	609.121	749.793	-18,8%
(-) Propriedade para Investimento	(339.307)	(397.401)	-14,6%	(277.528)	(428.160)	-35,2%
(+) Debêntures do Araguaia	2.885	2.169	33,0%	2.885	2.169	33,0%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	41.544	(19.926)	-308,5%	-	-	0,0%
EBITDA Ajustado	330.970	320.076	3,4%	334.478	323.802	3,3%
<i>Margem %</i>	<i>87,0%</i>	<i>88,9%</i>	<i>-1,9 p.p</i>	<i>82,8%</i>	<i>86,1%</i>	<i>-3,4 p.p</i>

Reconciliação do FFO (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T14	4T13	%	4T14	4T13	%
Lucro Líquido	156.028	345.085	-54,8%	156.028	345.085	-54,8%
(+) Depreciação e Amortização	2.496	2.468	1,1%	2.496	2.469	1,1%
FFO	158.524	347.553	-54,4%	158.524	347.554	-54,4%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	96.317	37.935	153,9%	96.317	37.935	153,9%
(+) Swap a Mercado (MTM)	(27.477)	5.219	-626,5%	(27.477)	5.219	-626,5%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	197.449	168.510	17,2%	177.400	178.525	-0,6%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	41.544	(19.926)	-308,5%	-	-	-
(+) Propriedade para Investimento	(339.307)	(397.401)	-14,6%	(277.528)	(428.160)	-35,2%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	27.747	8.000	246,9%	27.747	8.000	246,9%
FFO Ajustado	154.797	149.890	3,3%	154.983	149.073	4,0%
<i>Margem %</i>	<i>40,7%</i>	<i>41,6%</i>	<i>-0,9 p.p</i>	<i>38,3%</i>	<i>39,7%</i>	<i>-1,3 p.p</i>

Informações Contábeis (Acumulado):

Reconciliação do NOI (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2014	2013	%	2014	2013	%
Receita Bruta	1.434.117	1.352.222	6,1%	1.508.143	1.411.710	6,8%
(-) Prestação de Serviços	(98.122)	(96.005)	2,2%	(95.369)	(94.699)	0,7%
(-) Custos	(102.361)	(99.949)	2,4%	(114.824)	(110.016)	4,4%
(+) Debêntures do Araguaia	8.563	8.892	-3,7%	8.563	8.892	-3,7%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(9.210)	(8.698)	5,9%	(9.210)	(8.698)	5,9%
NOI	1.232.987	1.156.462	6,6%	1.297.303	1.207.189	7,5%
<i>Margem %</i>	<i>92,3%</i>	<i>92,1%</i>	<i>0,2 p.p</i>	<i>91,8%</i>	<i>91,7%</i>	<i>0,1 p.p</i>

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2014	2013	%	2014	2013	%
Receita Líquida	1.324.707	1.247.432	6,2%	1.395.165	1.303.719	7,0%
(-) Custos e Despesas	(291.539)	(282.242)	3,3%	(304.259)	(292.955)	3,9%
(+) Depreciação e Amortização	10.212	10.067	1,4%	10.187	9.971	2,2%
(+) Outras Receitas Operacionais	644.710	722.839	-10,8%	636.792	857.866	-25,8%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	28.689	123.697	-76,8%	-	-	-
EBITDA	1.716.779	1.821.793	-5,8%	1.737.885	1.878.601	-7,5%
(-) Propriedade para Investimento	(633.932)	(698.748)	-9,3%	(626.081)	(832.088)	-24,8%
(+) Debêntures do Araguaia	8.563	8.892	-3,7%	8.563	8.892	-3,7%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	18.678	(86.923)	-121,5%	-	-	0,0%
EBITDA Ajustado	1.110.088	1.045.014	6,2%	1.120.367	1.055.405	6,2%
<i>Margem %</i>	<i>83,8%</i>	<i>83,8%</i>	<i>0,0 p.p</i>	<i>80,3%</i>	<i>81,0%</i>	<i>-0,7 p.p</i>

Reconciliação do FFO (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2014	2013	%	2014	2013	%
Lucro Líquido	488.377	679.950	-28,2%	500.460	679.950	-26,4%
(+) Depreciação e Amortização	10.212	10.067	1,4%	10.187	9.971	2,2%
FFO	498.589	690.017	-27,7%	510.647	689.921	-26,0%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	147.261	132.794	10,9%	147.261	132.804	10,9%
(+) Swap a Mercado (MTM)	(29.916)	51.451	-158,1%	(29.916)	51.451	-158,1%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	420.634	390.157	7,8%	418.189	436.427	-4,2%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	18.678	(86.923)	-121,5%	-	-	-
(+) Propriedade para Investimento	(633.932)	(698.748)	-9,3%	(626.081)	(832.088)	-24,8%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	49.433	18.468	167,7%	49.433	18.468	167,7%
FFO Ajustado	470.747	497.216	-5,3%	469.533	496.983	-5,5%
<i>Margem %</i>	<i>35,5%</i>	<i>39,9%</i>	<i>-4,3 p.p</i>	<i>33,7%</i>	<i>38,1%</i>	<i>-4,5 p.p</i>