

continuado nos ativos financeiros baixados para permitir que o usuário avalie a natureza do envolvimento continuado da entidade nesses ativos baixados, assim como os riscos associados. Esta emenda entra em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de julho de 2011, e, no Brasil, somente após a aprovação do CPC. A emenda em questão afeta apenas as divulgações e não tem impacto sobre o desempenho ou a situação financeira do grupo. • IFRS 9 - Instrumentos Financeiros. Instrumentos Financeiros, estabeleça os princípios de divulgação de ativos e passivos financeiros que irão apresentar informações úteis e relevantes para avaliação dos valores, época e incertezas dos fluxos de caixa futuros. A norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013. • IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas. Demonstrações Financeiras Consolidadas, inclui nova definição de controle na determinação de quais entidades serão incluídas nas demonstrações consolidadas de um grupo. A IFRS 10 substitui em parte a IAS 27 (CPC 36). Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013. • IFRS 11 - Negócios em Conjunto. Operações Conjuntas, prescreve a contabilização para contratos nos quais existe controle conjunto. Consolidação proporcional não será mais permitida para empreendimentos conjuntos e/ou em que haja controle compartilhado. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013. • IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades. Divulgação de Participação em Outras entidades, determina as exigências de divulgação para controladas, controladas em conjunto e/ou empreendimentos conjuntos, coligadas e sociedades de propósito específico. A IFRS 12 substitui requerimentos previamente incluídos na IAS 27 (CPC 35), IAS 31 (CPC 19) e IAS 28 (CPC 18). Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013. • IFRS 13 - Mensuração a Valor Justo. O IFRS 13 substitui as diretrizes relacionadas à mensuração do valor justo nas IFRSs existentes por uma única norma. Divulgações mais extensas serão necessárias. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia não adotou de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012. Não são esperados efeitos materiais sobre as demonstrações financeiras da Companhia por conta da adoção desses novos Pronunciamentos, exceto pelo IFRS 11 "Negócios em Conjunto". A adoção da IFRS 11 poderá resultar em alterações na contabilização do investimento mantido pela Companhia nas empresas controladas em conjunto de acordo com o IAS 31 mencionadas na Nota 1, atualmente contabilizadas pelo método de consolidação proporcional. De acordo com a IFRS 11, estas entidades controladas em conjunto poderão ser classificadas como *joint ventures* registradas pelo método de equivalência patrimonial, resultando no registro da participação proporcional da Companhia nos ativos líquidos, resultado do exercício e outros resultados abrangentes das entidades acima em uma única conta que será apresentada na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou do resultado abrangente como "investimento em joint venture" e "participação nos lucros (prejuízos) de joint venture", respectivamente. Além do investimento nas joint ventures mencionadas acima, a Companhia não possui outras participações em controladas em conjunto. Vide maiores informações sobre esses empreendimentos em conjunto na Nota 1. Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não tenham entrado em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia. **3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos:** Estimativas contábeis críticas são aquelas que são tanto (a) importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados quanto que (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da administração, frequentemente como resultado da necessidade de fazer estimativas que têm impacto sobre questões inerentemente incertas. A medida que aumenta o número de variáveis e premissas que afetam a possível solução futura dessas incertezas, esses julgamentos se tornam ainda mais subjetivos e complexos. As seguintes estimativas foram consideradas de maior complexidade quando da preparação dessas Demonstrações Financeiras: (i) Valor das propriedades para investimento. O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante modelo proprietário de avaliação de fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade, que utiliza premissas de mercado, calculadas mensalmente. Trimestralmente, a Companhia possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem que as estimativas de valor justo devam ser revistas, tais como, inauguração de projetos greenfields, 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. (ii) Valor justo de instrumentos financeiros derivativos - O valor justo de instrumentos financeiros derivativos é determinado mediante técnicas de avaliação. A Administração da Companhia usa o seu julgamento para escolher diversos métodos e definir premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes na data do balanço. Na preparação das Demonstrações financeiras, a Companhia adotou estimativas e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes sob certas circunstâncias. **4. Gestão de risco financeiro:** A Companhia possui uma política de acompanhamento para gerenciamento de riscos. A Administração analisa as questões que dizem respeito a caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, gerenciamento de dívidas e gerenciamento de riscos, encaminhando os assuntos para aprovação do Conselho de Administração. Conforme política interna, o resultado financeiro da Companhia deve ser oriundo da geração de caixa operacional e não de ganhos no mercado financeiro. Os resultados obtidos pela aplicação dos controles internos para o gerenciamento dos riscos foram satisfatórios para os objetivos propostos. **4.1. Fatores de risco financeiro:** a) Risco de crédito. As operações da Companhia compreendem a administração de Shopping Centers (emprendimentos) e o aluguel das lojas objeto dos empreendimentos. A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes (lojistas) e aos títulos e valores mobiliários. A política financeira da Companhia limita seu risco associado com esses instrumentos financeiros, alocando-os em instituições financeiras conforme descrito na Nota 4.2. Os contratos de locação são regidos pela lei de locações. Para tanto, cabe destacar que a seletividade e diversificação da carteira de clientes e o monitoramento dos saldos são procedimentos que a Companhia adota com o objetivo de minimizar perdas por inadimplência. A concentração de risco de crédito do contrato a receber é minimizada devido à pulverização da carteira de clientes, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo grupo empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado. b) Risco de preço. As receitas dependem diretamente da capacidade da Companhia em locar os espaços disponíveis nos empreendimentos em que participa. Condições adversas podem reduzir os níveis de locação, bem como restringir a possibilidade de aumento do preço das locações. Os fatores a seguir, dentre outros, podem afetar a geração de receitas: • Períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos. • Percepção negativa dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados. A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios. c) Risco com taxa de câmbio: O risco associado decorre da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas decorrentes de flutuações nas taxas de câmbio do dólar dos Estados Unidos da América do Norte, que aumentem valores captados ou diminuam valores repassados ao mercado. d) Risco de liquidez: A previsão de fluxo de caixa é realizada nas empresas do Grupo. A Companhia monitora as previsões contínuas das exigências da liquidez das empresas do Grupo para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. A tabela a seguir apresenta os principais instrumentos financeiros passivos por faixa de vencimento, representando em sua totalidade por passivos financeiros não derivativos (fluxos de caixa não descontado).

Em 31 de dezembro de 2012 (consolidado)					
	2013	2014	2015	2016	Acima de 5 anos
Empréstimos e financiamentos	1.023.210	504.664	539.080	588.131	2.783.869
Contas a pagar	67.566	4.387	-	-	71.993
Impostos e contribuições - parcelamentos	2.486	2.139	3.336	8.426	66.657
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	186.378	168.231	47.271	2.540	319.756
D) Derivativos: As tabelas a seguir demonstram a posição dos derivativos da Companhia em 31 de dezembro de 2012 a 2011:					

Em 31 de dezembro de 2012				
Operação swap	Ativo/passivo	Entidade	Vencimento	Valor de referência (nacional)
CCB Unibanco	13,77% a.a. x IGP-M + 9,70% a.a.	Eicisa Participações Ltda.	14/02/2019	40.000
CCB Unibanco	13,77% a.a. x IGP-M + 9,70% a.a.	Eicisa Engenharia Ltda.	14/02/2019	30.000
Financiamento Itaú BBA	TR + 11,16% x IGP-M + 7,75%	Proffito Holding	15/10/2021	92.500
Financiamento Santander	TR + 11% a.a. x IGP-M + 8,30% a.a.	SPE Xangai Participações	01/08/2019	94.643
Financiamento Itaú BBA	TR + 9,94% x IPCA + 6,25%	SPE Monza	28/12/2022	39.439
Financiamento BTG Pactual	TR + 10% a.a. x 93,95% DI	SPE Sída	23/12/2019	32.000
Títulos de crédito perpétuo	13,49% x PTAX	BR Malls Inter. Finance	17/01/2018	368.200
Títulos de crédito perpétuo	USD + 8,5% a.a. x JPY + 6,20% a.a.	BR Malls Inter. Finance	15/01/2016	382.605
Títulos de crédito perpétuo	USD + 1,78% a.a. x USD + 1,05% CDI-C	BR Malls Participações S.A.	08/12/2014	100.000
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 1,0941% a.a. x USD + 1,25% a.a.	BR Malls Participações S.A.	15/01/2016	382.605
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 6,2% a.a. x USD + 8,5% a.a.	BR Malls Participações S.A.	15/01/2016	382.605
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% x 99,15% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	14/01/2016	382.605
Títulos de crédito perpétuo	7,56% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	17/01/2018	364.748
Títulos de crédito perpétuo	5,93% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	17/01/2018	364.700

Em 31 de dezembro de 2011				
Operação swap	Ativo/passivo	Entidade	Vencimento	Valor de referência (nacional)
CCB Unibanco	13,77% a.a. x IGP-M + 9,70% a.a.	Eicisa Participações Ltda.	14/02/2019	23.026
CCB Unibanco	13,77% a.a. x IGP-M + 9,70% a.a.	Eicisa Engenharia Ltda.	14/02/2019	17.270
Financiamento Itaú BBA	TR + 11,16% x IGP-M + 7,75%	Proffito Holding	15/10/2021	92.500
Financiamento Santander	TR + 11% a.a. x IGP-M + 8,30% a.a.	SPE Xangai Participações	01/08/2019	94.643
Financiamento Itaú BBA	TR + 9,94% x IPCA + 6,25%	SPE Monza	28/12/2012	39.439
Financiamento BTG Pactual	TR + 10% a.a. x 93,95% DI	SPE Sída	23/12/2019	32.000
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% a.a. x JPY + 6,90% a.a.	LS Corporate LLC	05/11/2012	232.558
Títulos de crédito perpétuo	USD + 8,5% a.a. x JPY + 6,20% a.a.	BR Malls Inter. Finance	15/01/2016	382.605
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 1,0941% a.a. x USD + 1,25% a.a.	BR Malls Participações S.A.	05/11/2012	232.558
Títulos de crédito perpétuo	USD + 11,25% a.a. x 109,3% DI	BR Malls Participações S.A.	05/11/2012	232.558
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 1,22% a.a. x USD + 1,378% a.a.	BR Malls Participações S.A.	05/11/2012	232.558
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% a.a. x 95,50% DI	BR Malls Participações S.A.	05/11/2012	64.505
Títulos de crédito perpétuo	LBUSD + 1,78% x 105% CDI-C	BR Malls Participações S.A.	08/12/2014	100.000
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 1,0941% a.a. x USD + 1,25% a.a.	BR Malls Participações S.A.	15/01/2016	382.605
Títulos de crédito perpétuo	JPY + 6,2% a.a. x USD + 8,5% a.a.	BR Malls Participações S.A.	15/01/2016	382.605
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% x 99,15% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	14/01/2016	382.605
Títulos de crédito perpétuo	USD + 11,47% x 100,3% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	05/11/2015	69.137
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% x 86% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	05/11/2015	249.258

Todos os contratos de swaps estão registrados e custodiados na CETIP S.A. - Mercado Organizado. f) **Análise de sensibilidade:** A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2012:

Operação	Risco	Cenário		
		Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
Dólar x CDI	Aumento da taxa do CDI	111.422	48.350	(17.445)
Pré x IGP-M	Aumento da taxa IGP-M	(17.275)	(21.032)	(24.808)
TR x IGP-M	Aumento da taxa IGP-M	(55.925)	(66.619)	(77.393)
TR x CDI	Aumento da taxa do CDI	4.623	2.102	(430)
TR x IPCA	Aumento da taxa do IPCA	(6.999)	(9.548)	(12.095)
		35.947	(46.745)	(132.171)

Operação	Vencimento (meses)	Mercado		
		Ativo (%)	Possível (%)	Remoto (%)
Dólar x CDI	21	14,30	10,73	7,15
Pré x IGP-M	43	5,33	4,00	2,67
TR x IGP-M	40	122,34	91,76	61,17
TR x CDI	63	3,88	2,91	1,94

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos com alavancagem, operações de margem de garantia e tampouco com limites para a apuração de resultados com apreciação ou desvalorização do Dólar dos Estados Unidos da América

do Norte perante o Real Brasileiro. g) **Valorização dos instrumentos financeiros:** Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia em 31 de dezembro de 2012 estão descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização e avaliação: (i) Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários: Os valores contabilizados estão ajustados ao valor justo. O valor justo é estimado com base nas cotações de mercado de contratos e operações comparáveis ou fluxos de caixas futuros, descontados ao risco da aplicação. Os títulos e valores mobiliários da Companhia são classificados na categoria mantidos até o vencimento em 31 de dezembro de 2012 e 2011. (ii) Contas a receber, outros ativos e contas a pagar: Os valores do contas a receber e do contas a pagar registrados no balanço patrimonial aproximam-se de seus respectivos valores justos. Para a cessão de direito de uso que representam contas a receber com prazo superior a 360 dias, são calculados ajustes a valor presente desses ativos a taxa de mercado. (iii) Investimentos: Consistem, principalmente, em investimentos em controladas de capital fechado, as quais são consolidadas e que representam interesse estratégico para as operações da Companhia. Considerações de valor de mercado das cotas possuídas não são aplicáveis. (iv) Empréstimos e financiamentos: Estão sujeitos a juros com taxas usuais de mercado na data da contratação das operações, conforme descrito na Nota 16. O valor estimado de mercado dos empréstimos e financiamentos foi calculado com base no valor presente do desdobramento futuro de caixa, usando taxas de juros que estão disponíveis à Companhia para emissão de débitos de mesma natureza com vencimentos e termos e riscos similares nos termos e condições atuais (2012). O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito diferente dos valores de realização estimados. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando proteção, segurança e liquidez. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas em relação às vigentes de mercado. O valor justo desses empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2012 está demonstrado abaixo:

Empresa	Banco	Saldo contábil	Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado	Valor justo	Ganho (perda) não realizado
BR Malls International Finance	Perpetual Bond	334.570	USD + 9,75% a.a.	Sem vencimento	USD + 9,75% a.a.	306.336	(1.766)
BR Malls International Finance	Perpetual Bond	835.967	USD + 8,50% a.a.	Sem vencimento	USD + 7,646% a.a.	933.376	(73.409)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures 1ª emissão 1ª série	9.332	CDI + 0,5% a.a.	15 de julho de 2014	CDI + 1,60%	10.258	(926)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures 1ª emissão 2ª série	375.684	IPCA + 7,9% a.a.	15 de julho de 2016	IPCA + 6,54%	397.260	(21.575)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures 2ª emissão 2ª série	166.371	CDI + 0,94% a.a.	15 de fevereiro de 2017	CDI + 0,94% a.a.	170.665	(4.294)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures 2ª emissão 2ª série	264.593	IPCA + 6,4% a.a.	15 de fevereiro de 2019	IPCA + 5,0% a.a.	286.423	(21.830)
Eicisa Engenharia Ltda	Unibanco S.A.	25.344	13,77% a.a.	14 de fevereiro de 2019	10%	27.847	(2.503)
Eicisa Participações Ltda.	Unibanco S.A.	33.789	13,77% a.a.	14 de fevereiro de 2019	10%	37.126	(3.337)
Nattca S.A.	Itaú S.A.	82.037	IGP-M + 9,75% a.a.	15 de fevereiro de 2019	IGP + 5,00% a.a.	93.217	(11.179)
Proffito	CRJ Itaú S.A.	247.215	TR + 11,16% a.a.	15 de outubro de 2021	TR + 9,8% a.a.	162.769	(155.54)
SPE Xangai	Santander	85.510	TR + 11% a.a.	1º de outubro de 2019	TR + 9,8% a.a.	89.101	(3.591)
SPE Sída	Santander	28.716	TR + 10% a.a.	21 de dezembro de 2019	TR + 9,8% a.a.	28.930	(214)
SISA	Finame Bradesco	3	TJLP + 3,85% a.a.	15 de março de 2013	TJLP + 4,8%	2	-
SISA	Finame Banco do Brasil	6.144	TJLP + 3,35% a.a.	15 de novembro de 2014	TJLP + 4,8%	6.090	53
CIMA	CRJ Bradesco	605.738	TR + 10,70% a.a.	25 de março de 2025	TR + 9,8% a.a.	644.543	(38.805)
Alvear	Itaú S.A.	60.072	TR + 11,52% a.a.	1º de junho de 2017	TR + 9,8% a.a.	62.694	(2.621)
Mooca	CRJ Bradesco	73.594	TR + 9,8% a.a.	28 de junho de 2022	TR + 9,8% a.a.	73.594	-
Linha 4131	Citibank	114.736	Libor 6M + 1,78% a.a.	9 de junho de 2014	Libor 6M + 1,70% a.a.	114.998	(262)
SPINACIA Participações	Santander	123.421	TR + 10,65% a.a.	20 de abril de 2023	TR + 9,8% a.a.	131.780	(6.300)
BR Malls Participações S.A.	CCB Greenfield	152.121	TR + 9,8% a.a.	13 de maio de 2020	TR + 9,8% a.a.	156.540	(6.419)
SPE Contagem	CCB Contagem	180.511	TR + 9,8% a.a.	13 de maio de 2020	TR + 9,8% a.a.	183.997	(3.485)
Plaza Macaé S.A.	CRJ Plaza Macaé	22.240	IGP-M + 8,5% a.a.	15 de maio de 2022	IGM + 5,00%	25.509	(4.269)
SPE Azeite	Financiamento Estação BH	128.652	TR + 10,20% a.a.	20 de fevereiro de 2023	TR + 9,8% a.a.	139.449	(7.798)
BR Malls Participações S.A.	CRJ Itaú BBA	281.146	IPCA + 4,27% a.a.	20 de novembro de 2024	IPCA + 3,96% a.a.	281.146	-
BR Malls Participações S.A.	CRJ Itaú BBA	207.737	IPCA + 4,27% a.a.	18 de novembro de 2027	IPCA + 4,27% a.a.	229.494	(21.757)
Eicisa Engenharia	CCB Expansão Plaza Niterói	58.631	TR + 9,8% a.a.	13 de maio de 2020	TR + 9,8% a.a.	59.719	(1.089)
		4.503.874				4.785.176	(254.990)

O valor justo desses empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2011 está demonstrado abaixo:

Empresa	Banco	Saldo contábil	Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado	Valor justo	Ganho (perda) não realizado
BR Malls International Finance	Perpetual Bond	332.888	USD + 9,75% a.a.	Sem vencimento	USD + 9,36%	346.569	(13.681)
BR Malls International Finance	Perpetual Bond	438.464	USD + 8,03% a.a.	Sem vencimento	USD + 8,036%	457.221	(18.758)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures 1ª emissão	15.709	CDI + 0,5% a.a.	15 de julho de 2014	CDI + 1,60%	15.470	239
BR Malls Participações S.A.	Debêntures 2ª emissão	355.733	IPCA + 7,9% a.a.	15 de julho de 2016	IPCA + 6,54%	369.669	(13.936)
Eicisa Engenharia Ltda.	Unibanco S.A.	27.755	13,77% a.a.	14 de fevereiro de 2019	12,35%	28.869	(1.114)
Eicisa Participações Ltda.	Unibanco S.A.	37.005	13,77% a.a.	14 de fevereiro de 2019	12,35%	38.493	(1.488)
Nattca S.A.	Itaú S.A.	84.861	IGP-M + 9,75% a.a.	15 de fevereiro de 2019	7,08%	92.099	(7.238)
Fashion Mall S.A.	CRJ Itaú S.A.	500.296	TR + 10,15% a.a.	27 de março de 2020	11,17%	482.470	178.826
Proffito	CRJ Itaú S.A.	251.629	TR + 11,16% a.a.	15 de outubro de 2021	11,14%	251.266	363
SPE Xangai	Santander	91.176	TR + 11% a.a.	1º de outubro de 2019	11,15%	89.246	1.930
SPE Sída	Santander	31.395	TR + 10% a.a.	21 de dezembro de 2019	11,15%	29.802	1.593
SISA	Finame Bradesco	11.154	TJLP + 3,85% a.a.	15 de março de 2013	TJLP + 4,8%	450	10.704
SISA	Finame Banco do Brasil	19	TJLP + 3,35% a.a.	15 de novembro de 2014	TJLP + 4,8%	10.571	(10.552)
CIMA	CRJ Bradesco	549.821	TR + 10,70% a.a.	25 de março de 2025	TR + 11% a.a.	537.735	12.086
Alvear	Itaú S.A.	53.587	TR + 11,52% a.a.	1º de junho de 2017	TR + 11,2% a.a.	46.327	7.260
Mooca	CRJ Bradesco	115.698	TR + 9,8% a.a.	28 de junho de 2022	TR + 11,1% a.a.	93.190	22.508
BR Malls Participações S.A.	Citibank	105.219	Libor 6M + 1,78% a.a.	9 de junho de 2014			

31 de dezembro de 2011					
Controladora					
Níveis hierárquicos	Empréstimos e recebíveis	Passivos mensurados ao valor justo por meio do resultado		Outros passivos financeiros	Total
Passivo, conforme o balanço patrimonial					
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	Nível 2	1.527.229	-	-	1.527.229
Instrumentos financeiros derivativos	Nível 2	-	602	-	602
Fornecedores e outras obrigações, excluindo obrigações ligadas	Nível 2	-	-	257.583	257.583
		<u>1.527.229</u>	<u>602</u>	<u>257.583</u>	<u>1.785.414</u>

7. Contas a receber e outros valores a receber: 7.1. Contas a receber:

	Consolidado		Controladora	
	2012	2011	2012	2011
Aluguéis (i)	343.795	271.139	24.049	13.992
Prestação de contas CPl (ii)	56.968	47.027	1.312	2.594
Taxa de cessão de direito de uso (iii)	113.017	93.004	10.025	9.027
Ajuste a valor presente (iv)	(1.174)	(66)	(96)	-
Outros (v)	454	566	23.409	42.822
	<u>513.060</u>	<u>411.670</u>	<u>58.699</u>	<u>68.435</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(32.903)	(26.133)	(6.250)	(1.850)
	<u>480.157</u>	<u>385.537</u>	<u>52.449</u>	<u>66.585</u>
Circulante	310.504	242.317	40.711	57.576
Não circulante	169.653	143.220	11.738	9.009
	<u>480.157</u>	<u>385.537</u>	<u>52.449</u>	<u>66.585</u>

(i) Representa o contas a receber de lojas de aluguel mínimo e aluguel percentual, ajustado pela linearização do 13º aluguel e pelos degraus dos contratos. (ii) Representa os valores a serem repassados pelos shoppings aos empreendedores. (iii) Representa o contas a receber de lojas referentes à cessão de direito de uso de lojas e outros espaços nos Shoppings. (iv) O ajuste a valor presente do contas a receber foi calculado conforme o fluxo de caixa de recebimento, baseado no IGP-M. (v) Representa, a receita de prestação de serviços das empresas do grupo BR Malls de Administração, Comercialização, Desenvolvimento e Serviços Comportamentais. O valor dos saldos de contas a receber (líquido do ajuste a valor presente) encontra-se demonstrado abaixo:

	Consolidado		Controladora	
	2012	2011	2012	2011
A vencer	453.832	364.643	51.439	60.607
Vencidos até 60 dias	3.437	2.758	393	458
Vencidos de 61 a 90 dias	2.414	1.937	276	322
Vencidos de 91 a 180 dias	6.822	5.475	781	910
Vencidos de 181 a 360 dias	14.691	11.790	1.681	1.960
Vencidos há mais de 361 dias	31.864	15.067	4.129	4.178
	<u>513.060</u>	<u>411.670</u>	<u>58.699</u>	<u>68.435</u>

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi a seguinte:

	Consolidado		Controladora	
	2012	2011	2012	2011
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(26.133)	(19.073)	(1.850)	(1.762)
Constituição	(23.777)	(20.058)	(7.079)	(3.456)
Baixas	1.020	842	17	53
Reversões	15.987	12.156	2.662	3.315
Varição	(6.770)	(7.060)	(4.400)	(88)
	<u>(32.903)</u>	<u>(26.133)</u>	<u>(6.250)</u>	<u>(1.850)</u>

7.2. Outros valores a receber: Refere-se principalmente ao direito oriundo da venda de participação das torres comerciais do Shopping Tijuca no montante de R\$ 6.270 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 8.366 em 31 de dezembro de 2011), da venda total de um terreno localizado em Campo Grande-MS para construção de uma torre comercial ao lado do shopping no montante de R\$ 10.800 em 31 de dezembro de 2012, conforme mencionado na nota 1(i) e os empréstimos a receber de lojas no montante de R\$ 13.509 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 12.376 em 31 de dezembro de 2011). Esses saldos são corrigidos pelo CDI. **7.3. Arrendamentos:** A Companhia mantém contratos de arrendamentos como arrendadora das lojas de shopping. A tabela abaixo demonstra os valores nominais dos pagamentos mínimos de arrendamentos não canceláveis, nos quais a Companhia é arrendadora:

	Consolidado	
	2012	2011
Até um ano	605.327	385.889
Entre dois e cinco anos	1.396.687	842.309
Mais de 5 anos	303.423	155.273
	<u>2.305.437</u>	<u>1.383.471</u>

8. Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora	
	2012	2011
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo) (i)	433	8.620
Imposto de renda retido na fonte (IRRF) (ii)	29.209	14.521
Impostos indiretos a recuperar (PIS e COFINS)	312	312
Outros	5	139
Total de impostos e contribuições a recuperar	<u>29.959</u>	<u>23.592</u>
PIS e COFINS sobre receitas operacionais	2.346	247
Total de impostos e contribuições a recolher	<u>2.346</u>	<u>247</u>
Ativo circulante	29.959	23.592
Passivo circulante	(2.346)	(247)

Conforme CPC 32, os impostos sobre o lucro são apresentados pelo efeito líquido, por empresa.

	Consolidado	
	2012	2011
IRPJ e CSLL pagos antecipadamente	43.816	15.910
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo) (i)	20.084	24.591
Imposto de renda retido na fonte - IRRF (ii)	40.009	25.476
PIS e COFINS	6.091	5.645
Outros	8.929	6.576
Total de impostos e contribuições a recuperar	<u>118.929</u>	<u>78.198</u>
IRPJ e CSLL a recolher	60.270	43.585
PIS e COFINS sobre receitas operacionais (iii)	24.749	19.050
PIS e COFINS sobre aluguéis (iv)	11.205	11.628
Impostos retidos	3.458	211
Outros	5.039	1.722
Total de impostos e contribuições a recolher	<u>104.721</u>	<u>76.196</u>
Total líquido - ativo	<u>14.208</u>	<u>2.002</u>
Ativo circulante	71.534	78.198
Passivo circulante	(57.326)	(76.196)
Total líquido - ativo	<u>14.208</u>	<u>2.002</u>

Conforme CPC 32, os impostos sobre o lucro são apresentados pelo efeito líquido, por empresa. (i) Saldo Negativo de IRPJ que vem sendo utilizado mediante PERDI/COMP para compensação dos demais tributos federais. (ii) Em sua maioria, corresponde ao IRRF sobre títulos e valores mobiliários. Tais impostos, conforme legislação vigente, poderão ser compensados com demais tributos federais no ano calendário subsequente, a título de saldo negativo. A Companhia possui um plano de compensação de impostos, por meio de tributos devidos nas operações de Shopping Centers, nas remessas de juros para o exterior e outras retenções na fonte. O saldo do imposto de renda retido na fonte durante o ano-calendário de 2011 foi transferido para a conta de IRPJ a compensar para a constituição do saldo negativo de IRPJ do exercício 2012 (ano base 2011). (iii) Em novembro de 2009, a Eicisa Engenharia aderiu ao Programa de Parcelamento previsto na Lei nº 11.941/2009 para parcelar em 180 meses o débito de COFINS, relativo ao período não-cumulativo do artigo da Lei nº 10.833/2003, constituído em Auto de Infração que deu origem ao processo administrativo nº 184710010492007-83 (Nota 17). (iv) A Eicisa Engenharia ajustou ação ordinária contra a Fazenda Nacional objetivando o não pagamento de COFINS sobre as receitas de locação, restituição de valores pagos a esse título e concessão de tutela antecipada para suspender a exigibilidade do tributo no valor de R\$ 9.310, baseando-se no entendimento de inconstitucionalidade da Lei nº 9.718/98 e na interpretação que a atividade de locação não se enquadra no conceito de prestação de serviços. **Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota nominal e pela alíquota efetiva:** A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e da contribuição social pela alíquota efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2012	2011
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	2.975.439	1.139.681
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(1.011.649)	(387.491)
Efeitos tributários sobre		
Amortização	(22.022)	(66.143)
Despesas com remuneração indevidáveis	(10.441)	-
Variações cambiais	1.588	(39.156)
Créditos fiscais não constituídos de prejuízos fiscais e base negativa	(49.718)	26.719
Diferença da base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	40.264	107.892
Outros	2.063	8.153
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	<u>(1.049.915)</u>	<u>(350.026)</u>
Corrente	(100.944)	(60.707)
Diferido	(948.971)	(289.319)
Total (*)	<u>(1.049.915)</u>	<u>(350.026)</u>
Taxa efetiva	35,29%	30,71%

(*) Dos quais 42% refere-se às empresas que adotam o regime do lucro presumido no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

	Controladora	
	2012	2011
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.883.859	488.516
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(640.512)	(166.095)
Efeitos tributários sobre		
Resultado de equivalência patrimonial	566.052	214.555
Amortização	(6.707)	(5.317)
Juros sobre capital próprio creditados	(15.980)	(14.994)
Variações cambiais	1.588	(21.780)
Créditos fiscais não constituídos de prejuízos fiscais e base negativa	(41.317)	(13.855)
Outros	(4.987)	(10.010)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	<u>(141.864)</u>	<u>(17.497)</u>
Corrente	-	-
Diferido	(141.864)	(17.497)
Total	<u>(141.864)</u>	<u>(17.497)</u>
Taxa efetiva	7,53%	3,58%

9. Imposto de renda e contribuição social diferidos: As companhias que compõem o Grupo BR Malls adotam, em sua maioria, o regime de tributação do lucro presumido, pelo qual o imposto de renda e contribuição social são calculados pela aplicação de percentuais pré-estabelecidos sobre as receitas de aluguéis, serviços e financeiras. Das empresas do Grupo, a BR Malls Participações, Eicisa Engenharia, Eicisa Participações, Profillo, Nattica, Fashion Mall S.A., SPS Indianapolis, Alvear Participações, BR Malls Administração e SPE Sída e adotaram o regime de tributação do lucro real. Para fins de apuração do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido do exercício de 2009, as companhias puderam optar pelo Regime Tributário de Transição - RTT, que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida pela Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, por meio de registros no livro de apuração do lucro real - LALLUR ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escrituração mercantil. A opção por este regime se deu quando da entrega da Declaração de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - DIPJ do ano-calendário 2008. a) Composição. Os saldos de diferidos apresentam-se como segue:

	Consolidado		Controladora	
	2012	2011	2012	2011
Prejuízos fiscais de imposto de renda (i)	5.676	11.577	-	4.609
Bases negativas de contribuição social (ii)	22.192	15.623	-	-
Diferenças temporárias				
Provisão para contingências	9.712	7.344	-	-
Plano de opções de ações	18.958	11.388	16.656	14.837
Linearização	29.299	23.149	990	308
Provisão para devedores duvidosos	3.307	3.059	-	-
Diferido gasto com a emissão de ações	26.132	26.132	26.132	26.132
Ativo fiscal diferido (ii)	31.338	-	-	-
Propriedade para Investimentos (iii)	68.631	194.278	-	7.220
Demais diferenças temporárias	3.538	3.579	34	-
Total dos créditos diferidos	218.783	296.129	43.811	53.105
Propriedade para investimento	(3.203.615)	(2.424.789)	(138.372)	-
Provisão para ganhos em instrumentos financeiros	(9.421)	(8.822)	(13.320)	(12.373)
Total dos débitos diferidos	(3.213.036)	(2.433.611)	(150.692)	(12.373)
Total	<u>(2.994.253)</u>	<u>(2.137.482)</u>	<u>(106.881)</u>	<u>40.732</u>
Ativo não circulante	105.524	268.766	2.125	40.732
Passivo não circulante	(3.099.777)	(2.406.248)	(109.005)	-

(i) O imposto de renda e contribuição social diferidos das subsidiárias Eicisa Engenharia Ltda., Eicisa Participações Ltda., Fashion Mall S.A., Profillo, SPS Indianapolis e Nattica, acima demonstrados correspondem a prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. (ii) No final de 2006 ocorreu a aquisição de participação acionária na Eicisa Engenharia e Eicisa Participações pela Companhia GP e pela Equity International. Essas aquisições foram efetuadas através de duas empresas com características de holding (Licia e Dylpar) e geraram um ativo, registrado inicialmente nessas holdings. Em dezembro de 2006 essas holdings foram incorporadas às empresas operacionais Eicisa Engenharia e Eicisa Participações. No exercício de 2011, apresentamos o valor de R\$ 39.862 referente a Eicisa Engenharia na linha "Outras Contas a Receber". Nos termos das instruções CVM nos 349 e 319, o ativo incorporado na Eicisa Engenharia foi reduzido em 66%, em contrapartida à Reserva de Capital neste mesmo período, de modo a refletir somente o benefício fiscal a ser gerado pela amortização do ativo. Em 31 de dezembro de 2012 o saldo corresponde a R\$ 12.794 (em 31 de dezembro de 2011 - R\$ 16.275). Até 30 de junho de 2007, o ativo referente a Eicisa Participações estava integralmente provisionado, visto esta empresa estar sob o regime de tributação do lucro presumido. Com a alteração do regime de tributação para o lucro real a partir do segundo trimestre de 2007, tal provisão foi revertida, sendo registrado o valor de R\$ 47.916 em contrapartida à Reserva de Capital neste mesmo período, de modo a refletir somente o benefício fiscal a ser gerado pela amortização do ativo. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo corresponde a R\$ 18.544 (em 31 de dezembro de 2011 - R\$ 23.587). A Companhia possui expectativa de realizar o crédito fiscal no período de 10 anos, mesmo prazo de amortização fiscal dos referidos ativos. A realização anual é de aproximadamente R\$ 8.524. (iii) Refere-se substancialmente ao imposto diferido sobre a baixa do ativo nas aquisições de participações imobiliárias. Como a base tributável do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido decorrem não apenas do lucro que pode ser gerado, mas também da existência de receitas não tributáveis, despesas não dedutíveis e outras variáveis, não existe uma correlação imediata entre o lucro líquido da Companhia e o resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social. Portanto, a expectativa da utilização dos créditos fiscais não deve ser tomada como único indicativo de resultados futuros da Companhia. b) **Período estimado de realização:** Os valores dos créditos tributários diferidos, apresentam as seguintes expectativas de realização:

Exercício	Consolidado	
	2012	2011
2012	-	17.081
2013	22.498	24.277
2014	24.720	29.564
2015	26.352	34.940
2016	28.011	34.940
De 2017 a 2020 (i)	117.202	127.964
	<u>218.783</u>	<u>268.766</u>

(i) A realização dos créditos de diferenças temporárias calculados sobre as provisões para contingências foi classificada em período superior à cinco anos, tendo em vista a natureza dessas provisões. **10. Partes relacionadas: Contas a receber (controladora):** Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possui contas a receber de suas controladas Eicisa Participações e Eicisa Engenharia referentes a juros sobre capital próprio, no montante de R\$ 33.415 (R\$ 50.235 em 2011). **Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC (controladora):** Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possui AFAC com as suas controladas, conforme assim resumido:

	Controladora	
	2012	2011
Eicisa Engenharia (i)	160.209	335.049
Eicisa Participações	31.846	92.950
BR Malls Desenvolvimento	-	3.767
SPE Sída	1.600	15.275
SPE Mônico (ii)	22.378	1.245
Outros	1.553	4.250
	<u>217.586</u>	<u>453.436</u>

(i) Os valores de AFAC apresentados pela Eicisa Engenharia são referentes aos aportes para obras nos shoppings, Londrina Norte, Estação BH, Contagem, Outlet e na Expansão Plaza Niterói. (ii) Os valores de AFAC na SPE Monaco são referentes a pagamento de impostos e expansão. **Empréstimos e valores ligados:** Essa operação foi realizada com o objetivo de interanção da captação dos Bônus perpétuos no Brasil e refere-se principalmente aos contratos de mútuo em condições específicas pactuadas com empresas da Companhia, conforme a seguir: A.L.S Corporate LLC possui dois contratos de mútuo no montante total de R\$ 461.434 em 31 de dezembro de 2012 (em 31 de dezembro de 2011 - R\$ 825.145), sendo um contrato equivalente a US\$ 137.000, atualizado pela variação cambial do dólar dos Estados Unidos da América do Norte e taxa de juros de 9,75% ao ano, e outro contrato equivalente a US\$ 230.000, atualizado pela variação cambial do dólar dos Estados Unidos da América do Norte e taxa de juros de 8,50% ao ano. A Companhia possui ainda outros empréstimos com empresas ligadas no montante de R\$ 827, totalizando em 31 de dezembro de 2012 o valor de R\$ 462.261 (R\$ 825.145 em 2011). **Receitas/custos dos serviços de administração e comercialização de Shoppings:** A BR Malls Administração, BR Malls Administração e Comercialização Rio/Minas Ltda e BR Malls Administração e Comercialização Sul/SP prestam serviços de administração, planejamento, gerenciamento, implantação e operação de Shopping Centers e empreendimentos comerciais de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, assim como coordena a aquisição e locação de imóveis para exploração comercial. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a receita proveniente dos Shoppings próprios, no montante de R\$ 9.671 (R\$ 16.013 em 2011), foi incluída no consolidado. **Remuneração do pessoal-chave da administração:** A remuneração do pessoal-chave da administração, a qual inclui os conselheiros e diretores, referente a benefícios de curto prazo, que correspondem a honorários da diretoria totalizaram R\$ 1.970 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 2.060 em 2011) e a participação nos resultados dos administradores, totalizam R\$ 30.242 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 22.379 em 2011). O pessoal-chave da administração e os funcionários eleitos à diretoria possuem plano de opções de ações. A Companhia reconheceu, à medida que os serviços foram prestados em transações de pagamentos baseados em ações o montante de R\$ 22.263 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 17.018 em 2011). Mais detalhes do plano de opção de ações do pessoal-chave da administração encontra-se descrito na Nota 29. **11. Investimentos (Controladora)**

	Integralização				Resultado de			
	2011		de capital		Juros sobre		equivalência	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Eicisa Engenharia	3.112.620	335.948	-	-	(25.371)	(20.000)	944.439	4.347.636
Eicisa Participações	3.157.250	92.950	-	-	(115.921)	(27.000)	661.582	3.768.861
SPE Mônico	66.195	1.245	-	-	-	-	(7.486)	59.954
Br Malls Desenvolvimento	7.288	3.967	-	-	(6.409)	-	4.352	9.198
Br Malls Finance	22.185	1.642	-	-	-	-	25.513	49.340
SPE Fortuna	123.531	-	-	-	(10.000)	-	9.368	122.899
Br Malls CSC	7.944	-	-	-	(10.800)	-	5.598	2.742
SPE Sída	10.239	13.154	-	-	-	-	13.258	

parcelas iguais, anuais e sucessivas a partir de 15 de fevereiro de 2018. De acordo com a escritura de distribuição pública de debêntures, os recursos foram destinados, prioritariamente, ao resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais que correspondem a 80 notas promissórias comerciais emitidas pela Companhia em 07 de dezembro de 2011, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 2.500, totalizando R\$ 200.000, e o saldo remanescente, ao resgate de caixa da Companhia. (vi) Em maio de 2011 foi firmado contrato de financiamento pela Dokka RJ Participações S.A. (parceira cívica da Spinacia Participações S.A.) no valor total de R\$ 131.000, com o objetivo de captar recursos para a construção do Shopping Center São Bernardo. A liberação de recursos ocorre conforme o cronograma físico e financeiro da obra. O prazo total do financiamento é de 144 meses (12 anos) e o custo da dívida é de TR + 10,65% ao ano. A amortização do principal iniciará em maio de 2013. (vii) Em 5 de abril de 2012 foi feito um financiamento com o Banco do Brasil (22 de junho houve a liberação) para construção do Estação BH. O montante total financiado pela Estação BH Empreendimentos foi de R\$137.000. O custo da dívida é TR + 10,20% a.a., o pagamento será efetuado em 96 parcelas mensais, iguais e sucessivas, 24 meses após a data de contratação. (viii) Em função da aquisição do Shopping Plaza Macaé, a BRMalls adquiriu o CRI da empresa, no montante de R\$ 21.460, corrigidos pelo IGP-M + 8,5% o pagamento será efetuado em 144 parcelas, com vencimento em abril de 2023. (ix) Durante o 3º trimestre de 2012, a BR Malls realizou operação financeira visando o gerenciamento de seu passivo e buscando financiamentos para o desenvolvimento de novos Greenfield. Foi emitida uma CCB com principal de R\$154.752, indexada a TR + 9,80% a.a., sem projeto definido. O prazo das CCB's é de 8 anos. (x) Durante o 3º trimestre de 2012, a Ecisa Engenharia realizou operação financeira visando o gerenciamento de seu passivo e buscando financiamentos para desenvolvimento da expansão do Shopping Plaza Niterói. Foi emitida uma CCB, com principal de R\$60.250, indexada a TR + 9,80% a.a.. O prazo das CCB's é de 8 anos. Os empréstimos e financiamentos possuem os seguintes prazos de vencimento:

	Consolidado	2012	2011
2013	766.546		
2014	440.756		
2015	549.069		
2016	390.627		
2017 em diante	2.356.876		
Total	4.503.874		

Os custos de captação de debêntures são capitalizados sobre custos da dívida, de acordo com o CPC 12. **Cláusulas contratuais - covenants.** Alguns financiamentos da Companhia possuem cláusulas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. A Companhia possui uma de uma das cláusulas contratuais de "covenants" das debêntures (série 1 e série 2) o indicador de (i) Ebitda (lucro ou prejuízo operacional, adicionado da depreciação e amortização e do resultado financeiro)/despesas financeiras líquidas, relativas a quatro trimestres deve ser igual ou superior a 1,75 vezes e (ii) Dívida líquida (Empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalentes de caixa)/Ebitda (lucro ou prejuízo operacional, adicionado da depreciação e amortização e do resultado financeiro), sendo o Ebitda do trimestre multiplicado por 4 deve ser igual ou inferior a 3,6 vezes. Em 31 de dezembro de 2012 o cálculo do indicador do primeiro "covenant" foi de 0,31 das debêntures e de 7,89 vezes, da série 2 é de 9,45 (ex variação cambial) vezes e do segundo "covenant" é de 0,31 vezes, estando em cumprimento com as cláusulas contratuais "covenants". Em 25 de janeiro de 2009 os debenturistas da 1ª série de 1ª emissão pública de debêntures aprovaram o aprimoramento da redação de "Despesa Financeira líquida" constante da escritura de emissão, passando a figurar o seguinte texto: A diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstração do resultado do trimestre da Companhia, excluídas (i) quaisquer varações monetárias ou cambiais não desonrosadas pela Companhia nos últimos 12 meses, (ii) as despesas financeiras não referentes relativas à emissão de títulos e valores mobiliários no mercado de capitais, internacional ou nacional. Em outubro de 2010 foi realizada a Assembleia Geral de Debenturistas da série 1 e da série 2 onde foram deliberados os seguintes assuntos: (i) Modificação do índice financeiro estabelecido a partir do terceiro trimestre de 2010, para que seja dividida líquida/Ebitda atualizado igual ou inferior a 3,60 vezes a partir do terceiro trimestre de 2010. Aprimoramento da redação da definição de "Dívida Líquida" constante do sub-Item XVII da Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão, para que a mesma passe a vigorar com a seguinte redação: "Dívida Líquida"; o somatório das dívidas onerosas da Companhia, ressalvadas as dívidas perpétuas da Companhia (sem prazo de vencimento definido), em bases consolidadas, menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras). Incluiu, na Escritura de Emissão, de previsão sobre a opção de resgate da totalidade das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série pela Emissora no caso de ocorrência de um Evento de Inadimplimento, conforme definido na Escritura de Emissão, sem que haja a decretação do vencimento antecipado. (ii) Autorização para que o agente fiduciário firme instrumento aditivo à Escritura de Emissão, refletindo as alterações decorrentes das deliberações que vierem a ser aprovadas pelos debenturistas. (iii) Adicionalmente, foi aprovado o pagamento de um valor equivalente a 0,55% incidente sobre o preço unitário pago no dia 29 de outubro de 2010, a título de prêmio pela reestruturação aprovada na AGD da 1ª e 2ª Séries da Companhia no valor de R\$ 1.895. De acordo com a escritura da emissão das debêntures a Companhia poderá não cumprir as cláusulas contratuais de "covenants" por até dois trimestres consecutivos ou por até três períodos de desendramento. **Garantias.** A Companhia possui os seguintes ativos dados em garantia de seus empréstimos e financiamentos: (i) Unibanco - CGB. Hipoteca de primeiro grau das frações delatadas no Shopping Center Piracicaba. Amazonas Shopping e Shopping Center Ituemir e Caixa e cessão fiduciária dos direitos creditórios delatados contra os lojistas do NorteShopping. (ii) Itaú - CCB. Alienação fiduciária dos terrenos do Shopping Estação e do Estação Convention Center. Hipoteca de seus bens móveis, instalações e benfeitorias. Cessão fiduciária dos direitos creditórios delatados contra os lojistas do Shopping Estação e endosso do seguro garantia de danos físicos à estrutura do Shopping Estação. (iii) Itaú - CRI. Em fevereiro de 2008 a Companhia celebrou com o Banco Itaú BBA uma operação estruturada de securitização de recebíveis que deu origem à emissão de créditos de recebíveis - CRIs com as seguintes garantias: alienação fiduciária dos imóveis Shopping Fashion Mall, Ilha Plaza Shopping e Niterói Plaza Shopping e das ações da Fashion Mall S.A., cessão fiduciária dos recebíveis dos shoppings superlatados e endosso de seguro em garantia de danos físicos às estruturas dos shoppings, colocando a securitizadora como beneficiária na ocorrência de algum evento. (iv) Debêntures. Garantia fiduciária. (v) Títulos de crédito perpétuo. Garantia fiduciária. (vi) Santander - Financiamento Granja Vianna. Em outubro de 2009 a SPE Xangai celebrou com o Santander um financiamento imobiliário para a construção do Shopping Granja Vianna com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno e do shopping inaugurado em outubro de 2010, e cessão fiduciária de recebíveis da BR Malls Administração. Esta cessão de recebíveis será substituída pela cessão dos recebíveis do Shopping Granja Viana. (vii) Itaú - CRI Tamboaré. Em novembro de 2009 a Proffilo celebrou com o Banco Itaú BBA uma operação estruturada de securitização de recebíveis que deu origem à emissão de certificado de recebíveis imobiliários - CRIs com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel Tamboaré, cessão fiduciária dos recebíveis do shopping e endosso de seguro em garantia de danos físicos às estruturas do shopping, colocando a securitizadora como beneficiária na ocorrência de algum evento. (viii) Santander - Financiamento Sete Lagoas. Em dezembro de 2009 a SPE SÍde celebrou com o Santander um financiamento imobiliário para a construção do Shopping Sete Lagoas com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno e do shopping inaugurado em novembro de 2010, e cessão fiduciária de recebíveis da BR Malls Administração (garantia compartilhada com o financiamento da construção do Shopping Granja Vianna). Esta cessão de recebíveis será substituída pela cessão dos recebíveis do shopping. (ix) Bradesco - Financiamento Mooca. Em junho de 2010 a SPE Mooca celebrou com o Bradesco um financiamento imobiliário para a construção do Shopping Center Mooca com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno e do futuro shopping que será construído e cessão fiduciária de direitos creditórios futuros dos recebíveis do shopping. (x) Bradesco - CIMÁ. Em fevereiro de 2011 a CIMÁ celebrou com o Banco Bradesco uma operação estruturada de securitização de recebíveis que deu origem à emissão de certificado de recebíveis imobiliários - CRIs com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel do Shopping Campinas, cessão fiduciária dos recebíveis do Shopping Tijua. (xi) Santander - Spinacia Participações S.A. Em março de 2011 a Spinacia Participações S.A. celebrou com o Santander um financiamento imobiliário para a construção do Shopping São Bernardo com as seguintes garantias: 51,41% do terreno a ser utilizado na construção do shopping. (xii) Itaú - Alvear Participações S.A. Com a aquisição da Alvear Participações, a Companhia assumiu com ela um CRI de R\$50 milhões. Como garantia desta dívida foi cedido ao Banco Itaú, 25% do Londrina Norte. (xiii) Banco do Brasil - Estação BH. Em abril de 2012, a SPE Azione celebrou com o Banco do Brasil um financiamento imobiliário para a construção do Shopping Estação BH. Como o Estação BH é uma concessão, a BR Malls alienou sua participação no West Shopping para constituir a garantia necessária. (xiv) BVG Paqueta - CRI Plaza Macaé. Com a aquisição do Plaza Macaé, a Companhia assumiu com ela um CRI de R\$ 21,46 milhões. O shopping foi dado como garantia para a dívida. (xv) Itaú - COB Ecisa Engenharia. Em Outubro de 2012, captamos os recursos para os financiamentos da expansão do shopping Plaza Niterói e Shopping Contagem. Para tal captação demos como garantia 100% dos Shoppings Ilha Plaza, Fashion Mall e Campinas Shopping. Além disso, foi dado como garantia a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis destes shoppings e mais 20% dos recebíveis de Plaza Niterói. Em 2012 foram incidos aproximadamente R\$ 32.751 de custos de transação, e encargos o referido exercício com R\$ 56.095 de custos de transação a amortizar.

15. Impostos e contribuições - parcelamento:

	Consolidado	2012	2011
Imposto de renda (i)	95	82	
Contribuição social (i)	34	30	
COFINS (i)	1.024	852	
IPITU (ii)	1.333	522	
Circulante	2.486	1.486	
Imposto de renda (i)	2.605	2.361	
Contribuição social (i)	386	303	
COFINS (i)	10.743	8.585	
IPITU (ii)	6.962	6.962	
REFIS (iii)	59.695	57.928	
Outros	168	170	
Não circulante	80.559	76.309	

(i) Em novembro de 2009, a Companhia aderiu ao Programa de Parcelamento instituído pela Lei nº 11.941/2009 visando equalizar e regularizar os passivos fiscais por meio de um sistema especial de pagamento e de parcelamento de suas obrigações fiscais e previdenciárias, tendo observado toda a legislação tributária que disciplinou o referido programa. Conforme Portaria Conjunta PGFN/FRF nº 3/2010, em empresa Ecisa Engenharia e Fashion Mall manifestaram pela não-inclusão da totalidade dos débitos nos Parcelamentos da Lei nº 11.941/2009, sendo assim conforme a Portaria Conjunta PGFN/FRF nº 11/2010, as mesmas informaram, no dia 16 de agosto de 2010, pormenorizando, os débitos a serem parcelados, mediante o preenchimento e entrega dos formulários constantes nos anexos da Portaria Conjunta PGFN/FRF nº 3/2010. Em junho de 2011 nos termos da Portaria Conjunta PGFN/FRF nº 2/2011 os débitos foram consolidados. Os débitos descritos abaixo foram objeto de parcelamento nas condições indicadas a seguir: a) Parcelamento em até 30 meses. **Processos administrativos.** A Ecisa Engenharia aderiu ao novo programa de parcelamento para parcelar em até 30 meses os débitos de IRPJ, CSLL e COFINS consubstanciados nos processos administrativos abaixo descritos, com os benefícios da Lei nº 11.941/2009 para este caso, quais sejam, redução de 90% e 40% em multa e juros, respectivamente. Segundo os advogados que patrocinam estes processos, as chances de perda são classificadas como prováveis. Assim, a Companhia parcelou em até 30 meses débitos de IRPJ e CSLL decorrentes da conexão monetária complementar do balanço relativa à diferença entre o IPC e BTFN, consubstanciado em Auto de Infração que originou o processo administrativo nº 1078901940195-50. Com relação a esse processo, a partir de junho de 2011, nos termos da Portaria Conjunta PGFN/FRF nº 2/2011, os débitos foram consolidados. Todos os pagamentos referentes a esse parcelamento foram realizados, sendo o último efetuado em abril/2012. b) Parcelamento em até 180 meses. **Processos administrativos.** A Ecisa Engenharia aderiu ao novo programa de parcelamento para parcelar em até 180 meses os débitos de IRPJ, CSLL e COFINS consubstanciados nos processos administrativos abaixo descritos, com os benefícios da Lei nº 11.941/2009 para este caso, quais sejam, redução de 60% e 25% em multa e juros, respectivamente. Segundo os advogados que patrocinam estes processos, as chances de perda são classificadas como prováveis. Assim, a Companhia parcelou em até 180 meses: (i) débitos de IRPJ e CSLL decorrentes de despesas consideradas como inadotáveis pelo Fisco, consubstanciado em Auto de Infração que originou o processo administrativo nº 153740022700-10; (ii) débito de COFINS, relativo ao período não-cumulativo advindo da Lei nº 10.833/2003, consubstanciado em Auto de Infração que deu origem ao processo administrativo nº 184710010492007-83. Com relação a esses processos, a partir de junho de 2011 (Consolidado), a Companhia recolhe mensalmente parcela no valor de R\$ 70 (principal), mais a atualização realizada pela taxa SELIC. b) Parcelamento em até 180 meses. **Reparcelamento do saldo remanescente de parcelamentos ordinários anteriores.** A Ecisa Engenharia aderiu ao novo programa de parcelamento para (i) Reparcelar em 180 meses o saldo remanescente dos débitos de Imposto de Renda e Contribuição Social que foram incluídos no parcelamento ordinário no exercício de 2005; (ii) reparcelar em 180 meses o saldo remanescente do débito de COFINS, relativo ao período não-cumulativo advindo da Lei nº 10.833/2003, que foi incluído no parcelamento ordinário em 2007. Com relação a esses processos, a Companhia recolhe mensalmente parcela no valor de R\$ 209, encerrado em junho/2011. (iii) A Nattca, ao adquirir o Shopping Estação, se tornou responsável pelo pagamento de uma dívida de IPTU com a Prefeitura Municipal de Curitiba. O débito foi parcelado até 2014 e vem sendo pago pela Nattca desde fevereiro de 2007. O valor do parcelamento foi ajustado em contrapartida ao custo de aquisição do Shopping e está sendo atualizado com base na TJLP. (iv) A CIMÁ aderiu ao Programa de Recuperação Fiscal - REFS, instituído pela Lei nº 9.94/2000 (REFIS 1), destinado a promover a regularização de créditos da União, decorrentes de débitos de pessoas jurídicas, relativas a tributos e contribuições, administrados pela Secretaria da Receita Federal e pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, com vencimento até 29 de fevereiro de 2000, constituídos ou não, inscritos ou não em dívida ativa, ajustados ou a ajustar, com exigibilidade suspensa ou não, inclusive os decorrentes de falta de recolhimento de valores retidos. A Companhia paga parcelas mensais e sucessivas, vencíveis no último dia útil de cada mês, sendo o valor de cada parcela determinado em função de percentual de 0,6% da receita bruta do mês imediatamente anterior. Para a inclusão dos débitos no REFS foi dado em garantia terrenos localizados nos estados do Paraná, Maranhão e Espírito Santo.

18. Obrigações a pagar por aquisição de shopping:

	Consolidado	2012	2011
BR Malls (i)	69.998	36.853	
Ecisa Engenharia (ii)	-	10.127	
Spinacia (iii)	-	204.823	
EDRJ113 (iii)	110.063	-	
Circulante	180.061	251.803	
BR Malls (i)	64.868	113.814	
Spinacia (iii)	-	102.411	
EDRJ113 (iii)	112.003	-	
SPE Vila Velha (iv)	164.480	-	
Não circulante	341.351	216.225	
Total	521.412	468.028	

(i) Referem-se a obrigações assumidas pela empresa BR Malls pela compra de 40% da participação imobiliária do Shopping Crystal Plaza. A primeira parcela foi paga no ato e a segunda no valor de R\$ 30.000 será amortizada dentro de 12 meses a partir da data de aquisição (setembro de 2010). Em 30 de dezembro de 2010 a BR Malls adquiriu mais 30% da participação imobiliária do Shopping Crystal sendo a primeira parcela paga no ato e o valor de R\$ 28.700 a ser amortizado no 12º mês e 24º mês. Todas as parcelas serão corrigidas pelo IGP-M. Em 31 de dezembro de 2012 não resta nenhum saldo a pagar pela aquisição da participação imobiliária de 70% do Shopping Crystal Plaza. No dia 29 de abril de 2011, a Companhia adquiriu 95% do Shopping Paralela em Salvador, pelo preço total de R\$ 285 milhões, e, dentro de 30 dias, passou a ser responsável por sua administração e comercialização. O preço a ser pago pelo shopping e administração do ativo é de R\$ 237,5 milhões, sendo que 40% foram pagos a vista e o restante será pago em 4 parcelas anuais e iguais, corrigidas por IPCA, tendo sido o shopping alienado fiduciariamente em garantia das parcelas pendentes. A aquisição também envolve o pagamento de R\$ 47,5 milhões por 95% da operação do estacionamento a serem pagos no mesmo formato da aquisição do shopping, entretanto o início do pagamento está condicionado à prática de cobrança de tarifas na cidade. No dia 03 de abril de 2012, a Companhia adquiriu 50% de participação imobiliária do Shopping Rio Anil, São Luis - MA, pelo preço total de R\$ 120 milhões. Sendo que R\$ 85 milhões foram pagos a vista, o restante da dívida será amortizada em 93 parcelas mensais de R\$ 368 mil, atualizadas com juros remuneratórios. (ii) O saldo na Ecisa Engenharia em 31 de dezembro de 2011 refere-se à aquisição de fração adicional do Shopping Curitiba pelo valor de R\$ 34.650, sendo R\$ 14.650 pagos à vista e o restante em 20 parcelas mensais de R\$ 1.000 corrigidas pelo INPC + 7% a.a., sendo a primeira paga em fevereiro de 2011. Em setembro de 2012, essa operação foi liquidada. (iii) Referem-se a obrigações assumidas pela empresa Spinacia pela compra de 70% da empresa Alvear Participações S.A. no valor total de R\$ 294.000 com o prazo de 3 anos corrigida por 100% do CDI. Conforme divulgado na Nota 1 (i), após a incorporação da Spinacia pela Alvear em agosto de 2012, o passivo foi assumido e transferido para sua controladora EDRJ 113. (iv) Referem-se a obrigações assumidas pela empresa SPE Vila Velha, pela compra de 50% da empresa Espirito Santo Mall, que desenvolve 100% de um Greenfield (Vila Velha), no valor total de R\$ 160.000, com o prazo de pagamento de 10 anos após a data de inauguração da primeira fase Shopping Center, sendo o valor corrigido pelo IGP-DI. **19. Provisão para contingências:** A Companhia está exposta a contingências de natureza fiscal, trabalhista e cível. As perdas com contingências são classificadas como "prováveis", "possíveis" ou "remotas" conforme o risco das mesmas se materializarem em perdas para a Companhia. As contingências são na avaliação da Administração da Companhia, que se baseia na posição de consultores jurídicos externos e internos são consideradas como de perda provável são passíveis de provisionamento.

	Consolidado	2012	2011
Tributárias (i)	46.358	49.369	
Trabalhistas e previdenciárias (ii)	6.997	8.846	
Cíveis (iii)	51.572	50.606	
Não circulante	104.927	108.821	

(i) Corresponde principalmente a: A Ecisa Engenharia questiona a legalidade da cobrança de Laudêmio sobre a compra do Shopping Recife, sendo definido pelos advogados que a probabilidade de perda nesse questionamento é provável. O montante registrado como contingência corresponde a R\$ 3.744. Contingência fiscal, reconhecida no exercício de 2008, referente a auto de infração lavrado pelo Município do Rio de Janeiro pelo qual se exige ITBI sobre a integralização do capital da Fashion Mall S.A. com imóvel no exercício de 2010, no montante de R\$ 7.033. Auto de Infração lavrado para constituição de créditos tributários de ISS referentes a serviços de administração e comercialização de Shopping Centers prestados em outros municípios, em que o imposto é retido na fonte pelos tomadores, no montante de R\$ 3.476. Contingências tributárias CIMÁ no montante de R\$ 29.964, explicadas principalmente por débito de IPTU no Shopping Tijua no montante de R\$ 19.519 e pela cobrança de ISS de inclusão predial referente às obras de construção do shopping Tijua durante o período de 01/01/1994 a 21/08/1994 no valor de R\$ 4.734. (ii) Os processos judiciais relacionados a encargos previdenciários trabalhistas são referentes à prestação de serviços de pessoas físicas e a contratações de pessoas jurídicas. (iii) Referem-se principalmente a contingências cíveis da empresa CIMÁ no montante de R\$ 49.891 que correspondem a ações cíveis de lojistas referentes à promessa de compra e venda na matrícula de imóveis do Shopping Tijua.

	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011	49.369	8.846	50.606	108.821
Atualização	292	-	-	292
Pagamentos	(155)	(1.610)	(5.042)	(6.807)
Constituição	-	300	6.020	6.320
Reversão	(3.148)	(539)	(12)	(3.699)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	46.358	6.997	51.572	104.927
Depósitos Judiciais	21.738	495	18.500	40.733

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia possui um montante de R\$ 143 referente a contingências trabalhistas (em 31 de dezembro de 2011 - R\$ 1.103), R\$ 5.247 referentes a contingências tributárias (em 31 de dezembro de 2011 - R\$ 17.038) e R\$ 0 referentes a contingências cíveis (em 31 de dezembro de 2011 - R\$ 19.626) classificadas como de perda possível pela administração com base no suporte de seus consultores jurídicos. Estas contingências são compostas, substancialmente, pelos seguintes assuntos: (a) ação cautelar movida pela Gerar de Turismo Ltda. pelo suposto descumprimento de acordo que estabeleceu a forma de retirada do lixo gerado pelo shopping Niterói Plaza; (b) complementação das verbas rescisórias; (c) auto de infração lavrado para cobrança dos débitos de COFINS incidentes sobre o receita auferida com aluguéis; (d) lançamento de IPTU efetuado com base na reunião de inscrições municipais; e (e) cobrança de ISS pelo município de Recife. **20. Receita diferida:** As receitas diferidas referem-se ao reconhecimento dos montantes recebidos pela cessão de direito de uso (COU), líquida dos montantes pagos por compra de pontos, de forma linear no resultado do período com base no prazo dos contratos de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem. **21. Patrimônio líquido:** o Capital Social. Em 31 de dezembro de 2012, o capital subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 3.459.212 (em 31 de dezembro de 2011 - R\$ 3.424.811) dividido em 453.363.704 em 31 de dezembro de 2011 e 449.541.943 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Conforme descrito no artigo 6º do seu Estatuto Social, a Companhia possui capital autorizado, podendo aumentar o seu capital social até o limite de 600.000.000 de ações. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 31 de janeiro de 2012, foi aprovado o aumento do capital social, em decorrência da emissão privada, dentro do limite de capital autorizado, de (i) 452.572 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 4,54 por ação totalizando R\$ 2.055; (ii) 820.078 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 6,88 por ação totalizando R\$ 5.642; (iii) 934.596 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 11,19 por ação totalizando R\$ 10.458; (iv) 15.972 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 16,11 por ação totalizando R\$ 257.309. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 09 de março de 2012, foi aprovado o aumento do capital social, em decorrência da emissão privada, dentro do limite de capital autorizado, de (i) 265.978 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 6,88 por ação totalizando R\$ 1.830; (ii) 868.105 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 11,19 por ação totalizando R\$ 9.714; (iii) 12.910 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 16,11 por ação totalizando R\$ 207.980. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de maio de 2012, foi aprovado o aumento do capital social, em decorrência da emissão privada, dentro do limite de capital autorizado, de (i) 240.952 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 11,20 por ação totalizando R\$ 2.699, as quais serão destinadas à subscrição e integralização de ações correspondentes ao exercício de compra outorgadas pela Companhia no âmbito do 5º Programa do Plano de Opção de Compra aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 09 de fevereiro de 2007 ("Plano"). Em reunião do Conselho de Administração realizada em 01 de agosto de 2012, foi aprovado o aumento do capital social, em decorrência da emissão privada, dentro do limite de capital autorizado, de (i) 56.491 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 7,04 por ação totalizando R\$ 398; (ii) 151.161 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 11,39 por ação totalizando R\$ 1.722; (iii) 2.946 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 16,47 por ação totalizando R\$ 49 as quais serão destinadas à subscrição e integralização de ações correspondentes ao exercício de compra outorgadas pela Companhia no âmbito do 4º, 5º e 6º Programa do Plano de Opção de Compra aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 09 de fevereiro de 2007 ("Plano"). A composição acionária da capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2012 está demonstrada no quadro abaixo:

	Quantidade de ações	Capital social (%)
Novo Mercado	372.251.944	82,10
Fidelity	35.552.190	7,80
Schroder Investment Management	22.819.887	5,00
Outros	22.739.683	5,10
Total	453.363.704	100

	Quantidade de ações	Capital social (%)
Novo Mercado	276.072.180	61,40
Fidelity	33.860.790	7,50
Blackrock	22.391.700	5,00
Richard Paul Matheson	20.140.136	4,50
Valia	18.908.700	4,20
Dodge & Cox	18.881.900	4,20
Outros	59.286.537	13,20
Total	449.541.943	100,00

A composição acionária do capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2011 está demonstrada no quadro abaixo: (i) Reserva legal. (ii) Reserva legal. É constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital. No exercício de 2012, a Companhia constituiu o montante de R\$ 87.100 (R\$ 23.551 em 2011) e **Reserva de lucros a realizar.** No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do estatuto social da Companhia ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores: (i) O resultado líquido positivo da equivalência patrimonial. (ii) O lucro, rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo e passivo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social (propriedades para investimento).

	Lucros a realizar
2012	276.177
2011	(39.481)
Lucro líquido realizado exercício de 2011	(48.728)
Constituição de lucro não realizado no exercício de 2011	111.867
Saldos em 31 de dezembro de 2011	299.835
Complemento de dividendos exercício de 2011	(19.532)
Lucro líquido realizado exercício de 2012	(215.501)
Constituição de lucro não realizado no exercício de 2012	413.723
Saldos em 31 de dezembro de 2012	478.525

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia constituiu o montante de R\$ 111.867, referente à parcela do lucro não realizado no exercício, revertido para o lucro realizado no exercício de 2011 no montante de R\$ 48.728 e pagou dividendos complementares referentes ao exercício de 2010 no total de R\$ 39.481. Em 31 de dezembro de 2012 o saldo de lucros a realizar corresponde a R\$ 478.525, devido ao pagamento de dividendos complementares referentes ao exercício de 2011 no valor de R\$ 19.532, constituição de R\$ 413.723 referente à parcela do lucro não realizado no exercício e provisionou o montante de R\$ 215.501. f) **Reserva de retenção de lucros.** De acordo com o artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral poderá, por proposta da administração, deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital por ela previamente aprovado. Com base na projeção de fluxo de caixa, projetada no orçamento de capital da Companhia para os próximos 5 exercícios, fez-se necessária a retenção de parcela dos lucros acumulados apurados até 31 de dezembro de 2009, no valor de R\$ 2.505.931. Em 23 de setembro de 2010, foi integralizado o valor de R\$ 248.440 reduzindo desta forma o valor das reservas de retenção de lucro para R\$ 2.257.491. Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia procedeu à retenção de parcela de lucros no montante de R\$ 335.601. Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2011, foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$ 124.367, sem emissão de novas ações, mediante a capitalização de parte da reserva de lucros da Companhia. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia procedeu a retenção de parcela de lucros no montante de R\$ 1.241.274 (335.497 em 2011). Dessa forma, a Administração da Companhia propôs que a referida parcela dos lucros apurados seja retida pela Companhia de forma a atender aos projetos de investimentos previstos em seu orçamento de capital. Conforme estabelecido pelo artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, o saldo das reservas de lucros (excetuadas as reservas para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar) não poderá ultrapassar o capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2012 que corresponde a R\$ 3.459.212. g) **Dividendos.** Os acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor.

	2012	2011
Lucro líquido do exercício (a)	1.741.995	471.019
Base para constituição de reservas	1.741.995	471.019
Constituição de reserva legal - 5%	(87.100)	(23.551)
Base de cálculo dos dividendos	1.654.895	447.468
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%, antes da constituição de reserva de lucros a realizar (b)	413.723	111.867
Lucros a realizar	366.028	998
Propriedades para investimento	1.665.596	631.044

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de outubro de 2010 foi aprovada a abertura do 5º Programa de Opção de Compra das Ações de emissão da Companhia (i) 7.380.000 ações em cinco lotes anuais de aproximadamente 20% do lote total de ações. O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto do 5º Programa do Plano:

Beneficiário	Total de ações objeto de contratos de opção de compra	Preço de exercício por ação em 31 de dezembro 2012 (em reais, corrigido anualmente pelo IGP-M FGV)
--------------	---	--

Os membros da administração e os funcionários indicados à diretoria **7.380.000** **11,85**

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 31 de agosto de 2011 foi aprovada a abertura do 6º Programa de Opção de Compra das Ações de emissão da Companhia (i) 195.486 ações em cinco lotes anuais de aproximadamente 20% do lote total de ações. O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto do 6º Programa do Plano:

Beneficiário	Total de ações objeto de contratos de opção de compra	Preço de exercício por ação em 31 de dezembro 2012 (em reais, corrigido anualmente pelo IGP-M FGV)
--------------	---	--

Funcionários indicados à diretoria **195.486** **17,13**

Em reunião do Comitê de Remuneração e do Comitê do Plano de Opções, esse comitê é composto por membros do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 27 de julho de 2012 foi aprovada a abertura do 7º Programa de Opção de Compra das Ações de emissão da Companhia (i) 6.430.000 ações em cinco lotes anuais de aproximadamente 20% do lote total de ações. O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto do 7º Programa do Plano:

Beneficiário	Total de ações objeto de contratos de opção de compra	Preço de exercício por ação em 31 de dezembro 2012 (em reais, corrigido anualmente pelo IGP-M FGV)
--------------	---	--

Os membros da administração e os funcionários indicados à diretoria **6.430.000** **15,40**

Em reunião dos Comitês de Remuneração e do Comitê do Plano de Opção realizada em 30 de outubro de 2012 foi aprovada a abertura do 8º Programa de Opção de Compra das Ações de emissão da Companhia em até 10.000.000 ações em cinco lotes anuais de aproximadamente 20% do lote total de ações. O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto do 8º Programa do Plano:

Beneficiário	Total de ações objeto de contratos de opção de compra	Preço de exercício por ação em 31 de dezembro 2012 (em reais, corrigido anualmente pelo IGP-M FGV)
--------------	---	--

Os membros da administração e os funcionários indicados à diretoria **10.000.000** **16,80**

Os prêmios de opções das ações foram calculados com base no valor justo na data da outorga da opção de acordo com cada programa da Companhia, baseando-se no respectivo preço de mercado destes. A Companhia com base em técnicas de avaliação Black - Scholes e modelos financeiros estimou os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão. A Companhia revisa periodicamente a quantidade de instrumentos patrimoniais que se espera conceder uma vez que o número esperado de instrumentos financeiros que serão concedidos são diferentes da estimativa inicial.

	1º Programa B	4º Programa	5º Programa	6º Programa	7º Programa	8º Programa	Total
Opções outorgadas	2.056.962	5.231.846	7.380.000	195.486	-	-	14.864.294
Opções exercidas	(1.604.387)	(1.860.128)	(640.246)	-	-	-	(4.104.761)
Opções canceladas	-	(160.481)	(88.000)	-	-	-	(248.481)
Opções suspensas	-	(139.976)	-	-	-	-	(139.976)
Opções não exercidas até 31 de dezembro de 2011	452.575	3.071.261	6.651.754	195.486	-	-	10.371.076
Opções outorgadas	-	-	-	-	6.430.000	10.000.000	16.430.000
Opções exercidas	(452.575)	(925.757)	(1.802.701)	(28.882)	-	-	(3.209.915)
Opções canceladas	-	-	(784.000)	-	-	-	(784.000)
Opções retornáveis (ex suspensas)	-	139.976	-	-	-	-	139.976
Opções não exercidas até 31 de dezembro de 2012	-	2.285.480	4.065.053	166.604	6.430.000	10.000.000	22.947.137

Programas	4º Programa	5º Programa	6º Programa	7º Programa	8º Programa
Data da outorga das opções	01/07/2009	01/10/2010	31/08/2011	27/07/2012	30/10/2012
Preço de exercício em R\$	5,72	10,58	15,86	15,00	16,80
Preço de mercado em R\$ (*)	7,50	14,25	17,75	23,50	26,04
Valor justo das opções em R\$	5,19	7,63	7,89	8,70	8,70
Volatilidade do preço da ação	76,04%	38,97%	34,04%	35,28%	34,05%
Taxa de retorno livre de risco	3,95%	5,77%	5,81%	3,26%	3,03%
Valor justo na data da outorga (*)	27,185	56,320	1,542	55,964	89,517
Valor apropriado por ano	5,433	11,264	309	11,193	17,903
Competência 1º trimestre 2012					4,016
Competência 2º trimestre 2012					3,284
Competência 3º trimestre 2012					5,515
Competência 4º trimestre 2012					9,448
Total competência 2012					22,263

(*) Valores originais, nas datas dos programas de outorga das opções. **30. Eventos subsequentes:** a) Em reunião do Conselho de Administração realizada em 01 de fevereiro de 2013, foi aprovado o aumento do capital social, em decorrência da emissão privada, dentro do limite de capital autorizado, de 1.939.953 ações, sendo: (i) 520.806 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 7,50 por ação; (ii) 890.368 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 10,27 por ação; (iii) 38.334 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 11,09 por ação; (iv) 20.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão R\$ 11,47 por ação; (v) 13.900 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 15,71 por ação; (vi) 6.370 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 16,97 por ação e, ainda, (vii) 450.173 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 15,00 por ação, as quais serão destinadas à subscrição e integralização de ações correspondentes ao exercício de opções de compra outorgadas pela Companhia no âmbito do 4º, 5º, 6º e 7º Programa do Plano de Opção de Compra aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 09 de fevereiro de 2007 ("Plano"). Em decorrência da emissão aprovada, o capital social da Companhia passa de R\$ 3.459.212.199,12 dividido em 453.363.704 ações ordinárias para R\$ 3.479.995.925,44, dividido em 455.303.657 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. b) No dia 31 de janeiro de 2013, a empresa EDRU113 efetuou pagamento no valor total de R\$ 52.747 à empresa Profitto referente a mútuo assinado durante o ano de 2012, dos quais R\$ 50.000 referem-se a principal e R\$ 2.747 referem-se a juros e multa. c) No dia 31 de janeiro de 2013, a Companhia celebrou 2 contratos de mútuo com suas controladas indietras Profitto e Fashion Mall nos valores de R\$ 50.406 e R\$ 20.163, respectivamente, com a intenção de liquidar ambos os saldos em única parcela durante o mês de maio de 2013, devidamente corrigidos pela variação positiva do CDI. d) No dia 08 de Fevereiro de 2013, liquidamos os juros devidos e o principal da primeira emissão perpétua da Companhia, através da BR Malls International Finance Ltd. O montante em US\$ foi de 175 milhões (R\$ 348 milhões) de principal mais US\$ 4,266 milhões (R\$ 8,48 milhões) de juros acumulados.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2012. Rio de Janeiro, 06 de março de 2013. Carlos Medeiros Silva Neto - Presidente; Leandro Rocha Franco Lopes - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores; Ruy Kameyama - Diretor de Operações; Luiz Alberto Quinta - Diretor de Desenvolvimento.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2012. Rio de Janeiro, 06 de março de 2013. Carlos Medeiros Silva Neto - Presidente; Leandro Rocha Franco Lopes - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores; Ruy Kameyama - Diretor de Operações; Luiz Alberto Quinta - Diretor de Desenvolvimento.

DIRETORIA

Carlos Medeiros
Diretor Presidente

Leandro Rocha Franco Lopes
Diretor Financeiro e Diretor de Relação com Investidores

Luiz Alberto Quinta
Diretor Comercial e de Desenvolvimento

Ruy Kameyama
Diretor de Operações

Controller - Rafael da Silva Bittencourt
Contador - CRC RJ 110239/O-4 - CPF 055.635.647-03

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da BR Malls Participações S.A. Rio de Janeiro - RJ. Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Malls Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras.** A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro. **Responsabilidade dos auditores independentes.** Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de

distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais.** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BR Malls Participações S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas.** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da BR Malls Participações S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). **Ênfase.** Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da BR Malls Participações S.A., essas práticas diferem das IFRS, aplicáveis às

demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo, e pela manutenção do saldo de ativo diferido existente em 31 de dezembro de 2008, que vem sendo amortizado. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desses assuntos. **Outros assuntos. Demonstrações do valor adicionado.** Examinamos, também, as demonstrações individual (controladora) e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior.** Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 17 de outubro de 2012, que não conteve qualquer modificação. Rio de Janeiro, 06 de março de 2013

ERNST & YOUNG TERCO

Auditores Independentes S.S. Mauro Moreira Roberto Martorelli
CRC - 2SP 015.199/0-6 - F - RJ Contador CRC - 1RJ 072.056/O-2 Contador CRC - 1RJ 106.103/O-0