

Resultados do 1º trimestre de 2014

BRMALLS

Relações com Investidores:

Frederico Villa
CFO e DRI

Derek Tang
Gerente

Renato Campos
Trainee

Fernanda Sallum

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

Teleconferência 1T14:

Português

7 de maio de 2014
11:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3127-4971

Inglês

7 de maio de 2014
12:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3127-4971

A BRMALLS ANUNCIA OS RESULTADOS DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2014

Rio de Janeiro, 6 de maio de 2014 – A BRMALLS Participações S.A. (BM&F Bovespa: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referente ao primeiro trimestre de 2014 (1T14). A BRMALLS detém participação em 49 shoppings, que totalizam 1.637,0 mil m² de área bruta locável (ABL) e 965,1 mil m² de ABL próprio. No 1T14 a BRMALLS possuía 3 projetos greenfield e 8 expansões em desenvolvimento. Os projetos no pipeline, quando inaugurados, vão elevar o ABL total da companhia para 1.868,4 mil m² e o ABL próprio para 1.099,7 mil m², um crescimento de 14,3% e 14,5%, respectivamente, em relação ao portfólio ao final do 1T14. 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.

Destques do Primeiro Trimestre de 2014 e Eventos Subsequentes:

- No primeiro trimestre de 2014 a receita líquida atingiu R\$322,4 milhões, mostrando um crescimento de 11,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.
- O NOI alcançou R\$294,6 milhões no 1T14, possibilitando um crescimento de 11,3% em relação ao NOI do 1T13. No mesmo trimestre a margem NOI somou 90,6%, acima da margem de 90,3% apresentada no 1T13.
- Encerramos o primeiro trimestre de 2014 com um EBITDA Ajustado de R\$254,3 milhões, um incremento de 14,4% sobre o resultado do mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA ajustado apresentou 78,9% no trimestre, um aumento de 2,3p.p comparado ao 1T13.
- Nesse trimestre o FFO ajustado alcançou o valor de R\$ 79,9 milhões, comparado a R\$91,9 milhões no 1T13.
- O lucro líquido do trimestre foi de R\$53,8 milhões, impactado pelo efeito da constituição de provisão de imposto de renda não caixa da reversão da depreciação e amortização fiscal.
- No 1º trimestre de 2014, alcançamos 7,6% no indicador de vendas mesmas lojas (SSS) e 8,7% no indicador de aluguel mesmas lojas (SSR).
- Os lojistas tiveram um custo de ocupação de 11,1%, uma queda de 0,2p.p quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. e abaixo dos 11,2% apresentados no 1T12.
- Finalizamos o primeiro trimestre de 2014 com uma taxa de ocupação nos nossos shoppings de 97,6%. Entre os 50 shoppings que detínhamos participação no 1T14, 33 apresentaram-se com uma taxa de ocupação acima de 98%.
- No 1T14 realizamos uma venda de participação de 49% no Ilha Plaza Shopping por R\$120,8 milhões. Adicionalmente, vendemos toda a nossa participação do Shopping Pátio Belém por R\$45,7 milhões, e toda a nossa participação no Shopping Metrô Tatuapé por R\$20,8 milhões.
- No trimestre subsequente ao primeiro trimestre de 2014, vendemos toda nossa participação no Big Shopping por R\$ 11,4 milhões.
- Após o 1T14 inauguramos a expansão do Shopping Piracicaba e finalizamos a expansão do Shopping Recife. Com essas expansões, a Companhia adicionou mais de 19.121 m² ao ABL total e 6.876 m² ao ABL próprio. Estimamos que essas expansões gerem R\$7,6 milhões de NOI estabilizado para a BRMALLS.
- No 1T14, emitimos um CRI no valor de R\$ 403,2 milhões em três séries, a primeira a uma taxa de IPCA + 6,34% (em linha com a taxa do governo na data) com prazo de 10 anos, a segunda a uma taxa de IPCA+6,71% com prazo de 12 anos e a terceira a uma taxa de IPCA + 7,04% com prazo de 15 anos.

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

| | 1T14 | 1T13 | % |
|---|---------|---------|--------|
| Receita Líquida | 322.421 | 290.039 | 11,2% |
| Despesas com Vendas | 11.778 | 10.850 | 8,6% |
| Despesas com Vendas (% Rec Bruta) | 3,4% | 3,5% | -0,1% |
| Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas | 46.561 | 42.828 | 8,7% |
| Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec Bruta) | 13,4% | 13,6% | -0,2% |
| NOI | 294.629 | 264.790 | 11,3% |
| margem % | 90,6% | 90,3% | 0,3% |
| Lucro Bruto | 291.882 | 261.391 | 11,7% |
| margem % | 90,5% | 90,1% | 0,4% |
| EBITDA | 252.203 | 220.082 | 14,6% |
| EBITDA Ajustado | 254.316 | 222.310 | 14,4% |
| margem % | 78,9% | 76,6% | 2,3% |
| Lucro Líquido | 53.751 | 59.385 | -9,5% |
| Lucro Líquido Ajustado | 77.229 | 89.352 | -13,6% |
| margem % | 24,0% | 30,8% | -6,9% |
| FFO | 56.411 | 61.972 | -9,0% |
| FFO Ajustado | 79.890 | 91.940 | -13,1% |
| margem % | 24,8% | 31,7% | -6,9% |

Destques Operacionais

| | 1T14 | 1T13 | % |
|---|--------------|--------------|--------------|
| ABL Total (m²) | 1.635.156 | 1.620.627 | 0,9% |
| ABL Próprio (m²) | 960.424 | 934.912 | 2,7% |
| Vendas Mesmas Lojas | 7,6% | 7,5% | 0,1% |
| Vendas Totais (R\$ milhões) | 5.086 | 4.638 | 9,7% |
| Vendas / m² | 1.124 | 1.167 | -3,7% |
| Aluguel Mesmas Lojas | 8,7% | 11,1% | -2,4% |
| Aluguel / m² | 88 | 85 | 3,6% |
| NOI / m² | 105 | 100 | 5,0% |
| Custo de Ocupação (% das vendas) | 11,1% | 11,3% | -0,2% |
| (+) Aluguel (% vendas) | 6,9% | 6,8% | 0,1% |
| (+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas) | 4,2% | 4,5% | -0,4% |
| Ocupação (média trimestral) | 97,6% | 97,9% | -0,3% |
| Inadimplência Líquida | 2,5% | 1,8% | 0,7% |
| Pagamentos em Atraso (média trimestral) | 4,0% | 4,3% | -0,3% |
| Turnover das lojas | 6,8% | 5,5% | 1,3% |
| Leasing Spread (renovações) | 20,0% | 21,1% | -1,1% |
| Leasing Spread (novos contratos) | 10,6% | 19,3% | -8,7% |

Indicadores de Mercado

| | 1T14 | 1T13 | % |
|---|-------------|-------------|--------|
| Número Total de Ações (-) ações em tesouraria | 459.540.434 | 457.054.762 | 0,5% |
| Preço Médio da Ação (R\$) | 16,82 | 26,11 | -35,6% |
| Preço Final da Ação (R\$) | 19,26 | 24,66 | -21,9% |
| Valor de Mercado - final do período (R\$ milhões) | 8.871 | 11.269 | -21,3% |
| Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões) | 52,2 | 82,7 | -36,9% |
| Número de Negócios Médio | 9.053 | 9.183 | -1,4% |
| Dólar(US\$) Final | 2,27 | 2,02 | 12,4% |
| Dívida Líquida (R\$ milhões) | 4.047,3 | 3.702,3 | 9,3% |
| NOI por ação | 0,64 | 0,58 | 10,7% |
| Lucro Líquido Ajustado por ação | 0,17 | 0,20 | -14,0% |
| FFO Ajustado por ação | 0,17 | 0,20 | -13,6% |
| Propriedade para Investimento | 17.407.030 | 16.187.581 | 7,5% |

Comentários da Administração:

A BRMALLS iniciou 2014 apresentando bons resultados e realizações relevantes em linha com a estratégia da companhia. Mesmo sendo prejudicado pelo calendário da Páscoa, conseguimos manter nossos indicadores operacionais e financeiros em patamares saudáveis e consistentes. Anunciamos vendas de participação em três ativos, além de uma nova expansão e a captação de um CRI.

Nossas vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 7,6%, um aumento de 0,1p.p em relação ao mesmo trimestre de 2013. O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) foi o que mais sofreu com o efeito sazonal da Páscoa, porém, ainda assim, obtivemos crescimento de 8,7%. Conseguimos reduzir o custo de ocupação dos lojistas em 0,2p.p comparado ao 1T13 e 0,1p.p em relação ao 1T12 ao mesmo tempo em que aumentamos a parcela relativa a aluguéis em 0,1p.p.

Comparando nossos indicadores financeiros com o 1T13, registramos crescimento de 11,3% em nosso NOI, chegando a R\$294,6 milhões com uma margem de 90,6%, valor 0,3p.p acima da margem do 1T13. O NOI mesmos shoppings cresceu 11,3%. O nosso EBITDA ajustado atingiu R\$254,3 milhões, com crescimento de 14,4% e margem de 78,9% - um crescimento notável de 2,3p.p.

No trimestre, comercializamos um total de 269 contratos, valor 40,8% acima do que no mesmo período do ano anterior. Quanto aos shoppings adquiridos desde 2006, realizamos um NOI 29,9% superior em relação ao NOI projetado para o período. Ainda no primeiro trimestre realizamos o 1º Feirão Eletro BRMALLS obtendo adesão de grandes redes varejistas e oferecendo ótimas condições de consumo. O fluxo de pessoas nos 20 shoppings que aderiram à ação aumentou 7,0%. Algumas lojas reportaram crescimento de vendas no período de até 100%. Essa ação contribuiu para mitigarmos os efeitos sazonais da Páscoa no trimestre.

Como evento subsequente, podemos destacar a inauguração da expansão do Shopping Piracicaba, adicionando 16,2 mil m² de ABL total e 6,0 mil m² de ABL próprio ao portfólio da companhia. Também como evento subsequente, finalizamos a expansão do Shopping Recife adicionando assim, 3,0 mil m² de ABL total e 0,9 mil m² de ABL próprio. As duas expansões devem gerar R\$7,6 milhões de NOI próprio estabilizado.

Anunciamos no trimestre a expansão do Shopping Campinas que adicionará 4,9 mil m² ao ABL total e próprio da companhia. Com isso passamos a ter 6 projetos de expansão no nosso pipeline.

Em linha com a nossa estratégia de vender participação em ativos onde possuímos participação minoritária e não administramos, realizamos, no trimestre, a venda do Shopping Metrô Tatuapé, Shopping Pátio Belém e, após o 1T14, Big Shopping. Vendemos também 49% da nossa participação no Ilha Plaza Shopping. As vendas totalizam 16,6 mil m² de ABL próprio e um valor de venda de R\$198,7 milhões.

Mantemos o otimismo com o nosso desempenho para o ano de 2014, mesmo com as incertezas geradas pelos grandes eventos que teremos no ano. Vamos inaugurar a última de três expansões previstas para o 2º trimestre: São Luís Shopping. Iremos também inaugurar o Shopping Villa Velha no terceiro trimestre, o nosso maior projeto em desenvolvimento, com quase 70 mil m² de ABL. Buscaremos manter nosso foco em redução e manutenção de custos condominiais ao mesmo tempo que continuaremos trabalhando para melhorar nossos processos e sistemas buscando aumento de produtividade.

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 1º 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 por nossos auditores independentes de acordo com as práticas contábeis aplicáveis estão disponíveis no final deste documento.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 1T14

Receita Bruta:

Em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, a receita bruta apresentou um crescimento de 10,9%, alcançando um total de R\$348,6 milhões. O aumento da receita bruta no primeiro trimestre de 2014 é explicado principalmente pelos fatores abaixo:

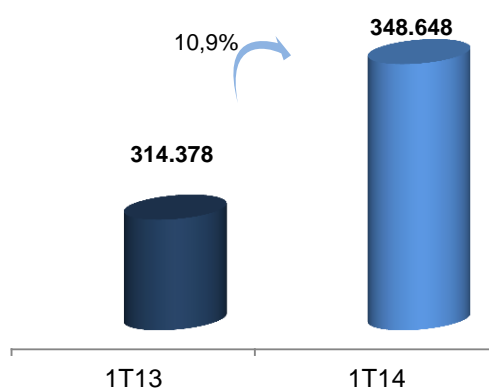
Aluguel Mínimo

O aluguel mínimo do primeiro trimestre de 2014 alcançou R\$196,0 milhões, apresentando um aumento de R\$17,2 milhões ou um crescimento de 9,6% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Esse aumento se explica principalmente devido às taxas de leasing spread capturadas pela companhia nos últimos anos e pelo reajuste da inflação. No 1T14 o aluguel mesmas lojas foi de 8,7% e a linearização de aluguel acumulou R\$5,7 milhões.

Taxa de Cessão

A taxa de cessão registrou de R\$15,8 milhões no 1T14, um crescimento de 15,2%, ou R\$2,1 milhões, em relação ao mesmo período do ano passado. O aumento deve-se principalmente ao aumento no nível de comercialização.

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



Aluguel Percentual

A receita de aluguel percentual totalizou R\$16,5 milhões no primeiro trimestre de 2014, obtendo um crescimento de 0,4% em relação ao 1T13.

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

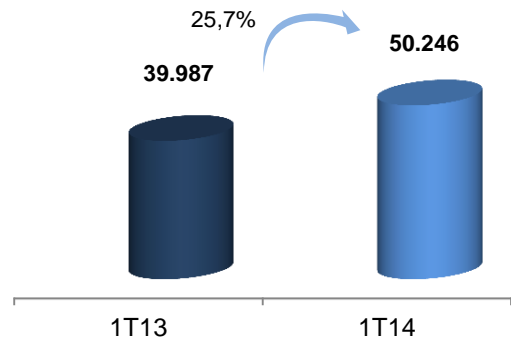
| | 1T14 | 1T13 | % |
|-----------------------|----------------|----------------|--------------|
| Aluguel Mínimo | 195.992 | 178.805 | 9,6% |
| Aluguel Percentual | 16.476 | 16.411 | 0,4% |
| Mall & Mídia | 34.855 | 30.010 | 16,1% |
| Estacionamento | 59.366 | 51.521 | 15,2% |
| Prestação de Serviços | 23.321 | 21.006 | 11,0% |
| Taxa de Cessão | 15.817 | 13.732 | 15,2% |
| Taxa de Transferência | 1.605 | 1.564 | 2,6% |
| Outras | 1.216 | 1.328 | -8,4% |
| Receita Bruta | 348.648 | 314.377 | 10,9% |

Estacionamento

Tivemos um aumento de R\$7,8 milhões na receita de estacionamento, ou 15,2% acima do resultado do 1T13. Com isso, totalizamos no trimestre uma receita de R\$59,4 milhões. Podemos explicar o crescimento nesse trimestre principalmente em razão do aumento do fluxo de veículos na maioria dos shoppings e alguns reajustes pontuais de tarifas.

O NOI de estacionamento alcançou R\$50,2 milhões, aumentando em 25,7% ou R\$10,2 milhões, representando uma margem de 84,6%.

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



Taxa de Transferência

Com um valor total de R\$1,6 milhão observado, tivemos um aumento de 2,6% em comparação ao 1T13.

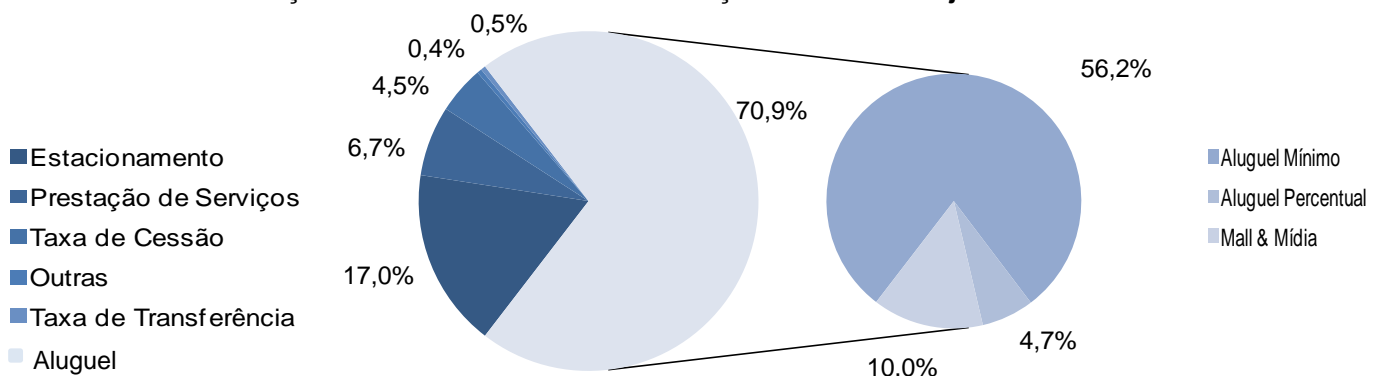
Mall & Mídia

Com um crescimento de 16,1% em relação ao 1T13, obtivemos uma receita de Mall & Mídia no valor de R\$34,9 milhões no primeiro trimestre de 2014. Esse crescimento foi beneficiado pelo fato de utilizarmos os shoppings cada vez mais como instrumento de mídia para o mercado.

Prestação de Serviços

No primeiro trimestre, atingimos o total de R\$23,3 milhões em receita de prestação de serviços, um aumento de 11,0% ou R\$2,3 milhões em referência ao mesmo período do ano passado.

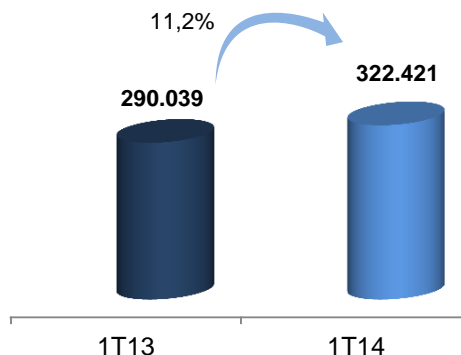
Distribuição da Receita Bruta 1T14 - Informações Financeiras Ajustadas



Receita Líquida:

No primeiro trimestre de 2014 totalizamos um resultado de R\$322,4 milhões na linha de receita líquida, apresentando um aumento de R\$32,4 milhões ou 11,2% quando comparado ao 1T13.

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



Custos:

Os custos de aluguéis e serviços atingiram um total de R\$30,5 milhões no 1T14. Observamos um aumento de 6,6% no trimestre em relação ao mesmo período do ano anterior, que totalizou R\$28,6 milhões. As principais variações no custo foram devido aos seguintes fatores:

Custo com Pessoal

Verificamos um incremento de 0,6% no custo com pessoal quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Custo Condominial

Obtivemos uma melhora na eficiência da gestão condominial com uma redução de 26,8% na linha de custos condominiais, totalizando R\$7,0 milhões no trimestre.

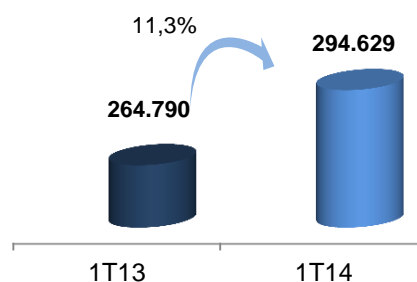
NOI:

No primeiro trimestre de 2014, registramos um NOI de R\$294,6 milhões, um aumento de R\$29,8 milhões, ou 11,3% em comparação com o mesmo período do ano anterior. A margem NOI alcançou 90,6% no 1T14.

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

| | 1T14 | 1T13 | % |
|----------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Receita Bruta | 348.648 | 314.378 | 10,9% |
| (-) Prestação de Serviços | (23.321) | (21.006) | 11,0% |
| (-) Custos | (30.539) | (28.648) | 6,6% |
| (+) Debêntures do Araguaia | 2.113 | 2.228 | -5,2% |
| (-) Crédito Presumido PIS/COFINS | (2.272) | (2.161) | 5,1% |
| NOI | 294.629 | 264.790 | 11,3% |
| Margem % | 90,6% | 90,3% | 0,3% |

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



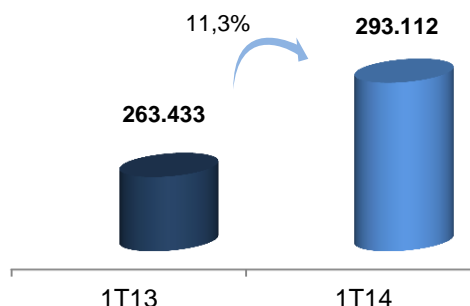
Na métrica de crescimento de NOI mesmos shoppings, apresentamos um aumento de 11,3% quando comparado ao 1T13. Os 43 shoppings administrados pela BRMALLS foram responsáveis por 96,6% do NOI total no trimestre, onde nossa participação média nos ativos é de 63,2%.

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

| | NOI 1T14 | Vendas 1T14 |
|------------------------------|----------------|------------------|
| 1 Plaza Niterói | 30.262 | 231.096 |
| 2 Shopping Tijuca | 23.673 | 192.332 |
| 3 NorteShopping | 20.239 | 305.083 |
| 4 Shopping Tamboré | 15.860 | 134.383 |
| 5 Center Shopping Uberlândia | 13.582 | 149.827 |
| 6 Catuai Shopping Londrina | 12.570 | 143.791 |
| 7 Mooca Plaza Shopping | 9.946 | 110.359 |
| 8 Shopping Estação | 9.029 | 90.010 |
| 9 Shopping Recife | 9.025 | 307.049 |
| 10 Shopping Estação BH | 8.905 | 85.542 |
| Outros | 141.538 | 3.336.848 |
| Total | 294.629 | 5.086.319 |

* NOI considerando os efeitos da linearização

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



Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas:

Apresentamos despesas com vendas, gerais e administrativas no total de R\$46,6 milhões no 1T14, evidenciando um aumento de 8,7% em relação ao mesmo período de 2013. Quando observamos as despesas com vendas, gerais e administrativas como um percentual da receita bruta, podemos observar uma queda de 0,2p.p. comparado ao mesmo período no ano anterior, registrando 13,4% no 1T14.

Despesas com Vendas

As despesas com vendas registraram um valor de R\$11,8 milhões, representando um aumento de 8,6% em comparação com o mesmo período do ano de 2013.

Despesas Gerais e Administrativas

No primeiro trimestre de 2014, as despesas gerais e administrativas acumularam R\$34,8 milhões, um aumento de 8,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, crescendo menos que a variação de 10,9% na receita bruta para o mesmo período.

Depreciação e Amortização:

Assumindo os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) de acordo com a deliberação CVM 603, passamos a não depreciar mais as nossas propriedades para investimento, que são avaliadas ao valor justo. Adicionalmente, também não amortizamos mais o ágio gerado por aquisições. Somente levamos em consideração as edificações, benfeitorias, equipamentos e instalações da sede administrativa, que são despesas de depreciação que não provocam impactos relevantes a serem analisados.

No 1T14 verificamos uma despesa de depreciação de R\$122 mil, em linha com o valor o mesmo período do ano anterior. Em relação à amortização, totalizamos R\$2,5 milhões no 1T14.

Outras Receitas Operacionais:

Ao final do quarto trimestre de 2014, registramos R\$6,9 milhões na linha de outras receitas operacionais, um aumento de R\$5,4 milhões comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Esse resultado ocorreu, em grande parte, devido às vendas de ativos no 1T14.

Propriedades para Investimento:

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

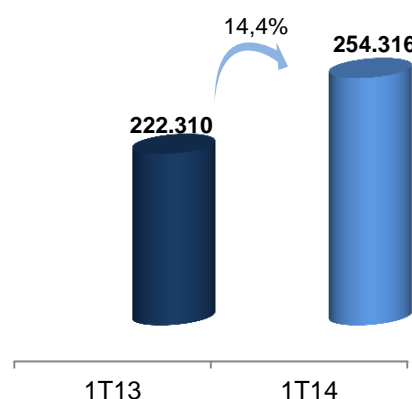
Trimestralmente, a Companhia possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem a necessidade das estimativas de valor justo serem revisadas, tais como, inauguração de projetos, aquisição de participação adicional ou alienação de parte de participação em shoppings, variações significativas nas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

EBITDA:

O EBITDA ajustado atingiu R\$254,3 milhões no 1T14, representando um aumento de 14,4% quando comparamos com os R\$222,3 milhões registrados no 1T13. A margem EBITDA ajustado apresentou 78,9% no 1T14, com aumento de 2,3 p.p em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

| Reconciliação do EBITDA (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas | | | |
|---|----------------|----------------|--------------|
| | 1T14 | 1T13 | % |
| Receita Líquida | 322.421 | 290.039 | 11,2% |
| (-) Custos e Despesas | (79.760) | (74.064) | 7,7% |
| (+) Depreciação e Amortização | 2.660 | 2.587 | 2,8% |
| (+) Outras Receitas Operacionais | 6.882 | 1.520 | 352,8% |
| EBITDA | 252.203 | 220.082 | 14,6% |
| (+) Debêntures do Araguaia | 2.113 | 2.228 | -5,2% |
| EBITDA Ajustado | 254.316 | 222.310 | 14,4% |
| Margem % | 78,9% | 76,6% | 2,3% |

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



Resultado Financeiro:

Somamos um resultado financeiro no primeiro trimestre de 2014 de (R\$118,5 milhões). Registramos um total de receita financeira neste trimestre de R\$228,3 milhões, enquanto a despesa financeira foi de R\$346,7 milhões. O resultado da despesa financeira nesse trimestre foi influenciado principalmente pela abertura na curva de juros e inflação, que resultou em um impacto nos empréstimos, financiamentos e swap na curva. Com os efeitos de swap a mercado e a variação cambial sendo eliminados (efeito não caixa), alcançamos no 1T14 um resultado financeiro líquido caixa de (R\$139,8 milhões). Os fatores mais relevantes que tiveram forte impacto no resultado financeiro estão relatados abaixo:

Receitas e Despesas Juros e Variações Monetárias

Em termos de aplicações financeiras, apresentamos uma receita de R\$13,3 milhões. As despesas com juros apresentaram no mesmo período R\$137,4 milhões, um aumento de 15,7% ou R\$18,7 milhões em relação ao 1T13. Esse aumento explica-se pelo crescimento de 17,7% na dívida bruta da companhia, que atingiu R\$5,0 bilhões neste trimestre, comparado a R\$4,2 bilhões no 1T13, além da abertura na curva de juros e inflação.

Lucro Líquido:

O lucro líquido, do primeiro trimestre de 2014 foi de R\$53,8 milhões. Os maiores impactos para o lucro no 1T14 foram causados por dois efeitos não caixa listados abaixo:

A variação cambial foi impactada positivamente em R\$36,3 milhões devido a apreciação do Real frente ao dólar americano, o que contribuiu para uma receita líquida não caixa sobre o principal da nossa dívida perpétua. Além disso tivemos um efeito da constituição de provisão de imposto diferido não caixa decorrente da reversão de depreciação e amortização do ágio fiscal, reconhecido antecipadamente neste trimestre.

O lucro líquido ajustado pelos efeitos não caixa foi de R\$77,2 milhões.

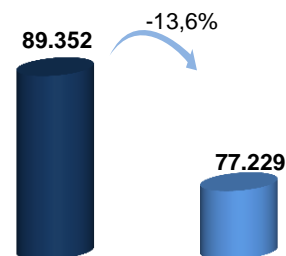
| Resultado Financeiro (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas | | | |
|--|------------------|------------------|---------------|
| Receitas | 1T14 | 1T13 | % |
| Aplicações Financeiras | 13.286 | 10.546 | 26,0% |
| Variações Cambiais | 113.762 | 41.591 | 173,5% |
| Swap na Curva | 88.551 | 224.592 | -60,6% |
| Swap a Mercado | 10.781 | 22.226 | -51,5% |
| Outros | 1.870 | 2.674 | -30,1% |
| Total | 228.250 | 301.629 | -24,3% |
| Despesas | 1T14 | 1T13 | % |
| Juros | (137.436) | (118.741) | 15,7% |
| Variações Cambiais | (77.453) | (26.068) | 197,1% |
| Swap na Curva | (103.321) | (211.802) | -51,2% |
| Swap a Mercado | (25.703) | (67.863) | -62,1% |
| Outros | (2.797) | (4.035) | -30,7% |
| Total | (346.710) | (428.509) | -19,1% |
| Resultado Financeiro | (118.460) | (126.880) | -6,6% |
| Resultado Financeiro - Caixa | (139.847) | (96.766) | 44,5% |

Variação Cambial

Ao longo do primeiro trimestre de 2014, o Real se valorizou frente ao dólar norte-americano calculado pela PTAX, em 3,5%. Esta valorização teve uma contribuição para uma receita líquida não caixa de R\$36,3 milhões.

Swap na Curva

A desvalorização do dólar norte-americano frente ao Real, aliado a um aumento na taxa de juros contribuiu para uma despesa líquida de swap de R\$14,8 milhões.

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

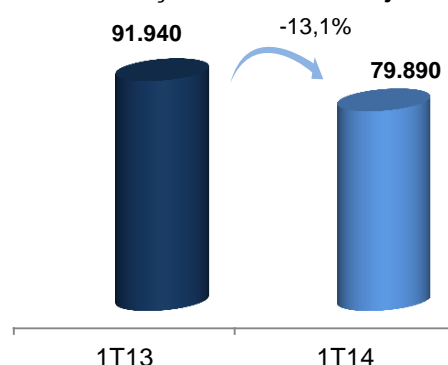
| Reconciliação do Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | 1T14 | 1T13 | % |
| Lucro Líquido | 53.751 | 59.385 | -9,5% |
| (+) Variação Cambial | (36.309) | (15.523) | 133,9% |
| (+) Swap a Mercado | 14.922 | 45.638 | -67,3% |
| (+) Imposto Não Caixa | 44.865 | (148) | - |
| Lucro Líquido Ajustado | 77.229 | 89.352 | -13,6% |
| Margem % | 24,0% | 30,8% | -6,9% |

FFO Ajustado:

No primeiro trimestre de 2014 atingimos um FFO de R\$56,4 milhões. O FFO ajustado, que corrige o resultado dos efeitos não caixa como a variação cambial, resultado do swap a mercado e ganho com reavaliação das propriedades para investimento e efeito de impostos, foi de R\$79,9 milhões no primeiro trimestre de 2014, em comparação a R\$91,9 milhões no 1T13. A margem do FFO Ajustado no 1T14 foi de 24,8%.

| Reconciliação do FFO (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | 1T14 | 1T13 | % |
| Lucro Líquido | 53.751 | 59.385 | -9,5% |
| (+) Depreciação e Amortização | 2.660 | 2.587 | 2,8% |
| FFO | 56.411 | 61.972 | -9,0% |
| (+) Variação Cambial Bônus Perpétuo | (36.309) | (15.523) | 133,9% |
| (+) Swap a Mercado | 14.922 | 45.638 | -67,3% |
| (+) Ajuste Impostos Não Caixa | 44.865 | (148) | - |
| FFO Ajustado | 79.890 | 91.940 | -13,1% |
| Margem % | 24,8% | 31,7% | -6,8% |

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



CAPEX:

Ao decorrer do primeiro trimestre de 2014, a BRMALLS fez um investimento de R\$74,2 milhões, que foi distribuído da seguinte maneira:

Projetos Greenfield

Foram investidos R\$17,5 milhões com nossos projetos Greenfield no pipeline.

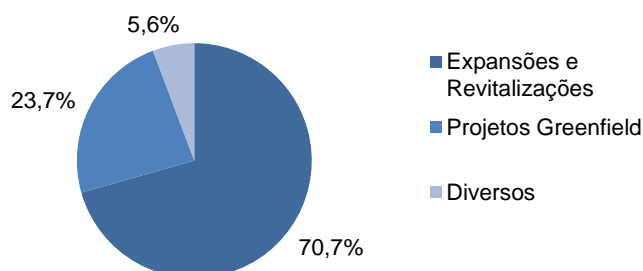
Expansões e Revitalizações

Um total de R\$52,5 milhões foram investidos ao longo do primeiro trimestre de 2014, sendo a maioria referente ao nosso pipeline de expansão dos Shoppings Recife, Piracicaba e São Luís.

Diversos

Foram investidos de R\$4,2 milhões em tecnologias e processos internos, dando grande enfoque na melhoria de processos e ganhos de escala.

CAPEX Total



Disponibilidade de Caixa e Dívida (Informações Financeiras Ajustadas):

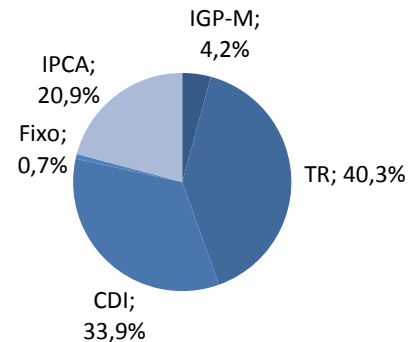
Comparando nossa posição de dívida bruta com o mesmo trimestre do ano anterior podemos notar um aumento de 17,7%

Encerramos nossa posição de caixa no primeiro trimestre de 2014 em R\$904,5 milhões, representando uma variação de 121,4 % em comparação com o 4T13 e 79,7% comparado ao 1T13.

Finalizamos o primeiro trimestre de 2014 com uma dívida líquida de R\$4,0 bilhões, uma variação de 9,3% comparado ao 1T13 e uma redução de 7,1% quando comparado ao 4T13. Temos a intenção de manter o perfil da dívida com caráter de longo prazo com 88,1% da dívida bruta de longo prazo e uma duração média de 10,5 anos.

No primeiro trimestre de 2014 emitimos um CRI no valor total de R\$403,2 milhões, em três series, a primeira a uma taxa de IPCA+6,34% (em linha com a taxa do governo na data) com prazo de 10 anos, a segunda a uma taxa de IPCA+6,71% com prazo de 12 anos e a terceira a uma taxa de IPCA+7,04% com prazo de 15 anos. Deste total captado, cerca de R\$185,0 milhões foram destinados ao resgate antecipado de notas promissórias.

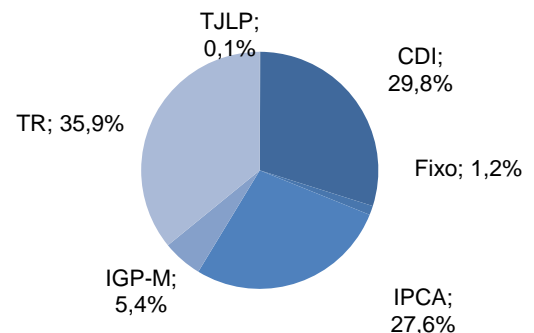
Indexadores da Dívida



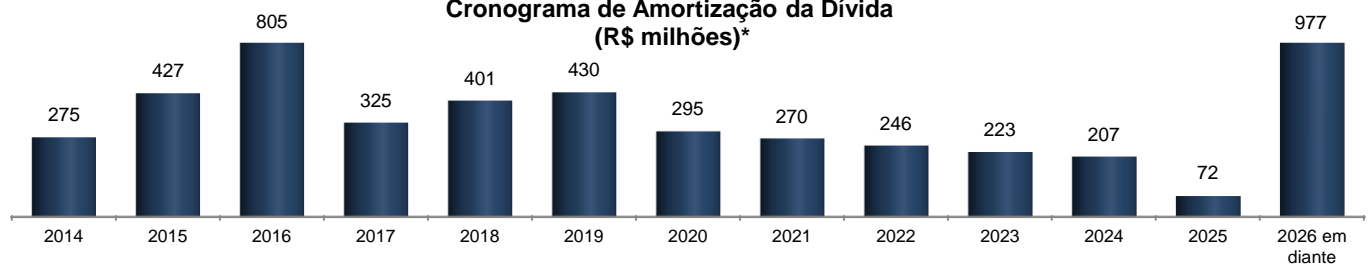
Principais Indicadores (R\$ mil)

| | 1T14 | 1T13 |
|--|-------------|-------------|
| Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários | 904.506 | 503.395 |
| Remuneração Média | 101,5% | 101,9% |
| Dívida Bruta (R\$ mil) | 4.951.758 | 4.205.657 |
| Prazo Médio (anos) | 10,5 | 11,9 |
| Custo Médio | IGPM + 5,7% | IGPM + 5,6% |
| Dívida Líquida | 4.047.252 | 3.702.262 |
| Dívida Líquida / EBITDA anualizado | 3,98 | 4,16 |
| Dívida Líquida (ex-perpétuos) / EBITDA anualizado | 3,01 | 3,21 |
| EBITDA anualizado/Despesa Financeira Líquida | 2,17 | 1,89 |
| Dívida Bruta / EBITDA anualizado | 4,87 | 4,73 |

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



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



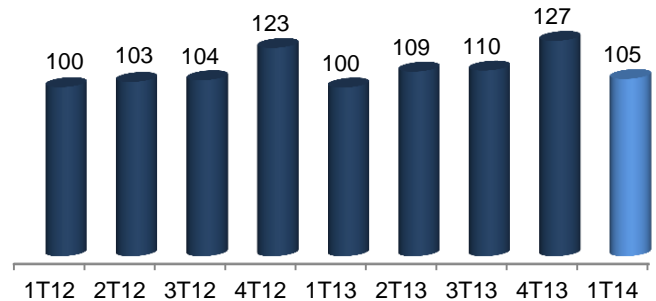
*O cronograma considera a gestão de passivo que está em andamento, alongando as seguintes dívidas: Itaú - CCB (xv).

Indicadores Operacionais:

NOI por m²

O NOI por m² dos nossos shoppings teve uma variação positiva de 5,0% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, alcançando uma média de R\$105 no 1T14. Quando consideramos os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m² cresceu 11,7%, atingindo uma média R\$148 por mês.

NOI por m² (R\$)*

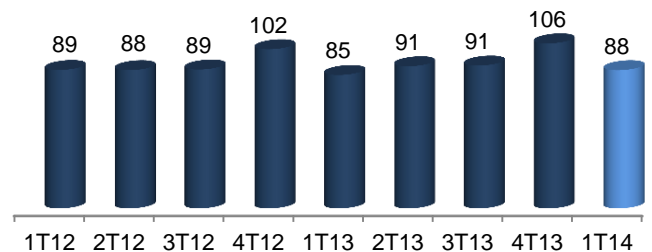


*O NOI por m² médio considera os efeitos da linearização

Aluguel por m²

O aluguel por m², no 1T14, considerando os efeitos de linearização, obteve um crescimento de 3,6%, totalizando uma média mensal de R\$88. Quando analisamos os 10 shoppings mais representativos este crescimento foi de 7,2%, alcançando uma média mensal de R\$125.

Aluguel por m² (R\$)*

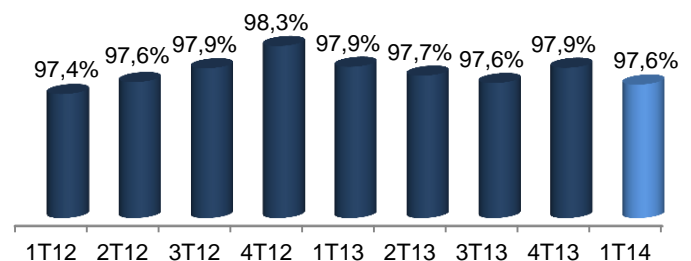


*O Aluguel por m² médio considera os efeitos da linearização

Taxa de Ocupação

Nossos ativos continuam a apresentar uma taxa de ocupação alta e estável, com um patamar médio de 97,6% da ABL total ocupado no trimestre. Dos 50 shoppings que detínhamos participação no 1T14, 33 apresentaram uma taxa de ocupação maior do que 98%.

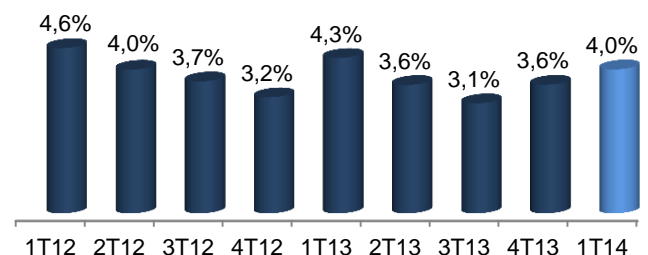
Taxa de Ocupação (%)



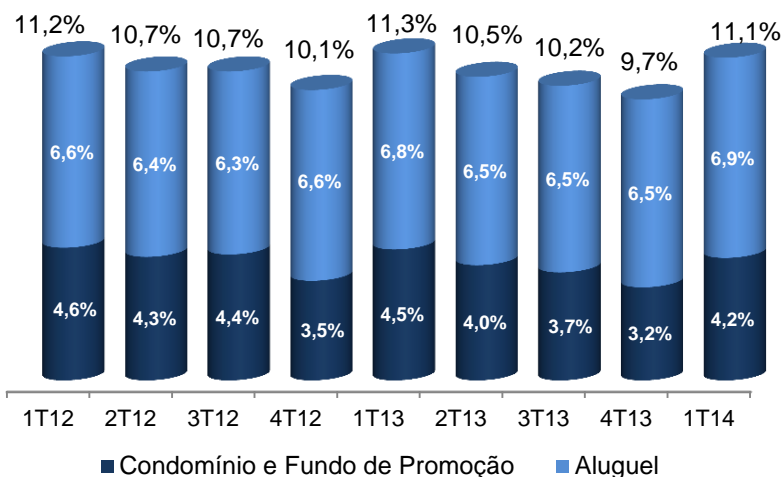
Pagamentos em Atraso

O nível de pagamentos em atraso (30 dias) apresentou uma redução de 0,3 p.p em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando 4,0% no 1T14. A inadimplência líquida foi de 2,5%.

Pagamentos em Atraso (%)



Distribuição do Custo de ocupação (% das Vendas)



Custo de Ocupação

No 1T14 o custo de ocupação totalizou 11,1%, o que verifica uma redução de 0,2 p.p em relação ao mesmo trimestre de 2013. Esse fato se explica pela redução da parcela do custo de ocupação destinada a condomínio e fundo de promoção de 0,3 p.p, e pelo aumento da parcela de aluguel para 6,9%, que representa um aumento de 0,1 p.p em relação ao 1T13. Assim, conseguimos reduzir o custo de ocupação dos lojistas e incrementar a parcela de aluguel.

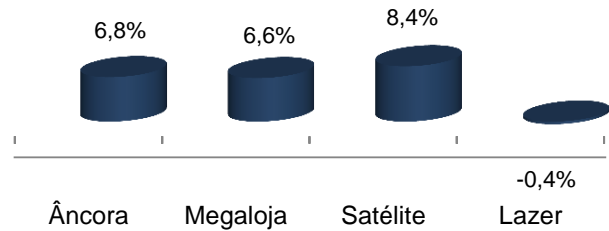
Resumo da Evolução dos Indicadores

| | 1T12 | 2T12 | 3T12 | 4T12 | 1T13 | 2T13 | 3T13 | 4T13 | 1T14 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| SSS (%) | 9,1% | 7,0% | 6,2% | 7,6% | 7,5% | 6,2% | 8,1% | 8,0% | 7,6% |
| SSR (%) | 11,3% | 8,1% | 9,0% | 10,2% | 11,1% | 8,3% | 9,3% | 10,4% | 8,7% |
| Vendas/m ² | 1.002 | 1.071 | 1.064 | 1.425 | 1.167 | 1.145 | 1.189 | 1.574 | 1.124 |
| Aluguel/m ² | 89 | 88 | 89 | 102 | 85 | 91 | 91 | 106 | 88 |
| NOI/m ² | 100 | 103 | 104 | 123 | 100 | 109 | 110 | 127 | 105 |
| Custo de Ocupação (% das Vendas) | 11,2% | 10,7% | 10,7% | 10,1% | 11,3% | 10,5% | 10,2% | 9,7% | 11,1% |
| Pagamentos em Atraso (30 dias) | 4,6% | 4,0% | 3,7% | 3,2% | 4,3% | 3,6% | 3,1% | 3,6% | 4,0% |
| Inadimplência Líquida | 2,1% | 1,2% | 0,9% | 0,9% | 1,8% | 1,3% | 0,5% | 1,5% | 2,5% |
| Ocupação (%) | 97,4% | 97,6% | 97,9% | 98,3% | 97,9% | 97,7% | 97,6% | 97,9% | 97,6% |

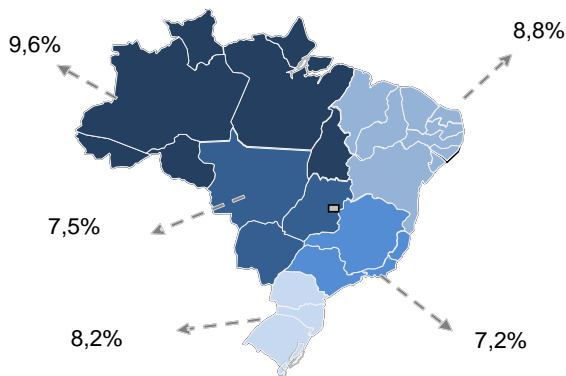
Desempenho das Vendas:

Alcançamos um total de vendas no portfólio de R\$5,1 bilhões, representando um crescimento de 9,7% em relação ao valor de R\$4,6 bilhões apresentados no mesmo trimestre do ano anterior. O indicador de vendas mesmas lojas teve um incremento de 0,1 p.p quando comparado com o mesmo trimestre do ano anterior, totalizando 7,6% no trimestre. Podemos destacar as lojas satélite que obtiveram um crescimento nas vendas mesmas lojas de 8,4%.

Crescimento das Vendas Mesmas Lojas por Segmento (1T14 versus 1T13)

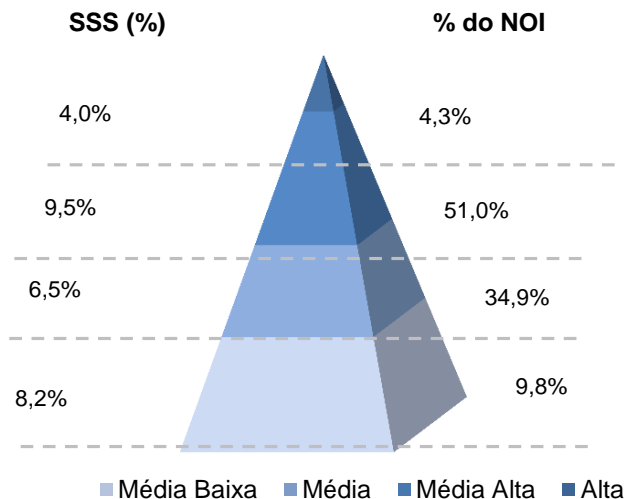


Os Shoppings em maturação da companhia como, por exemplo, Estação BH, São Bernardo e Mooca continuaram a apresentar um ótimo crescimento em vendas registrando vendas mesmas lojas de 21,0%, 19,8%, 17,1%.



A região Norte, foi a zona com o maior crescimento de nosso portfólio em termos de vendas mesmas lojas, alcançando vendas mesmas lojas de 9,6%, ficando logo acima da região Nordeste, que obteve crescimento de 8,8% em relação ao 1T13.

Pode se verificar em termos de segmento de renda, que os shoppings voltados às classes média alta e média baixa registram valores mais significativos, em termos de vendas. Suas vendas mesmas lojas atingiram um crescimento de 9,5% e 8,2%, respectivamente, em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.



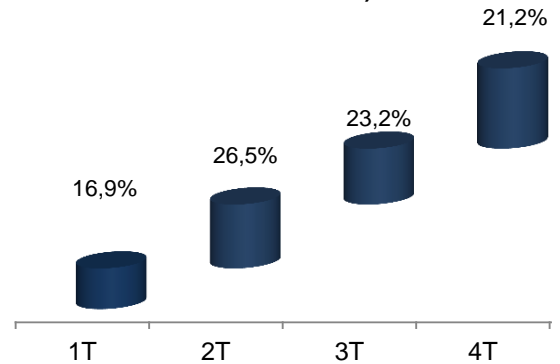
Atividade Comercial:

O leasing spread das renovações dos contratos de aluguel atingiram 20,0%. O indicador de leasing spread dos novos contratos em shoppings existentes apresentou crescimento de 10,6%

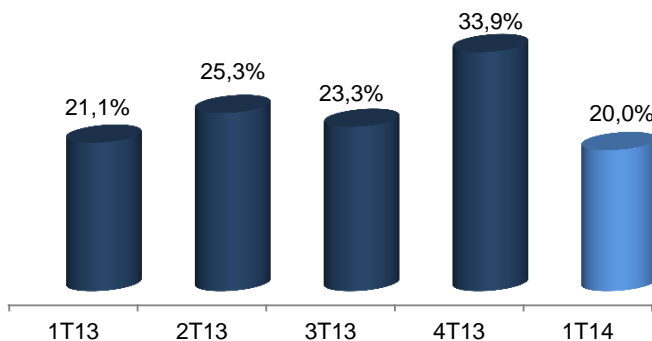
Ao longo do primeiro trimestre de 2014, foram comercializadas 123 novas lojas e 75 renovações. Além disso, comercializamos 41 contratos nos projetos greenfield e 30 lojas nos projetos de expansão.

No total comercializamos 269 contratos, comparado com os 191 contratos fechados no mesmo período do ano passado, um aumento de 40,8%.

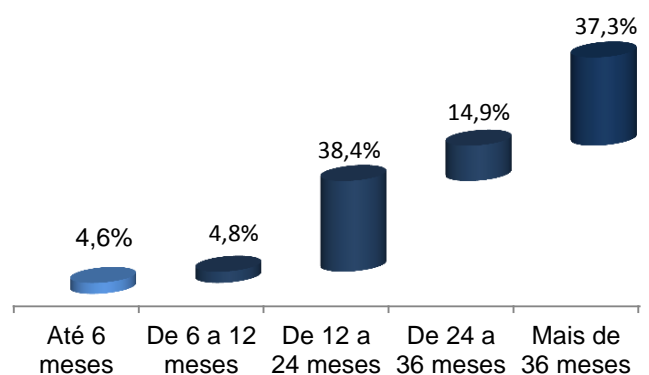
Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% do ABL)



Leasing Spread Renovações (%)



Cronograma de Vencimento dos Contratos (% do ABL)

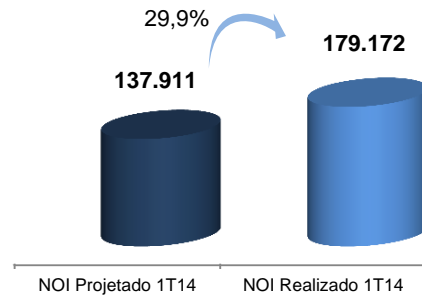


Aquisições/Vendas de Participações:

Apresentamos um NOI de R\$179,2 milhões no 1T14, nos shoppings adquiridos desde o início da companhia superando em 29,9% o NOI projetado para o período.

No 1T14 realizamos uma venda de participação de 49,0% no Ilha Plaza Shopping por R\$120,8 milhões. Vendemos toda nossa participação no Shopping Pátio Belém por R\$45,7 milhões e toda nossa participação no Shopping Metrô Tatuapé por R\$20,8 milhões. Dessa forma, ao fim do 1T14, tivemos uma redução de 75,1 mil m² do nosso ABL total ou de 4,6% e uma redução de 14,4 mil m² no ABL próprio, uma redução de 1,5%.

NOI das Aquisições Realizadas (R\$ mil)

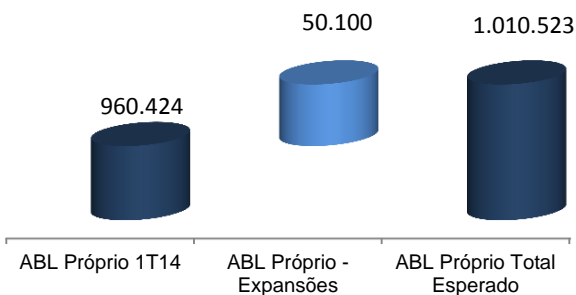


Expansões:

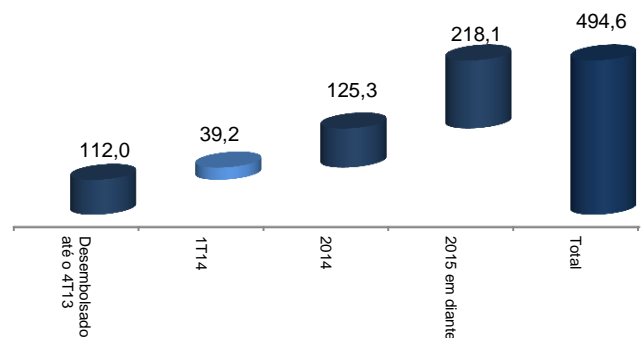
Ao final do primeiro trimestre, possuíamos 8 projetos de expansão, que adicionarão um total de 89,1 mil m² de ABL Total e 50,1 mil m² de ABL Próprio, um crescimento de 5,4% e 5,2%, ao ABL no final do 1T14, respectivamente.

As expansões anunciadas exigem um investimento de R\$494,6 milhões, onde 30,6%, ou R\$151,2 milhões já foram desembolsados até o final do primeiro trimestre de 2014. O cronograma e orçamento dos projetos continuam em linha com o previsto. Seguimos estudando possibilidades de geração de valor em nossos ativos existentes.

ABL Adicionada pelas Expansões (m²)



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



Resumo de Expansões

| Expansões | ABL Total | Participação | ABL Próprio | % do Físico Realizado | NOI Próprio Estab. ¹ (R\$ milhões) | CDU Próprio ² (R\$ milhões) | TIR (real e desalav.) | Data Prevista de Inauguração | Status da Comercialização |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|-----------------------|---|--|-----------------------|------------------------------|---------------------------|
| Shopping Recife | 2.938 | 30,8% | 905 | 100,0% | 0,6 | * | 14,4% | 1T14 | 100,0% |
| Shopping Piracicaba | 16.183 | 36,9% | 5.972 | 89,0% | 7,0 | 4,1 | 16,2% | 2T14 | 98,2% |
| São Luís Shopping | 20.767 | 15,0% | 3.115 | 93,0% | 2,7 | 1,9 | 16,5% | 2T14 | 92,0% |
| Shopping Capim Dourado | 7.508 | 100,0% | 7.508 | 20,0% | 8,8 | 6,5 | 14,9% | 2T15 | 33,7% |
| NorteShopping | 13.788 | 100,0% | 13.788 | 0,0% | 33,4 | 16,3 | 15,6% | 2016 | 0,0% |
| Top Shopping | 15.822 | 50,0% | 7.911 | 31,0% | 14,9 | 5,6 | 11,9% | 2T15 | 13,5% |
| Campinas | 4.868 | 100,0% | 4.868 | * | * | * | * | * | * |
| Independência Shopping | 7.231 | 83,4% | 6.034 | * | * | * | * | * | * |
| Total | 89.105 | 56,2% | 50.100 | | 67,5 | 34,4 | | | |

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

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

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

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

*A ser definido

Expansão Campinas

Inaugurado em 1994, o Campinas Shopping ganhou o nome da Cidade em sua primeira expansão que ocorreu em 2002. Localizado na região Oeste da cidade que possui uma população estimada de 600 mil habitantes e com enorme potencial de crescimento devido a franca expansão do aeroporto Internacional de Viracopos, que se torna um dos principais terminais aeroportuários do país, e está a apenas 15 minutos do shopping. As cidades vizinhas, com cerca de 900 mil habitantes, e os 10 municípios ao redor aumentam sua área de abrangência o que representa inúmeras possibilidades de crescimento para o empreendimento.

O Campinas Shopping apresenta um ABL total de 29,7 mil m². Além de administrar e comercializar o mesmo, detemos 100% de sua participação.

Com a nova expansão, adicionaremos 4,9 mil m² ao nosso ABL total, que contará com a criação de 5 satélites, 3 âncoras, além de uma área de serviços onde operará o Ciretran Campinas. O Shopping já conta com uma unidade do Poupatempo São Paulo e reforçará ainda mais seu mix de serviços com a inauguração do Ciretran.

A expansão consolidará sua ancoragem com as marcas de moda mais solicitadas pelos clientes do shopping (conforme últimas pesquisas Ibope) e trará mais 2.000 pessoas/dia só com atendimento da unidade Ciretran no shopping.



Expansão Capim Dourado

Inaugurado em 2010, o Shopping Capim Dourado fica localizado na cidade de Palmas, estado do Tocantins. O Shopping tornou-se referência de consumo em todo o estado, sua área de abrangência reúne além da capital Palmas, outras 12 cidades e seu papel de shopping regional influencia também o sudeste do Pará, nordeste do Mato Grosso e sul do Maranhão.

Palmas é a capital com o maior índice de crescimento populacional na última década, de 66% e apresenta um aumento de 103% do PIB de 2006 a 2010.

Com a nova expansão do Shopping Capim Dourado, a BRMALLS vai adicionar um total de 7,5 mil m² de ABL ao shopping, totalizando 36,6 mil m² de ABL total e próprio, além de 67 novas lojas e uma nova praça de eventos. A previsão de inauguração é no 2T15.

O shopping conta com uma forte ancoragem que reúne grandes marcas do varejo nacional, como Cinemark, Casas Bahia, Lojas Americanas, Vivara e Le Lis Blanc; além das únicas Riachuelo, Renner e Marisa do estado.

O shopping apresentou fortes indicadores no 1T14 como SSS de 12,7% e teve crescimento de NOI yoy de 35,4%, o maior da Companhia.

Após a inauguração, estimamos que esta expansão gere R\$8,8 milhões de NOI estabilizado para a BRMALLS. A TIR (real e desalavancada) estimada para a expansão é de 14,9%.

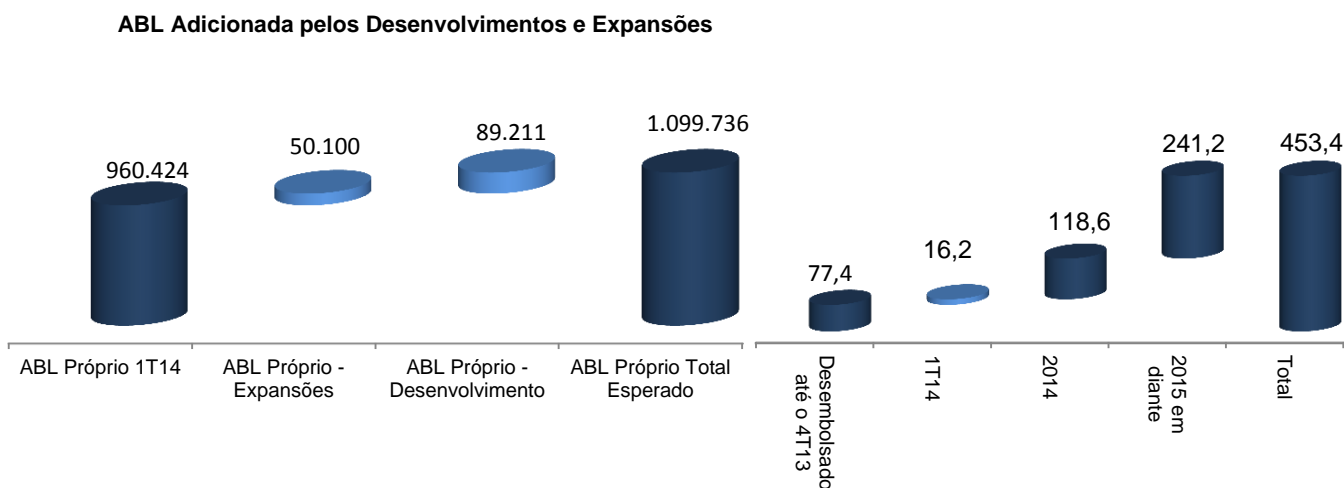


Desenvolvimento:

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

Com a inauguração dos 3 projetos greenfields no pipeline, a companhia adicionará 144,1 mil m² de ABL total e 89,2 mil m² de ABL próprio, acrescentando 8,8% e 9,3% ao portfólio, respectivamente. Considerando as expansões e os projetos greenfields em andamento, estimamos um aumento de 14,3% na ABL total e 14,5% na ABL própria. O investimento próprio a ser desembolsado pela companhia totaliza o valor de R\$453,4 milhões, dos quais 20,6% já foram desembolsados até 1T14. A participação média nos projetos será de 61,9% e quando inaugurados, estimamos que adicionem um NOI próprio estabilizado de R\$87,3 milhões à BRMALLS.

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



Resumo de Greenfield

| Resumo de Greenfield | ABL Total | Participação | ABL Próprio | % do Físico Realizado | NOI Próprio Estab. ¹ (R\$ milhões) | CDU Próprio (R\$ milhões) | TIR (real e desalav.) | Data Prevista de Inauguração | Status da Comercialização |
|--------------------------|----------------|--------------|---------------|-----------------------|---|---------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|
| Shopping Vila Velha | 68.202 | 50,0% | 34.101 | 70,0% | 28,6 | 10,9 | 17,9% | 3T14 | 82,3% |
| Catuaí Shopping Cascavel | 29.975 | 69,0% | 20.668 | 43,5% | 20,3 | 13,1 | 13,8% | 2T15 | 77,8% |
| Cuiabá Plaza Shopping | 45.923 | 75,0% | 34.442 | 10,0% | 38,4 | 25,4 | 16,1% | 2015 | 5,2% |
| Total | 144.100 | 61,9% | 89.211 | | 87,3 | 49,4 | | | |

¹NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços

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

Shopping Vila Velha

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

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

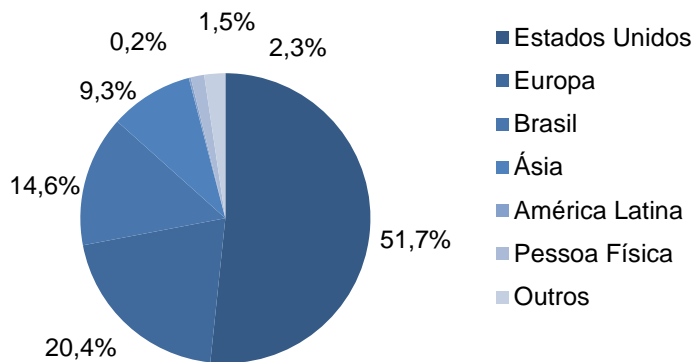
O Shopping Vila Velha vai inaugurar com 68,2 mil m² de ABL total e, com isso, será o maior Shopping do Estado do Espírito Santo com abrangência regional captando consumidores de Vila Velha e Vitória. O Shopping será fortemente ancorado com 13 lojas âncora e 1 Hipermercado com 8,0 mil m². O Shopping já conta com marcas de abrangência regional e nacional: C&A, Renner, Riachuelo, Marisa, Lojas Americanas, Casas Bahia, Cinemark, Dadauto, Kalunga, Decathlon, Outback, Saraiva, Avenida, Sipolatti, Camicado, Polishop, Polo Wear, Vitória Sport, Zara entre outras.



Mercado de Capitais:

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

Distribuição Regional da Base Acionária (31/03/2014)



Índices com BRML3 na carteira:

| Índice | Peso |
|----------------------|--------|
| BM&F Ibovespa IBOV | 1,32% |
| BM&F Bovespa IBRX-50 | 1,00% |
| BM&F Bovespa ICO2 | 1,55% |
| BM&F Bovespa IBRX | 0,87% |
| BM&F Bovespa IGC | 1,25% |
| BM&F Bovespa ITAG | 1,20% |
| BM&F Bovespa MLC | 0,91% |
| BM&F Bovespa IMOB | 21,80% |
| iShares MSCI Brazil | 0,86% |

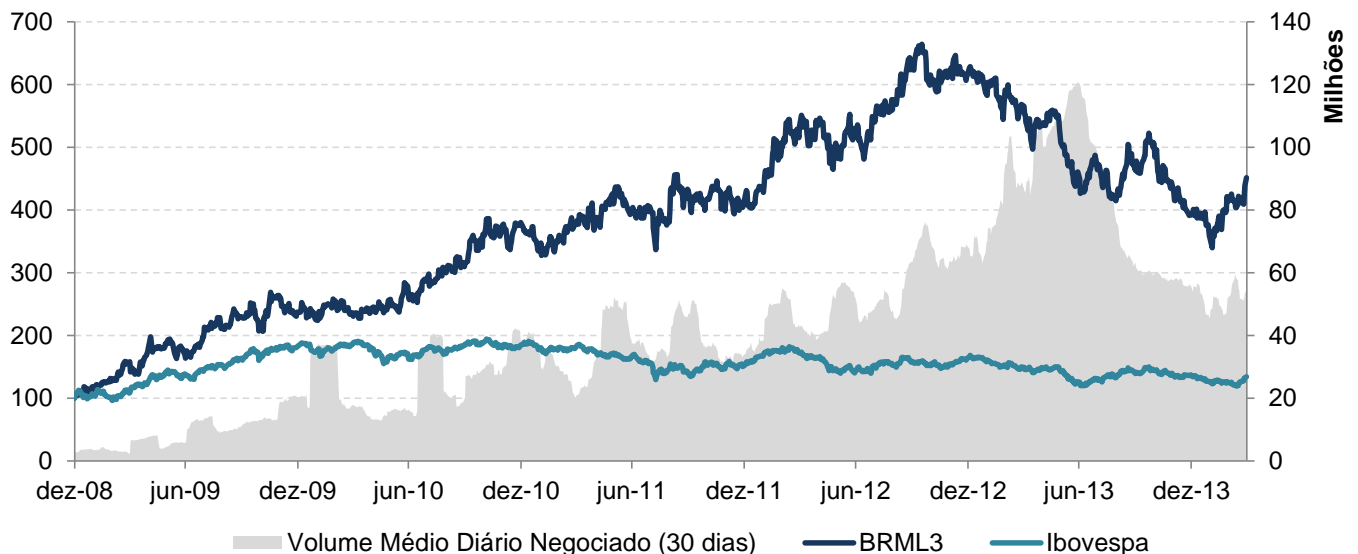
Fonte: Bloomberg (31/03/2014)

Perfil do Investidor

Nossa base de investidores continua a apresentar uma diversificação por regiões de origem no primeiro trimestre de 2014. O volume financeiro médio no trimestre foi de R\$ 53,1 milhões, uma diminuição de 35,8% em relação aos R\$82,7 milhões do 1T13. O nosso número de negócios médio no trimestre foi de 9.053.

Performance da Ação

A ação da BRMALLS encerrou o primeiro trimestre de 2014 sendo cotada a R\$19,58, uma variação positiva acumulada no ano de 14,8%, superando a variação do Ibovespa de -2,1% no mesmo período. Durante o trimestre, o preço médio da ação foi de R\$17,10.



Nossos Shoppings:

Ao final do primeiro trimestre de 2014, a BRMALLS detinha participação em 50 shopping centers, totalizando 1.635,2 mil m² de ABL total e 960,4 mil m² em ABL próprio, uma participação média no portfólio de 58,7%. Já, se considerarmos somente os shoppings onde detemos participação de 50% ou mais, estes representaram 86,5% do NOI da BRMALLS no 1T14 sendo nossa participação média nestes 32 shoppings de 73,5%.

| 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 |
| Goiânia Shopping | GO | 22.252 | 48,4% | 10.770 | Admin./Comerc./CSC |
| Araguaia Shopping | GO | 21.758 | 50,0% | 10.879 | Admin./Comerc. |
| São Luís Shopping | MA | 34.123 | 15,0% | 5.118 | |
| Rio Anil | MA | 37.760 | 50,0% | 18.880 | Admin./Comerc. |
| Center Shopping Uberlândia | MG | 52.686 | 51,0% | 26.870 | Admin./Comerc./CSC |
| Shopping Del Rey | MG | 37.032 | 65,0% | 24.071 | Admin./Comerc./CSC |
| Independência Shopping | MG | 23.941 | 83,4% | 19.967 | Admin./Comerc./CSC |
| Big Shopping | MG | 17.241 | 13,0% | 2.241 | |
| Shopping Sete Lagoas | MG | 17.942 | 70,0% | 12.560 | Admin./Comerc./CSC |
| 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 | 68.627 | 31,1% | 21.312 | 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. |
| 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 |
| Fashion Mall | RJ | 14.955 | 100,0% | 14.955 | 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 | 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. |
| Shopping Iguatemi Caxias do Sul | RS | 30.324 | 45,5% | 13.797 | Admin./Comerc./CSC |
| Shopping Mueller Joinville | SC | 27.310 | 10,4% | 2.840 | |
| Shopping Tamboré | SP | 49.835 | 100,0% | 49.835 | Admin./Comerc./CSC |
| Shopping 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 | 27.248 | 36,9% | 10.055 | Admin./Comerc./CSC |
| Mooça 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. |
| Total | | 1.635.156 | 58,7% | 960.424 | |

Ao final do primeiro trimestre de 2014, detinhamos participação de 100% em 9 shoppings de nosso portfólio. Atualmente prestamos serviços para 45 shoppings. No total, dos shoppings em que detemos participação, 45 são comercializados, 43 administrados e 36 para os quais o CSC presta serviços. Nossos shoppings somados apresentam mais de 9,0 mil lojas que atraem milhões de visitantes anualmente. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais no país.

Glossário:

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

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

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

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

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

•Classe Média: Amazonas, Independência; Campo Grande, Sete Lagoas, Minas, Itaú Power, Estação BH, Plaza Macaé, Londrina Norte, Capim Dourado, Curitiba, Norte Shopping, ABC, Metrô Santa Cruz, Piracicaba, Tamboré, Center Shopping, Ilha Plaza, Del Rey, Mueller, 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 | | |
| | 1T14 | 1T13 | % | 1T14 | 1T13 | 1T14 | 1T13 | % |
| Receita Bruta | 333.911 | 301.225 | 10,9% | 14.737 | 13.153 | 348.648 | 314.378 | 10,9% |
| Aluguéis | 231.242 | 208.123 | 11,1% | 10.337 | 8.534 | 241.579 | 216.657 | 11,5% |
| Linearização de Aluguel | 5.797 | 8.312 | -30,3% | (53) | 257 | 5.744 | 8.569 | -33,0% |
| Taxa de Cessão | 4.033 | 3.687 | 9,4% | 638 | 344 | 4.671 | 4.031 | 15,9% |
| Linearização de CDU | 11.221 | 9.464 | 18,6% | (75) | 237 | 11.146 | 9.701 | 14,9% |
| Estacionamento | 54.903 | 47.751 | 15,0% | 4.463 | 3.770 | 59.366 | 51.521 | 15,2% |
| Taxa de Transferência | 1.550 | 1.506 | 2,9% | 55 | 58 | 1.605 | 1.564 | 2,6% |
| Prestação de Serviços | 24.120 | 21.272 | 13,4% | (799) | (266) | 23.321 | 21.006 | 11,0% |
| Outras | 1.045 | 1.110 | -5,9% | 171 | 218 | 1.216 | 1.328 | -8,4% |
| (-)Impostos e Contribuições | (25.441) | (23.588) | 7,9% | (786) | (751) | (26.227) | (24.339) | 7,8% |
| Receita Líquida | 308.470 | 277.637 | 11,1% | 13.951 | 12.402 | 322.421 | 290.039 | 11,2% |
| Custos | (28.017) | (26.450) | 5,9% | (2.522) | (2.198) | (30.539) | (28.648) | 6,6% |
| Custos com Pessoal | (6.921) | (6.903) | 0,3% | (641) | (615) | (7.562) | (7.518) | 0,6% |
| Diversos Serviços | (3.573) | (3.321) | 7,6% | (320) | (305) | (3.893) | (3.626) | 7,4% |
| Custos Condominiais | (6.765) | (9.138) | -26,0% | (200) | (372) | (6.965) | (9.510) | -26,8% |
| Custos com Fundo de Promoções | (3.680) | (2.968) | 24,0% | (107) | (145) | (3.787) | (3.113) | 21,7% |
| Demais Custos | (7.078) | (4.121) | 71,8% | (1.254) | (760) | (8.332) | (4.881) | 70,7% |
| Resultado Bruto | 280.453 | 251.187 | 11,7% | 11.429 | 10.204 | 291.882 | 261.391 | 11,7% |
| Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas | (46.495) | (42.323) | 9,9% | (66) | (505) | (46.561) | (42.828) | 8,7% |
| Despesas com Vendas | (11.712) | (10.400) | 12,6% | (66) | (450) | (11.778) | (10.850) | 8,6% |
| Despesas de Pessoal | (32.178) | (31.189) | 3,2% | - | - | (32.178) | (31.189) | 3,2% |
| Serviços Contratados | (842) | (858) | -1,9% | (11) | (10) | (853) | (868) | -1,7% |
| Outras Despesas | (1.763) | 124 | -1521,8% | 11 | (45) | (1.752) | 79 | -2317,7% |
| Depreciação | (122) | (122) | 0,0% | - | - | (122) | (122) | 0,0% |
| Amortização | (2.566) | (2.465) | 4,1% | 28 | - | (2.538) | (2.465) | 3,0% |
| Resultado Financeiro | (117.659) | (127.006) | -7,4% | (801) | 126 | (118.460) | (126.880) | -6,6% |
| Receitas Financeiras | 227.985 | 301.429 | -24,4% | 265 | 200 | 228.250 | 301.629 | -24,3% |
| Despesas Financeiras | (345.644) | (428.435) | -19,3% | (1.066) | (74) | (346.710) | (428.509) | -19,1% |
| Resultado da Equivalência Patrimonial | 8.314 | 8.205 | 1,3% | (8.314) | (8.205) | - | - | - |
| Outras Receitas Operacionais | 6.881 | 1.478 | 365,6% | 1 | 42 | 6.882 | 1.520 | 352,8% |
| Resultado Operacional | 128.806 | 88.955 | 44,8% | 2.277 | 1.659 | 131.083 | 90.614 | 44,7% |
| Resultado Antes Tributação/Participações | 128.806 | 88.955 | 44,8% | 2.277 | 1.659 | 131.083 | 90.614 | 44,7% |
| Provisão para IR/CSLL | (72.729) | (24.374) | 198,4% | (1.835) | (1.457) | (74.564) | (25.831) | 188,7% |
| Impostos Diferidos | 10.181 | 6.681 | 52,4% | (379) | (147) | 9.802 | 6.534 | 50,0% |
| Participação dos minoritários | (12.507) | (11.876) | 5,3% | (63) | (57) | (12.570) | (11.933) | 5,3% |
| Lucro do Período | 53.751 | 59.385 | -9,5% | - | - | 53.751 | 59.385 | -9,5% |

Balço Patrimonial (Ativo):

| Balço Patrimonial (R\$ mil) | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|--------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------|--------------|--|
| Ativos | Informações Contábeis | | | Efeitos IFRS 10/11 | | Informações Financeiras Ajustadas | | | |
| | 1T14 | 4T13 | % | 1T14 | 4T13 | 1T14 | 4T13 | % | |
| Ativos | | | | | | | | | |
| Circulante | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | 48.277 | 70.509 | -31,5% | 6.249 | 6.312 | 54.526 | 76.821 | -29,0% | |
| Contas a Receber | 223.454 | 320.499 | -30,3% | 6.752 | 8.720 | 230.206 | 329.219 | -30,1% | |
| Títulos e Valores Mobiliários | 842.833 | 319.696 | 163,6% | 7.147 | 12.109 | 849.980 | 331.805 | 156,2% | |
| Swap Curva | 35.178 | 54.674 | -35,7% | 0 | 0 | 35.178 | 54.674 | -35,7% | |
| Impostos a Recuperar | 56.488 | 100.701 | -43,9% | 558 | 538 | 57.046 | 101.239 | -43,7% | |
| Adiantamentos | 33.644 | 32.430 | 3,7% | 2.258 | 1.501 | 35.902 | 33.931 | 5,8% | |
| Outros Valores a Receber | 52.518 | 42.651 | 23,1% | 2.907 | 119 | 55.425 | 42.770 | 29,6% | |
| Despesas Antecipadas | 3.504 | 2.250 | 55,7% | (106) | 74 | 3.398 | 2.324 | 46,2% | |
| Total | 1.295.896 | 943.410 | 37,4% | 25.765 | 29.373 | 1.321.661 | 972.783 | 35,9% | |
| Não Circulante | | | | | | | | | |
| Cientes | 173.522 | 177.501 | -2,2% | 6.874 | 6.973 | 180.396 | 184.474 | -2,2% | |
| Depósitos e cauções | 46.345 | 45.695 | 1,4% | 317 | 519 | 46.662 | 46.214 | 1,0% | |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 79.625 | 82.117 | -3,0% | 13.077 | 12.890 | 92.702 | 95.007 | -2,4% | |
| Swap Curva | 229.524 | 245.049 | -6,3% | 0 | (1) | 229.524 | 245.048 | -6,3% | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 40.963 | 39.069 | 4,8% | (40.963) | (39.069) | 0 | 0 | - | |
| Outros Investimentos | 462 | 462 | 0,0% | 4 | 5 | 467 | 467 | 0,0% | |
| Outros | 23.943 | 25.728 | -6,9% | (1.079) | (2.950) | 22.864 | 22.778 | 0,4% | |
| Total | 594.383 | 615.621 | -3,4% | (21.768) | (21.633) | 572.615 | 593.988 | -3,6% | |
| Permanente | | | | | | | | | |
| Investimentos | 580.773 | 584.266 | -0,6% | (580.773) | (584.266) | 0 | 0 | - | |
| Propriedade para Investimento | 16.527.778 | 16.651.002 | -0,7% | 879.252 | 879.040 | 17.407.030 | 17.530.042 | -0,7% | |
| Imobilizado | 10.076 | 10.191 | -1,1% | 0 | 0 | 10.076 | 10.191 | -1,1% | |
| Intangível | 16.135 | 16.360 | -1,4% | 16 | 15 | 16.150 | 16.374 | -1,4% | |
| Total | 17.134.762 | 17.261.819 | -0,7% | 298.494 | 294.788 | 17.433.256 | 17.556.607 | -0,7% | |
| Total Ativo | 19.025.041 | 18.820.850 | 1,1% | 302.491 | 302.528 | 19.327.532 | 19.123.378 | 1,1% | |

Balço Patrimonial (Passivo):

Balço Patrimonial (R\$ mil)

| Passivos | Informações Contábeis | | | Efeitos IFRS 10/11 | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| | 1T14 | 4T13 | % | 1T14 | 4T13 | 1T14 | 4T13 | % |
| Passivos | | | | | | | | |
| Circulante | | | | | | | | |
| Empréstimos e Financiamentos | 586.416 | 766.580 | -23,5% | 3.276 | 2.951 | 589.692 | 769.531 | -23,4% |
| Fornecedores | 72.053 | 84.892 | -15,1% | 1.061 | 1.241 | 73.114 | 86.133 | -15,1% |
| Impostos e contribuições a recolher | 61.936 | 64.071 | -3,3% | 2.512 | 2.919 | 64.448 | 66.990 | -3,8% |
| Salários e Encargos Sociais | 23.516 | 69.169 | -66,0% | 223 | 934 | 23.739 | 70.103 | -66,1% |
| Dividendos a Pagar | 144.535 | 144.535 | 0,0% | 0 | 0 | 144.535 | 144.535 | 0,0% |
| Impostos e Contribuições - parcelamentos | 20.188 | 19.871 | 1,6% | 323 | 383 | 20.511 | 20.254 | 1,3% |
| Adiantamentos de Clientes | 10.736 | 6.028 | 78,1% | 611 | 629 | 11.346 | 6.657 | 70,4% |
| Obrigações a pagar por aquisição de shopping | 172.278 | 167.982 | 2,6% | 0 | 0 | 172.278 | 167.982 | 2,6% |
| Diferencial de swap a pagar | 23.491 | 9.168 | 156,2% | 0 | 1 | 23.491 | 9.169 | 156,2% |
| Receita Diferida | 50.041 | 55.529 | -9,9% | 1.767 | 0 | 51.808 | 55.529 | -6,7% |
| Outros valores a pagar | 2.687 | 9.303 | -71,1% | 634 | (1.041) | 3.320 | 8.262 | -59,8% |
| Total | 1.167.877 | 1.397.128 | -16,4% | 10.406 | 8.017 | 1.178.281 | 1.405.145 | -16,1% |
| Não Circulante | | | | | | | | |
| Empréstimos e Financiamentos | 4.321.951 | 3.956.500 | 9,2% | 40.115 | 40.640 | 4.362.066 | 3.997.140 | 9,1% |
| Fornecedores | 3.506 | 3.413 | 2,7% | 1 | (1) | 3.506 | 3.413 | 2,7% |
| Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos Contingentes | 63.750 | 64.536 | -1,2% | 8 | 29 | 63.758 | 64.565 | -1,2% |
| Impostos e Contribuições - parcelamentos | 79.437 | 80.016 | -0,7% | 666 | 670 | 80.102 | 80.686 | -0,7% |
| Obrigações a pagar por aquisição de shopping | 227.102 | 222.903 | 1,9% | 0 | 0 | 227.102 | 222.903 | 1,9% |
| Diferencial de swap a pagar | 232.097 | 257.616 | -9,9% | 1 | (1) | 232.098 | 257.616 | -9,9% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 3.269.595 | 3.280.145 | -0,3% | 244.667 | 244.101 | 3.514.262 | 3.524.246 | -0,3% |
| Receita Diferida | 85.249 | 90.927 | -6,2% | 8.199 | 9.481 | 93.447 | 100.408 | -6,9% |
| Partes Relacionadas | 86 | 382 | -77,4% | (86) | (382) | 0 | 0 | - |
| Outros valores a pagar | 1.545 | 28 | 5416,5% | (1.545) | (28) | 0 | 0 | - |
| Total | 8.284.318 | 7.956.466 | 4,1% | 292.025 | 294.509 | 8.576.342 | 8.250.977 | 3,9% |
| Patrimônio Líquido | | | | | | | | |
| Participação dos Minoritários | 680.496 | 677.137 | 0,5% | 63 | 0 | 680.559 | 677.137 | 0,5% |
| Capital Social Realizado | 4.331.619 | 4.293.342 | 0,9% | 0 | 0 | 4.331.619 | 4.293.342 | 0,9% |
| Reservas de Capital | 111.518 | 101.315 | 10,1% | 0 | 0 | 111.518 | 101.315 | 10,1% |
| Reservas de Lucro | 4.466.774 | 3.786.824 | 18,0% | 0 | 0 | 4.466.774 | 3.786.824 | 18,0% |
| Ações em tesouraria | (20.585) | (20.585) | 0,0% | 0 | 0 | (20.585) | (20.585) | 0,0% |
| Lucros/Prejuízos Acumulados | 53.751 | 679.950 | -92,1% | 0 | 0 | 53.751 | 679.950 | -92,1% |
| Gastos com Emissão de Ações | (50.727) | (50.727) | 0,0% | 0 | 0 | (50.727) | (50.727) | 0,0% |
| Total | 9.572.846 | 9.467.256 | 1,1% | 63 | 0 | 9.572.909 | 9.467.256 | 1,1% |
| Total Passivo e Patrimônio Líquido | 19.025.041 | 18.820.850 | 1,1% | 302.494 | 302.527 | 19.327.532 | 19.123.378 | 1,1% |

Fluxo de Caixa:

| | 1T14 | 1T14 - IFRS 10 e 11 |
|--|------------------|---------------------|
| Lucro (prejuízo) do Exercício | 53.751 | 53.751 |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais | 78.557 | 69.629 |
| Depreciações e amortizações | 2.660 | 2.689 |
| Atualização de empréstimos e financiamentos | 86.430 | 86.297 |
| Rendimento de títulos e valores mobiliários | (13.286) | (13.099) |
| Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente | (16.752) | (16.951) |
| Ajuste do plano de opções outorgadas | 10.203 | 10.203 |
| Ajuste a valor justo e resultado com derivativos | 11.779 | 11.779 |
| Imposto de renda e contribuição social | (9.802) | (10.181) |
| Ganho na venda de propriedade para investimento | (10.329) | (10.329) |
| Equivalência patrimonial | 0 | (8.314) |
| Ativo fiscal diferido – CVM 349 | 0 | 0 |
| Participação de não controladores | 12.570 | 12.507 |
| Outros | 5.084 | 5.028 |
| (Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos | 82.987 | 85.449 |
| Contas a receber | 103.614 | 101.725 |
| Impostos a recuperar | 44.194 | 44.213 |
| Adiantamentos | (1.972) | (1.214) |
| Despesas antecipadas | (1.074) | (1.254) |
| Depósitos e cauções | (448) | (650) |
| Instrumentos financeiros | 12.044 | 12.046 |
| Fornecedores | (12.927) | (12.747) |
| Impostos e contribuições a recolher | 80.300 | 78.885 |
| Salários e encargos sociais | (46.364) | (45.653) |
| Adiantamento de clientes | 4.689 | 4.708 |
| Receita diferida | 464 | 56 |
| Provisão para contingências | (806) | (786) |
| Outros | (17.680) | (14.721) |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (81.047) | (79.159) |
| Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais | 215.295 | 208.829 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | (365.374) | (359.179) |
| Compra/venda de títulos e valores mobiliários | (504.889) | (510.038) |
| Aumento (redução) nos ativos intangíveis | (2.321) | (2.350) |
| Aquisição e construção de propriedades para investimento | (65.524) | (65.313) |
| Venda de propriedade para investimento | 207.360 | 207.360 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 0 | (5.379) |
| Alienação de investimentos | 0 | 0 |
| Aumento de capital nas controladas | 0 | 0 |
| Juros sobre capital próprio recebidos | 0 | 0 |
| Operação com partes relacionadas | 0 | 4.734 |
| Dividendos recebidos | 0 | 11.807 |
| Adições no ativo diferido | 0 | 0 |
| Fluxos de caixa das atividade de financiamentos | 127.784 | 128.119 |
| Obtenção de empréstimos | 381.024 | 381.024 |
| Pagamento de empréstimos | (282.370) | (282.035) |
| Ações em tesouraria | 0 | 0 |
| Aumento de capital | 38.277 | 38.277 |
| Dividendos pagos | 0 | 0 |
| Gastos com emissão de ações | 0 | 0 |
| Pagamento de dividendos a acionistas não controladores | (9.147) | (9.147) |
| Variação cambial sobre caixa e equivalentes | 0 | 0 |
| Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos | (22.295) | (22.231) |
| Disponibilidades e valores equivalentes no início do período | 76.821 | 70.509 |
| Disponibilidades e valores equivalentes no final do período | 54.526 | 48.277 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período | (22.295) | (22.232) |

Anexo - Tabela de Dívidas:

| Perfil da Dívida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas | | | | | | |
|--|---------------|---------|----------------|------------------|------------------|--|
| | Índice | Taxa(%) | Vencimento | 31/03/2014 | 31/12/2013 | |
| Dívida de Curto Prazo | | | | | | |
| Banco Bradesco (ix) | TR | 9,90% | a.a 25/03/2025 | 48.680 | 46.262 | |
| Banco Bradesco (viii) | TR | 9,80% | a.a 28/06/2022 | 5.781 | 5.694 | |
| Banco BTG Pactual (xxvii)* | IGP-M | 8,50% | a.a 20/04/2023 | 2.791 | 2.773 | |
| Banco do Brasil - Finame (vii) | TJLP | 3,85% | a.a 15/11/2014 | 1.906 | 1.882 | |
| Banco do Brasil (xiv) | TR | 10,20% | a.a 05/04/2022 | 4.776 | 5.045 | |
| Banco do Nordeste do Brasil (xxi) | PRÉ | 3,53% | a.a 25/03/2019 | 2.559 | 2.092 | |
| Banco Nacional do Nordeste (xxviii)* | PRÉ | 2,94% | a.a 26/12/2024 | 485 | 177 | |
| Banco Santander (iii) | TR | 9,33% | a.a 01/10/2019 | 7.935 | 8.279 | |
| Banco Santander (vi) | TR | 9,30% | a.a 21/12/2019 | 3.451 | 3.417 | |
| Banco Santander (xiii) | TR | 9,34% | a.a 20/04/2023 | 8.523 | 8.861 | |
| Citibank (xi) | Libor 6 meses | 1,78% | a.a 08/12/2014 | 127.689 | 131.512 | |
| Debêntures - Série 1 (juros) (i) | CDI | 0,50% | a.a 15/07/2014 | 4.191 | 3.641 | |
| Debêntures - Série 2 (juros) (i) | IPCA | 7,90% | a.a 15/07/2016 | 110.887 | 106.571 | |
| Debêntures 2ª emissão 1ª série (xii) | CDI | 0,94% | a.a 15/02/2017 | 4.498 | 6.037 | |
| Debêntures 2ª emissão 2ª série (xii) | IPCA | 6,40% | a.a 15/02/2019 | 0 | 14.912 | |
| Debêntures 4ª emissão 1ª série (xviii) | CDI | 0,62% | a.a 26/04/2016 | 13.039 | 6.699 | |
| Itaú - CCB (xv) | TR | 9,80% | a.a 13/05/2020 | 168.428 | 165.715 | |
| Itaú - CCB (xvi) | TR | 9,80% | a.a 13/05/2020 | 4.565 | 4.622 | |
| Itaú - CCB (xvii) | TR | 9,80% | a.a 13/05/2020 | 13.781 | 14.492 | |
| Itaú (iv) | TR | 9,80% | a.a 19/10/2021 | 11.400 | 11.164 | |
| Itaú (v) | TR | 9,80% | a.a 16/02/2023 | 12.235 | 12.111 | |
| Itaú (x) | TR | 9,80% | a.a 16/02/2023 | 17.030 | 17.217 | |
| Notas Promissórias (xix) | CDI | 0,55% | a.a 26/05/2014 | 0 | 174.897 | |
| Titulos de crédito perpétuo (ii) | US\$ Dólar | 8,50% | a.a - | 15.062 | 15.459 | |
| Total Dívida de Curto Prazo | | | | 589.692 | 769.531 | |
| Dívida de Longo Prazo | | | | | | |
| Banco Bradesco (ix) | TR | 9,90% | a.a 25/03/2025 | 587.890 | 587.123 | |
| Banco Bradesco (viii) | TR | 9,80% | a.a 28/06/2022 | 61.812 | 63.830 | |
| Banco BTG Pactual (xxvii)* | IGP-M | 8,50% | a.a 20/04/2023 | 19.609 | 19.424 | |
| Banco do Brasil (xiv) | TR | 10,20% | a.a 05/04/2022 | 124.995 | 124.346 | |
| Banco do Nordeste do Brasil (xxi) | PRÉ | 3,53% | a.a 25/03/2019 | 11.401 | 11.852 | |
| Banco Nacional do Nordeste (xxviii)* | PRÉ | 2,94% | a.a 26/12/2024 | 20.506 | 21.216 | |
| Banco Santander (iii) | TR | 9,33% | a.a 01/10/2019 | 68.485 | 69.864 | |
| Banco Santander (vi) | TR | 9,30% | a.a 21/12/2019 | 21.350 | 22.160 | |
| Banco Santander (xiii) | TR | 9,34% | a.a 20/04/2023 | 107.469 | 109.006 | |
| Debêntures - Série 2 (juros) (i) | IPCA | 7,90% | a.a 15/07/2016 | 199.856 | 192.076 | |
| Debêntures 2ª emissão 1ª série (xii) | CDI | 0,94% | a.a 15/02/2017 | 158.705 | 160.969 | |
| Debêntures 2ª emissão 2ª série (xii) | IPCA | 6,40% | a.a 15/02/2019 | 272.390 | 265.474 | |
| Debêntures 4ª emissão 1ª série (xviii) | CDI | 0,62% | a.a 26/04/2016 | 395.458 | 391.219 | |
| Itaú - CCB (xvi) | TR | 9,80% | a.a 13/05/2020 | 49.789 | 50.161 | |
| Itaú - CCB (xvii) | TR | 9,80% | a.a 13/05/2020 | 155.729 | 157.264 | |
| Itaú - CRI (xx) | TR | 9,30% | a.a 19/03/2025 | 542.805 | 529.294 | |
| Itaú (iv) | TR | 9,80% | a.a 19/10/2021 | 100.915 | 102.271 | |
| Itaú (v) | TR | 9,80% | a.a 16/02/2023 | 111.815 | 113.388 | |
| Itaú (x) | TR | 9,80% | a.a 16/02/2023 | 33.137 | 36.677 | |
| Itaú (xxii) | IPCA | 6,34% | a.a 07/03/2024 | 198.708 | 0 | |
| Itaú (xxii) | IPCA | 6,71% | a.a 06/02/2026 | 67.089 | 0 | |
| Itaú (xxii) | IPCA | 7,04% | a.a 07/03/2029 | 116.269 | 0 | |
| Titulos de crédito perpétuo (ii) | US\$ Dólar | 8,50% | a.a - | 935.884 | 969.526 | |
| Total Dívida de Longo Prazo | | | | 4.362.066 | 3.997.140 | |
| Dívida Total | | | | 4.951.758 | 4.766.671 | |

*A tabela acima das informações financeiras ajustadas considera a dívida das Controladas em conjunto, SPE Macaé no valor de R\$22,4 milhões e SPE Mônaco no valor de R\$ 21,0 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 | | |
|----------------------------------|-----------------------|----------------|--------------|-----------------------------------|----------------|--------------|
| | 1T14 | 1T13 | % | 1T14 | 1T13 | % |
| Receita Bruta | 333.911 | 301.225 | 10,9% | 348.648 | 314.378 | 10,9% |
| (-) Prestação de Serviços | (24.120) | (21.272) | 13,4% | (23.321) | (21.006) | 11,0% |
| (-) Custos | (28.017) | (26.450) | 5,9% | (30.539) | (28.648) | 6,6% |
| (+) Debêntures do Araguaia | 2.113 | 2.228 | -5,2% | 2.113 | 2.228 | -5,2% |
| (-) Crédito Presumido PIS/COFINS | (2.272) | (2.161) | 5,2% | (2.272) | (2.161) | 5,1% |
| NOI | 281.615 | 253.570 | 11,1% | 294.630 | 264.791 | 11,3% |
| <i>Margem %</i> | <i>90,9%</i> | <i>90,6%</i> | <i>0,3%</i> | <i>90,6%</i> | <i>90,3%</i> | <i>0,2%</i> |

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

| | Informações Contábeis | | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|--------------|-----------------------------------|----------------|--------------|
| | 1T14 | 1T13 | % | 1T14 | 1T13 | % |
| Receita Líquida | 308.470 | 277.637 | 11,1% | 322.421 | 290.039 | 11,2% |
| (-) Custos e Despesas | (77.200) | (71.360) | 8,2% | (79.760) | (74.064) | 7,7% |
| (+) Depreciação e Amortização | 2.688 | 2.587 | 3,9% | 2.660 | 2.587 | 2,8% |
| (+) Outras Receitas Operacionais | 6.881 | 1.478 | 365,6% | 6.882 | 1.520 | 352,8% |
| EBITDA | 240.839 | 210.342 | 14,5% | 252.203 | 220.082 | 14,6% |
| (-) Propriedade para Investimento | - | - | - | - | - | - |
| (+) Debêntures do Araguaia | 2.113 | 2.228 | -5,2% | 2.113 | 2.228 | -5,2% |
| EBITDA Ajustado | 242.952 | 212.570 | 14,3% | 254.316 | 222.310 | 14,4% |
| <i>Margem %</i> | <i>78,8%</i> | <i>76,6%</i> | <i>2,3%</i> | <i>78,9%</i> | <i>76,6%</i> | <i>2,2%</i> |

Reconciliação do FFO (R\$ mil)

| | Informações Contábeis | | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| | 1T14 | 1T13 | % | 1T14 | 1T13 | % |
| Lucro Líquido | 53.751 | 59.385 | -9,5% | 53.751 | 59.385 | -9,5% |
| (+) Depreciação e Amortização | 2.688 | 2.587 | 3,9% | 2.660 | 2.587 | 2,8% |
| FFO | 56.439 | 61.972 | -8,9% | 56.411 | 61.972 | -9,0% |
| (+) Variação Cambial Bônus Perpétuo | (36.309) | (15.530) | 133,8% | (36.309) | (15.523) | 133,9% |
| (-) Swap a Mercado | 14.922 | 45.638 | -67,3% | 14.922 | 45.638 | -67,3% |
| (+) Ajuste Impostos Não Caixa | 44.486 | (295) | - | 44.865 | (148) | -30414,2% |
| (-) Equivalência Patrimonial | (8.314) | (8.205) | 1,3% | - | - | - |
| FFO Ajustado | 71.224 | 83.580 | -14,8% | 79.890 | 91.940 | -13,1% |
| <i>Margem %</i> | <i>23,1%</i> | <i>30,1%</i> | <i>-7,0%</i> | <i>24,8%</i> | <i>31,7%</i> | <i>-6,8%</i> |