

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Informações sobre o Grupo**

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

Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. Vendas de shopping centers geralmente aumentam em períodos sazonais, como nas semanas antes do dia das mães (maio), dia dos namorados (que no Brasil ocorre em junho), dia dos pais (que no Brasil ocorre em agosto), dia das crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

A Companhia é uma sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ, e possui ações negociadas na BM&FBovespa (BRML3). Adicionalmente, a Companhia adere ao nível de governança corporativa do Novo Mercado da BM&FBovespa. A BR Malls integra a carteira do Índice Bovespa (IBOVESPA) e também ingressou no Índice Brasil 50 (IBRX 50).

A emissão dessas informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia foi autorizada pela Administração em 4 de novembro de 2013.

#### **Excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes**

A Companhia apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes, no balanço patrimonial da controladora e do consolidado nos montantes de R\$ 290.196 e R\$ 258.510, respectivamente, 30 de setembro de 2013. Tal excesso de passivos circulantes está diretamente relacionado à estratégia de gerenciamento de dívida da Companhia e refere-se a um impacto temporário de obtenção de empréstimos de natureza de curto prazo ("empréstimos ponte"), até que as novas captações de longo prazo sejam efetivamente liquidadas.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Informações sobre o Grupo--Continuação

Os investimentos da Companhia estão demonstrados abaixo:

#### Participações em sociedades

	Participação - %	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
<b>Controladas diretas</b>		
Ecisa Engenharia, Comércio e Indústria Ltda. ("Ecisa Engenharia")	100,00	100,00
Ecisa Participações Ltda. ("Ecisa Participações")	100,00	100,00
BR Malls International Finance Ltd. ("BR Malls Finance")	100,00	100,00
BR Malls Desenvolvimento e Participações Ltda. ("BR Malls Desenvolvimento")	100,00	100,00
BR Malls Serviços Compartilhados Ltda. ("BR Malls CSC")	100,00	100,00
SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda. ("BR Malls Fortuna")	100,00	100,00
SPE Sfida Gestão e Participação Ltda. ("SPE Sfida")	79,10	79,10
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	100,00	100,00
Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda. ("Crystal")	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Crystal Parking ("Crystal Parking")	66,50	66,50
<b>Controladas indiretas (por meio da Ecisa Engenharia Ltda., Ecisa Participações Ltda. e BR Malls International Finance Ltd.)</b>		
L5 Corporate LLC.	100,00	100,00
BR Malls Administração e Comercialização Ltda. ("BR Malls Administração")	100,00	100,00
Proffito Holding Participações S.A. ("Proffito")	100,00	100,00
Nattca 2006 Participações S.A. ("Nattca")	100,00	100,00
SPE Indianápolis Participações Ltda. ("SPE Indianápolis")	100,00	100,00
Empresa Patrimonial Industrial IV Ltda. ("EPI")	100,00	100,00
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SDR")	100,00	100,00
Empresa Cogeneradora de Energia Ltda. ("Emce")	100,00	100,00
Campo Grande Parking Ltda. ("Campo Grande Parking")	68,81	68,81
SPE Xangai Participações S.A. ("SPE Xangai")	75,00	75,00
SPE Monza Participações Ltda. ("SPE Monza")	100,00	100,00
SPE Classic Participações Ltda. ("SPE Classic")	100,00	100,00
Fashion Mall S.A. ("Fashion Mall")	100,00	100,00
Rai Rhodes Administração de Imóveis Ltda. ("Rai Rhodes")	100,00	100,00
COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio ("COFAC")	100,00	100,00
KGM37 Empreendimentos Ltda. ("KGM37")	100,00	100,00
Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliários. S.A. ("Shopping Center Mooca")	100,00	100,00
Exímia Comercial e Empreendimentos Ltda. ("Exímia")	100,00	100,00
LGR Macaé Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Informações sobre o Grupo--Continuação

#### Participações em sociedades--Continuação

	Participação - %	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Controladas indiretas (por meio da Ecisa Engenharia Ltda., Ecisa Participações Ltda. e BR Malls International Finance Ltd.)		
SPE Vila Velha Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Estação BH Parking	96,90	96,90
Sociedade em conta de participação JLN-2 (Niterói Plaza)	97,00	97,00
Sociedade em conta de participação JLN-2 (Rio Plaza)	96,00	96,00
Sociedade em conta de participação Centro Oeste Parking	92,92	92,92
Sociedade em conta de participação Campinas Parking	96,00	96,00
Sociedade em conta de participação Estação Parking	95,40	95,40
Sociedade em conta de participação Fashion Parking	81,00	81,00
Sociedade em conta de participação Independência Parking	96,00	96,00
Sociedade em conta de participação Shopping Ilha Parking	94,80	94,80
Sociedade em conta de participação Mooca	54,00	54,00
Sociedade em conta de participação Shopping Granja Vianna	96,00	96,00
Companhia Santa Cruz	100,00	100,00
SAS Sociedade Administradora de Centros Comerciais Ltda. ("SAS Administradora")	100,00	100,00
Sociedade Independência Imóveis ("SISA")	83,44	83,44
Mídia Central Ltda. ("Mídia Central")	100,00	100,00
Center Shopping S.A. ("Center Shopping")	51,00	51,00
CIMA Empreendimentos do Brasil S.A. ("CIMA")	100,00	100,00
Piracicaba Malls Participações Ltda.	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Tijuca Parking	97,80	97,80
Sociedade em conta de participação Park Center	100,00	100,00
CG Participações Ltda.	100,00	100,00
EDRJ113 Participações Ltda. ("EDRJ113")	100,00	100,00
Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	60,00	60,00
BR Malls Administração e Comercialização Rio/Minas Ltda.	100,00	100,00
Alvear Participações S.A. ("Alvear")	70,00	70,00
Proeste S.A. ("Proeste")	97,00	97,00
Sociedade em conta de participação Uberlândia Parking	96,50	96,50
BR Malls Administração e Comercialização Sul/SP Ltda.	100,00	100,00
Catuai Maringá Parking	95,00	95,00
Catuai Londrina Parking	89,30	89,30
BR Malls Premium Outlet Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda	100,00	100,00
Dokka RJ Participações S.A.	100,00	100,00
Contagem Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	100,00
Villa Lobos Parking Ltda. ("Villa Lobos Parking")	58,42	58,42
Incorporadora de Shopping Center Capim Dourado Ltda.	100,00	100,00

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Informações sobre o Grupo--Continuação

#### Participações em sociedades--Continuação

	Participação - %	
	30/09/2013	31/12/2012
		(reapresentado)
Empreendimentos em conjunto (equivalência patrimonial)		
SPE Mônaco Participações S.A. ("SPE Mônaco")	50,00	50,00
B. Sete Participações S.A.	39,60	39,60
GS Shopping Center S.A. ("GS Shopping")	50,00	50,00
Macaé Participações SPE S.A.	50,00	50,00
Plaza Macaé S.A.	50,00	50,00
Macaé Participações imobiliárias Ltda.	50,00	50,00
Espírito Santo Malls S.A.	50,00	50,00
Operações em conjunto (consolidação proporcional)		
Sociedade em conta de participação Center Parking	28,50	28,50
Sociedade em conta de participação West Parking ("West Parking")	28,50	28,50
Sociedade em conta de participação Shopping Via Brasil	48,00	48,00
Coligadas		
EDRJ100 Participações Ltda.	8,00	8,00
Pró-Parking Participações Ltda.	10,51	10,51
Administradora Shopping Center Recife Ltda. ("ASCR") (*)	32,46	32,46
Recife Parking Ltda. ("Recife Parking") (*)	32,46	32,46
Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda. ("Recife Locadora") (*)	32,46	32,46
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A. (*)	49,99	49,99

(\*) Anteriormente classificadas como empreendimentos em conjunto, passando a ser tratadas como coligadas com a adoção do CPC 36 (R3) / IFRS 10.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Informações sobre o Grupo--Continuação

#### Participações em shopping centers (registradas como propriedades para investimento)

	Participação - %	
	30/09/2013	31/12/2012 (representado)
Amazonas Shopping Center	34,10	34,10
Araguaia Shopping	50,00	50,00
Big Shopping	13,00	13,00
Campinas Shopping	100,00	100,00
Catuai Shopping Londrina	93,00	93,00
Catuai Shopping Maringá	100,00	100,00
Center Shopping Rio	30,00	30,00
Center Shopping Uberlândia	51,00	51,00
Crystal Plaza	70,00	70,00
Estação BH	60,00	60,00
Fashion Mall	100,00	100,00
Goiânia Shopping	49,17	49,17
Ilha Plaza	100,00	100,00
Londrina Norte	100,00	100,00
Minas Shopping	2,13	2,13
Mooca Plaza Shopping	60,00	60,00
Natal Shopping	50,00	50,00
NorteShopping	74,50	74,50
Osasco Plaza	39,59	39,59
Plaza Niterói	100,00	100,00
Rio Plaza	100,00	100,00
Shopping ABC	1,28	1,28
Shopping Campo Grande	68,70	68,70
Shopping Capim Dourado	100,00	100,00
Shopping Center Iguatemi Belém	13,30	13,30
Shopping Center Iguatemi Maceió	54,20	54,20
Shopping Center Piracicaba	36,88	36,88
Shopping Center Tamboré	100,00	100,00
Shopping Curitiba	49,00	49,00
Shopping Del Rey	65,00	65,00
Shopping Estação	100,00	100,00
Shopping Granja Vianna	75,00	75,00
Shopping Iguatemi Caxias	45,50	45,50
Shopping Independência	83,44	83,44
Shopping Itaú Power	33,00	33,00
Shopping Jardim Sul	60,00	60,00
Shopping Metrô Santa Cruz	100,00	100,00
Shopping Metrô Tatuapé	3,15	3,15
Shopping Mueller	10,41	10,41
Shopping Paralela	95,00	95,00
Shopping Plaza Macaé	45,00	45,00
Shopping Recife	32,46	32,46
Shopping Rio Anil	50,00	50,00
Shopping São Bernardo	60,00	60,00
Shopping São Luis	15,00	15,00
Shopping Sete Lagoas	70,00	70,00
Shopping Tijuca	100,00	100,00
Shopping Via Brasil	49,00	49,00
Shopping Villa Lobos	58,42	58,42
Top Shopping	35,00	35,00
West Shopping	30,00	30,00

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Informações sobre o Grupo--Continuação**

As operações das subsidiárias não sofreram qualquer modificação durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 e, portanto, continuam consistentes com as descritas nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

### **2. Resumo das principais políticas contábeis**

As Informações Trimestrais individuais foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Nas Informações Trimestrais individuais as controladas, controladas em conjunto e coligadas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas Informações Trimestrais individuais quanto nas Informações Trimestrais consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. No caso da BR Malls as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas Informações Trimestrais individuais diferem do IFRS aplicável às Informações Trimestrais separadas, apenas pela avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto conforme 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.

Na elaboração das informações trimestrais foram adotados princípios e práticas contábeis consistentes com os divulgados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012, publicadas na imprensa oficial em 13 de março de 2013 e com os princípios e práticas contábeis emitidos pelo CPC e regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, exceto pelos novos pronunciamentos no item 2 (i) citados abaixo.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquela demonstração financeira.

As políticas contábeis, que incluem os princípios de mensuração, reconhecimento e avaliação dos ativos e passivos, bem como os métodos de cálculo utilizados na preparação destas informações contábeis intermediárias e a utilização de estimativas são as mesmas que aquelas utilizadas na preparação das últimas demonstrações financeiras anuais divulgadas, exceto pelos itens relativos à adoção das novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC, conforme detalhado no item a seguir.

#### **(i) Reapresentação das informações trimestrais**

A Companhia adotou a partir de 1º de janeiro de 2013, o CPC 36 (R3)/IFRS 10 e o CPC 19 (R2)/IFRS 11, revisando o conceito de controle em algumas investidas e passando a apresentar suas participações em entidades controladas em conjunto, nas suas informações trimestrais e demonstrações financeiras consolidadas e individuais, usando o método da equivalência patrimonial, ao invés do método da consolidação proporcional. Em consequência, os impactos da adoção dessa nova prática contábil estão sendo refletidos de forma retrospectiva nas informações relativas a 31 de dezembro de 2012 e aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2012, apresentados nessas Informações Trimestrais para fins de comparação.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### (i) Reapresentação das informações trimestrais--Continuação

Essas modificações, bem como o conjunto das informações trimestrais foram aprovadas para emissão pela Administração em 4 de novembro de 2013. As modificações registradas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 30 de setembro de 2012 foram as seguintes:

- (1) Efeito da desconsolidação de coligadas e empreendimentos em conjunto citadas na Nota 1 - Participações em Sociedades, de acordo com a adoção do CPC 36 (R3)/IFRS 10 e o CPC 19 (R2)/IFRS 11:

#### Balanco patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2012

	Saldos originalmente apresentados	Efeitos da adoção dos novos CPCs	Saldos reapresentados
<b>Ativo</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	350.404	(1.260)	349.144
Títulos e valores mobiliários	440.857	(5.510)	435.347
Contas a receber	310.504	(9.918)	300.586
Instrumentos derivativos	4.930	-	4.930
Tributos a recuperar	71.534	(451)	71.083
Adiantamentos	30.648	(1.391)	29.257
Outros valores a receber	56.680	(1.862)	54.818
Despesas antecipadas	2.343	(192)	2.151
	<u>1.267.900</u>	<u>(20.584)</u>	<u>1.247.316</u>
<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	169.653	(2.500)	167.153
Depósitos e cauções	40.283	(180)	40.103
Imposto de renda e contribuição social diferidos	105.524	(403)	105.121
Instrumentos derivativos	198.757	-	198.757
Partes relacionadas	-	34.800	34.800
Outros valores a receber	530	(4)	526
	<u>514.747</u>	<u>31.713</u>	<u>546.460</u>
<b>Investimentos</b>			
Propriedades para investimento	16.100.665	(702.410)	15.398.255
Imobilizado	10.680	-	10.680
Intangível	10.899	87	10.986
	<u>16.122.244</u>	<u>(220.850)</u>	<u>15.901.394</u>
	<u>16.636.991</u>	<u>(189.137)</u>	<u>16.447.854</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>17.904.891</u>	<u>(209.721)</u>	<u>17.695.170</u>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### (i) Reapresentação das informações trimestrais--Continuação

##### Balanco patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2012--Continuação

	<b>Saldos originalmente apresentados</b>	<b>Efeitos da adoção dos novos CPCs</b>	<b>Saldos reapresentados</b>
Passivo			
Circulante			
Contas a pagar	67.566	(1.153)	66.413
Empréstimos e financiamentos	766.546	(2.202)	764.344
Impostos e contribuições a recolher	57.326	(2.173)	55.153
Salários e encargos sociais	76.681	(177)	76.504
Dividendos a pagar	215.501	-	215.501
Impostos e contribuições - parcelamentos	2.486	(59)	2.427
Adiantamentos de clientes	26.309	(474)	25.835
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	180.061	-	180.061
Receita diferida	34.332	(5.571)	28.761
Instrumentos derivativos	6.302	-	6.302
Outros	3.696	(870)	2.826
	<u>1.436.806</u>	<u>(12.679)</u>	<u>1.424.127</u>
Não circulante			
Contas a pagar	4.387	-	4.387
Empréstimos e financiamentos	3.737.328	(20.034)	3.717.294
Provisão para contingências	104.927	(2)	104.925
Impostos e contribuições - parcelamentos	80.559	(748)	79.811
Impostos diferidos	3.099.777	(185.387)	2.914.390
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	341.351	-	341.351
Instrumentos derivativos	161.538	-	161.538
Receita diferida	119.350	3.444	122.794
Partes relacionadas	-	5.810	5.810
Outros valores a pagar	3.911	(125)	3.786
	<u>7.653.128</u>	<u>(197.042)</u>	<u>7.456.086</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	3.459.212	-	3.459.212
Custos com captação de recursos	(50.727)	-	(50.727)
Reservas de capital	59.567	-	59.567
Reservas de lucros	4.720.766	-	4.720.766
Ações em tesouraria	(12)	-	(12)
	<u>8.188.806</u>	<u>-</u>	<u>8.188.806</u>
Participação dos não controladores	626.151	-	626.151
	<u>8.814.957</u>	<u>-</u>	<u>8.814.957</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>17.904.891</u>	<u>(209.721)</u>	<u>17.695.170</u>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### (i) Reapresentação das informações trimestrais--Continuação

O balanço patrimonial da controladora em 31 de dezembro de 2012 não sofreu ajustes em relação ao anteriormente apresentado.

#### Demonstrações dos resultados consolidados dos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2012

	Saldos originalmente apresentados 01/07/2012 a 30/09/2012	Efeitos da adoção dos novos CPCs 01/07/2012 a 30/09/2012	Saldos reapresentados 01/07/2012 a 30/09/2012	Saldos originalmente apresentados 01/01/2012 30/09/2012	Efeitos da adoção dos novos CPCs 01/01/2012 a 30/09/2012	Saldos reapresentados 01/01/2012 a 30/09/2012
Receita líquida de aluguéis e serviços	278.363	(12.903)	265.460	787.759	(35.065)	752.694
Custos de aluguéis e serviços	(23.674)	2.528	(21.146)	(68.126)	6.541	(61.585)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	254.689	(10.375)	244.314	719.633	(28.524)	691.109
Receitas/(despesas) operacionais						
Despesas comerciais	(13.316)	5.710	(7.606)	(16.516)	211	(16.305)
Despesas administrativas	(20.722)	(5.672)	(26.394)	(86.036)	414	(85.622)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	737.876	(46.331)	691.545
Outras receitas/(despesas) operacionais	3.136	70	3.206	18.883	17.031	35.914
Lucro antes do resultado financeiro, da equivalência patrimonial e dos tributos	223.787	(10.267)	213.520	1.373.840	(57.199)	1.316.641
Resultado de equivalência patrimonial	-	8.871	8.871	-	43.730	43.730
Resultado financeiro						
Receitas financeiras	112.956	(171)	112.785	482.751	(551)	482.200
Despesas financeiras	(204.463)	24	(204.439)	(789.517)	799	(788.718)
	(91.507)	(147)	(91.654)	(306.766)	248	(306.518)
Lucro antes dos tributos sobre o lucro	132.280	(1.543)	130.737	1.067.074	(13.221)	1.053.853
Imposto de renda e contribuição social						
Correntes	(25.275)	1.415	(23.860)	(80.293)	3.924	(76.369)
Diferidos	5.840	128	5.968	(239.612)	9.297	(230.315)
	(19.435)	1.543	(17.892)	(319.905)	13.221	(306.684)
Lucro líquido do período	112.845	-	112.845	747.169	-	747.169
Atribuível a						
Acionistas da Companhia	100.702	-	100.702	675.942	-	675.942
Participação dos não controladores	12.143	-	12.143	71.227	-	71.227
Lucro líquido do período	112.845	-	112.845	747.169	-	747.169

As demonstrações dos resultados da controladora para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2012 não sofreram ajustes em relação às anteriormente apresentadas.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### (i) Reapresentação das informações trimestrais--Continuação

##### Demonstração dos fluxos de caixa consolidados do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012

	Saldos originalmente apresentados	Efeitos da adoção dos novos CPCs	Saldos reapresentados
Fluxo de caixa operacional			
Lucro líquido do período	675.942	-	675.942
Ajustes			
Depreciações e amortizações	3.245	260	3.505
Atualização de empréstimos e financiamentos	366.686	-	366.686
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(41.100)	365	(40.735)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	1.786	(17.849)	(16.063)
Remuneração baseada em opções de ações	12.817	-	12.817
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	(11.803)	(78)	(11.881)
Imposto de renda e contribuição social	239.612	(9.297)	230.315
Variação no valor justo das propriedades para investimento	(737.876)	46.331	(691.545)
Equivalência patrimonial	-	(43.730)	(43.730)
Participação de não controladores	71.227	-	71.227
Lucro líquido ajustado	580.536	(23.998)	556.538
Variações no capital circulante			
Variação dos ativos e passivos operacionais			
Contas a receber	(12.205)	30.464	18.259
Impostos a recuperar	21.691	73	21.764
Adiantamentos	(1.064)	1.216	152
Despesas antecipadas	13.867	(1)	13.866
Depósitos e cauções	(9.651)	(151)	(9.802)
Instrumentos financeiros	(52.659)	41.314	(11.345)
Outros valores a receber	(13.010)	13.010	-
Fornecedores	(2.483)	1.106	(1.377)
Impostos e contribuições a recolher	(167.841)	120.949	(46.892)
Salários e encargos sociais	(3.689)	(136)	(3.825)
Adiantamento de clientes	(6.644)	(452)	(7.096)
Receita diferida	-	(9.740)	(9.740)
Instrumentos derivativos	-	-	-
Provisão para contingências	41.236	(46.520)	(5.284)
Outros valores a pagar	(5.284)	(312)	(5.596)
Impostos diferidos	5.222	(70.391)	(65.169)
Imposto de renda e contribuição social pagos	80.293	(80.293)	-
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	468.315	(23.862)	444.453
Fluxo de caixa de investimentos			
Compra/venda de títulos e valores mobiliários	(412.971)	465	(412.506)
Aumento (redução) nos ativos intangíveis	(2.089)	(626)	(2.715)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(599.701)	137.911	(461.790)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	191	191
Obrigações a pagar por aquisição de Shopping	-	(91.784)	(91.784)
Operação com partes relacionadas	-	(22)	(22)
Fluxo de caixa usado nas atividades de investimento	(1.014.761)	46.135	(968.626)
Fluxo de caixa de financiamentos			
Obtenção de empréstimos	1.589.026	(22.044)	1.566.982
Pagamento de empréstimos	(1.033.297)	-	(1.033.297)
Aquisição de ações em tesouraria	-	(3)	(3)
Aumento de capital	35.031	-	35.031
Dividendos pagos	(68.258)	(742)	(69.000)
Venda de ações em tesouraria	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-
Fluxo de caixa gerado pelas atividades de financiamento	522.502	(22.789)	499.713
Fluxo de caixa			
Disponibilidades e valores equivalentes no início do período	37.063	(1.013)	36.050
Disponibilidades e valores equivalentes no final do período	13.119	(1.529)	11.590
Variação no caixa	(23.944)	(516)	(24.460)

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### (i) Reapresentação das informações trimestrais--Continuação

A demonstração dos fluxos de caixa da controladora para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 não sofreu ajustes em relação à anteriormente apresentada.

#### Demonstrações do valor adicionado consolidado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012

	Saldos originalmente apresentados	Efeitos da adoção dos novos CPCs	Saldos reapresentados
Receitas	1.066.176	(68.116)	998.060
Receita de serviços	852.525	(36.911)	815.614
Provisão para devedores duvidosos - reversão/ (constituição)	5.233	(1.528)	3.705
Outras receitas (despesas) operacionais	18.883	16.929	35.812
Receitas relativas à construção de ativos próprios	189.535	(46.606)	142.929
Insumos adquiridos de terceiros	(241.325)	19.194	(222.131)
Insumos, e serviços de terceiros para construção de ativos próprios	(162.923)	11.434	(151.489)
Custos de serviços	(22.365)	1.231	(21.134)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(56.037)	6.529	(49.508)
Valor adicionado bruto	824.851	(48.922)	775.929
Retenções	(3.245)	(260)	(3.505)
Depreciação, amortização e exaustão	(3.245)	(260)	(3.505)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	821.606	(49.182)	772.424
Valor adicionado recebido em transferência	1.149.401	(3.154)	1.146.247
Resultado de equivalência patrimonial	-	43.730	43.730
Receitas financeiras	482.752	(552)	482.200
Participação de não controladores	(71.227)	(1)	(71.228)
Variação no valor justo das propriedades para investimento	737.876	(46.331)	691.545
Valor adicionado total a distribuir	1.971.007	(52.336)	1.918.671
Distribuição do valor adicionado	1.971.007	(52.336)	1.918.671
Pessoal e encargos	105.154	(26.157)	78.997
Salários e encargos	53.562	(12.138)	33.912
Pró-labore	2.184	(1.335)	849
Remuneração direta	25.588	(9.853)	15.735
Benefícios	3.005	(1.672)	1.333
Contribuições previdenciárias	6.936	(4.369)	2.567
FGTS	1.486	(695)	791
Rescisão	221	(112)	109
Pessoal Shoppings	14.142	(1.614)	12.528
Comissões de vendas	-	-	-
Participação nos lucros	8.534	(1.203)	7.331
Opções outorgadas	30.242	-	30.242
Outros	12.816	(5.304)	7.512
Impostos, taxas e contribuições	400.393	(25.379)	375.014
Juros sobre dívidas	788.846	(128)	788.718
Juros capitalizados	672	(672)	-
Lucros retidos do período	675.942	-	675.942

A demonstração do valor adicionado da controladora para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 não sofreu ajustes em relação à anteriormente apresentada.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **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. À 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 Informações Trimestrais:

#### **(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, calculados semestralmente. 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 Informações Trimestrais, a Companhia adotou estimativas e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes sob certas circunstâncias.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **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 da Administração. Conforme política interna, o resultado financeiro da Companhia deve ser oriundo da geração de caixa operacional e não de ganhos no mercado financeiro. Os resultados obtidos pela aplicação dos controles internos para o gerenciamento dos riscos foram satisfatórios para os objetivos propostos.

#### **4.1. Fatores de risco financeiro**

##### a) Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de Shopping Centers (empreendimentos) e o aluguel das lojas objeto dos empreendimentos.

A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes (lojistas) e aos títulos e valores mobiliários. A política financeira da Companhia limita 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 contas a receber é minimizada devido à pulverização da carteira de clientes, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo grupo empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado.

##### b) Risco de preço

As receitas dependem diretamente da capacidade da Companhia em locar os espaços disponíveis nos empreendimentos em que participa. Condições adversas podem reduzir os níveis de locação, bem como restringir a possibilidade de aumento do preço das locações. Os fatores a seguir, dentre outros, podem afetar a geração de receitas:

- Períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### b) Risco de preço--Continuação

- 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 individualmente para cada empresa nas empresas do Grupo. A Companhia monitora as previsões contínuas das exigências da liquidez das empresas do Grupo para assegurar que elas tenham 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 30 de setembro de 2013 (Consolidado)					Total
	2013	2014	2015	2016	Acima de 5 anos	
Empréstimos e financiamentos	226.192	419.984	305.823	891.105	4.428.331	6.271.435
Contas a pagar	67.465	3.996	-	-	-	71.461
Impostos e contribuições - parcelamentos	18.470	2.048	3.195	8.068	66.646	98.427
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	-	182.951	44.281	-	307.840	535.072

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### e) Derivativos

As tabelas a seguir demonstram a posição consolidada dos derivativos da Companhia em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012:

Em 30 de setembro de 2013								
Operação de swap	Ativo/passivo	Entidade	Vencimento	Valor de referência (nacional)	Posição na curva ativa	Posição na curva passiva	Valor justo diferencial a receber (pagar)	Curva diferencial a receber (pagar)
Financiamento Itaú BBA	TR +11,16% x IGP-M + 7,75%	Proffito Holding	15.10.2021	92.500	114.202	126.712	(27.421)	(12.510)
Financiamento Santander	TR + 11% a.a x IGP-M + 8,30 % a.a.	SPE Xangai Participações	01.08.2019	94.643	1.417	1.602	(28.455)	(185)
Financiamento Itaú BBA	TR +9,94% x IPCA + 6,25%	SPE Monza	28.12.2022	821.001	78.349	79.591	(4.512)	(1.242)
Financiamento BTG Pactual	TR + 10% a.a. x 93,95 % DI	SPE Sfida	23.12.2019	32.000	26.200	25.745	1.764	455
							(58.624)	(13.482)
Títulos de crédito perpétuo	13,49% x PTAX	BR Malls Inter. Finance	17.01.2018	368.200	399.447	373.356	88.781	26.091
Títulos de crédito perpétuo	USD + 8,5% a.a. x JPY + 6,20% a.a.	BR Malls Inter. Finance	15.01.2016	382.605	522.221	440.389	90.195	81.832
Títulos de crédito perpétuo	LBUSD + 1,78% x 105% CDI-C	BR Malls Participações S.A.	08.12.2014	100.000	127.562	102.698	23.749	24.864
Títulos de crédito perpétuo	USD + 8,5% 98,5% CDI	BR Malls Participações S.A.	17.01.2018	520.191	-	-	(1.710)	-
Títulos de crédito perpétuo	USD + 8,5% a.a.. x 114,95% CDI.	BR Malls Participações S.A.	20.01.2020	891.000	-	-	1.664	-
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% x 99,15% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	15.01.2016	382.605	986	1.330	(3.990)	(344)
Títulos de crédito perpétuo	7,56% x PTAX.	BR Malls Participações S.A.	15.01.2016	382.605	440.389	522.224	(90.198)	(81.835)
Títulos de crédito perpétuo	5,93% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	14.01.2016	382.605	10.571	6.752	33.988	3.819
Títulos de crédito perpétuo	7,56% x PTAX.	BR Malls Participações S.A.	17.01.2018	364.648	368.862	388.920	(19.882)	(20.058)
Títulos de crédito perpétuo	5,93% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	17.01.2018	364.648	367.629	367.648	(24.391)	(19)
							98.206	34.350
							39.582	20.868

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### e) Derivativos--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)								
Operação swap	Ativo/passivo	Entidade	Vencimento	Valor de referência (nacional)	Posição na curva ativa	Posição na curva passiva	Valor justo diferencial a receber (pagar)	Curva diferencial a receber (pagar)
CCB Unibanco	13,77% a.a. x IGP-M + 9,70% a.a.	Ecisa Participações Ltda.	14/02/2019	40.000	33.792	39.579	(9.871)	(5.787)
CCB Unibanco	13,77% a.a. x IGP-M + 9,70% a.a.	Ecisa Engenharia Ltda.	14/02/2019	30.000	25.344	29.684	(7.404)	(4.340)
							(17.275)	(10.127)
Financiamento Itaú BBA	TR +11,16% x IGP-M + 7,75%	Proffito Holding	15/10/2021	92.500	116.170	128.726	(28.119)	(12.556)
Financiamento Santander	TR + 11% a.a x IGP-M + 8,30 % a.a.	SPE Xangai Participações	01/08/2019	94.643	1.413	1.494	(27.806)	(81)
Financiamento Itaú BBA	TR +9,94% x IPCA + 6,25%	SPE Monza	28/12/2022	39.439	82.165	82.141	(6.998)	24
Financiamento BTG Pactual	TR + 10% a.a. x 93,95 % DI	SPE Sfida	23/12/2019	32.000	28.396	27.918	4.623	478
							(58.300)	(12.135)
Títulos de crédito perpétuo	13,49% x PTAX	BR Malls Inter. Finance	17/01/2018	368.200	362.007	365.048	(6.119)	(3.041)
Títulos de crédito perpétuo	USD + 8,5% a.a. x JPY + 6,20% a.a.	BR Malls Inter. Finance	15/01/2016	382.605	478.328	460.742	81.523	17.586
Títulos de crédito perpétuo	LBUSD + 1,78% x 105% CDI-C	BR Malls Participações S.A.	08/12/2014	100.000	114.753	100.419	16.256	14.334
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	1.064	1.252	5.784	(188)
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	460.742	478.328	(81.523)	(17.586)
Títulos de crédito perpétuo	USD + 9,75% x 99,15% DI a.a.	BR Malls Participações S.A.	14/01/2016	382.605	9.686	5.254	58.187	4.432
Títulos de crédito perpétuo	7,56% x PTAX.	BR Malls Participações S.A.	17/01/2018	364.648	364.648	360.581	37.115	5.139
Títulos de crédito perpétuo	5,93% x PTAX	BR Malls Participações S.A.	17/01/2018	364.700	365.541	365.328	199	213
							111.422	20.889
							35.847	(1.373)

Todos os contratos de swaps estão registrados e custodiados na CETIP S.A. - Mercado Organizado.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### 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 30 de setembro de 2013:

Operação	Risco	Cenário provável	Ganho (perda)	Cenário possível (25%)	Ganho (perda)	Cenário remoto (50%)
Dólar x CDI	Aumento da taxa do CDI	98.205	(41.805)	56.402	(77.816)	16.783
TR x IGP-M	Aumento da taxa IGP-M	(55.875)	(7.505)	(63.380)	(15.009)	(70.885)
TR x CDI	Aumento da taxa do CDI	1.764	(1.362)	401	(3.486)	(1.722)
TR x IPCA	Aumento da taxa do IPCA	(4.512)	(5.997)	(10.510)	(9.031)	(13.544)
		<b>39.582</b>	<b>(56.669)</b>	<b>(17.087)</b>	<b>(105.342)</b>	<b>(69.368)</b>

Operação	Vencimento (meses)	Mercado atual (%)	Mercado possível (%)	Mercado remoto (%)
Dólar x CDI	36	98,5	73,88	49,25
TR x IGP-M	34	5,34	4,01	2,67
TR x CDI	31	109,86	82,40	54,93
TR x IPCA	54	4,75	3,56	2,38

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 norte-americano perante o Real Brasileiro.

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da Administração da Companhia em dolares norte-americanos em 30 de setembro de 2013:

Instrumentos	Exposição em 30/09/2013	Risco	Consolidado					
			Cenário provável	Ganho (perda)	Cenário possível (Δ de 25%)	Ganho (perda)	Cenário remoto (Δ de 50%)	Ganho (perda)
Instrumentos financeiros Passivos em USD (Perpetual Bond 2)	(929.018)	Valorização do USD	(948.325)	(19.307)	(1.161.273)	(232.255)	(1.393.527)	(464.509)
SWAP cambial	94.598		94.598	-	140.168	45.569	179.787	85.188
	<b>(834.420)</b>		<b>(853.727)</b>	<b>(19.307)</b>	<b>(1.021.105)</b>	<b>(186.686)</b>	<b>(1.213.740)</b>	<b>(379.321)</b>

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **4. Gestão de risco financeiro--Continuação**

#### **4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação**

##### g) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia em 30 de setembro de 2013 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 aproximam-se de seu 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 30 de setembro de 2013.

##### (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) *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 desembolso 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.

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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### g) Valorização dos instrumentos financeiros--Continuação

##### (iii) *Empréstimos e financiamentos*--Continuação

O valor justo desses empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2013 está demonstrado abaixo:

Empresa	Banco	Saldo contábil	Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado	Valor presente líquido	Ganho (perda) não realizado
BR Malls International Finance	Perpetual Bond	949.630	USD + 8,50% a.a.	Sem vencimento	USD + 8,48% a.a.	986.837	(37.207)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures I - 1º Série	2.856	CDI + 0,5% a.a.	15 de julho de 2014	CDI + 0,62% a.a.	2.812	44
BR Malls Participações S.A.	Debêntures I - 2º Série	287.860	IPCA + 7,9% a.a.	15 de julho de 2016	IPCA + 4,60% a.a.	300.030	(12.170)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures II - 1º Série	162.204	CDI + 0,94% a.a.	15 de fevereiro de 2017	CDI + 0,94% a.a.	169.297	(7.093)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures II - 2º Série	271.221	IPCA + 6,4% a.a.	15 de fevereiro de 2019	IPCA + 5,0% a.a.	286.029	(14.808)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures IV - 1ª Série	404.585	CDI + 0,62% a.a.	26 de abril de 2016	CDI + 0,62% a.a.	403.050	1.535
Nattca S.A.	Notas Promissórias	157.133	CDI + 0,55% a.a.	06 de janeiro de 2014	CDI + 2,15% a.a.	156.307	826
Proffito	CRI Itaú S.A.	114.283	TR + 11,00% a.a.	15 de outubro de 2021	TR + 9,8% a.a.	115.558	(1.275)
Proffito	CRI Itaú S.A.	126.799	TR + 11,16% a.a.	15 de outubro de 2021	TR + 9,8% a.a.	131.805	(5.006)
SPE Xangai	Santander	79.836	TR + 9,33% a.a.	1º de outubro de 2019	TR + 9,8% a.a.	79.067	769
Dokka	Santander	119.669	TR + 9,34% a.a.	1º de outubro de 2020	TR + 9,8% a.a.	122.206	(2.537)
SPE Sfida	Santander	26.322	TR + 9,30% a.a.	21 de dezembro de 2019	TR + 9,8% a.a.	26.047	275
SISA	Finame Banco do Brasil	2.893	TJLP + 3,85% a.a.	15 de novembro de 2014	TJLP + 4,8% a.a.	2.768	125
CIMA	CRI Bradesco	626.304	TR + 9,90% a.a.	25 de março de 2025	TR + 9,8% a.a.	655.634	(29.330)
Alvear	Itaú S.A.	57.673	TR + 11,52% a.a.	1º de junho de 2017	TR + 9,8% a.a.	57.018	655
Mooca	CRI Bradesco	71.479	TR + 9,8% a.a.	28 de junho de 2022	TR + 9,8% a.a.	73.563	(2.084)
Ecisa Engenharia Ltda.	CCB Itaú BBA	55.926	TR + 9,8% a.a.	13 de maio de 2020	TR + 9,8% a.a.	57.542	(1.616)
Contagem Empreendimento Imobiliários e Participações	CCB Itaú BBA	175.158	TR + 9,8% a.a.	13 de maio de 2020	TR + 9,8% a.a.	180.225	(5.067)
BRMalls Participações S.A.	CCB Itaú BBA	163.213	TR + 9,8% a.a.	13 de maio de 2020	TR + 9,8% a.a.	163.270	(57)
BRMalls Participações S.A.	CRI Itaú BBA	288.990	IPCA + 3,96% a.a.	20 de novembro de 2024	IPCA + 5,60% a.a.	260.402	28.588
BRMalls Participações S.A.	CRI Itaú BBA	236.424	IPCA + 4,27% a.a.	18 de novembro de 2027	IPCA + 5,60% a.a.	213.048	23.376
BRMalls Participações S.A.	Citibank	127.422	6 mês Libor + 1,78% a.a.	9 de junho de 2014	6 mês Libor + 1,00% a.a.	123.819	3.603
Estação BH Empreendimentos Imobiliários	Banco do Brasil	128.999	TR + 10,20% a.a.	20 de fevereiro de 2023	TR + 9,80% a.a.	139.566	(10.567)
<b>Total</b>		<b>4.636.879</b>				<b>4.705.900</b>	<b>(69.021)</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### g) Valorização dos instrumentos financeiros--Continuação

##### (iii) *Empréstimos e financiamentos*--Continuação

O valor justo desses empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado) 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.	336.336	(1.766)
BR Malls International Finance	Perpetual Bond	835.967	USD + 8,50% a.a.	Sem vencimento	USD + 7,646%	909.376	(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	(21.576)
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)
Ecisa Engenharia Ltda	Unibanco S.A.	25.344	13,77% a.a.	14 de fevereiro de 2019	10%	27.847	(2.503)
Ecisa 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	(11.180)
Proffito	CRI Itaú S.A.	247.215	TR + 11,16% a.a.	15 de outubro de 2021	TR + 9,8% a.a.	262.769	(15.554)
SPE Xangai	Santander	85.510	TR + 11% a.a.	1º de outubro de 2019	TR + 9,8% a.a.	89.101	(3.591)
SPE Sfida	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	1
SISA	Finame Banco do Brasil	6.144	TJLP + 3,35% a.a.	15 de novembro de 2014	TJLP + 4,8%	6.090	54
CIMA	CRI 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	(2.622)
Mooca	CRI Bradesco	73.594	TR + 9,8% a.a.	28 de junho de 2022	TR + 9,8% a.a.	73.594	-
BR Malls Participações	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 + 9,80% a.a.a	131.780	(8.359)
BR Malls Participações S.A.	CCB Greenfield	152.121	TR + 9,8% a.a.	13 de maio de 2020	TR + 9,8% a.a.	158.540	(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	(3.486)
Estação BH Empreendimentos	Financiamento Estação BH	128.652	TR + 10,20% a.a.	20 de fevereiro de 2023	TR + 9,8% a.a.	136.449	(7.797)
BR Malls Participações S.A.	CRI Itaú BBA	281.146	IPCA + 3,96% a.a.	20 de novembro de 2024	IPCA + 3,96% a.a.	281.146	-
BR Malls Participações S.A.	CRI Itaú BBA	207.737	IPCA + 4,27% a.a.	18 de novembro de 2027	IPCA + 4,27% a.a.	229.494	(21.757)
Ecisa Engenharia	CCB Expansão Plaza Niterói	58.635	TR + 9,8% a.a.	13 de maio de 2020	TR + 9,8% a.a.	59.723	(1.088)
		<b>4.481.638</b>				<b>4.732.358</b>	<b>(250.720)</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### g) Valorização dos instrumentos financeiros--Continuação

##### (iv) *Contratos de swap de taxas de juros e de câmbio*

Os valores justos dos contratos de taxas de juros e de câmbio (dólar dos Estados Unidos da América no Norte) foram estimados com base nas cotações de mercado de contratos similares. A efetiva liquidação de caixa dos contratos ocorre nos respectivos vencimentos. A Companhia não tem a intenção de liquidar tais contratos antes do prazo de vencimento.

#### 4.2. Política de investimento

A Companhia possui uma política de investimento com o objetivo de estabelecer diretrizes para gestão do caixa e minimizar riscos.

De acordo com esta política são permitidas aplicações conservadoras, sendo permitido aplicar em Certificado de Depósito Bancário - CDB, operações compromissadas, títulos públicos e fundos de investimentos nacionais. Para os recursos internacionais, são permitidas aplicações em *time deposits* e outras alternativas conservadoras com remuneração pré ou pós-fixada.

A regra de alocação de recursos obedecerá três riscos independentes (risco de contraparte, risco de liquidez e risco de mercado) e o risco específico de cada uma das aplicações financeiras que não poderá exceder um risco nominal.

##### • Risco de contraparte

<u>PL mínimo da instituição financeira</u>	<u>Limite</u>	<u>Nível de risco</u>
14.000	30% do caixa individualmente	1
5.000	20% do caixa ou R\$200 milhões individualmente (o que for maior)	2
Indiferente	R\$100 milhões ou 10% do caixa (o que for menor) para todo o grupo de bancos. Além disso não poderemos concentrar mais do que 30% do total em um destes bancos individualmente.	3

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.2. Política de investimento--Continuação

- Risco de liquidez

<u>Prazo</u>	<u>Montante</u>	<u>Nível de risco</u>
Liquidez diária	No mínimo 60% do caixa	1
Até 60 dias de carência	No máximo 25% do caixa	2
Acima de 60 dias de carência	No máximo 15% do caixa	3

- Risco de mercado

<u>Prazo</u>	<u>Nível de risco</u>
CDB, compromissada e over longo	1
Fundos de renda fixa sem e com crédito privado	2

Os fundos de investimento passam pela aprovação da administração da companhia. Até o momento os seguintes fundos foram aprovados:

- BTG Pactual Yield DI.
- Votorantim Vintage DI.
- Itaú Corp Plus Referenciada DI.
- Master CDB FI RF CP.

#### *Risco agregado de cada aplicação financeira*

Nos riscos acima cada modalidade de aplicação financeira foi associada a um "Nível de Risco". Para cada aplicação financeira realizada pela BR Malls, será computado um nível de risco agregado, ou seja, de contraparte, liquidez e mercado, cuja média aritmética não poderá ultrapassar o valor de 2, para cada aplicação.

O limite máximo de alocação de seus recursos em um único banco é de 30%. A restrição de liquidez é a seguinte:

Mínimo de 60%	Liquidez diária
Máximo de 25%	Liquidez máxima 60 dias
Máximo de 15%	Liquidez acima de 60 dias

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.3. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a BR Malls pode rever a política de pagamento de dividendos, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a BR Malls monitora continuamente o capital com base no índice de endividamento líquido. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo circulante e não circulante, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 16)	<b>4.636.879</b>	4.481.638
Menos: caixa e equivalentes de caixa	<b>(40.879)</b>	(349.144)
Menos: títulos e valores mobiliários - circulante e não circulante (Nota 5)	<b>(316.979)</b>	(435.347)
Dívida líquida (a)	<u><b>4.279.021</b></u>	<u>3.697.147</u>
Total do patrimônio líquido (b)	<b>9.225.904</b>	8.814.957
Total do capital (a) + (b)	<u><b>13.504.925</b></u>	<u>12.512.104</u>
Índice de endividamento líquido	<b>31,68%</b>	29,55%

A gestão do capital não é realizada ao nível da controladora, somente ao nível consolidado.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Títulos e valores mobiliários e caixa e equivalentes de caixa

Os títulos e valores mobiliários correspondem a operações mantidas junto a instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDB's e operações de renda fixa com lastro em debêntures, bem como em títulos de dívida pública emitidos pelo Governo Federal Brasileiro. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, conforme demonstrado:

#### Controladora

Aplicação	Taxa	Contra-parte	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Renda fixa	101,91%CDI	Banco BTG Pactual S.A.	1.807	24.194
	103,24%CDI	Banco Itaú BBA	875	35.647
Circulante			<b>2.682</b>	<b>59.841</b>

#### Consolidado

Aplicação	Taxa	Contra-parte	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Renda fixa	102,42%CDI	Banco Itaú BBA (ii)	123.729	282.038
	108,46%CDI	Banco do Brasil S.A.	2.437	5.603
	104,28%CDI	Banco BTG Pactual S.A. (i)	152.783	111.989
	104,50%CDI	Banco Bradesco S.A.	24.124	23.102
	102,95%CDI	Banco Santander S.A.	6.838	4.584
	100,51%CDI	Banco Itaú Unibanco S.A.	6.114	5.112
	104,60%CDI	Banco HSBC S.A.	811	2.919
	DI + 0,50% a.a.	Debêntures não-conversíveis em ações	143	-
Circulante			<b>316.979</b>	<b>435.347</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Títulos e valores mobiliários e caixa e equivalentes de caixa--Continuação

A taxa média de remuneração dos títulos e valores mobiliários foi de 101,69% do CDI (em 31 de dezembro de 2012 - 101,5% do CDI).

- (i) A aplicação administrada pelo Banco BTG Pactual S.A. refere-se a fundo de investimento DI exclusivo, que aplica em títulos públicos federais e certificados de depósito bancário com liquidez imediata em instituições financeiras brasileiras de primeira linha. A demonstração da carteira do fundo encontra-se a seguir:

<b>Aplicação - consolidado</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b> <b>(reapresentado)</b>
Operações compromissadas - títulos privados	<b>63.629</b>	88.814
Certificados de depósito bancários - DI	-	18.180
Títulos públicos pós-fixados	<b>15.724</b>	
Letras Financeiras	<b>28.270</b>	5.008
Fundo de Investimento Master CDB	<b>45.183</b>	-
Despesas de auditoria e taxa de administração	<b>(23)</b>	(13)
	<b>152.783</b>	111.989

- (ii) A aplicação administrada pelo Banco Itaú BBA refere-se basicamente a fundo de investimento DI exclusivo, que aplica em títulos públicos federais e certificados de depósito bancário de instituições financeiras brasileiras de primeira linha e letras financeiras de bancos de primeira linha. A demonstração da carteira do fundo encontra-se a seguir:

<b>Aplicação - consolidado</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b> <b>(reapresentado)</b>
Operações compromissadas - títulos privados	<b>28.322</b>	36.397
Título públicos pós-fixados	<b>15.798</b>	127.430
Letras financeiras	<b>48.261</b>	34.076
Certificados de depósitos bancários - DI	<b>18.125</b>	33.665
Fundo de Investimento Itau Corp Plus	<b>10.888</b>	20.787
Despesas de auditoria e taxa de administração	<b>(3)</b>	(5)
	<b>121.391</b>	252.350

Adicionalmente, a Companhia possuiu o valor de R\$2.338 (R\$29.688 em 31 de dezembro de 2012) aplicado com o banco ITAÚ BBA fora do referido fundo referente a certificações de depósitos bancários - CDB atualizados pela taxa DI.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Títulos e valores mobiliários e caixa e equivalentes de caixa--Continuação

#### Valores classificados como caixa e equivalentes de caixa no consolidado

A Companhia possui no trimestre findo em 30 de setembro de 2013, os seguintes valores classificados como Caixa e Equivalentes de Caixa, com vencimentos inferiores a 90 dias, conforme descrito abaixo:

	Taxa média de remuneração das aplicações - % a.a.	Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Caixa e bancos		30.045	45.843
Equivalentes de caixa			
Em moeda estrangeira			
Depósito a prazo fixo	0,35	10.834	249.150
Em moeda nacional			
Depósito a prazo fixo	70% de CDIE	-	54.151
Caixa e equivalentes de caixa		40.879	349.144

As aplicações financeiras em depósitos de prazo fixo possuem alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança no valor justo caso seja requerido resgate antecipado. As aplicações em moeda estrangeira são em dólares norte-americanos.

### 6. Instrumentos financeiros

#### Operações de investimentos financeiros derivativos

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição de taxas de juros pré-fixadas, TR e variação cambial do dólar norte-americano e tem como único objetivo sua proteção patrimonial minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros e taxas de câmbio do dólar dos Estados Unidos da América do Norte. Os contratos de derivativos de taxa de juros e de câmbio foram realizados com contrapartes representadas pelos bancos Itaú Unibanco, Citibank, Itaú BBA, Morgan Stanley, Deutsche Bank e BTG Pactual.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **6. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### **Swap taxa de juros**

- A Ecisa Engenharia e a Ecisa Participações possuem operações de *swap* de taxa de juros com objetivo de proteção em relação ao CCB - certificado de crédito bancário obtido junto ao Unibanco (Nota 16), com o objetivo de substituir a taxa de juros original pré-fixadas do referido empréstimo (taxa pré-fixada de 13,77% ao ano) por uma taxa pós-fixada (Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM + 9,70% ao ano).
- A SPE Xangai Participações possui operação sintética de *swap* de taxa de juros com objetivo de proteção em relação ao financiamento para construção do Shopping Granja Vianna obtido junto ao Santander. O objetivo é de substituir a taxa de juros original do referido financiamento (TR + 11,0% ao ano) por uma taxa pós-fixada (Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM + 8,30% ao ano).
- A Proffito possui operação sintética de *swap* de taxa de juros com objetivo de proteção em relação ao CRI emitido para construção da Expansão do Shopping Tamboré obtido junto ao Itaú BBA. O objetivo é de substituir a taxa de juros original da referida dívida (TR + 11,16% ao ano) por uma taxa pós-fixada (Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM + 7,75% ao ano).
- A SPE SFIDA possui operação de *swap* de taxa de juros com objetivo de proteção do financiamento para construção do Shopping Sete Lagoas obtido junto ao Banco BTG Pactual. O objetivo é de substituir a taxa de juros original do referido financiamento (TR + 10% ao ano) pela taxa pós fixada (93,95% DI).
- A SPE Monza possui operação sintética de *swap* de taxa de juros com objetivo de proteção do financiamento para construção do Shopping Mooca obtido junto ao Banco Itaú BBA. O objetivo é de substituir a taxa de juros original do referido financiamento (TR + 9,94% ao ano) pela taxa pós fixada (IPC-A + 6,25 % ao ano).
- Neste trimestre liquidamos antecipadamente os swaps da Ecisa Participações e da Ecisa Engenharia que tinham como indexador da parte ativa para a Companhia a TR e a taxa passiva Pré-Fixada. A liquidação se deu em consequência do processo de renegociação de passivos da Companhia. Adicionalmente neste trimestre realizamos a troca das dívidas relacionadas a estes swaps.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **6. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### **Swap cambial**

- (i) Em 23 de fevereiro de 2011, parte dos títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira (*time deposits*) no valor de U\$230.000 mantidos pela BR Malls Finance foram nacionalizados e a Companhia detém bônus perpétuo registrado no passivo não circulante indexado a variação cambial (Nota 16). De forma a minimizar os possíveis efeitos de variações cambiais entre as posições ativas e passivas, a Companhia contratou com o Deutsche Bank operação de *swap* cambial do fluxo de 20 pagamentos trimestrais (taxa pré-fixada de 8,50%, ao ano acrescido de variação cambial do dólar dos Estados Unidos da América do Norte) por uma taxa pós-fixada (99,15% do certificado de depósito interfinanceiro), com vencimento até 14 de janeiro de 2016. Até 30 de setembro de 2013, a Companhia liquidou dez pagamentos trimestrais dos juros do bônus perpétuo e dez da operação de Swap cambial;
- (ii) Em 7 de dezembro de 2011, a Companhia protegeu completamente os US\$56 milhões de dólares dos Estados Unidos da América do Norte captados pela linha 4.131 no mesmo dia. O swap possui o fluxo exatamente igual ao da dívida com taxa final de 105% CDI; e
- (iii) No último trimestre de 2012, foi estruturado o swap de proteção do re-tap do bônus perpétuo emitido em Janeiro de 2011. Em outubro de 2012, foi aberto o segundo perpétuo e emitimos US\$175 milhões de dólares a mais. Este novo montante foi internalizado também no quarto trimestre com uma nova estrutura.

Como caráter intermediário até a internalização dos recursos, o veículo da Companhia utilizado para emissão do bond perpétuo, a BR Malls International Finance realizou um empréstimo intercompany no montante de US\$175 milhões para outra subsidiária offshore do grupo, a L5 Corporate, situada em Delaware.

Para trazer os recursos de nossa subsidiária offshore, foi emitida uma debênture pela BR Malls Participações no valor de R\$364 milhões que foi integralmente adquirida pela L5 Corporate.

Para proteger tal estrutura a Companhia contratou 3 swaps. O primeiro swap foi realizado pela BR Malls International Finance, com notional de US\$175 milhões em que a Cia é ativa em USD + 8,5% e passiva em BRL pré-fixado + 13,49% a.a. Sendo o vencimento com troca de principal em 17 de Janeiro de 2018.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **6. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### **Swap cambial--Continuação**

O segundo swap foi realizado pela BR Malls participações com notional também de US\$175 milhões em que a Cia. é ativa BRL pré-fixado + 7,56% a.a, e passiva em Dolar Estados Unidos da América do Norte. Sendo o vencimento com troca de principal em 17 de janeiro de 2018.

O terceiro swap, também realizado onshore pela BR Malls Participações é uma troca da exposição em pré da Cia. para CDI. Ou seja, a BR Malls Participações está ativa em BRL pré fixado + 5,93% a.a. e passiva em 72,45% do CDI. Este swap também tem vencimento e troca de principal apenas no vencimento em 17 de Janeiro de 2018.

Além disso realizamos a extensão do nosso hedge do pagamento de cupom de juros do bônus perpétuo por meio de dois swaps a termo; o primeiro foi fechado com o Deutsche Bank e tem início em jan/2016 e vencimento em jan/2018, e a Cia ficou ativa em USD + 8,5% e passiva em 98,50% CDI, e o segundo foi fechado com o banco Votorantim e tem início em jan/2018 e vencimento em jan/2020 e a Cia ficou ativa em USD + 8,5% e passiva em 114,95% CDI.

A Companhia avaliou seus instrumentos financeiros ativos e passivos em relação ao valor justo, por meio de informações disponíveis no mercado ativo e metodologias de avaliação estabelecidas pela administração. Esse ajuste foi realizado com base no valor justo (fair value) da liquidação antecipada de todos os swaps listados abaixo, gerando como efeito um ganho no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 de R\$39.581 (em 31 de dezembro de 2012 - ganho de R\$35.847).

Entretanto, tanto a interpretação dos dados de mercado quanto a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e razoáveis estimativas para produzir o valor de realização mais adequado. Conseqüentemente, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de

mercado e/ou metodologias para estimativas pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Instrumentos financeiros--Continuação

#### 6.1. Instrumentos financeiros por categoria e níveis hierárquicos

Existem três tipos de níveis para classificação do Valor Justo referente a instrumentos financeiros, a hierarquia que fornece prioridade para preços cotados não ajustados em mercado ativo referente a ativo ou passivo financeiro. A classificação dos Níveis Hierárquicos pode ser apresentada conforme exposto abaixo:

- Nível 1 - Dados provenientes de mercado ativo (preço cotado não ajustado) de forma que seja possível acessar diariamente inclusive na data da mensuração do valor justo;
- Nível 2 - Dados diferentes dos provenientes de mercado ativo (preço cotado não ajustado) incluídos no Nível 1, extraído de modelo de precificação baseado em dados observáveis de mercado; e
- Nível 3 - Dados extraídos de modelo de precificação baseado em dados não observáveis de mercado.

#### 6.2. Instrumentos financeiros por categoria

	30 de setembro de 2013				
	Consolidado				
Níveis hierárquicos	Caixa e equivalentes	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Total	
Ativos, conforme o balanço patrimonial					
Instrumentos financeiros derivativos					
Contas a receber de clientes e demais contas a receber, excluindo pagamentos antecipados	Nível 2	-	-	240.140	240.140
Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado	Nível 2	-	-	316.979	316.979
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	40.879	-	-	40.879
		<u>40.879</u>	<u>517.242</u>	<u>557.119</u>	<u>1.115.240</u>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Instrumentos financeiros--Continuação

#### 6.2. Instrumentos financeiros por categoria--Continuação

30 de setembro de 2013				
Consolidado				
Passivos mensurados ao valor justo por meio do resultado				
Níveis hierárquicos	Empréstimos e recebíveis		Outros passivos financeiros	Total
Passivo, conforme o balanço patrimonial				
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	Nível 2	4.636.879	-	4.636.879
Instrumentos financeiros derivativos	Nível 2	-	200.559	200.559
Fornecedores e outras obrigações, excluindo obrigações legais	Nível 2	-	466.548	466.548
		<u>4.636.879</u>	<u>200.559</u>	<u>5.303.986</u>
31 de dezembro de 2012 (reapresentado)				
Consolidado				
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Níveis hierárquicos	Empréstimos e recebíveis			Total
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Instrumentos financeiros derivativos	Nível 2	-	203.687	203.687
Contas a receber de clientes e demais contas a receber, excluindo pagamentos antecipados	Nível 2	557.883	-	557.883
Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado	Nível 2	-	435.347	435.347
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	349.144	-	349.144
		<u>907.027</u>	<u>639.034</u>	<u>1.546.061</u>
31 de dezembro de 2012 (reapresentado)				
Consolidado				
Passivos mensurados ao valor justo por meio do resultado				
Níveis hierárquicos	Empréstimos e recebíveis		Outros passivos financeiros	Total
Passivo, conforme o balanço patrimonial				
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	Nível 2	4.481.638	-	4.481.638
Instrumentos financeiros derivativos	Nível 2	-	167.840	167.840
Fornecedores e outras obrigações, excluindo obrigações legais	Nível 2	-	598.824	598.824
		<u>4.481.638</u>	<u>167.840</u>	<u>5.248.302</u>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Instrumentos financeiros--Continuação

#### 6.2. Instrumentos financeiros por categoria--Continuação

30 de setembro de 2013				
Controladora				
	Níveis hierárquicos	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Total
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Instrumentos financeiros derivativos	Nível 2	-	59.401	59.401
Contas a receber de clientes e demais contas a receber, excluindo pagamentos antecipados	Nível 2	531.686	-	531.686
Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado	Nível 2	-	2.682	2.682
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	621	-	621
		<b>532.307</b>	<b>62.083</b>	<b>594.390</b>

30 de setembro de 2013					
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	Nível 2	2.334.900	-	-	2.334.900
Instrumentos financeiros derivativos	Nível 2	-	140.171	-	140.171
Fornecedores e outras obrigações, excluindo obrigações legais	Nível 2	-	-	199.502	199.502
		<b>2.334.900</b>	<b>140.171</b>	<b>199.502</b>	<b>2.674.573</b>

31 de dezembro de 2012				
Controladora				
	Níveis hierárquicos	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Total
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Instrumentos financeiros derivativos	Nível 2	-	117.541	117.541
Contas a receber de clientes e demais contas a receber, excluindo pagamentos antecipados	Nível 2	412.333	-	412.333
Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado	Nível 2	-	59.841	59.841
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	2.869	-	2.869
		<b>415.202</b>	<b>177.382</b>	<b>592.584</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Instrumentos financeiros--Continuação

#### 6.2. Instrumentos financeiros por categoria--Continuação

31 de dezembro de 2012				
Controladora				
Passivos mensurados ao valor justo por meio do resultado				
Níveis hierárquicos	Empréstimos e recebíveis	por meio do resultado	Outros passivos financeiros	Total
Passivo, conforme o balanço patrimonial				
Empréstimos e financiamentos	Nível 2	1.925.890	-	1.925.890
Instrumentos financeiros derivativos	Nível 2	-	81.523	81.523
Fornecedores e outras obrigações, excluindo obrigações legais	Nível 2	-	178.799	178.799
		<u>1.925.890</u>	<u>178.799</u>	<u>2.186.212</u>

### 7. Contas a receber e outros valores a receber

#### 7.1. Contas a receber

	Consolidado		Controladora	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012
Aluguéis (i)	310.466	336.255	23.256	24.049
Prestação de contas CPI (ii)	48.228	50.814	6.730	1.312
Taxa de cessão de direito de uso (iii)	93.435	110.335	9.514	10.025
Ajuste a valor presente (iv)	(1.645)	4	(109)	(96)
Outros (v)	2.461	454	10.487	23.409
	<u>452.945</u>	<u>497.862</u>	<u>49.878</u>	<u>58.699</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(37.392)</u>	<u>(30.123)</u>	<u>(8.418)</u>	<u>(6.250)</u>
	<u>415.553</u>	<u>467.739</u>	<u>41.460</u>	<u>52.449</u>
Circulante	237.140	300.586	26.422	40.711
Não circulante	178.413	167.153	15.038	11.738
	<u>415.553</u>	<u>467.739</u>	<u>41.460</u>	<u>52.449</u>

(i) Representa o contas a receber de lojistas 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 lojistas referente à cessão de direito de uso das 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; e

(v) Representa os juros sobre capital próprio a receber, na controladora.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Contas a receber e outros valores a receber--Continuação

#### 7.1. Contas a receber--Continuação

O vencimento dos saldos de contas a receber (líquido do ajuste a valor presente) encontra-se demonstrado abaixo:

	Consolidado		Controladora	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012
A vencer	391.297	440.241	42.559	51.439
Vencidos até 60 dias	5.137	3.597	761	393
Vencidos de 61 a 90 dias	2.976	2.246	684	276
Vencidos de 91 a 180 dias	7.887	6.618	562	781
Vencidos de 181 a 360 dias	14.723	14.251	2.084	1.681
Vencidos há mais de 361 dias	30.925	30.909	3.228	4.129
	<u>452.945</u>	<u>497.862</u>	<u>49.878</u>	<u>58.699</u>

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa foi como segue:

	30/09/2013	
	Consolidado	Controladora
Saldos em 31 de dezembro de 2012	(30.123)	(6.250)
Constituição	(19.075)	(3.551)
Baixas	2.777	1.109
Reversões	9.029	274
Saldos em 30 de setembro de 2013	<u>(37.392)</u>	<u>(8.418)</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\$5.960 em 30 de setembro de 2013 (R\$6.270 em 31 de dezembro de 2012), da venda total de um terreno localizado em Campo Grande-MS para construção de uma torre comercial ao lado do shopping no montante R\$11.404 (R\$10.800 em 31 de dezembro de 2012) e os empréstimos a receber de lojistas no montante de R\$21.192 em 30 de setembro de 2013 (R\$13.509 em 31 de dezembro de 2012). Esses saldos são corrigidos pelo CDI.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Contas a receber e outros valores a receber--Continuação

#### 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	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Até um ano	658.650	605.327
Entre dois e cinco anos	1.864.781	1.396.687
Mais de 5 anos	336.546	303.423
	<b>2.859.977</b>	<b>2.305.437</b>

### 8. Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora	
	30/09/2013	31/12/2012
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo) (i)	23.325	433
Imposto de renda retido na fonte ( IRRF) (ii)	17.662	29.209
Impostos indiretos a recuperar (PIS e COFINS)	340	312
Outros	6	5
Total de impostos e contribuições a recuperar	<b>41.333</b>	<b>29.959</b>
PIS e COFINS sobre receitas operacionais	1.669	2.346
Total de impostos e contribuições a recolher	<b>1.669</b>	<b>2.346</b>
Ativo circulante	41.333	29.959
Passivo circulante	(1.669)	(2.346)

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Tributos a recuperar e a recolher--Continuação

	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
IRPJ e CSLL pagos antecipadamente	7.242	43.593
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo) (i)	50.139	20.070
Imposto de renda retido na fonte - IRRF (ii)	19.206	39.888
PIS e COFINS	3.280	6.032
Outros (iv)	15.533	8.895
Total de impostos e contribuições a recuperar	<b>95.400</b>	118.478
IRPJ e CSLL a recolher	17.464	58.612
PIS e COFINS sobre receitas operacionais	22.605	24.406
PIS e COFINS sobre aluguéis (iii)	11.404	11.205
Impostos retidos	7.587	3.340
Outros	1.133	4.985
Total de impostos e contribuições a recolher	<b>60.193</b>	102.548
Total líquido - ativo	<b>35.207</b>	15.930
Ativo circulante	95.400	71.083
Passivo circulante	(60.193)	(55.153)
Total líquido - ativo	<b>35.207</b>	15.930

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 PERD/COMP para compensação dos demais tributos federais. A variação positiva em relação à 31 de dezembro de 2012, deve-se à transferência do imposto de renda sobre juros sobre capital próprio recebido na controladora; IRRF sobre títulos e valores mobiliários não utilizado; e à transferência de antecipação de IRPJ e CSLL no ano de 2012 no consolidado;
- (ii) Corresponde basicamente 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 2012 foi transferido para a conta de IRPJ a compensar para a constituição do saldo negativo de IRPJ do exercício 2013 (ano base 2012);
- (iii) A Ecisa Engenharia ajuizou 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\$ 9.450, 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; e
- (iv) Em setembro de 2013 a Fashion Mall S.A. constituiu ativo fiscal no valor de R\$5.500 decorrentes de ganho obtido na inclusão de débitos de IPTU no programa de parcelamento promovido pela lei nº 5.546/2012 e decretos nº 36.776/2013 e 36.777/2013.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Tributos a recuperar e a recolher--Continuação

#### 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	
	30/09/2013	30/09/2012 (reapresentado)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	661.189	1.053.853
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	<b>(224.804)</b>	(358.310)
Efeitos tributários sobre		
Amortização	<b>(25.606)</b>	(32.108)
Resultado de equivalência patrimonial	<b>31.512</b>	14.868
Variações cambiais	<b>(61.253)</b>	(10.504)
Créditos fiscais não constituídos de prejuízos fiscais e base negativa	<b>(53.498)</b>	(16.418)
Diferença da base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	<b>47.462</b>	91.124
Outros	<b>8.295</b>	4.664
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	<b>(277.892)</b>	(306.684)
Corrente (*)	<b>(72.061)</b>	(76.369)
Diferido	<b>(205.831)</b>	(230.315)
Total	<b>(277.892)</b>	(306.684)

(\*) Dos quais 50,64% referem-se às empresas que adotam o regime do lucro presumido nos períodos de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 (52,95% em 30 de setembro de 2012).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 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, Ecisa Engenharia, Ecisa Participações, Proffito, Nattca, Fashion Mall S.A., SPE Indianópolis, Alvear Participações e SPE Sfida e adotaram o regime de tributação do lucro real.

#### a) Composição

Os saldos de diferidos apresentam-se como segue:

	Consolidado		Controladora	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012
Prejuízos fiscais de imposto de renda (i)	12.540	5.676	-	-
Bases negativas de contribuição social (i)	29.507	22.192	-	-
Diferenças temporárias				
Provisão para contingências	6.067	9.712	-	-
Plano de opções de ações	29.666	18.958	27.364	16.656
Linearização	13.738	28.957	120	990
Provisão para devedores duvidosos	3.161	3.307	-	-
Gasto com a emissão de ações	26.132	26.132	26.132	26.132
Ativo fiscal diferido (ii)	24.945	31.338	-	-
Propriedade para Investimentos (iii)	56.134	68.296	-	-
Demais diferenças temporárias (iv)	9.192	3.553	38	34
Total dos créditos diferidos	211.082	218.121	53.654	43.812
Propriedade para investimento	(3.220.943)	(3.017.969)	(160.990)	(138.372)
Provisão para ganhos em instrumentos financeiros	(11.697)	(9.421)	(3.597)	(12.320)
Total dos débitos diferidos	(3.232.640)	(3.027.390)	(164.587)	(150.692)
Total	(3.021.558)	(2.809.269)	(110.933)	(106.880)
Ativo não circulante	87.058	105.121	34.867	2.125
Passivo não circulante	(3.108.616)	(2.914.390)	(145.800)	(109.005)

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **9. Imposto de renda e contribuição social diferidos--Continuação**

#### a) Composição--Continuação

- (i) O imposto de renda e contribuição social diferidos correspondentes a prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social, acima demonstradas, referem-se as subsidiárias Ecisa Engenharia Ltda., Ecisa Participações Ltda., Alvear Participações, Proffito, Spe Indianópolis e Nattca;
- (ii) No final de 2006 ocorreu a aquisição de participação acionária na Ecisa Engenharia e Ecisa 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 ágio, registrado inicialmente nessas holdings. Em dezembro de 2006 essas holdings foram incorporadas às empresas operacionais Ecisa Engenharia e Ecisa Participações.

Nos termos das instruções CVM nos 349 e 319, o ágio incorporado na Ecisa Engenharia foi reduzido em 66%, em contrapartida à Reserva de Capital nesta empresa, de modo a refletir somente o benefício fiscal a ser gerado pela amortização do ágio. Em 30 de setembro de 2013 o saldo corresponde a R\$10.184 (em 31 de dezembro de 2012 - R\$ 12.794).

Até 30 de junho de 2007, o ágio referente à Ecisa 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 nesta empresa, de modo a refletir somente o benefício fiscal a ser gerado pela amortização do ágio. Em 30 de setembro de 2013, o saldo corresponde a R\$14.761 (em 31 de dezembro de 2012 - R\$18.544).

A Companhia possui expectativa de realizar o crédito fiscal no período de 7 anos, mesmo prazo de amortização fiscal dos referidos ágios. A realização anual é de aproximadamente R\$8.524.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 9. Imposto de renda e contribuição social diferidos--Continuação

#### a) Composição--Continuação

- (iii) Refere-se substancialmente ao imposto diferido sobre a baixa do ágio nas aquisições de participações imobiliárias.

Como a base tributável do Imposto de Renda e Contribuição Social decorrem não apenas do lucro que pode ser gerado, mas também da existência de 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; e

- (iv) Refere-se substancialmente ao imposto diferido, decorrente de repetição de indébito de IPTU, reconhecido em processo judicial pendente de sentença de liquidação da empresa Fashion Mall S.A.

#### b) Período estimado de realização

Os valores dos créditos tributários diferidos, apresentam as seguintes expectativas de realização:

Exercício	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
2013	21.857	22.435
2014	24.475	24.647
2015	26.399	26.273
2016	28.355	27.926
De 2017 a 2020 (i)	109.996	116.840
	<b>211.082</b>	<b>218.121</b>

- (i) A realização dos créditos de diferenças temporárias calculados sobre as provisões para contingências foi classificada em período superior a cinco anos, tendo em vista a expectativa de desfecho dessas provisões.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 10. Partes relacionadas

#### Contas a receber (controladora)

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia possui contas a receber de suas controladas Ecisa Participações e Ecisa Engenharia referentes a juros sobre capital próprio, no montante de R\$10.465 (R\$33.415 em 31 de dezembro de 2012).

#### Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC (controladora)

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia possui AFAC's com as suas controladas, conforme assim resumido:

	Controladora	
	30/09/2013	31/12/2012
Ecisa Engenharia (i)	240.960	160.209
Ecisa Participações	31.846	31.846
SPE Sfida (ii)	3.301	1.600
SPE Mônaco (iii)	33.859	22.378
SPE Fortuna (iv)	18.779	335
Outros	2.042	1.218
	<b>330.787</b>	<b>217.586</b>

- (i) Os valores de AFAC apresentados pela Ecisa 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 Sfida são referentes aos aportes para obra de expansão do Shopping Sete Lagoas;
- (iii) Os valores de AFAC na SPE Monaco são referentes a pagamento de impostos e expansão do shopping Natal; e
- (iv) Os valores de AFAC na SPE Fortuna são referentes aos aportes para obra de expansão do Top Shopping.

#### Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC (Consolidado)

Refere-se, principalmente, ao adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$33.859 a ser integralizado na empresa SPE Mônaco ( R\$22.378 em 31 de dezembro de 2012), conforme mencionado no item (iii) acima.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **10. Partes relacionadas--Continuação**

#### **Empréstimos de empresas ligadas**

Essa operação foi realizada com o objetivo de internação 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 L5 Corporate LLC possui dois contratos de mútuo no montante total de R\$456.081 em 30 de setembro de 2013 (em 31 de dezembro de 2012 - R\$461.434), 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\$78.384, totalizando em 30 de setembro de 2013 o valor de R\$582.544 (462.261 em 31 de dezembro de 2012).

#### **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. Nos períodos de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, a receita proveniente dos Shoppings próprios, no montante de R\$21.691 (R\$8.188 em 30 de setembro de 2012), foi eliminada 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\$3.025 em 30 de setembro de 2013 (R\$1.970 em 30 de setembro de 2012) e a participação nos resultados dos administradores, totalizam R\$31.747 em 30 de setembro de 2013 (R\$30.242 em 30 de setembro de 2012).

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\$31.494 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 (R\$12.315 em 30 de setembro de 2012). Maiores detalhes do plano de opção de ações do pessoal-chave da administração encontra-se descrito na Nota 29.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Investimentos

#### Controladora

	31/12/2012	Ações em Tesouraria	Integralização de capital	Juros sobre capital próprio	Resultado de equivalência patrimonial	30/09/2013
Ecisa Engenharia	4.347.636	-	-	(8.000)	438.998	4.778.634
Ecisa Participações	3.768.861	(20.572)	-	(22.000)	24.942	3.751.231
SPE Mônaco	59.954	-	-	-	42.629	102.583
Br Malls Desenvolvimento	9.198	-	-	-	1.003	10.201
Br Malls Finance	49.340	-	89.496	-	2.158	140.994
SPE Fortuna	122.899	-	-	-	6.631	129.530
BR Malls CSC	2.742	-	-	-	5.228	7.970
SPE Sfida	36.651	-	-	-	1.799	38.450
Crystal Administradora	1.585	-	-	-	499	2.084
VL 100 Empreendimentos	115.780	-	-	-	37.299	153.079
Outros	5.885	-	100	-	2.816	8.801
	8.520.531	(20.572)	89.596	(30.000)	564.002	9.123.556

Os principais saldos em 30 de setembro de 2013 das empresas controladas diretamente pela Companhia estão demonstrados abaixo:

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Ecisa Engenharia	529.454	9.128.011	9.657.465	(1.082.354)	(3.796.478)	(4.778.633)	(9.657.465)
Ecisa Participações	582.297	5.520.069	6.102.366	(317.032)	(2.034.103)	(3.751.231)	(6.102.366)
SPE Mônaco	49.000	330.195	379.195	(69.287)	(104.741)	(205.167)	(379.195)
Br Malls Finance	472.419	671.925	1.144.344	(1.214)	(1.002.136)	(140.994)	(1.144.344)
SPE Fortuna	8.538	174.615	183.153	(20.703)	(32.921)	(129.529)	(183.153)
Br Malls CSC	8.876	133	9.009	(1.039)	(1)	(7.969)	(9.009)
SPE Sfida	5.923	93.252	99.175	(10.841)	(39.725)	(48.609)	(99.175)
Crystal Administradora	21.345	1.135	22.480	(20.393)	(2)	(2.085)	(22.480)
VL100 Empreendimentos	19.841	190.258	210.099	(7.334)	(49.686)	(153.079)	(210.099)
Outros	36.840	106	36.946	(1.479)	(18)	(35.449)	(36.946)
Total	1.734.533	16.109.699	17.844.232	(1.531.676)	(7.059.811)	(9.252.745)	(17.844.232)

Demonstração do resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 das controladas:

	Receita líquida	Custos de alugueis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado equivalência patrimonial	Outras receitas (despesas)	Imposto de renda e contribuição social	Participações de não-controladores	Lucro líquido (prejuízo) do período
Ecisa Engenharia	445.101	(48.345)	(30.905)	(113.073)	42.503	428.165	(258.861)	(26.587)	438.998
Ecisa Participações	350.301	(40.638)	(49.559)	(36.672)	743	(180.353)	2.067	(20.948)	24.941
SPE Mônaco	12.530	(2.915)	(523)	680	-	117.490	(42.004)	-	85.258
Br Malls Finance	-	-	-	(9.655)	6.846	-	4.967	-	2.158
SPE Fortuna	6.313	(558)	(68)	92	-	2.966	(2.115)	-	6.630
Br Malls CSC	8.598	-	(2.368)	312	-	(7)	(1.105)	-	5.430
SPE Sfida	6.102	(952)	-	(3.874)	(40)	1.698	(806)	(55)	2.073
Crystal Administradora	654	(29)	(51)	-	-	(20)	(56)	-	498
VL 100 Empreendimentos	9.689	(1.877)	-	387	-	46.329	(17.236)	-	37.229
Outros	12.069	(2.376)	(104)	23	-	-	(1.374)	-	8.245
Total	851.357	(97.690)	(83.571)	(160.780)	50.052	416.268	(316.523)	(47.590)	611.523

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Investimentos--Continuação

Os principais saldos em 30 de setembro de 2012, reapresentado, das empresas controladas diretamente pela Companhia estão demonstrados abaixo:

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Ecisa Engenharia	736.725	8.367.119	9.103.844	(933.132)	(3.823.076)	(4.347.636)	(9.103.844)
Ecisa Participações	441.190	5.598.094	6.039.284	(236.700)	(2.033.723)	(3.768.861)	(6.039.284)
SPE Mônaco	13.332	174.068	187.400	(46.335)	(21.157)	(119.908)	(187.400)
Br Malls Desenvolvimento	1.405	983	2.388	(987)	(16)	(1.385)	(2.388)
Br Malls Finance	729.971	552.329	1.282.300	(355.926)	(917.176)	(9.198)	(1.282.300)
SPE Fortuna	6.931	75.023	81.954	(1.131)	(31.483)	(49.340)	(81.954)
Br Malls CSC	128.418	129	128.547	(5.648)	-	(122.899)	(128.547)
SPE Sfida	5.075	46.379	51.454	(7.482)	(41.230)	(2.742)	(51.454)
Crystal Administradora	18.854	44.748	63.602	(17.267)	-	(46.335)	(63.602)
VL 100 Empreendimentos	9.979	30.847	40.826	(5.514)	(33.727)	(1.585)	(40.826)
Outros	9.637	111.068	120.705	(428)	-	(120.277)	(120.705)
Total	2.101.517	15.000.787	17.102.304	(1.610.550)	(6.901.588)	(8.590.166)	(17.102.304)

Demonstração do resultado do exercício findo em 30 de setembro de 2012, reapresentado, das controladas:

	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outras receitas (despesas)	Imposto de renda e contribuição social	Participações de minoritários	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Ecisa Engenharia	354.314	(34.016)	(32.609)	(131.043)	22.588	356.925	(137.333)	(48.024)	350.802
Ecisa Participações	320.263	(37.956)	(40.961)	(42.589)	2.032	261.184	(122.732)	(21.734)	317.507
SPE Mônaco	10.154	(2.601)	-	470	-	5.864	(3.029)	-	10.858
Br Malls Desenvolvimento	4.481	-	(74)	79	-	-	(517)	-	3.969
Br Malls Finance	-	-	-	(3.184)	13.663	-	2.544	-	13.023
SPE Fortuna	6.014	(467)	(389)	188	-	4.125	(2.263)	-	7.208
Br Malls CSC	7.686	-	(2.895)	167	-	(7)	(631)	-	4.320
SPE Sfida	4.948	(488)	(451)	(276)	-	2.512	(1.563)	-	4.682
Crystal Administradora	697	(32)	(23)	-	-	(5)	(59)	-	578
VL 100 Empreendimentos	8.547	(2.104)	(878)	33	(1.787)	1	(1.231)	-	2.581
Outros	7.543	(1.401)	-	-	-	-	(844)	-	5.298
Total	724.647	(79.065)	(78.280)	(176.155)	36.496	630.599	(267.658)	(69.758)	720.826

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Investimentos--Continuação

#### Consolidado

Conforme mencionado na Nota 2, a Companhia adotou a partir de 1º de janeiro de 2013, o CPC 36 (R3)/IFRS 10 e o CPC 19 (R2)/IFRS 11, revendo o conceito de controle para algumas investidas e passando a apresentar suas participações em empreendimentos controlados em conjunto usando o método da equivalência patrimonial, ao invés do método da consolidação proporcional. A tabela abaixo demonstra a movimentação do saldo consolidado de investimentos.

	31/12/2012 (Reapresentado)	Integralização de capital	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	30/09/2013
SPE Mônaco	59.954	-	(10.000)	42.629	92.583
GS Shopping	146.973	-	(8.366)	11.782	150.389
Christaltur	56.721	-	(3.496)	25.585	78.810
B. Sete	87.504	-	(5.927)	7.745	89.322
Macaé SPE	27.758	-	211	2.343	30.312
Plaza Macaé	(6.455)	-	(225)	(712)	(7.392)
Espírito Santo Mall	105.617	17.396	-	1	123.014
Recife Parking	1.246	-	(3.544)	2.641	343
Recife Locadora	2.124	-	(366)	396	2.154
ASCR	31	-	(271)	272	32
	<b>481.473</b>	<b>17.396</b>	<b>(31.984)</b>	<b>92.682</b>	<b>559.567</b>

Os principais saldos em 30 de setembro de 2013 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto da Companhia estão demonstrados abaixo:

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
SPE Mônaco	49.000	310.196	359.196	(68.287)	(104.741)	(185.167)	(359.195)
GS Shopping	39.541	361.538	401.079	(2.328)	(97.972)	(300.778)	(401.078)
Christaltur	32.589	189.632	222.221	(5.637)	(65.934)	(157.650)	(229.221)
B. Sete	7.087	323.782	330.869	(2.894)	(102.414)	(225.560)	(330.868)
Macaé SPE	5.417	135.203	140.620	(7.053)	(72.915)	(60.652)	(140.620)
Plaza Macaé	3.730	1.905	5.635	(18.664)	(1.754)	14.783	(5.635)
Espírito Santo Mall	101	354.794	354.895	-	(108.866)	(246.029)	(354.895)
Recife Parking	2.093	77	2.170	(1.114)	-	(1.058)	(2.172)
Recife Locadora	643	6.070	6.713	(24)	(52)	(6.637)	(6.713)
ASCR	128	-	128	(34)	-	(95)	(129)
Total	<b>147.329</b>	<b>1.683.197</b>	<b>1.823.526</b>	<b>(107.035)</b>	<b>(554.648)</b>	<b>(1.168.843)</b>	<b>(1.829.526)</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Investimentos--Continuação

Demonstração do resultado do trimestre findo em 30 de setembro de 2013 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto:

	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Outras receitas (despesas)	Imposto de renda e contribuição social	Participações de não-controladores	Lucro líquido (prejuízo) do período
SPE Mônaco	12.530	(2.915)	(523)	680	117.490	(42.004)	-	85.258
GS Shopping	21.937	(3.432)	(129)	228	12.110	(6.998)	(151)	23.565
Christaltur	13.338	(2.643)	(17)	90	64.146	(23.734)	-	51.180
B. Sete	17.262	(2.945)	(1)	295	10.495	(5.546)	-	19.560
Macaé SPE	9.796	(1.940)	(294)	(3.174)	3.189	(2.803)	(87)	4.687
Plaza Macaé	227	(24)	-	(522)	263	(1.369)	-	(1.425)
Espírito Santo Mall	-	-	-	1	-	-	-	1
Recife Parking	15.859	(5.864)	-	18	-	(1.877)	-	8.136
Center Parking	1.417	(33)	-	6	(26)	(142)	-	1.222
West Parking	1.141	(190)	-	1	-	(118)	-	834
Total	93.507	(19.986)	(964)	(2.377)	207.667	(84.591)	(238)	193.018

### 12. Propriedades para investimento

	Consolidado		
	Em operação	Projetos "Greenfield" em construção (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	15.033.108	365.147	15.398.255
Aquisições/adições (i)	238.717	191.018	429.735
Transferências (iii)	207.254	(207.254)	-
Ajuste para valor justo (iv)	301.347	-	301.347
Saldos em 30 de setembro de 2013	15.780.426	348.911	16.129.337

(i) As aquisições de propriedades para investimento em operação referem-se, basicamente, às expansões do Rio Anil, Paralela, Plaza Niterói e Shopping Natal;

(ii) Os projetos "Greenfield" em construção em 30 de setembro de 2013, referem-se aos gastos com a construção do Cascavel, Contagem, Vila Velha e Outlet Premium;

(iii) Valores transferidos referentes a inauguração do expansão do Plaza Niterói no dia 6 de maio de 2013;

(iv) Montantes reconhecidos no resultado do período; e

Em 30 de setembro de 2013 capitalizamos juros no montante de R\$14.804 (R\$922 em 30 de setembro de 2013).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12. Propriedades para investimento--Continuação

	Controladora		
	Projetos "Greenfield" em		
	Em operação	construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<b>1.559.611</b>	-	<b>1.559.611</b>
Aquisições (i)/adições	<b>36.539</b>	-	<b>36.539</b>
Ajuste para valor justo (ii)	<b>12.215</b>	-	<b>12.215</b>
Saldos em 30 de setembro de 2013	<b>1.608.365</b>	-	<b>1.608.365</b>

- (i) As adições de propriedades para investimento em operação referem-se, basicamente, às expansões dos Shoppings Paralela e Rio Anil; e
- (ii) Montantes reconhecidos no resultado do período.

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas.

As premissas utilizadas em 30 de setembro de 2013 (as mesmas em 31 de dezembro de 2012), data em que a Companhia realizou sua mais recente avaliação detalhada do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades, encontram-se descritas a seguir:

	2013
Premissas da avaliação do valor justo	
Inflação anual	<b>4,50%</b>
Crescimento na perpetuidade (real)	<b>1,50%</b>
CAPEX - manutenção/receita bruta	<b>3%</b>
Número de anos considerando o fluxo de caixa	<b>10 anos</b>
Taxa real de crescimento dos fluxos de caixa anterior a perpetuidade	<b>2%</b>
Taxa de desconto real - Shoppings administrados	<b>8,5%</b>
Taxa de desconto real - Shoppings não administrados	<b>10,5%</b>

A Companhia mantém as taxas de descontos utilizando o mesmo critério de avaliação histórica de investimentos.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos e financiamentos estão descritas na Nota 16.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 13. Imobilizado (Controladora e Consolidado)

	Edificações e benfeitorias (i)	Equipamentos e instalações	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)			
Custo total	11.000	2.229	13.229
Depreciação acumulada	(2.271)	(278)	(2.549)
Valor residual	8.729	1.951	10.680
Taxas anuais de depreciação	4%	2%	
Saldos em 30 de setembro 2013			
Custo total	11.000	2.229	13.229
Depreciação acumulada	(2.601)	(315)	(2.916)
Valor residual	8.399	1.914	10.313
Taxas anuais de depreciação	4%	2%	

### 14. Intangível

	Consolidado Softwares adquiridos e outros	Controladora Softwares adquiridos e outros
Saldos em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado consolidado)	10.986	8.628
Aquisição	522	330
Amortização	(1.654)	(1.304)
Saldos em 30 de setembro de 2013	9.854	7.654
Taxas anuais de amortização	20%	20%

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15. Contas a pagar (Consolidado)

	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b> <b>(reapresentado)</b>
BR Malls (i)	<b>9.613</b>	9.285
SPE Mooca (ii)	<b>7.940</b>	13.667
Ecisa Engenharia (iii)	<b>9.744</b>	9.801
Alvear (iv)	<b>3.572</b>	2.914
CIMA (v)	<b>8.561</b>	5.605
Incorporadora Capim Dourado	<b>3.553</b>	3.683
Spe Xangai	<b>5.773</b>	4.204
VL 100	<b>2.275</b>	2.214
Outros	<b>20.430</b>	19.427
Total	<b>71.461</b>	70.800
Circulante	<b>67.465</b>	66.413
Não circulante	<b>3.996</b>	4.387
	<b>71.461</b>	70.800

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Empréstimos e financiamentos

	Encargos	Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Moeda nacional			
Unibanco - CCB (i)	13,77% a.a.	-	10.648
Itaú - CCB (ii)	13,77% a.a.	-	13.777
Debêntures - Série 1 (juros) (iii)	CDI + 0,50% a.a.	2.856	4.988
Debêntures - Série 2 (juros) (iii)	IPCA + 7,90% a.a.	95.953	103.530
Banco Santander (v)	TR + 9,33% a.a.	9.792	6.926
Itaú (vi)	TR + 9,80% a.a.	16.275	14.291
Itaú (vii)	TR + 9,80% a.a.	6.574	12.692
Banco Santander (viii)	TR + 9,30% a.a.	3.243	3.079
Banco do Brasil - Finame (ix)	TJLP + 3,85% a.a.	2.627	4.277
Banco Bradesco - Finame (ix)	TJLP + 3,35 % a.a.	-	3
Banco Bradesco (x)	TR + 9,80% a.a.	6.228	5.404
Banco Bradesco (xi)	TR + 9,80% a.a.	45.745	37.223
Itaú (xii)	TR + 9,80% a.a.	15.811	8.554
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xiv)	CDI + 0,94% a.a.	458	4.792
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xiv)	IPCA + 6,4% a.a.	15.538	13.825
Banco Santander (xv)	TR + 9,34% a.a.	6.337	5.845
Banco do Brasil (xvi)	TR + 10,20% a.a.	512	545
Notas Promissórias (xxii)	CDI + 0,55% a.a.	157.133	-
Itaú - CCB (xvii)	TR + 9,80% a.a.	163.213	152.121
Itaú - CCB (xix)	TR + 9,80% a.a.	2.447	3.315
Itaú - CCB (xviii)	TR + 9,80% a.a.	7.664	10.276
Debêntures 4ª emissão 1ª série (xx)	CDI + 0,62% a.a.	14.366	-
Total		<b>572.772</b>	<b>416.111</b>
Moeda estrangeira			
Titulos de crédito perpétuo (juros) (iv)	USD + 9,75% a.a.	-	334.571
Titulos de crédito perpétuo (juros) (iv)	USD + 8,5% a.a.	14.680	13.472
Citibank (xiii)	6M LIBOR + 1,78% a.a.	656	190
		<b>15.336</b>	<b>348.233</b>
Circulante		<b>588.108</b>	<b>764.344</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Empréstimos e financiamentos--Continuação

	Encargos	Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Moeda Nacional			
Unibanco - CCB (i)	13,77% a.a.	-	48.485
Itaú - CCB (ii)	13,77% a.a.	-	68.260
Debêntures - Série 1 (iii)	CDI + 0,50% a.a.	-	4.344
Debêntures - Série 2 (iii)	IPCA + 7,90% a.a.	<b>191.907</b>	272.154
Banco Santander (v)	TR + 9,33% a.a.	<b>70.044</b>	78.584
Itaú (vi)	TR + 9,80% a.a.	<b>98.008</b>	103.611
Itaú (vii)	TR + 9,80% a.a.	<b>120.225</b>	116.620
Banco Santander (viii)	TR + 9,30% a.a.	<b>23.079</b>	25.637
Banco do Brasil - Finame (ix)	TJLP + 3,35% a.a.	<b>266</b>	1.868
Banco Bradesco (x)	TR + 9,80% a.a.	<b>65.251</b>	68.190
Banco Bradesco (xi)	TR + 9,80% a.a.	<b>580.559</b>	568.516
Itaú (xii)	TR + 9,80% a.a.	<b>41.862</b>	51.518
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xiv)	CDI + 0,94% a.a.	<b>161.746</b>	161.580
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xiv)	IPCA + 6,4% a.a.	<b>255.683</b>	250.768
Banco Santander (xv)	TR + 9,34% a.a.	<b>113.332</b>	117.576
Banco do Brasil (xvi)	TR + 10,20% a.a.	<b>128.487</b>	128.107
Itaú - CCB (xviii)	TR + 9,80% a.a.	<b>53.479</b>	55.314
Itaú - CCB (xix)	TR + 9,80% a.a.	<b>167.494</b>	170.234
Itaú - CRI (iii) - Curta (xxi)	IPCA + 3,96% a.a.	<b>288.990</b>	269.167
Itaú - CRI (iii) - Longo (xxi)	IPCA + 4,27% a.a.	<b>236.424</b>	219.716
Debêntures 4ª emissão 1ª série (xx)	CDI + 0,62% a.a.	<b>390.219</b>	-
Total		<b>2.987.055</b>	2.780.249
Moeda estrangeira			
Titulos de crédito perpétuo (juros) (iv)	USD + 8,5% a.a.	<b>934.950</b>	822.499
Citibank (xiii)	6M LIBOR + 1,78% a.a.	<b>126.766</b>	114.546
		<b>1.061.716</b>	937.045
Não circulante		<b>4.048.771</b>	3.717.294
Total		<b>4.636.879</b>	4.481.638

Na controladora BR Malls Participações, os empréstimos e financiamentos correspondem às operações de Debêntures séries 1 e 2, Citibank(xiii) e Itaú - CCB(xix).

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

Os empréstimos e financiamentos em moeda estrangeira são atualizados pela variação do dólar dos Estados Unidos da América do Norte.

- (i) Em fevereiro de 2007, a Ecisa Participações e a Ecisa Engenharia emitiram duas cédulas de crédito bancário no valor total de R\$70.000, cujo credor é o Unibanco, com vencimento em fevereiro de 2019. O pagamento do principal e dos juros iniciou-se no mês de março de 2008, após o período de carência de um ano. Em 10 de julho de 2013, a Companhia liquidou as duas Cédulas de Crédito Bancário;
- (ii) Em fevereiro de 2007, a Nattca emitiu duas cédulas de crédito bancário para aquisição de imóveis, no valor total de R\$70.000, cujo credor é o Banco Itaú BBA. Estas cédulas deverão ser pagas em 132 parcelas, mensais e sucessivas, após o período de carência de um ano, sendo a primeira em 17 de março de 2008 e a última em 15 de fevereiro de 2019. Em 10 de julho de 2013, a Companhia liquidou essas Cédulas de Crédito Bancário;
- (iii) Em julho de 2007, a Companhia emitiu 32.000 debêntures não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R\$10 no valor total de R\$320.000. A emissão foi realizada em duas séries. A primeira série, composta por 5.000 debêntures com vencimento do principal em 15 de julho de 2014, está sendo amortizada em quatro parcelas iguais, anuais e sucessivas a partir de 15 de julho de 2011. A segunda série, composta por 27.000 debêntures com vencimento do principal em 15 de julho de 2016, será amortizada em quatro parcelas iguais, anuais e sucessivas a partir de 15 de julho de 2013. De acordo com a escritura de distribuição pública de debêntures, 20% dos recursos captados foram obrigatoriamente destinados a expansão das operações dos shoppings centers nos quais a Companhia é titular de participação. Os encargos financeiros decorrentes dos financiamentos obtidos junto a terceiros, destinados a expansão de shoppings centers, foram capitalizados.

Em novembro de 2007, a Companhia emitiu US\$175.000 mil em títulos de crédito perpétuo (*perpetual bonds*) por meio de sua subsidiária BR Malls International Finance Ltd. Os títulos são denominados em dólares dos Estados Unidos da América do Norte e com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 9,75% ao ano. A BR Malls International Finance Ltd. tem a opção de recompra dos títulos a partir de 8 de novembro de 2012. De acordo com o prospecto de emissão dos títulos perpétuos, parte dos recursos captados serão destinados à expansão das operações dos shoppings centers, nos quais a Companhia é titular de participação.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

Em janeiro de 2011, a Companhia emitiu US\$230.000 em títulos de crédito perpétuo (*perpetual bonds*) através de sua subsidiária BR Malls International Finance Ltd. Os títulos são denominados em dólares americanos e com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 8,5% ao ano. A BR Malls International Finance Ltd. tem a opção de recompra dos títulos a partir de 12 de janeiro de 2016. De acordo com o prospecto de emissão dos títulos perpétuos, os recursos captados serão utilizados para: (i) concepção, incorporação e administração de novos shopping centers; (ii) aquisição de maior participação nos shopping centers de que participa; (iii) aquisição de participação em shopping centers de terceiros e empresas que atuem no mesmo setor; (iv) expansão das operações de shopping centers de que participa; e (v) amortização ou quitação de financiamentos.

No dia 15 de outubro de 2012, precificamos a reabertura de US\$175 milhões do nosso bond perpétuo emitido em Janeiro de 2011, a um preço de R\$108,5. Como a emissão foi acima do par e o cupom original do bond era de 8,5% a.a o yield to maturity da emissão ficou em 7,834% a.a., gerando um prêmio na emissão no valor de R\$28.000, a ser registrado no resultado quando de sua liquidação. Estes recursos foram destinados a recompra total da primeira emissão de bonds perpétuos da Companhia, realizada em Novembro de 2007 a um cupom de 9,75% a.a, a qual foi liquidada em fevereiro de 2013.

A empresa Br Malls International Finance recomprou um montante equivalente a um valor de face de USD12,561 (R\$26.313), dos títulos BR Mall International Finance Perp @ 9 75%, de sua própria emissão. A recompra ocorreu com as seguintes parcelas, em 03 de dezembro de 2012 um valor de USD5,561 (R\$11.649), em 04 de dezembro de 2012 um valor de USD4,000 (R\$8.379) e em 12/12/2012 um valor de USD3,000 (R\$6.284);

- (v) Em outubro de 2009 foi firmado contrato de financiamento pela SPE Xangai Participações S.A. no valor total de R\$ 94.643 com o objetivo de captar recursos para a construção do Shopping Center Granja Vianna. A liberação de recursos ocorre conforme o cronograma físico e financeiro da obra. O prazo total do financiamento é de 120 meses (10 anos) e o custo da dívida é de TR + 11% ao ano. A amortização do principal e juros iniciou em maio de 2011. Em 30 de junho de 2013, a Companhia realizou a repactuação da taxa do financiamento que possui com o Banco Santander de sua subsidiária SPE Xangai S.A., de TR + 11,00% a.a. para TR + 9,329% a.a. Os recursos do financiamento foram utilizados para construção do Shopping Granja Vianna. O saldo devedor do financiamento, em 30 de setembro de 2013, era de R\$81.840 (R\$85.510 em 31 de dezembro de 2012);

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

- (vi) Em novembro de 2009, a Proffito celebrou com o Banco Itaú BBA uma operação estruturada de securitização de recebíveis que originou a emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs lastreados e garantidos pelo Shopping Tamboré e Expansão do Tamboré, no montante de R\$92.500 pelo prazo de 12 anos (carência de dois anos) ao custo equivalente de TR + 11,16% ao ano. Em 20 de agosto de 2013, renegociamos a taxa do CRI para TR + 9,80% a.a;
- (vii) Em fevereiro de 2011 a Proffito celebrou com o Banco Itaú BBA uma nova emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs lastreados e garantidos pelo Shopping Tamboré e Expansão do Tamboré, no montante de R\$134.949 pelo prazo de 12 anos ao custo equivalente de TR + 11,00% ao ano. Em 17 de agosto de 2013, renegociamos a taxa do CRI para TR + 9,80% a.a;
- (viii) Em dezembro de 2009 foi firmado contrato de financiamento pela SPE Sfida S.A., com o Banco Santander, no valor total de R\$32.000 com o objetivo de captar recursos para a construção do Shopping Center Sete Lagoas. O prazo total do financiamento é de 120 meses (10 anos) e o custo da dívida é de TR + 10% ao ano. A amortização do principal e juros iniciou em junho de 2011.

Em 30 de junho de 2013, a Companhia realizou a repactuação da taxa do financiamento que possui com o Banco Santander de sua subsidiária SPE Sfida Gestão e Participação Ltda de TR + 10,00% a.a. para TR + 9,298% a.a. Os recursos do financiamento foram utilizados para construção do Shopping Sete Lagoas. O saldo devedor do financiamento, em 30 de setembro de 2013, era de R\$27.159 (R\$28.716 em 31 de dezembro de 2012);

- (ix) Em junho de 2010, com a aquisição da SISA, os financiamentos com o Banco do Brasil e com o Banco Bradesco, referentes à construção do Shopping Independência foram incorporados pela BR Malls;
- (x) Em junho de 2010 foi firmado contrato de financiamento pela Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A. no valor total de R\$115.000 com o objetivo de captar recursos para a construção do Shopping Center Mooca. A liberação de recursos ocorrerá 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 + 9,8% a.a. A amortização iniciou em junho de 2012;

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

- (xi) Em fevereiro de 2011 a CIMA celebrou com o Banco Bradesco a securitização de seus recebíveis que originou na emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, lastreados pelos recebíveis do Shopping Tijuca no montante de R\$ 500.000 pelo prazo de 168 meses (com carência de 24 meses) ao custo equivalente de TR + 10,70% a.a.. Em 26 de março de 2013, renegociamos a taxa do CRI para TR + 9,90% a.a;
- (xii) Na aquisição da Alvear Participações, a Companhia assumiu com ela um CRI de R\$50.000, com prazo de 12 anos e carência de 2 anos, celebrado com o Banco Itaú. A dívida iniciou-se em 24 de fevereiro de 2011 e vencerá em 16 de fevereiro de 2023. A taxa do CRI é de TR + 11,52% a.a. Em 01 de agosto de 2013, renegociamos a taxa do CRI para TR + 9,80 a.a;
- (xiii) Em 7 de dezembro de 2011 a BR Malls Participações contraiu um empréstimo com o Citibank de US\$56.050 mil. O prazo é de 3 anos e vencimento ocorrerá em 8 de dezembro de 2014. A taxa do financiamento é a LIBOR de 6 meses + 1,78% a.a. e os pagamentos serão semestrais a partir de 8 de junho de 2012. Esta dívida foi totalmente protegida (hedge) com um swap com o Citibank em que a taxa final ficou em 105% CDI a.a;
- (xiv) Em fevereiro de 2012, a Companhia emitiu 40.500 debêntures não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R\$10 no valor total de R\$405.000. A emissão foi realizada em duas séries. A primeira série, composta por 16.575 debêntures com vencimento do principal em 15 de fevereiro de 2017, será amortizada em duas parcelas iguais, anuais e sucessivas a partir de 15 de fevereiro de 2016. A segunda série, composta por 23.925 debêntures com vencimento do principal em 15 de fevereiro de 2019, será amortizada em duas 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 reforço de caixa da Companhia;
- (xv) Em maio de 2011 foi firmado contrato de financiamento pela Dokka RJ Participações S.A. (parcela cindida da Spinácia 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.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

Em 30 de junho de 2013, a Companhia realizou a repactuação da taxa do financiamento que possui com o Banco Santander de sua subsidiária Dokka RJ Participações S.A., os recursos do financiamento foram utilizados para construção do Shopping São Bernardo. O saldo devedor do financiamento, em 30 de setembro de 2013, era de R\$122.260 e taxa foi repactuada de TR + 10,65% a.a. para TR + 9,343%a.a;

- (xvi) 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;
- (xvii) 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 Greenfields. 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 tem vencimento em 31 de outubro de 2013;
- (xviii) 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;
- (xix) Durante o 3º trimestre de 2012, a Contagem Empreendimentos e Participações Ltda. emitiu uma cédula de crédito bancário para financiar a construção Shopping Contagem. A CCB tem principal de R\$185.634, é indexada a TR + 9,80% a.a., com prazo de 8 anos;
- (xx) Em 26 de abril de 2013, a Companhia realizou a 4ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única. Foram emitidas 40.000 debêntures a um preço de R\$ 10 por debênture, totalizando a oferta em R\$ 400.000 O vencimento da emissão será em 26 de abril de 2016, onde ocorrerá a totalidade da amortização, enquanto os juros serão pagos semestralmente a taxa DI + 0,62% a.a.;
- (xxi) Em 1º de novembro de 2012, a Companhia emitiu um CRI de acordo com a ICVM 400 no montante de R\$500,1 milhões em duas séries, a primeira série no montante de R\$275,4 milhões com prazo de 12 anos e taxa IPCA + 3,96% a.a., a segunda série foi no montante R\$224,7 milhões com prazo de 15 anos e taxa IPCA + 4,27% a.a; e

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Empréstimos e financiamentos--Continuação

(xxii) Em 10 de julho de 2013, realizamos a 1ª emissão de Notas Promissórias Comerciais da Nattca2006 Participações S.A., com aval da BR Malls Participações S.A.. Foram emitidas 165 Notas Promissórias com valor unitário de R\$1.000.000,00, totalizando a oferta em R\$165.000. A emissão foi realizada em série única, com taxa CDI + 0,55% a.a. e tem vencimento em 06 de janeiro de 2014.

Os empréstimos e financiamentos possuem os seguintes prazos de vencimento:

	<b>Consolidado</b>
	<b>30/09/2013</b>
2013	<b>224.203</b>
2014	<b>402.478</b>
2015	<b>263.766</b>
2016	<b>803.379</b>
2017	<b>278.367</b>
2018 em diante	<b>2.664.686</b>
Total	<b>4.636.879</b>

Os custos de captação são capitalizados sobre custos da dívida, de acordo com o CPC 20. Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, foram incorridos aproximadamente R\$21.820 de custos de transação (R\$32.751 em 31 de dezembro de 2012), encerrando o referido período com R\$ 53.113 de custos de transação a amortizar (R\$56.095 em 31 de dezembro de 2012).

#### 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 como 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 3,8 vezes.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

#### **Cláusulas contratuais - *covenants*--Continuação**

Em 30 de setembro de 2013 o cálculo do indicador do primeiro "covenant" da série 1 das debêntures é de 5,58 vezes, da série 2 é de 6,79 (ex variação cambial) vezes e do segundo "covenant" é de 3,42 vezes, estando em cumprimento com as cláusulas contratuais "covenants".

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 desenquadramento.

#### **Garantias**

A Companhia possui os seguintes ativos dados em garantia de seus empréstimos e financiamentos:

- (i) Debêntures - Garantia fidejussória;
- (ii) Títulos de crédito perpétuo - Garantia fidejussória;
- (iii) 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;

- (iv) Itaú - CRI Tamboré

Em novembro de 2009 a Proffito 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 Tamboré, cessão fiduciária dos recebíveis do shopping e endosso de seguro em garantia de danos físicos à estrutura do shopping, colocando a securitizadora como beneficiária na ocorrência de algum evento;

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

#### **Cláusulas contratuais - *covenants*--Continuação**

(v) Santander - Financiamento Sete Lagoas

Em dezembro de 2009 a SPE Sfida 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;

(vi) 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;

(vii) Bradesco - CIMA

Em fevereiro de 2011 a CIMA 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 Tijuca;

(viii) Santander - Dokka RJ Participações S.A. (parcela cindida da Spinácia 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;

(ix) 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;

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

#### **Cláusulas contratuais - *covenants*--Continuação**

- (x) Citibank - BR Malls Participações S.A. - Garantia fidejussória;
- (xi) Debênture - 2ª Emissão - Garantia fidejussória;
- (xii) 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;

- (xiii) Itaú - CCB 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 do Plaza Niterói;

- (xiv) Itaú - CCB SPE Contagem

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 do Plaza Niterói;

- (xv) Debêntures 4ª Emissão

Garantia fidejussória; e

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Empréstimos e financiamentos--Continuação

#### Cláusulas contratuais - *covenants*--Continuação

##### (xvi) Itaú - CRI - Fashion Mall S.A.

Em 1º de novembro de 2012, emitimos um CRI pela ICVM 400 no montante de R\$ 500,1 milhões em duas séries, a primeira série no montante de R\$ 275,4 milhões com prazo de 12 anos e taxa IPCA + 3,96% a.a., a segunda série foi no montante R\$ 224,7 milhões com prazo de 15 anos e taxa IPCA + 4,27% a.a.. Como garantia, foram cedidos 80% de todos recebíveis do Shopping Plaza Niterói, além da alienação fiduciária do shopping.

### 17. Impostos e contribuições - parcelamento

	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
Imposto de renda (i)	96	94
Contribuição social (i)	35	34
COFINS (i)	1.000	973
IPTU (ii)	1.436	1.326
REFIS (ii)	15.903	
Circulante	18.470	2.427
Imposto de renda (i)	2.456	2.557
Contribuição social (i)	393	393
COFINS (i)	10.306	10.701
IPTU (ii)	6.962	6.962
REFIS (iii)	59.684	59.038
Outros	156	160
Não circulante	79.957	79.811
Total	98.427	82.238

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **17. Impostos e contribuições - parcelamento--Continuação**

- (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/RFB nº 3/2010, as empresas 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/RFB nº 11/2010, as mesmas informaram, no dia 16 de agosto de 2010, pormenorizadamente, os débitos a serem parcelados, mediante o preenchimento e entrega dos formulários constantes nos anexos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3/2010. Em junho de 2011 nos termos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 2/2011 os débitos foram consolidados.

Os débitos descritos abaixo foram objeto de parcelamento nas condições indicadas a seguir:

- a) 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 indedutíveis pelo Fisco, consubstanciado em Auto de Infração que originou o processo administrativo nº 1537400222700-10; (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.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **17. Impostos e contribuições - parcelamento--Continuação**

#### b) Parcelamento em até 180 meses--Continuação

##### **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 recolheu mensalmente parcela no valor de R\$ 209, encerrado em junho/2011;
- (ii) 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; e
- (iii) A CIMA aderiu Programa de Recuperação Fiscal - REFIS, instituído pela Lei nº 9.964/2000 (REFIS 1), destinado a promover a regularização de créditos da União, decorrentes de débitos de pessoas jurídicas, relativos 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, ajuizados ou ajuizar, 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 REFIS foi dado em garantia terrenos localizados nos estados do Paraná, Maranhão e Espírito Santo.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **17. Impostos e contribuições - parcelamento--Continuação**

c) Programa de Parcelamento Incentivado - "PPI" intituído pela Lei nº 5.546/2012

Foi editada a Lei nº 5.546, de 27 de dezembro de 2012, do Município do Rio de Janeiro, posteriormente regulamentada pelos Decretos nº 36.776/2013 e 36.777/2013, que conceberam remissão e anistia para créditos tributários decorrentes de Imposto sobre Serviço - ISS, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e da Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo - TCL, nas seguintes bases:

- a) Quitação da integralidade da dívida, exigida pelo Poder Público, com abatimento de 70% sobre as penalidades e encargos moratórios, em caso de pagamento em parcela única (à vista).
- b) Quitação da integralidade da dívida, exigida pelo Poder Público, com abatimento de 50% sobre as penalidades e encargos moratórios, em caso de pagamento em até 20 parcelas mensais, sobre as quais haveria incidência de juros.

Durante o 3º trimestre de 2013, a Ecisa Participações liquidou o valor integral provisionado no segundo trimestre de 2013, enquanto a CIMA liquidou parcialmente.

- (iv) A CIMA aderiu Programa de Recuperação Fiscal - REFIS, instituído pela Lei nº 9.964/2000 (REFIS 1), destinado a promover a regularização de créditos da União, decorrentes de débitos de pessoas jurídicas, relativos 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, ajuizados ou a ajuizar, 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 REFIS foi dado em garantia terrenos localizados nos estados do Paraná, Maranhão e Espírito Santo.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18. Obrigações a pagar por aquisição de shopping

	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
BR Malls (i)	53.406	69.998
EDRJ113 (ii)	117.269	110.063
Circulante	170.675	180.061
BR Malls (i)	40.448	64.868
EDRJ113 (ii)	-	112.003
SPE Vila Velha (iii)	171.867	164.480
Não circulante	212.315	341.351
Total	382.990	521.412

- (i) 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 à vista, o restante da dívida será amortizada em 93 parcelas mensais de R\$368 mil, atualizadas com juros remuneratórios;

- (ii) Referem-se a obrigações assumidas pela empresa Spinacia pela compra de 70% da empresa Alvear Participações S.A. em 05 de agosto de 2011, no valor total de R\$294.000 com amortização anual e prazo total de 3 anos corrigida por 100% do CDI. Após a incorporação da Spinacia pela Alvear em agosto de 2012, o passivo foi assumido e transferido para sua controladora EDRJ 113; e
- (iii) Referem-se a obrigações assumidas pela empresa SPE Vila Velha, pela compra de 50% da empresa Espírito 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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 19. Provisão para contingências

A Companhia e suas investidas estão expostas 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 e suas investidas. As contingências que 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, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Tributárias (i)	20.233	46.358
Trabalhistas e previdenciárias (ii)	4.230	6.996
Cíveis (iii)	37.089	51.571
Não circulante	61.552	104.925

(i) Corresponde principalmente a:

Questionamento pela Ecisa Engenharia sobre a legalidade da cobrança de Laudêmio sobre a compra do Shopping Recife, sendo definido pelos advogados que a probabilidade de perda é provável. O montante registrado como contingência corresponde a R\$5.165.

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 2001, no montante de R\$7.113.

Conforme mencionado na nota 17, a Companhia aderiu ao Programa de Parcelamento Incentivado - "PPI" do Município do Rio de Janeiro e, com isso, reverteu as respectivas provisões de valores antes questionados judicialmente e reconheceu como obrigação a pagar na rubrica de Impostos e Contribuições – Parcelamento;

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 19. Provisão para contingências--Continuação

- (ii) Processos judiciais relacionados a discussão de encargos trabalhistas e previdenciários decorrentes da consecução da prestação de serviços por pessoas físicas e de reconhecimento da responsabilidade subsidiária trabalhista nas contratações de pessoas jurídicas para a prestação do serviço; e
- (iii) Refere-se na sua totalidade a empresa CIMA, principalmente por Ações cíveis de lojistas referentes à promessa de compra e venda na matrícula de imóveis do Shopping Tijuca no valor total de R\$31.353.

	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	<b>46.358</b>	<b>6.996</b>	<b>51.571</b>	<b>104.925</b>
Atualização	117	113	4.127	4.357
Pagamentos	(5.589)	-	(8.518)	(14.107)
Constituição	17.931	2.530	2.758	23.219
Reversão (*)	(38.584)	(5.410)	(12.848)	(56.842)
Saldos em 30 de setembro de 2013	<b>20.233</b>	<b>4.229</b>	<b>37.090</b>	<b>61.552</b>
Depósitos Judiciais	<b>24.487</b>	<b>808</b>	<b>19.422</b>	<b>44.717</b>

(\*) Do valor total de R\$ (38.584) revertido referentes a processos tributários, R\$ (20.939) foram reclassificados para o grupo de contas Impostos e Contribuições - Parcelamentos (nota 17), no subgrupo IPTU item (ii).

### Contingências classificadas como perda possível

Em 30 de setembro de 2013, as contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

#### Tributárias

- a) Execução fiscal contra a empresa CIMA em trâmite perante o Município de Volta Redonda, objetivando a cobrança de ISS supostamente não recolhido pela construção de Conjunto Habitacional. O valor possível da perda é de R\$1.853;
- b) Execuções fiscais em trâmite no estado de Espírito Santo e Maranhão referentes à cobrança de IPTU de imóveis, onde a empresa CIMA consta como parte. O valor possível da perda é de R\$1.601.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **20. Receita diferida**

As receitas diferidas referem-se ao reconhecimento dos montantes recebidos pela cessão de direito de uso (CDU), líquida dos montantes pagos por recompra 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**

#### a) Capital social

Em 30 de setembro de 2013, o capital subscrito da Companhia é de R\$4.293.342 (em 31 de dezembro de 2012 - R\$3.459.212) dividido em 457.066.306 (em 31 de dezembro de 2012 é 453.363.704) 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.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **21. Patrimônio líquido--Continuação**

#### a) Capital social--Continuação

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").

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 (i) 520.808 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 7,50 por ação totalizando R\$ 3.906; (ii) 890.368 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 10,27 por ação totalizando R\$ 9.144; (iii) 38.334 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 11,09 por ação totalizando R\$ 425; (iv) 20.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 11,47 por ação totalizando R\$ 229; (v) 13.900 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 15,71 por ação totalizando R\$ 218; (vi) 6.370 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 16,97 por ação totalizando R\$ 108; (vii) 450.173 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 15,00 por ação totalizando R\$ 6.753 as quais serão destinadas à subscrição e integralização de ações correspondentes ao exercício 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").

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **21. Patrimônio líquido--Continuação**

#### a) Capital social--Continuação

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de março de 2013, foi aprovado o aumento do capital social, em decorrência da emissão privada, dentro do limite de capital autorizado, de (i) 189.365 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 7,50 por ação totalizando R\$1.420; (ii) 351.233 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 10,27 por ação totalizando R\$3.607; (iii) 26.602 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 11,09 por ação totalizando R\$ 295; (iv) 10.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 11,47 por ação totalizando R\$115; (v) 13.846 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 15,71 por ação totalizando R\$ 218; (vi) 900 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 16,97 por ação totalizando R\$15; (vii) 432.321 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 16,80 por ação totalizando R\$ 7.263; (viii) 729.410 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 15,00 por ação totalizando R\$10.941 as quais serão destinadas à subscrição e integralização de ações correspondentes ao exercício 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 15 de maio de 2013, foi aprovado em assembleia geral extraordinária o aumento de capital social no valor de R\$ 789.407, mediante a capitalização de parte da reserva de lucros da Companhia, passando o capital social de R\$3.503.870 para R\$4.293.277.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de setembro de 2013, foi aprovado o aumento do capital social, em decorrência da emissão privada, dentro do limite de capital autorizado, de (i) 8.972 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de 7,28 por ação totalizando R\$ 65, as quais serão destinadas à subscrição e integralização de ações correspondentes ao exercício 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").

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 21. Patrimônio líquido--Continuação

#### a) Capital social--Continuação

A composição acionária do capital social da Companhia em 30 de setembro de 2013 está demonstrada no quadro abaixo:

	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Capital social (%)</b>
Novo Mercado	<b>359.707.276</b>	<b>78,70</b>
T. Rowe Price	<b>46.324.680</b>	<b>10,14</b>
Conselho de Administração	<b>24.760.439</b>	<b>5,42</b>
Dodge & Cox	<b>24.540.300</b>	<b>5,37</b>
Ações em Tesouraria	<b>1.060.472</b>	<b>0,22</b>
Outros	<b>673.139</b>	<b>0,15</b>
Total	<b>457.066.306</b>	<b>100,00</b>

A composição acionária do capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2012 está demonstrada no quadro abaixo:

	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Capital social (%)</b>
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	<b>453.363.704</b>	<b>100,00</b>

#### b) Custo com captação de recursos

Os custos de transações incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de títulos patrimoniais no montante de R\$50.727 líquido do efeito tributário (em 31 de dezembro de 2012 - R\$50.727) estão destacados como conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos os efeitos fiscais.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **21. Patrimônio líquido--Continuação**

c) Reserva de capital

Representada pelo registro contábil do plano de opções de ações para funcionários e diretores no montante de R\$91.061 (em 31 de dezembro de 2012 - R\$59.567).

d) 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.

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; e
- (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).

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\$19.533, constituição de R\$413.723 referente à parcela do lucro não realizado no exercício e provisionou o montante de R\$215.501 referente à parcela do lucro realizado no ano de 2012.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **21. Patrimônio líquido--Continuação**

f) Reserva de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia procedeu a retenção de parcela de lucros no montante de R\$1.241.274 (R\$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.

Em 15 de maio de 2013, foi aprovado em assembleia geral extraordinária o aumento de capital social no valor de R\$789.407, mediante a capitalização de R\$789.407 da reserva de lucros da Companhia.

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 30 de setembro de 2013 que corresponde a R\$4.293.342.

g) Dividendos

Aos 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.

No exercício de 2012, os dividendos mínimos obrigatórios realizados totalizaram o montante R\$215.501, referente a parcela realizada do saldo da reserva de lucros a realizar de anos anteriores. O valor foi totalmente pago em 31 de maio de 2013.

h) Ações em tesouraria

Em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 8 de maio de 2013, foi aprovado o plano de recompra de ações de sua própria emissão, por meio de sua controlada Ecisa Participações, até 22.852.866 ações ordinárias, correspondendo, nesta data, a 5% (cinco por cento) das ações em circulação no mercado. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data, encerrando-se em 07 de maio de 2014. Para fins de consolidação das Informações trimestrais estão apresentadas na rubrica "ações em tesouraria" no patrimônio líquido.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 21. Patrimônio líquido--Continuação

#### h) Ações em tesouraria--Continuação

Em 30 de setembro de 2013, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$20.585 (em 31 de dezembro de 2012 - R\$12), dividido em 1.060.472 ações ordinárias pós-desdobramento de ações (em 31 de dezembro de 2012 - 2.572).

Classes das ações (milhares)	31/12/2012	Adições	Baixas	30/09/2013	Preço de aquisição (R\$)			Valor do Mercado	
					Médio	Mínimo	Máximo	30/09/2013	31/12/2012
Ordinárias	2.572	1.057.900	-	1.060.472	19,557	18,39	20,572	21.315.487	68.117
Total	2.572	1.057.900	-	1.060.472				21.315.487	68.117

### 22. Lucro por ação

#### a) Básico

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria (Nota 21 (h)).

	Controladora	
	30/09/2013	30/09/2012
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	334.866	675.840
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (pós-desdobramento menos ações em tesouraria)	456.005.834	453.361.132
Lucro básico por ação	<u>0,73</u>	<u>1,49</u>

#### b) Diluído

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 22. Lucro por ação--Continuação

#### b) Diluído--Continuação

A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

	Controladora	
	30/09/2013	30/09/2012 (reapresentado)
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	334.866	675.840
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (a)	456.005.834	453.363.704
Ajustes de opções de compra de ações não exercidas (b) (*)	4.440.063	7.432.183
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para o lucro diluído por ação (a) + (b)	460.445.897	460.795.887
Lucro diluído por ação	0,73	1,47

(\*) Total de ações para refletir o efeito líquido de diluição caso o total de 17.709.950 de opções (Nota 29) fossem exercidos.

### 23. Receita líquida de aluguéis e serviços

	Consolidado		Controladora	
	30/09/2013	30/09/2012 (reapresentado)	30/09/2013	30/09/2012
Aluguéis	682.373	594.994	75.793	62.147
Taxa de cessão de direito de uso	48.006	31.445	2.102	228
Estacionamento	149.427	116.793	4.718	3.980
Taxa de transferência	8.611	6.411	722	488
Prestação de serviços	68.929	63.034	-	-
Outros	3.718	2.938	255	655
Impostos e contribuições	(73.637)	(62.921)	(7.538)	(6.136)
Receita líquida de aluguéis e serviços	887.427	752.694	76.052	61.362

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 24. Custos de aluguéis e serviços

	Consolidado		Controladora	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
		(reapresentado)		
Custos com pessoal	<b>(20.833)</b>	(19.451)	<b>(819)</b>	(660)
Serviços contratados	<b>(9.595)</b>	(6.393)	<b>(840)</b>	(453)
Custos condominiais	<b>(23.933)</b>	(20.184)	<b>(1.715)</b>	(1.268)
Custos com fundo de promoções	<b>(7.839)</b>	(6.812)	<b>(1.102)</b>	(942)
Custos financeiros	<b>(1.546)</b>	(1.048)	<b>(19)</b>	(13)
Custos tributários	<b>(2.573)</b>	(2.898)	<b>(16)</b>	(113)
Custos comerciais	<b>(2.051)</b>	(1.497)	<b>(293)</b>	(320)
Demais custos	<b>(12.424)</b>	(9.422)	<b>(289)</b>	(286)
Créditos de PIS e COFINS	<b>6.560</b>	6.120	<b>2.928</b>	2.406
	<b>(74.234)</b>	(61.585)	<b>(2.165)</b>	(1.649)

### 25. Despesas administrativas

	Consolidado		Controladora	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
		(reapresentado)		
Despesas com pessoal (i)	<b>(89.840)</b>	(72.820)	<b>(33.044)</b>	(14.400)
Depreciação e amortização	<b>(7.598)</b>	(3.505)	<b>(801)</b>	(941)
Serviços prestados	<b>(3.201)</b>	(3.747)	<b>(152)</b>	(217)
Material de uso e consumo	<b>(76)</b>	(60)	<b>(5)</b>	(4)
Demais despesas administrativas (ii)	<b>(16.114)</b>	(8.638)	<b>(938)</b>	(670)
Reversão (constituição) de provisão para contingências (iii)	<b>9.303</b>	3.148	<b>(467)</b>	-
	<b>(107.526)</b>	(85.622)	<b>(35.407)</b>	(16.232)

(i) Corresponde a salários, encargos trabalhistas, plano de remuneração opções "stock options" e participação nos lucros de funcionários e administradores;

(ii) Corresponde basicamente a despesas com viagens, despesas legais, consultoria técnicas, publicações e prêmios de seguros; e

(iii) Corresponde basicamente a reversão de R\$9.303 de contingências trabalhistas e tributárias por decadência de prazo.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 26. Resultado financeiro

	Consolidado		Controladora	
	30/09/2013	30/09/2012 (reapresentado)	30/09/2013	30/09/2012
Receitas financeiras				
Receita de aplicações financeiras	32.865	40.735	5.415	17.255
Ganho com derivativos	559.515	334.077	287.144	205.358
Variações cambiais (i)	103.312	100.737	134.168	121.746
Outros	10.918	6.651	1.704	909
	<b>706.610</b>	<b>482.200</b>	<b>428.431</b>	<b>345.268</b>
Despesas financeiras				
Encargos de empréstimos e financiamentos	(353.835)	(297.307)	(102.921)	(83.074)
Variações cambiais (i)	(198.171)	(170.387)	(135.909)	(197.679)
Perda com derivativos	(571.639)	(310.467)	(377.394)	(149.459)
Menos: montantes capitalizados em ativos qualificáveis	14.804	922	-	-
Outras	(15.390)	(11.479)	(68.368)	(44.926)
	<b>(1.124.231)</b>	<b>(788.718)</b>	<b>(684.592)</b>	<b>(475.138)</b>
Resultado financeiro líquido	<b>(417.621)</b>	<b>(306.518)</b>	<b>(256.161)</b>	<b>(129.870)</b>

(i) Corresponde à variação cambial sobre o bônus perpétuo e Caixa e equivalentes de Caixa, das Empresas BR Malls Finance e L5 Corporate, explicado pela desvalorização da moeda brasileira frente ao dólar dos Estados Unidos da América do Norte. A Companhia contratou swaps como parte de sua estratégia de proteção do passivo exigível.

### 27. Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a alta administração responsável pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 27. Informações por segmento--Continuação

A Administração da Companhia utiliza as informações por segmento de negócio para a tomada de decisões estratégicas. O desempenho de cada segmento é extraído dos registros contábeis da Companhia e está segregado conforme abaixo.

	30 de setembro de 2013				
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	Total
Receitas de Shopping por região					
Aluguéis	95.964	483.329	65.832	37.248	682.373
Taxa de cessão	5.323	39.782	1.832	1.069	48.006
Estacionamento	21.788	116.677	2.200	8.762	149.427
Taxa de transferência	298	6.948	974	391	8.611
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	68.929
Outras	1.187	2.280	182	68	3.717
	<b>124.560</b>	<b>649.016</b>	<b>71.020</b>	<b>47.538</b>	<b>961.063</b>
Impostos e contribuições	(10.116)	(53.154)	(6.114)	(4.252)	(73.636)
Custos de Shopping por região					
Custo com pessoal	(2.724)	(15.658)	(1.375)	(1.076)	(20.833)
Diversos serviços	(1.136)	(6.927)	(733)	(799)	(9.595)
Custos condominiais	(5.209)	(16.018)	(1.574)	(1.132)	(23.933)
Custo com fundo de promoções	(1.085)	(4.860)	(1.309)	(586)	(7.840)
Demais custos	(223)	(11.373)	(201)	(236)	(12.033)
	<b>(10.377)</b>	<b>(54.836)</b>	<b>(5.192)</b>	<b>(3.829)</b>	<b>(74.234)</b>
Resultado bruto	<b>104.067</b>	<b>541.026</b>	<b>59.714</b>	<b>39.457</b>	<b>813.193</b>
	30 de setembro de 2012 (reapresentado)				
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	Total
Receitas de Shopping por região					
Aluguéis	82.815	430.633	56.293	25.042	594.783
Taxa de cessão	4.866	24.476	2.144	170	31.656
Estacionamento	15.334	92.966	1.285	7.208	116.793
Taxa de transferência	621	4.718	772	300	6.411
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	63.034
Outras	(600)	2.912	31	594	2.937
	<b>103.036</b>	<b>555.705</b>	<b>60.525</b>	<b>33.314</b>	<b>815.614</b>
Impostos e contribuições	(8.551)	(48.624)	(3.889)	(1.856)	(62.920)
Custos de Shopping por região					
Custo com pessoal	(2.977)	(14.688)	(598)	(1.188)	(19.451)
Diversos serviços	(754)	(4.283)	(549)	(806)	(6.392)
Custos condominiais	(4.521)	(13.827)	(1.112)	(724)	(20.184)
Custo com fundo de promoções	(1.020)	(3.392)	(1.155)	(351)	(5.918)
Demais custos	(207)	(9.066)	(197)	(170)	(9.640)
	<b>(9.479)</b>	<b>(45.256)</b>	<b>(3.611)</b>	<b>(3.239)</b>	<b>(61.585)</b>
Resultado bruto	<b>85.006</b>	<b>461.825</b>	<b>53.025</b>	<b>28.219</b>	<b>691.109</b>

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 27. Informações por segmento--Continuação

Classe social (i)	Renda mensal (salários mínimos)				
Alta	+ de 22 salários mínimos				
Média/alta	+ de 12 salários mínimos até 21 salários mínimos				
Média	+ de 7 salários mínimos até 11 salários mínimos				
Média/baixa	+ de 2 salário mínimo até 6 salários mínimos				
	<b>30 de setembro de 2013</b>				
	<b>Alta</b>	<b>Média/alta</b>	<b>Média</b>	<b>Média/baixa</b>	<b>Total</b>
Receitas de Shopping por classe					
Aluguéis	47.368	273.194	270.465	91.346	682.373
Taxa de cessão	5.862	19.724	20.252	2.168	48.006
Estacionamento	13.035	52.449	64.376	19.567	149.427
Taxa de transferência	364	3.192	4.768	287	8.611
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	68.929
Outras	878	1.653	1.069	117	3.717
	67.507	350.212	360.930	113.485	961.063
Impostos e contribuições	(7.232)	(36.977)	(21.718)	(7.709)	(73.636)
Custos de Shopping por classe					
Custo com pessoal	(1.487)	(7.889)	(8.459)	(2.998)	(20.833)
Diversos serviços	(1.504)	(1.709)	(5.005)	(1.377)	(9.595)
Custos condominiais	(3.618)	(11.583)	(5.798)	(2.934)	(23.933)
Custo com fundo de promoções	(1.838)	(1.866)	(3.357)	(779)	(7.840)
Demais custos	(1.924)	(2.018)	(8.049)	(42)	(12.033)
	(10.371)	(25.065)	(30.668)	(8.130)	(74.234)
Resultado bruto	49.904	288.170	308.544	97.646	813.193
	<b>30 de setembro de 2012 (reapresentado)</b>				
	<b>Alta</b>	<b>Média/alta</b>	<b>Média</b>	<b>Média/baixa</b>	<b>Total</b>
Receitas de Shopping por classe					
Aluguéis	45.392	245.596	231.331	72.675	594.994
Taxa de cessão	2.909	12.452	14.960	1.124	31.445
Estacionamento	9.589	42.705	48.654	15.845	116.793
Taxa de transferência	288	2.103	3.212	808	6.411
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	63.034
Outras	26	968	1.896	47	2.937
	58.204	303.824	300.053	90.499	815.614
Impostos e contribuições	(4.434)	(24.722)	(24.475)	(9.289)	(62.920)
Custos de Shopping por classe					
Custo com pessoal	(1.498)	(9.144)	(6.841)	(1.968)	(19.451)
Diversos serviços	(1.255)	(1.053)	(2.916)	(1.168)	(6.392)
Custos condominiais	(2.292)	(10.684)	(4.328)	(2.880)	(20.184)
Custo com fundo de promoções	(1.264)	(2.223)	(2.883)	(442)	(6.812)
Demais custos	(1.358)	(2.566)	(4.336)	(486)	(8.746)
	(7.667)	(25.670)	(21.304)	(6.944)	(61.585)
Resultado bruto	46.103	253.432	254.274	74.266	691.109

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 27. Informações por segmento--Continuação

	30 de setembro de 2013					Total
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/ Centro Oeste	Corporativo	
Ativos operacionais por região						
Ativos circulantes (i)	-	-	-	-	799.873	799.873
Outros ativos não circulantes (i)	-	-	-	-	1.156.313	1.156.313
Propriedades para investimentos	2.240.262	10.418.369	2.087.606	1.383.100	-	16.129.337
<b>Total ativo</b>	<b>2.240.262</b>	<b>10.418.369</b>	<b>2.087.606</b>	<b>1.383.100</b>	<b>1.956.186</b>	<b>18.085.523</b>

  

	31 de dezembro de 2012 (reapresentado)					Total
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/ Centro Oeste	Corporativo	
Ativos operacionais por região						
Ativos circulantes (i)	-	-	-	-	1.247.316	1.247.316
Outros ativos não circulantes (i)	-	-	-	-	1.049.599	1.049.599
Propriedades para investimentos	2.124.262	11.517.279	641.595	1.115.119	-	15.398.255
<b>Total ativo</b>	<b>2.124.262</b>	<b>11.517.279</b>	<b>641.595</b>	<b>1.115.119</b>	<b>2.296.915</b>	<b>17.695.170</b>

  

	30 de setembro de 2013				Corporativo	Total
	Alta	Média/alta	Média	Média/baixa		
Ativos operacionais por classe						
Ativos circulantes (i)	-	-	-	-	799.873	799.873
Outros ativos não circulantes (i)	-	-	-	-	1.156.313	1.156.313
Propriedades para investimentos	883.076	4.592.295	7.170.831	3.483.135	-	16.129.337
<b>Total ativo</b>	<b>883.076</b>	<b>4.592.295</b>	<b>7.170.831</b>	<b>3.483.135</b>	<b>1.956.186</b>	<b>18.085.523</b>

  

	31 de dezembro de 2012 (reapresentado)				Corporativo	Total
	Alta	Média/alta	Média	Média/baixa		
Ativos operacionais por classe						
Ativos circulantes (i)	-	-	-	-	1.247.316	1.247.316
Outros ativos não circulantes (i)	-	-	-	-	1.049.599	1.049.599
Propriedades para investimentos	979.881	6.288.750	5.524.832	2.604.792	-	15.398.255
<b>Total ativo</b>	<b>979.881</b>	<b>6.288.750</b>	<b>5.524.832</b>	<b>2.604.792</b>	<b>2.296.915</b>	<b>17.695.170</b>

(i) Refere-se aos ativos operacionais da Companhia que não são alocadas por segmento.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 28. Seguros

A Companhia possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e suas operações. As coberturas foram contratadas pelos montantes a seguir indicados, considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia possui as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

Ramos	Importâncias seguradas
Riscos nomeados - Cobertura Básica (i)	402.527
Lucros cessantes	135.474
Responsabilidade Civil	28.000

(i) Incêndio, desmoronamento, explosão, danos elétricos, lucros cessantes e outros.

### 29. Planos de opção de ações

No âmbito do Plano de Opção, aprovou-se, em Reunião do Conselho de Administração realizada em 9 de fevereiro de 2007, o 1º Programa do Plano de Opção ("1º Programa do Plano"), o qual outorgou opções aos principais executivos da Companhia ("Opções do 1º Programa"). As Opções do 1º Programa podem ser exercidas a partir de 1º de janeiro de 2008, da seguinte forma: (i) 2.056.962 (após desdobramento de ações de 23 de setembro de 2010) ações em cinco lotes anuais de aproximadamente 20% do lote total de ações. Em caso de desligamento destes executivos durante o prazo de exercício das Opções do 1º Programa, caducarão, automaticamente, todas as opções cujo prazo para exercício ainda não tenha transcorrido. O programa foi 100% exercido em 31 de março de 2012.

Em reunião do Comitê do Plano de Opção realizada em 14 de abril de 2009, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- (i) Abertura do 4º Programa de Opção de Compra das Ações de emissão da Companhia, com observância ao Plano de Opção de Compra, o qual prevê um volume global de 5.459.318 ações ordinárias (após desdobramento de ações de 23 de setembro de 2010), que são exercidas pelo preço de R\$5,72 por ação, acrescido do índice de correção do referido plano.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 29. Planos de opção de ações--Continuação

- (ii) A determinação de que os participantes que manifestarem a sua adesão ao 4º Programa de Opções terão a imediata e automática revogação do programa a que os mesmos estavam vinculados anteriormente (2º e 3º programas), tornando os mesmos sem efeitos. Com a formalização do 4º Programa de Opção de Compra das Ações de emissão da Companhia que ocorreu em 1 julho de 2009, o 2º e 3º programas foram cancelados, sendo os benefícios migrados para o novo plano.

O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto do 4º Programa do Plano:

<u>Beneficiário</u>	<u>Total de ações objeto de contratos de opção de compra</u>	<u>Preço de exercício por ação em 30 de setembro de 2013 (em reais, corrigido anualmente pelo IGP-M FGV acrescidos de spread de 3%)</u>
Os membros da administração e os funcionários indicados à diretoria	5.459.318	7,41

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:

<u>Beneficiário</u>	<u>Total de ações objeto de contratos de opção de compra</u>	<u>Preço de exercício por ação em 30 de setembro de 2013 (em reais, corrigido anualmente pelo IGP-M FGV)</u>
Os membros da administração e os funcionários indicados à diretoria	7.380.000	11,86

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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 29. Planos de opção de ações--Continuação

O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto do 6º Programa do Plano:

<u>Beneficiário</u>	<u>Total de ações objeto de contratos de opção de compra</u>	<u>Preço de exercício por ação em 30 de setembro de 2013 (em reais, corrigido anualmente pelo IGP-M FGV)</u>
Funcionários indicados à diretoria	195.486	17,36

Em reunião do Comitê de Remuneração e do Comitê do Plano de Opção, 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:

<u>Beneficiário</u>	<u>Total de ações objeto de contratos de opção de compra</u>	<u>Preço de exercício por ação em 30 de setembro de 2013 (em reais, corrigido anualmente pelo IGP-M FGV)</u>
Os membros da administração e os funcionários indicados à diretoria	6.430.000	15,55

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:

<u>Beneficiário</u>	<u>Total de ações objeto de contratos de opção de compra</u>	<u>Preço de exercício por ação em 30 de setembro de 2013 (em reais, corrigido anualmente pelo IGP-M FGV)</u>
Os membros da administração e os funcionários indicados à diretoria	10.000.000	17,05

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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 29. Planos de opção de ações--Continuação

	1º Programa B	4º Programa	5º Programa	6º Programa	7º Programa	8º Programa	Total
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
Opções outorgadas	-	-	-	-	-	-	-
Opções exercidas	-	(916.467)	(1.728.650)	(37.962)	(1.179.583)	(432.321)	(4.294.983)
Opções canceladas	-	(426.942)	-	(34.052)	-	-	(460.994)
Opções retornáveis (ex suspensas)	-	(306.210)	-	-	(175.000)	-	(481.210)
Opções não exercidas até 30 de setembro de 2013	-	<b>635.861</b>	<b>2.336.403</b>	<b>94.590</b>	<b>5.075.417</b>	<b>9.567.679</b>	<b>17.709.950</b>

  

Programas	4º Programa	5º Programa	6º Programa	7º Programa	8º Programa
Data da outorga da 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	8,95
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 (*)	27.165	56.320	1.542	55.964	89.517
Valor apropriado por ano(**)	3.462	9.491	211	10.908	17.903

Competência semestre 30 de setembro de 2013 31.494

(\*) Valores originais, nas datas dos programas de outorga das opções.

(\*\*) Valores atualizados, após o efeito dos cancelamentos e outras movimentações.

### 30. Eventos subsequentes

- Foi aprovado em julho de 2013 e outorgado em outubro deste mesmo ano o 9º Programa de Opção de Compra ("9º Programa"), o qual deverá ser exercido em 5 (cinco) lotes anuais correspondentes a 20% do lote total de ações. O 9º Programa foi outorgado exclusivamente para funcionários da Companhia. O montante total da outorga foi de 120.000 ações, sendo que o primeiro lote será exercido em fevereiro de 2014. As Opções quando outorgadas podem ser adquiridas pelo preço de exercício determinado de R\$18,75. A atualização do preço do exercício ocorrerá a partir da data da incorporação de cada lote até a data de cada integralização ou aquisição referente ao respectivo Lote Incorporado.
- Em 7 de Outubro de 2013, a BR Malls Participações S.A. realizou a sua 4ª emissão de Notas Promissórias no montante de R\$560.000, indexadas a 114,5% do CDI com prazo de vencimento de 180 dias. Estes recursos foram utilizados para recomprar os créditos referentes a emissão dos CRI série 72 e 73 da RB Capital. A recompra do CRI pela RB Capital se deu no dia 10 de outubro de 2013 no montante de R\$547.516.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **30. Eventos subsequentes--Continuação**

- c) Em 25 de outubro de 2013, a Ecisa Participações Ltda., subsidiária integral da BRMalls Participações S.A., recebeu da Secretaria Municipal de Fazenda, Coordenadoria do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, nota de lançamento, no montante de R\$17.500, em decorrência da cisão do patrimônio líquido da Ecisa Engenharia ocorrida no exercício 2005. A companhia não recolheu o ITBI, com base na Lei 1364/88, por entender que a Ecisa Participações era uma empresa que não possuía preponderantemente atividades imobiliárias e por isso seria isenta dessa cobrança. Foi inaugurada em 31 de outubro de 2013 a expansão do Shopping Rio Anil que foi desenvolvida e comercializada pela BRMALLS visando revitalizar o ativo.