

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	10
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	14
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	16
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	17
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	18
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	20
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	22
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	23
----------------------------------	----

Relatório da Administração	24
----------------------------	----

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	109
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	111
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	112
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	113
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	50.480.600
Preferenciais	0
Total	50.480.600
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	681.655	660.978	629.691
1.01	Ativo Circulante	79.325	4.867	3.545
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.760	2.505	1.346
1.01.01.01	Caixa	6	17	9
1.01.01.02	Bancos	64	6	7
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	1.690	2.482	1.330
1.01.02	Aplicações Financeiras	61.568	0	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	61.568	0	0
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	61.568	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	518	681	635
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	518	681	635
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.479	1.681	1.564
1.01.08.03	Outros	15.479	1.681	1.564
1.01.08.03.01	Outras Contas a Receber	15.479	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	602.330	656.111	626.146
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	7.014	15.760	26.004
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	7.014	15.760	26.004
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	7.014	15.760	26.004
1.02.02	Investimentos	552.012	603.203	577.844
1.02.02.01	Participações Societárias	552.012	603.203	577.844
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	552.012	603.203	577.844
1.02.03	Imobilizado	30.985	25.690	15.857
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	30.985	25.690	15.647
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0	210
1.02.04	Intangível	12.319	11.458	6.441
1.02.04.01	Intangíveis	12.319	11.458	6.441
1.02.04.01.02	Direito de Uso de Software	12.319	11.458	6.441

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	681.655	660.978	629.691
2.01	Passivo Circulante	258.230	235.226	205.041
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.460	1.873	1.839
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.460	1.873	1.839
2.01.02	Fornecedores	1.283	1.162	2.132
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.283	1.162	2.132
2.01.03	Obrigações Fiscais	597	645	488
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	597	645	488
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	357	446	315
2.01.03.01.03	Impostos parcelados	240	199	173
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	30.230	0	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	30.230	0	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	30.230	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	223.660	231.546	200.582
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	222.527	230.486	199.569
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	222.527	230.486	199.569
2.01.05.02	Outros	1.133	1.060	1.013
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	1.133	1.060	1.013
2.02	Passivo Não Circulante	298.153	182.879	91.537
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	9.082	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	9.082	0	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	9.082	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	229	408	524
2.02.02.02	Outros	229	408	524
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	229	408	524
2.02.04	Provisões	288.842	182.471	91.013
2.02.04.02	Outras Provisões	288.842	182.471	91.013
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimento em sociedades controladas	288.842	182.471	91.013
2.03	Patrimônio Líquido	125.272	242.873	333.113

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2.03.01	Capital Social Realizado	317.813	317.813	317.813
2.03.03	Reservas de Reavaliação	58.183	58.350	58.517
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-250.724	-133.290	-43.217

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-111.067	-89.681	-37.753
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.726	-23.683	-17.181
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	26.741	194	329
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-108.082	-66.192	-20.901
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-111.067	-89.681	-37.753
3.06	Resultado Financeiro	-6.534	-559	-248
3.06.01	Receitas Financeiras	2.056	564	192
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.590	-1.123	-440
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-117.601	-90.240	-38.001
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-117.601	-90.240	-38.001
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-117.601	-90.240	-38.001
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-2,33000	-1,79000	-0,75000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	-117.601	-90.240	-38.001
4.03	Resultado Abrangente do Período	-117.601	-90.240	-38.001

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-13.536	-24.851	-15.146
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.240	-23.930	-16.603
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-117.601	-90.240	-38.001
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	2.632	211	404
6.01.01.03	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	2.647	0	31
6.01.01.04	Resultado da Equivalência Patrimonial	108.082	66.099	20.901
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	0	0	62
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.296	-921	1.457
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	163	-46	-171
6.01.02.02	Outras Contas a Receber	-7.365	-117	-782
6.01.02.03	Fornecedores	121	-970	1.907
6.01.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	-89	131	119
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	587	34	299
6.01.02.06	Outras Contas a Pagar	73	47	116
6.01.02.07	Juros Pagos	-2.786	0	-31
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-27.310	-15.061	-16.006
6.02.01	Aquisição de Propriedades para Investimento, Ativo Imobilizado e de Itens do Ativo Intangível	-8.788	-15.061	-15.925
6.02.02	Aumento de capital na controlada	-3.816	0	-81
6.02.03	Dividendos Recebidos	46.862	0	0
6.02.04	Aplicação financeira vinculada/aplicações financeiras	-61.568	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	40.101	41.071	31.025
6.03.01	Captação de Empréstimos, Financiamentos e CCI	72.000	0	0
6.03.02	Amortização do Principal de Empréstimos, Financiamentos e CCI	-32.548	0	-10.450
6.03.03	Partes Relacionadas	787	41.161	41.533
6.03.04	Pagamento do principal de parcelamentos de impostos	-138	-90	-58
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-745	1.159	-127
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.505	1.346	1.473
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.760	2.505	1.346

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	58.350	0	-133.290	0	242.873
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	58.350	0	-133.290	0	242.873
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-117.601	0	-117.601
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-117.601	0	-117.601
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-167	0	167	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-167	0	167	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	58.183	0	-250.724	0	125.272

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	58.517	0	-43.217	0	333.113
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	58.517	0	-43.217	0	333.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-90.240	0	-90.240
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-90.240	0	-90.240
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-167	0	167	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-167	0	167	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	58.350	0	-133.290	0	242.873

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	58.740	0	-5.439	0	371.114
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	58.740	0	-5.439	0	371.114
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-38.001	0	-38.001
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-38.001	0	-38.001
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-223	0	223	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-223	0	223	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	58.517	0	-43.217	0	333.113

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.373	-9.421	-6.692
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.373	-9.421	-6.692
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.373	-9.421	-6.692
7.04	Retenções	-2.632	-1.390	-404
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.632	-1.390	-404
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.005	-10.811	-7.096
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-79.285	-65.628	-20.380
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-108.082	-66.192	-20.901
7.06.02	Receitas Financeiras	2.056	564	192
7.06.03	Outros	26.741	0	329
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-92.290	-76.439	-27.476
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-92.290	-76.439	-27.476
7.08.01	Pessoal	16.672	12.678	10.047
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.716	8.081	7.131
7.08.01.02	Benefícios	2.443	1.631	982
7.08.01.03	F.G.T.S.	691	581	460
7.08.01.04	Outros	2.822	2.385	1.474
7.08.01.04.01	INSS	2.822	2.385	1.474
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	49	0	38
7.08.02.03	Municipais	49	0	38
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.590	1.123	440
7.08.03.01	Juros	8.590	1.123	440
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-117.601	-90.240	-38.001
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-117.601	-90.240	-38.001

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	2.236.197	1.879.731	1.266.127
1.01	Ativo Circulante	412.916	410.013	165.430
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	171.461	252.678	121.646
1.01.01.01	Caixa	29	29	268
1.01.01.02	Bancos	13.023	13.813	11.648
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	158.409	238.836	109.730
1.01.02	Aplicações Financeiras	136.425	88.570	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	136.425	88.570	0
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	61.568	0	0
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras Vinculadas	74.857	88.570	0
1.01.03	Contas a Receber	88.973	60.178	39.715
1.01.03.01	Clientes	70.422	52.712	34.115
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.551	7.466	5.600
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.057	8.587	4.069
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.057	8.587	4.069
1.02	Ativo Não Circulante	1.823.281	1.469.718	1.100.697
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	38.340	44.853	116.166
1.02.01.03	Contas a Receber	0	936	1.346
1.02.01.03.01	Clientes	0	936	1.346
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	34.817	38.732	20.391
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	34.817	38.732	20.391
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	3.523	5.185	94.429
1.02.01.09.04	Depósitos e Cauções	2.167	1.611	2.734
1.02.01.09.05	Aplicações Financeiras Vinculadas	0	3.008	90.627
1.02.01.09.06	Outras Contas a Receber	1.356	566	1.068
1.02.02	Investimentos	1.625.013	1.278.857	914.345
1.02.02.01	Participações Societárias	0	8.820	8.590
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	8.820	8.590
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.625.013	1.270.037	905.755

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1.02.03	Imobilizado	81.227	67.822	28.364
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	81.227	67.822	28.364
1.02.04	Intangível	78.701	78.186	41.822
1.02.04.01	Intangíveis	78.701	78.186	41.822
1.02.04.01.02	Vida Útil Indefinida	45.749	44.692	27.033
1.02.04.01.03	Vida Útil Definida	32.952	33.494	14.789

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	2.236.197	1.879.731	1.266.127
2.01	Passivo Circulante	467.122	163.325	115.871
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.497	2.021	2.185
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.497	2.021	2.185
2.01.02	Fornecedores	75.321	10.375	17.660
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	75.321	10.375	17.660
2.01.03	Obrigações Fiscais	40.320	29.454	24.628
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	40.320	29.454	24.628
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	34.310	23.746	19.176
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	6.010	5.708	5.452
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	146.390	38.806	12.761
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	146.390	38.806	12.761
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	126.348	23.181	5.206
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	20.042	15.625	7.555
2.01.05	Outras Obrigações	201.594	82.669	58.637
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.783	16.181	13.851
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	16.783	16.181	13.851
2.01.05.02	Outros	184.811	66.488	44.786
2.01.05.02.04	Contas a Pagar - Compra de Imóveis	7.000	0	7.550
2.01.05.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	140.966	28.435	18.111
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	28.848	31.173	14.195
2.01.05.02.07	Receitas de cessões a apropriar	7.997	6.880	4.930
2.02	Passivo Não Circulante	1.643.803	1.473.533	817.143
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.051.667	919.268	459.816
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.051.667	919.268	459.816
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	123.626	116.297	937
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	928.041	802.971	458.879
2.02.02	Outras Obrigações	527.772	492.708	315.647
2.02.02.02	Outros	527.772	492.708	315.647

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	7.663	11.976	16.416
2.02.02.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	353.052	387.422	199.826
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	167.057	93.310	99.405
2.02.03	Tributos Diferidos	33.773	34.866	26.818
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	33.773	34.866	26.818
2.02.04	Provisões	1.543	2.476	613
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.543	2.476	613
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	445	827	273
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.098	1.649	340
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	29.048	24.215	14.249
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	29.048	24.215	14.249
2.02.06.02.01	Receitas de Cessões a Apropriar	29.048	24.215	14.249
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	125.272	242.873	333.113
2.03.01	Capital Social Realizado	317.813	317.813	317.813
2.03.03	Reservas de Reavaliação	107.978	108.145	108.312
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-300.519	-183.085	-93.012

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	219.567	181.333	137.341
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-47.603	-37.443	-28.065
3.03	Resultado Bruto	171.964	143.890	109.276
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.411	-35.898	-23.785
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-55.995	-42.841	-33.079
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	45.487	6.713	9.294
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	97	230	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	161.553	107.992	85.491
3.06	Resultado Financeiro	-251.475	-176.139	-108.252
3.06.01	Receitas Financeiras	162.975	116.887	113.284
3.06.02	Despesas Financeiras	-414.450	-293.026	-221.536
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-89.922	-68.147	-22.761
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-27.679	-22.093	-15.240
3.08.01	Corrente	-31.249	-22.157	-15.254
3.08.02	Diferido	3.570	64	14
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-117.601	-90.240	-38.001
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-117.601	-90.240	-38.001
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-117.601	-90.240	-38.001
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-2,33000	-1,79000	-0,75000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-117.601	-90.240	-38.001
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-117.601	-90.240	-38.001
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-117.601	-90.240	-38.001

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	149.682	50.020	140.925
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	171.455	142.514	86.858
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	-117.601	-90.240	-38.001
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	23.254	15.819	12.457
6.01.01.04	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	1.335	927	975
6.01.01.05	Reversão de provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	-933	7	-5.695
6.01.01.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-3.570	-64	-14
6.01.01.07	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	147.835	137.599	79.534
6.01.01.08	Atualização monetária da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	0	0	98
6.01.01.09	Variação Cambial	121.572	75.683	36.891
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.081	2.354	2.965
6.01.01.12	Reversão dos impostos parcelados	0	0	-2.736
6.01.01.13	Ganho/Perda não realizada com operações com instrumentos derivativos	0	659	418
6.01.01.14	Resultado da Equivalência Patrimonial	-97	-230	-34
6.01.01.15	Imposto de Renda e Contribuição Social	31.249	0	0
6.01.01.16	Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	-33.670	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-21.773	-92.494	54.067
6.01.02.01	Contas a Receber	-18.109	-18.336	-10.239
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-7.470	-4.471	-1.976
6.01.02.03	Outras Contas a Receber	-11.875	-270	7.840
6.01.02.04	Depósitos e Cauções	-556	1.123	-1.778
6.01.02.05	Fornecedores	64.946	-7.279	13.915
6.01.02.06	Impostos, taxas e contribuições	4.944	4.102	3.976
6.01.02.07	Salários e Encargos Sociais	1.476	-164	336
6.01.02.08	Receitas de Cessões a Apropriar	5.950	11.916	5.165
6.01.02.09	Outras Contas a Pagar	71.422	8.209	109.168
6.01.02.10	Juros Pagos	-106.873	-87.324	-72.340
6.01.02.11	Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	-25.628	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-384.934	-446.349	-303.189

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.02.01	Recebimento pela venda de propriedades para investimento	193.087	0	0
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado, propriedades para investimento e itens do ativo intangível	-537.020	-315.663	-224.427
6.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	0	0	1.255
6.02.04	Aplicação Financeira Vinculada/Aplicações Financeiras	-44.847	-1.610	-80.017
6.02.05	Aquisição da Controlada SB Bonsucesso Líquido de caixa obtido na aquisição	0	-129.076	0
6.02.06	Cisão Poli	3.846	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	154.035	527.361	-72.380
6.03.01	Captação de Empréstimos, Financiamentos e CCI	253.612	650.324	78.960
6.03.02	Amortização do Principal de Empréstimos, Financiamentos e CCI	-92.969	-56.885	-131.129
6.03.03	Pagamento do Principal de Parcelamento de Impostos	-5.046	-4.993	-5.752
6.03.04	Pagamento de Contas a Pagar - Compra de Imóveis	0	-7.550	-9.390
6.03.05	Partes Relacionadas	4.517	-28.039	-5.069
6.03.06	Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	-6.079	-25.496	0
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	22.245
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-81.217	131.032	-212.399
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	252.678	121.646	334.045
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	171.461	252.678	121.646

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	0	-183.085	108.145	242.873	0	242.873
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	0	-183.085	108.145	242.873	0	242.873
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-117.601	0	-117.601	0	-117.601
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-117.601	0	-117.601	0	-117.601
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	167	-167	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	0	167	-167	0	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	0	0	-300.519	107.978	125.272	0	125.272

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	0	-93.012	108.312	333.113	0	333.113
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	0	-93.012	108.312	333.113	0	333.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-90.240	0	-90.240	0	-90.240
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-90.240	0	-90.240	0	-90.240
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	167	-167	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	0	167	-167	0	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	0	0	-183.085	108.145	242.873	0	242.873

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	0	-55.234	108.535	371.114	0	371.114
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	0	-55.234	108.535	371.114	0	371.114
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-38.001	0	-38.001	0	-38.001
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-38.001	0	-38.001	0	-38.001
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	223	-223	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	0	223	-223	0	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	0	0	-93.012	108.312	333.113	0	333.113

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	236.384	191.573	144.209
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	237.719	192.500	145.184
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.335	-927	-975
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-56.230	-41.461	-32.516
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-56.230	-41.461	-32.516
7.03	Valor Adicionado Bruto	180.154	150.112	111.693
7.04	Retenções	-23.254	-15.818	-12.457
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-23.254	-15.818	-12.457
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	156.900	134.294	99.236
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	208.558	70.646	21.150
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	97	230	0
7.06.02	Receitas Financeiras	162.975	70.416	11.856
7.06.03	Outros	45.486	0	9.294
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	365.458	204.940	120.386
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	365.458	204.940	120.386
7.08.01	Pessoal	22.587	15.367	14.271
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.571	10.158	10.649
7.08.01.02	Benefícios	3.329	1.846	1.442
7.08.01.03	F.G.T.S.	826	579	514
7.08.01.04	Outros	3.861	2.784	1.666
7.08.01.04.01	INSS	3.861	2.784	1.666
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	46.022	33.257	24.008
7.08.02.01	Federais	43.153	31.327	21.685
7.08.02.03	Municipais	2.869	1.930	2.323
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	414.450	246.556	120.108
7.08.03.01	Juros	414.450	246.556	120.108
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-117.601	-90.240	-38.001
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-117.601	-90.240	-38.001

Relatório da Administração

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping Brasil S/A submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerrado o exercício de 2013, reporta aqui a administração da companhia o desempenho operacional e financeiro, conforme detalhados nos relatórios e demonstrações que apresentamos adiante e comentamos abaixo.

Apontamos o crescimento da ABL própria (Área Bruta Locável) média da companhia de 10,6% em 2013 sobre 2012, enquanto a ABL própria ao final de 2013 cresce 5,6% sobre a de 2012. A explicação vem principalmente do acréscimo de ABL própria pela inauguração do Parque Shopping Sulacap (14.820 m²) e Outlet Premium Salvador (7.482 m²) compensados em parte pelo decréscimo com a venda de fração do Shopping Bonsucesso (8.920 m²).

Em comparação ao acréscimo de ABL acima, notamos expressivo crescimento das receitas da companhia, tendo a receita bruta total da companhia crescido 23,3% em 2012 atingido R\$ 242 milhões, distribuída em um crescimento de 20,7% na receita de aluguéis e de 31,9% na receita de serviços, sobre o exercício 2012.

No desempenho orgânico, o Aluguel Mesmas Áreas (Same Area Rentals) cresce em 2013 sobre 2012 10,9%, enquanto as Vendas Mesmas Áreas (Same Area Sales) cresce 14,5%, no mesmo período.

Com o crescimento de 21% da receita líquida em 2013 sobre 2012, a companhia apresenta um correspondente crescimento de 21,6% no NOI (atingindo R\$ 193 milhões) e de 22,3% no Ebitda ajustado (atingindo R\$ 154 milhões). No mesmo exercício, os custos aumentaram em 27,1%, sendo o principal aumento da “depreciação”, seguida de “serviços de terceiros”. Já as despesas gerais e administrativas aumentaram 30,4%, sendo a maior variação bruta a de “pessoal”.

Detalhamos essas e outras informações nos relatórios a seguir e nas demonstrações correspondentes.

Mais uma vez agradecemos nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por sua contribuição.

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

Relatório da Administração

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping Brasil é uma das principais empresas brasileiras de propriedade e administração de shoppings centers em seus diversos modelos, com 269.342 m² de área bruta locável própria em 18 shopping centers com participação média de 75,3%, além de exploração de serviços complementares.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shoppings centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilização da Companhia por suas receitas locatícias e de prestação de serviços através da melhor performance varejista em nossos shopping centers de um lado, e de negociação de participações, de outro. Nossa estratégia é de, considerando as avaliações mercadológicas das localidades:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros ou acréscimos de participações;
- negociação de participações, com terceiros, de ativos da Companhia;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shoppings centers;
- desenvolvimento de novas formas de shoppings centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shoppings centers.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

De maneira diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista. Nosso foco principal é o de locatários varejistas que atendam às classes de consumo B e C.

Nossas atividades são de (i) planejamento, administração e operação de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas); (iii) locação de espaços publicitários e promocionais (“merchandising”); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica e de água, entre outros, para os empreendimentos. (Vide descrição das receitas em desempenho econômico e financeiro).

CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

Dentro de cenários e avaliações de mercado, realizadas por assessores da Companhia e analisadas pela Administração, consideram-se cada vez mais eventuais volatilidades monetárias internacionais e consequentes reflexos, positivos ou não-positivos, na atividade econômica nacional e nas premissas econômicas da Companhia.

Relatório da Administração

Além disso, continuam se considerando os fundamentos econômicos (e suas eventuais alterações) para os modelos de projeções de consumo e varejo, nacionalmente e em regiões servidas pelos lojistas nossos clientes.

Ainda, há que se considerar micro economicamente eventuais ofertas excedentes de empreendimentos do tipo "shopping center" a cada região ou vizinhança. Felizmente, avaliamos até aqui ter essa oferta menor efeito sobre o portfólio da Companhia do que notamos sobre a concorrência, graças aos critérios defensivos anteriormente adotados pela Companhia para a seleção das localidades dos empreendimentos e diversidade de formatos dos mesmos.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

São Paulo, 28 de março de 2014 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 4T13. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

NOI Consolidado atinge R\$ 193,2 milhões em 2013 com crescimento de 21,6% no ano e 18,1% no quarto trimestre

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no quarto trimestre de 2013 - 4T13 - atingiu R\$ 71,6 milhões, com crescimento de 16,5% em comparação à receita de R\$ 61,5 milhões no quarto trimestre de 2012 - 4T12. No ano de 2013, a receita bruta cresceu 23,3% em relação a 2012, alcançando R\$ 241,9 milhões.
- O NOI Consolidado do 4T13 registrou R\$ 57,3 milhões, com margem de 88,0% e crescimento de 18,1% em relação aos R\$ 48,5 milhões do 4T12. Em 2013 o NOI consolidado foi de R\$ 193,2 milhões, com margem de 87,6% e crescimento de 21,6% em comparação com 2012.
- O Lucro Bruto no 4T13 foi de R\$ 51,7 milhões, com margem de 79,3% e crescimento de 14,8% em comparação aos R\$ 45,0 milhões do 4T12. Em 2013 o lucro bruto totalizou R\$ 172,3 milhões, com margem de 78,1% e crescimento de 19,3% em relação ao ano de 2012.
- O EBITDA ajustado no 4T13 atingiu R\$ 46,3 milhões, com margem de 71,2% e crescimento de 19,7% em relação aos R\$ 38,7 milhões do 4T12. Em 2013 o EBITDA ajustado foi de R\$ 154,0 milhões, margem de 69,8%, com crescimento de 22,3% em comparação com o ano de 2012.

Relatório da Administração

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	4T12	4T13	Var.	2012	2013	Var.
Receita Bruta Total	61.481	71.614	16,5%	196.113	241.880	23,3%
Aluguel (Shoppings)	46.498	53.386	14,8%	150.554	181.789	20,7%
Serviços	14.983	18.228	21,7%	45.559	60.091	31,9%
NOI Consolidado	48.528	57.292	18,1%	158.867	193.181	21,6%
EBITDA Ajustado	38.720	46.348	19,7%	125.920	154.005	22,3%
Resultado Líquido Ajustado	(8.055)	(44.419)	-	(88.597)	(146.660)	65,5%
FFO Ajustado	(3.546)	(38.065)	-	(72.476)	(123.126)	69,9%
Margem NOI	85,5%	88,0%	2,5 p.p.	87,1%	87,6%	0,5 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	68,3%	71,2%	2,9 p.p.	69,1%	69,8%	0,7 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-14,2%	-68,2%	-54 p.p.	-48,6%	-66,5%	-17,9 p.p.
Margem FFO Ajustado	-6,3%	-58,4%	-52,1 p.p.	-39,7%	-55,8%	-16,1 p.p.
Receita Bruta por m ²	241,03	270,85	12,4%	850,04	947,90	11,5%
NOI por m ²	190,25	216,69	13,9%	688,60	757,05	9,9%
EBITDA Ajustado por m ²	151,80	175,29	15,5%	545,79	603,53	10,6%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(31,58)	(168,00)	-	(384,02)	(574,74)	49,7%
FFO Ajustado por m ²	(13,90)	(143,97)	-	(314,14)	(482,52)	53,6%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	255.073	264.402	3,7%	230.710	255.175	10,6%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	255.073	269.342	5,6%	255.073	269.342	5,6%

RECEITA BRUTA

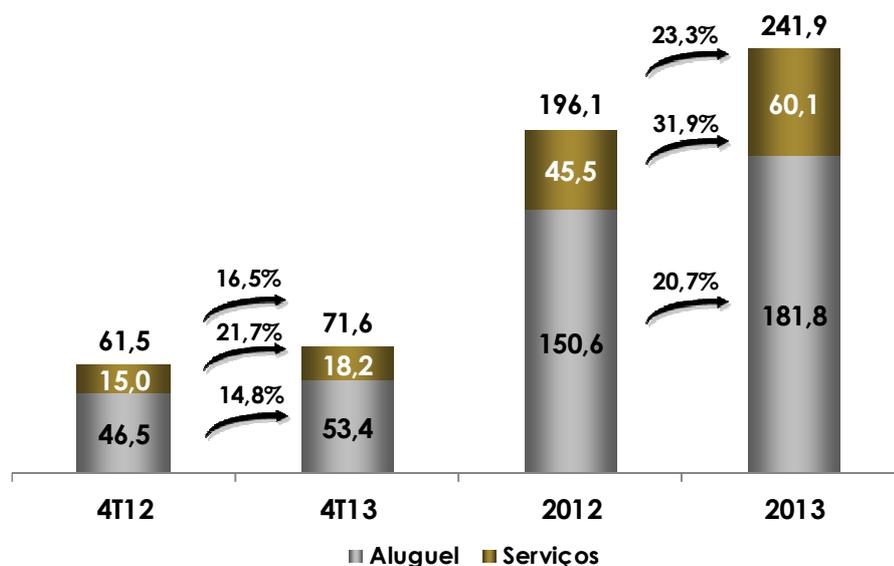
A receita bruta total da companhia neste trimestre foi de R\$ 71,6 milhões, representando um crescimento de 16,5% em relação ao 4T12. Em 2013 esta receita atingiu R\$ 241,9 milhões, crescimento de 23,3% comparado com 2012.

A receita bruta de aluguéis no 4T13 totalizou R\$ 53,4 milhões, representando 74,5% da receita bruta total e um crescimento de 14,8% em relação ao 4T12. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram: a inauguração do Outlet Premium Salvador e do Parque Shopping Sulacap em Out/13, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. Em 2013 esta receita foi de R\$ 181,8 milhões, um acréscimo de 20,7% em relação ao 2012.

A receita bruta de serviços no 4T13 totalizou R\$ 18,2 milhões, representando um crescimento de 21,7% em relação ao 4T12, e R\$ 60,1 milhões em 2013, 31,9% de aumento em comparação com 2012.

Relatório da Administração

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 53,4 milhões no 4T13, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis - Gerencial

R\$ milhões	4T12	4T13	Var.	2012	2013	Var.
Aluguel Mínimo	33,4	37,1	10,9%	115,2	136,6	18,7%
Aluguel Percentual de Vendas	7,3	8,0	10,2%	18,1	21,7	19,9%
Luvas	1,7	3,0	74,5%	6,5	9,0	38,4%
Merchandising	4,1	5,3	29,4%	10,8	14,5	33,7%
Total	46,5	53,4	14,8%	150,6	181,8	20,7%

As receitas de aluguel mínimo no 4T13, incluindo a linearização da receita, cresceram R\$ 3,7 milhões, ou 10,9% em relação ao 4T12. Comparando 2013 com 2012, o crescimento foi de R\$ 21,4 milhões, ou 18,7%.

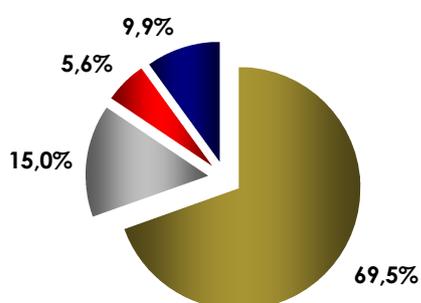
O aluguel percentual de vendas cresceu 10,2% na comparação entre os dois períodos, reflexo do incremento em nosso portfólio e da boa performance dos varejistas em nossos shoppings. Considerando 2013 em relação a 2012, o acréscimo foi de 19,9%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 4T13 totalizaram R\$ 5,3 milhões, crescimento de R\$ 1,2 milhão ou 29,4%, comparado com o 4T12. Em 2013 totalizou-se R\$ 14,5 milhões, acréscimo de 33,7% em comparação com 2012.

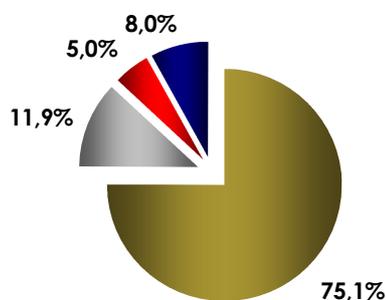
Relatório da Administração

As receitas de aluguel mínimo representaram no 4T13 69,5% da receita total de aluguéis, enquanto que no 4T12 representavam 71,8%. Em 2013 representaram 75,1%, comparado com 76,5% em 2012.

RECEITA DE ALUGUÉIS - 4T13



RECEITA DE ALUGUÉIS - 2013



■ Aluguel Mínimo

■ Luvas

■ Aluguel Percentual de Vendas

■ Merchandising

RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T13 as receitas de serviços totalizaram R\$ 18,2 milhões, representando um crescimento de 21,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2013 estas receitas foram de R\$ 60,1 milhões, acréscimo de 31,9% em comparação com 2012.

Composição da Receita de Serviços - Gerencial

R\$ milhões	4T12	4T13	Var.	2012	2013	Var.
Estacionamento	10,8	14,0	29,8%	32,5	44,6	37,4%
Energia	1,8	1,0	-42,8%	5,3	3,8	-29,5%
Água	1,2	1,7	36,2%	4,2	6,2	43,2%
Administração	1,2	1,5	27,6%	3,5	5,5	59,5%
Total	15,0	18,2	21,7%	45,5	60,1	31,9%

As receitas de estacionamento no 4T13 somaram R\$ 14,0 milhões, um acréscimo de R\$ 3,2 milhões ou 29,8% relação ao 4T12. Este resultado foi decorrente do início das operações no Parque Shopping Sulacap e do início da cobrança no Parque Shopping Prudente, além do crescimento das receitas das demais operações. Em 2013 a receita foi R\$ 44,6 milhões, crescimento de 37,4% comparado com 2012.

As receitas de gestão do suprimento de energia totalizaram R\$ 1,0 milhão no 4T13, redução de R\$ 0,8 milhão, ou 42,8%, comparativamente ao 4T12. Este resultado se deu em função do aumento nos custos de compra (Spot), que reduziram nossas margens. Em 2013 tivemos R\$ 3,8 milhões, redução de 29,5% comparado com 2012.

Relatório da Administração

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,7 milhão no 4T13 e no 4T12 foram de R\$ 1,2 milhão. Em 2013 tal receita foi de R\$ 6,2 milhões, comparado a R\$ 4,2 milhões em 2012.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,5 milhões no 4T13, 9,0% da receita bruta, enquanto que no 4T12 representaram 7,7%. Em 2013 tivemos R\$ 21,3 milhões, 8,8% da receita bruta, enquanto que em 2012 o percentual foi de 7,0%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,5 milhões no 4T13, representando um crescimento de R\$ 1,5 milhão em relação ao 4T12. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento, bem como à alteração do regime de tributação de lucro presumido para o lucro real de algumas empresas do grupo. Em 2013 o montante foi de R\$ 18,2 milhões, um acréscimo de R\$ 7,0 milhões comparado com 2012.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,0 milhão, o que representa acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 4T12. Em 2013 registramos um acréscimo de R\$ 0,6 milhão em comparação com 2012.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 65,1 milhões no 4T13, um crescimento de 14,8% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2013 tivemos R\$ 220,6 milhões, resultado 21,0% maior que em 2012.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T13 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 15,0%, ficando em R\$ 13,5 milhões. No acumulado do ano, estes custos foram de R\$ 48,3 milhões, 27,1% de acréscimo em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados - Gerencial

R\$ milhões	4T12	4T13	Var.	2012	2013	Var.
Pessoal	0,9	0,9	-	2,7	3,2	17,8%
Depreciação	3,5	5,6	60,0%	14,5	20,9	44,0%
Ocupação	4,5	4,0	-13,4%	11,9	13,5	13,6%
Serviços de Terceiros	2,8	3,0	9,7%	8,9	10,7	20,2%
Total	11,7	13,5	15,0%	38,0	48,3	27,1%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, mesmo patamar do 4T12. Em 2013 o custo de pessoal foi de R\$ 3,2 milhões, 17,8% maior que em 2012.

Relatório da Administração

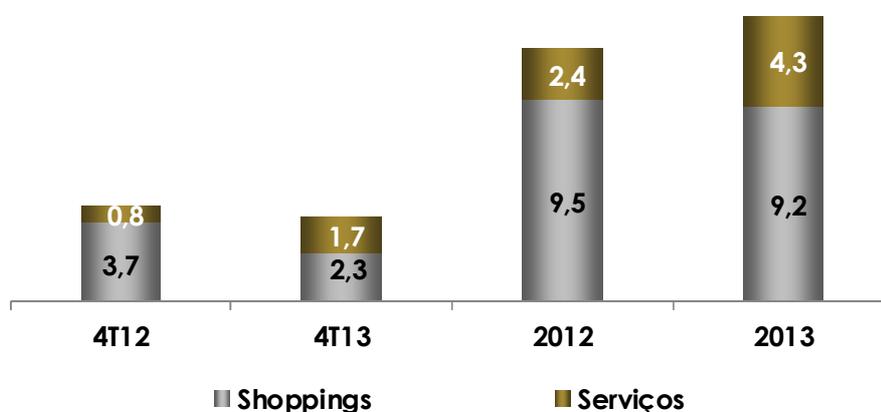
Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 5,6 milhões no 4T13, 60,0% maior que no 4T12. Em 2013 tivemos R\$ 20,9 milhões, 44,0% maior que em 2012.

Custo de Ocupação

Neste trimestre os custos de ocupação totalizaram R\$ 4,0 milhões, R\$ 0,5 milhão menor que no 4T12. Em 2013 este montante foi de R\$ 13,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,6 milhão ou 13,6%, comparado com 2012.

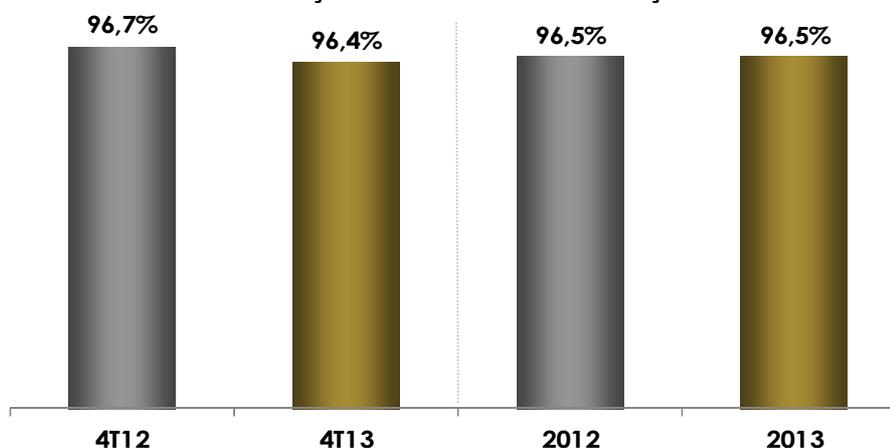
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



Os custos de ocupação dos *shoppings centers* foram de R\$ 2,3 milhões no 4T13, um decréscimo de R\$ 1,4 milhão em relação ao 4T12. Em 2013 o custo de ocupação foi de R\$ 9,2 milhões, um decréscimo de R\$ 0,3 milhão em relação a 2012.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,7 milhão no 4T13, um crescimento de R\$ 0,9 milhão comparado com o 4T12. Em 2013 tivemos R\$ 4,3 milhões, um aumento de R\$ 1,9 milhão em relação com 2012.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Relatório da Administração

Custo de Serviços de Terceiros

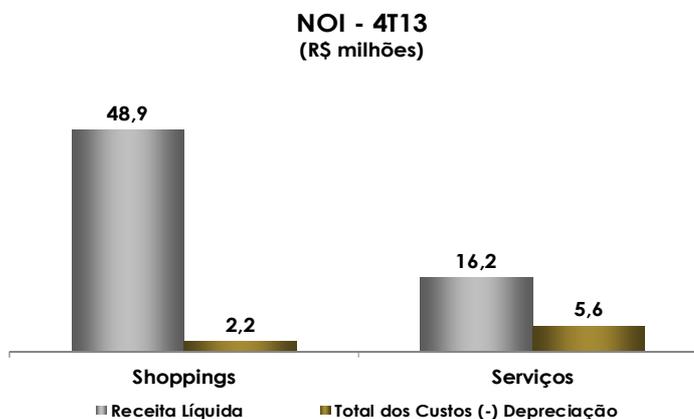
Os custos de serviços de terceiros no 4T13, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,0 milhões, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 4T12. Os principais motivos para este crescimento foram: a implantação da operação de estacionamento no Parque Shopping Sulacap e da cobrança no Parque Shopping Prudente, bem como aumentos nas demais operações. Em 2013 tivemos R\$ 10,7 milhões, R\$ 1,8 milhão de acréscimo em relação a 2012.



LUCRO BRUTO

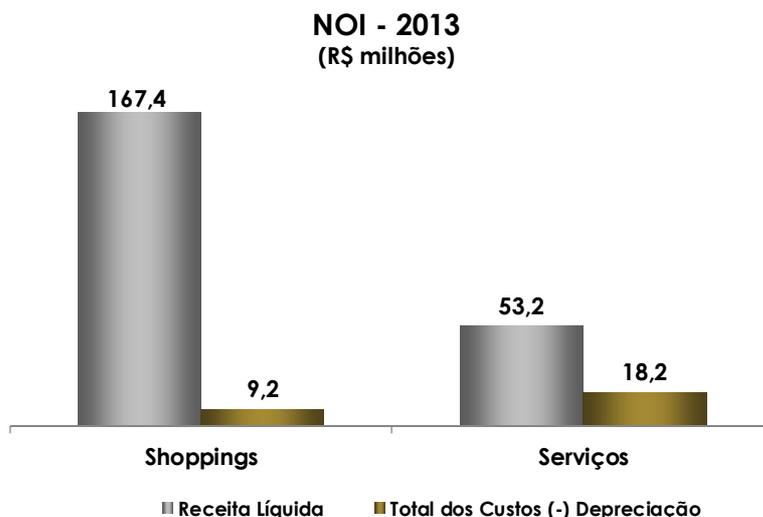
O lucro bruto no 4T13 foi de R\$ 51,7 milhões, margem de 79,3% e crescimento de 14,8% comparado aos R\$ 45,0 milhões observados no 4T12. Em 2013 tivemos R\$ 172,3 milhões, com margem de 78,1% e aumento de 19,3% em comparação com 2012.

No 4T13 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 57,3 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 46,7 milhões e o de Serviços foi de R\$ 10,6 milhões.



Relatório da Administração

Já em 2013 tivemos R\$ 193,2 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 158,2 milhões e o de Serviços foi de R\$ 35,0 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T13 totalizaram R\$ 17,6 milhões, representando um aumento de 32,2% comparado com 4T12. Em 2013 este valor foi de R\$ 56,1 milhões, 30,4% maior que em 2012.

Despesas Gerais e Administrativas - Gerencial

R\$ milhões	4T12	4T13	Var.	2012	2013	Var.
Publicidade e Propaganda	(1,1)	(1,7)	51,8%	(3,3)	(5,6)	68,4%
PCLD	-	(1,3)	-	(0,9)	(1,3)	44,1%
Despesas com Pessoal	(4,8)	(5,9)	24,7%	(15,4)	(19,4)	26,4%
Serviços de Terceiros	(3,0)	(0,5)	-83,3%	(10,0)	(7,2)	-28,0%
Despesas de Comercialização	(1,1)	(0,8)	-33,5%	(3,6)	(5,5)	55,6%
Não Recorrentes	(0,2)	(3,3)	-	(1,6)	(3,5)	114,3%
Outras Despesas	(3,1)	(4,1)	32,3%	(8,2)	(13,6)	65,9%
Total	(13,3)	(17,6)	32,2%	(43,0)	(56,1)	30,4%

Neste trimestre tivemos o aumento líquido de R\$ 4,3 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado por (i) aumento das despesas com pessoal devido reajustes anuais, bem como ao incremento da equipe devido às novas operações, (ii) PCLD e (iii) despesas não recorrentes.

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

As outras receitas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 4T13 as outras receitas operacionais foram de R\$ 2,6

Relatório da Administração

milhões, enquanto que no 4T12 tivemos R\$ 2,4 milhões. Em 2013 este valor foi de R\$ 45,5 milhões e em 2012 tivemos R\$ 6,8 milhões.

Outras Receitas Operacionais - Gerencial

R\$ milhões	4T12	4T13	Var.	2012	2013	Var.
Recup. Despesas Condominiais	-	1,2	-	0,2	5,4	-
Ganho na Venda de Propriedades para Investimento	-	-	-	-	34,7	-
Outras Recuperações	2,4	1,4	-41,3%	6,6	5,4	-18,2%
Total	2,4	2,6	11,5%	6,8	45,5	566,3%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T13 foi negativo em R\$ 78,6 milhões, e no 4T12 o resultado ficou negativo em R\$ 37,7 milhões. O principal motivo para o acréscimo de R\$ 40,9 milhões foram os juros sobre os financiamentos do período. Em 2013 registramos R\$ 251,5 milhões negativo, comparado com R\$ 176,2 milhões negativo em 2012.

As despesas com juros referentes aos financiamentos contratados para os projetos *greenfields* estão sendo capitalizadas durante o período de obras, sendo amortizadas a partir do início da operação dos shoppings.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial

R\$ milhões	4T12	4T13	Var.	2012	2013	Var.
Receitas	62,5	47,7	-23,7%	116,9	163,0	39,4%
Juros de aplicações financeiras	(6,0)	3,7	-	12,2	14,8	21,4%
Variação cambial ativa	27,2	17,6	-35,3%	59,6	105,4	76,9%
Variação monetária ativa	18,3	3,1	-83,2%	20,9	3,1	-85,2%
Ganho na operação com derivativos	23,8	23,3	-2,1%	23,8	36,8	54,6%
Outros	(0,8)	-	-	0,4	2,9	-
Despesas	(100,2)	(126,3)	26,0%	(293,1)	(414,5)	41,4%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(33,9)	(14,5)	-57,4%	(51,5)	(45,5)	-11,8%
Bônus de Dívida Perpétuos	(22,6)	(25,1)	11,0%	(79,3)	(94,7)	19,4%
Perda em operação com derivativos	(24,4)	(24,1)	-1,2%	(24,4)	(31,3)	28,1%
Variação cambial passiva	(33,6)	(52,3)	55,4%	(135,3)	(227,0)	67,9%
Variação monetária passiva	3,5	(9,3)	-	(1,9)	(11,0)	-
Encargos de impostos parcelados	1,0	(1,0)	-	(0,7)	(1,9)	140,7%
Outros	9,8	-	-	-	(3,1)	-
Total	(37,7)	(78,6)	108,7%	(176,2)	(251,5)	42,7%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa a proteção da companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar. O Conselho de Administração monitora e delibera sobre alterações na Política.

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de

Relatório da Administração

monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco, informados por uma consultoria terceirizada à Diretoria Financeira.

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 38 e, portanto não são contabilizados conforme práticas de Hedge Accounting.

RISCO CAMBIAL

Desde a emissão dos bonds, a estratégia da companhia consiste em manter pelo menos 2 anos de pagamento de juros cobertos contra risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes ao Bônus Perpétuo com call em 2015, a Companhia utiliza operações de swaps de fluxo de caixa que trocam a variação cambial por IGP-M, junto a instituições de primeira linha.

No trimestre findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia optou em substituir parte dos seus contratos futuros da BM&FBovespa – referentes aos pagamentos de juros do Bônus Perpétuo com call em 2017 – por contratos a termo non-deliverable forward (NDF). Os ajustes diários dos contratos futuros da BM&FBovespa ocorridos durante 4T13 já impactaram o caixa da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2013, o mapa de exposição cambial da companhia, para os próximos 24 meses era:

Instrumentos Financeiros

US\$ mil	2014/2015
Exposição	86.000
Total de hedge com instrumentos derivativos	86.000
Cobertura	100%
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar BM&Fbovespa	
	2014/2015
Preço Inicial - R\$/US\$*	2,1834
Nocional em US\$ mil	18.000
Valor Justo em R\$ mil	309
Instrumento Derivativo - NDF de Câmbio	
	2014/2015
Preço Inicial - R\$/US\$**	2,2968
Nocional em US\$ mil	18.000
Valor Justo em R\$ mil	(268)
Instrumento Derivativo - Swap USD x IGP-M	
	2014/2015
Preço Inicial - R\$/US\$***	2,0000
Nocional em US\$ mil	50.000
Valor Justo em R\$ mil	13.082

*O preço inicial é calculado pelo preço de entrada na operação mais as diferenças das rolagens feitas a cada mês.

**O preço inicial é calculado a partir das operações de entrada e rolagens feitas na BM&F mais o preço inicial de entrada das NDFs.

***Taxa cambial negociada para converter o montante em dólares para reais.

Relatório da Administração

RISCO DE TAXA DE JUROS

A companhia efetuou swaps de taxas de juros para transformar dívidas atreladas a CDI e TJLP para IPCA. Estes contratos possuem vencimentos e percentuais de amortização idênticos aos contratos de empréstimos correspondentes.

Data de início de Swap	Nocional Remanescente em R\$ mil	Data de Vencimento do Swap	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Valor Justo em 31/12/2013
jun/2012	9.771	jun/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,59%	(809)
out/2012	9.836	out/2017	CDI + 5,500%	IPCA + 7,97%	(344)
out/2012	13.114	out/2017	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,90%	(1.410)
TOTAL	32.722				(2.563)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T13 foi de R\$ 5,8 milhões, e no 4T12 este valor foi de R\$ 4,6 milhões. Em 2013 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 27,8 milhões, um acréscimo de R\$ 5,6 milhões em comparação com 2012.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 4T13 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 44,4 milhões, em comparação com o prejuízo líquido ajustado de R\$ 8,0 milhões no 4T12. Em 2013 o resultado líquido ajustado foi negativo em R\$ 146,7 milhões, comparado ao prejuízo líquido ajustado de R\$ 88,6 milhões em 2012.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado - Gerencial

R\$ milhões	4T12	4T13	Var.	2012	2013	Var.
Resultado Líquido	(8,2)	(47,7)	480,9%	(90,2)	(117,6)	30,3%
(+) Despesas não recorrentes	0,2	3,3	-	1,6	(31,2)	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	-	-	-	2,1	-
Resultado Líquido Ajustado	(8,0)	(44,4)	451,4%	(88,6)	(146,7)	65,5%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-14,2%	-68,2%	-54,0 p.p.	-48,6%	-66,5%	-17,9 p.p.

EBITDA AJUSTADO

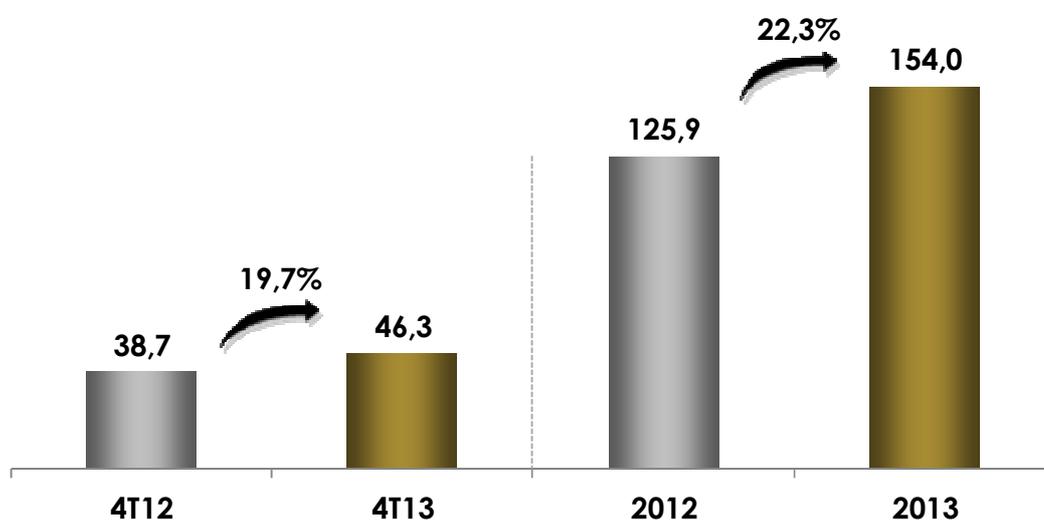
O EBITDA Ajustado no 4T13 foi de R\$ 46,3 milhões, com margem de 71,2% e acréscimo de 19,7% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 38,7 milhões. Em 2013 este valor foi de R\$ 154,0 milhões, margem de 69,8% e crescimento de 22,3% em comparação com 2012.

Relatório da Administração

Reconciliação do EBITDA Ajustado - Gerencial

R\$ milhões	4T12	4T13	Var.	2012	2013	Var.
Resultado líquido	(8,2)	(47,7)	480,9%	(90,2)	(117,6)	30,3%
(+) IRPJ / CSLL	4,6	5,8	26,0%	22,2	27,8	25,2%
(+) Resultado Financeiro Líquido	37,7	78,6	108,7%	176,2	251,5	42,7%
(+) Depreciação e Amortização	4,4	6,3	40,9%	16,1	23,5	46,0%
EBITDA	38,5	43,0	11,6%	124,3	185,2	49,0%
(+) Despesas Não Recorrentes	0,2	3,3	-	1,6	(31,2)	-
EBITDA Ajustado	38,7	46,3	19,7%	125,9	154,0	22,3%
Margem EBITDA Ajustado	68,3%	71,2%	2,9 p.p.	69,1%	69,8%	0,7 p.p.

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)



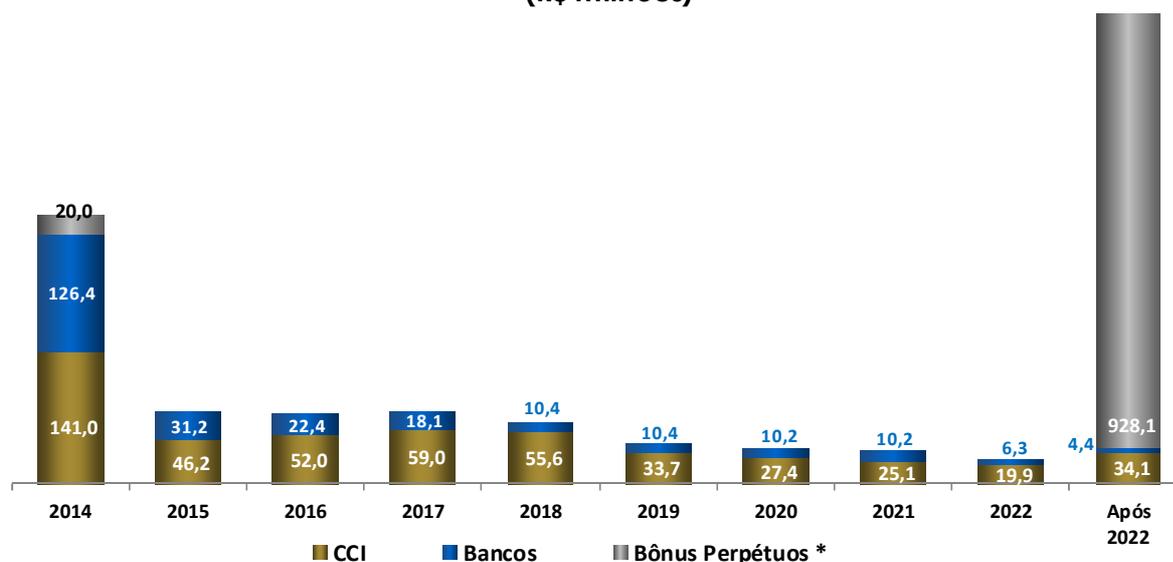
ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2013 totalizou R\$ 1.692,1 milhões. Em 30 de setembro de 2013 este endividamento era de R\$ 1.572,2 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2013 de R\$ 307,9 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.384,2 milhões. No 3T13 o endividamento líquido foi de R\$ 1.274,6 milhões.

Vide eventos subsequentes neste relatório.

Relatório da Administração

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO
(R\$ milhões)

R\$ milhões															
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/13	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Após 2022	
BANCO HSBC S.A.	jun/17	CDI	3,2%	9,9	2,9	2,8	2,8	1,4	-	-	-	-	-	-	
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	1,0	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	out/17	SELIC	5,5%	11,5	3,2	3,0	3,0	2,3	-	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	14,1	3,7	3,7	3,7	3,0	-	-	-	-	-	-	
BNDES - ABC FINEM	mai/17	TJLP	5,3%	4,8	1,4	1,4	1,4	0,6	-	-	-	-	-	-	
BNDES - ABC FINEM	mai/17	USD	5,3%	3,5	1,0	1,0	1,0	0,5	-	-	-	-	-	-	
PANAMERICANO - CCB (A)	mar/15	CDI	5,8%	12,2	9,8	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-	
PANAMERICANO - CCB (B)	mar/15	CDI	5,8%	8,2	6,6	1,6	-	-	-	-	-	-	-	-	
BCV /BMG	mar/15	CDI	4,5%	8,1	6,5	1,6	-	-	-	-	-	-	-	-	
INDUSVAL - CCB	jun/15	CDI	5,7%	10,8	7,4	3,4	-	-	-	-	-	-	-	-	
BBM - CCB (A)	out/14	CDI	5,6%	9,7	9,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
BBM - CCB (B)	out/14	CDI	6,8%	5,2	5,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	32,7	3,6	3,9	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	1,7	-	
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	36,1	5,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,0	2,4	-	
BANCO HSBC S.A.	out/14	CDI	3,3%	60,1	60,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNB	jun/25	-	3,5%	22,1	-	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,2	2,3	2,2	4,4	
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	126,4	20,1	23,3	26,9	31,1	25,0	-	-	-	-	-	
CCI - RB CAPITAL	abr/20	IPCA	9,9%	58,6	6,0	7,3	8,3	9,6	10,9	12,4	4,1	-	-	-	
CCI - ITAÚ BBA	mar/14	IPCA	8,0%	101,0	101,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	56,0	4,4	5,0	5,5	6,1	6,8	7,5	8,4	9,3	3,0	-	
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	65,1	4,2	4,7	5,0	5,4	5,7	6,1	6,6	7,0	7,4	13,0	
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	35,6	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3	3,5	3,8	9,4	
CCI - HABITASEC	dez/24	IPCA	7,0%	51,3	3,2	3,6	3,8	4,1	4,3	4,6	5,0	5,3	5,7	11,7	
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR (*)		USD	10,0%	592,0	9,1	-	-	-	-	-	-	-	-	582,9	
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS (*)		USD	12,0%	356,1	10,9	-	-	-	-	-	-	-	-	345,2	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.692,1	287,4	77,4	74,4	77,1	66,0	44,1	37,6	35,3	26,2	966,6	

*Pépetuo com possibilidade de call

Para o critério das agências de *Ratings* que monitoram a Companhia (Fitch e Moody's), 50% da emissão de bônus de Dívida Perpétuos Subordinados são considerados Capital.

Relatório da Administração

EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 24 de fevereiro de 2014 o valor de R\$ 35,0 milhões foi liberado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), referente a operação de FINEM contratado no dia 23 de outubro de 2013 através da controlada Fonte Administradora e Incorporadora Ltda.

No dia 28 de fevereiro de 2014 a controlada Manzanha Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., contratou junto ao Banco Votorantim S/A., uma operação de financiamento na modalidade de Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 25,0 milhões. Esta operação tem a taxa de 3,9% a.a. + CDI em 4 parcelas com vencimento em Maio/2015, Agosto/2015, Novembro/2015 e Fevereiro/2016.

No dia 26 de março de 2014, a controlada Nova União Administradora e Incorporadora S/A., por meio de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários (CCI) em favor de Banco Itaú Unibanco S.A., realizou a captação de R\$ 275,0 milhões, com taxa de 9,90% a.a. + TR. Esta operação tem prazo de 144 meses.

MERCADO DE CAPITALIS – GOVERNANÇA – POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O Ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, conseqüentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

Além do acesso ao mercado de capitais, a listagem no Novo Mercado beneficiou a Companhia com as melhores práticas de gestão, aplicando-se os conceitos de Governança Corporativa e equânimes direitos aos acionistas.

Nossa política de dividendos aprovada é a distribuição dos dividendos mínimos na forma da legislação aplicável, por considerarmos atrativa rentabilidade e necessário o reinvestimento na Companhia.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 526 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shopping centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

Relatório da Administração

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica).
- reciclagem da água.
- reciclagem de detritos e óleos.
- paisagismo com reflorestamento.
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

Em atendimento às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2013 pela Grant Thornton Auditores Independentes.

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória no artigo 54 do seu Estatuto Social.

Notas Explicativas

13

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013, 2012 e 1º de janeiro de 2012 (Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A General Shopping Brasil S.A. (Companhia) foi constituída em 06 de março de 2007 e, a partir de 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shoppings centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: **(a)** Levian Participações e Empreendimentos Ltda. e **(b)** Atlas Participações Ltda.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla GSHP3.

A controladora imediata e final da Companhia é a Golf Participações Ltda., estabelecida no Brasil.

A sede da Companhia está localizada em São Paulo – SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, conjunto 221.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. (Companhia) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 26 de março de 2014 e autorizadas para divulgação de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 26 de março de 2014 e membros do Conselho Fiscal em 26 de março de 2014.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo).

A General Shopping Brasil S.A. e suas controladas (doravante referidas como Companhia) tem como atividade preponderante: **(a)** administração de bens próprios e de terceiros; **(b)** participação em negócios mobiliários e **(c)** incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes.

Notas Explicativas

14

As controladas diretas e indiretas da Companhia e que foram incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas são as seguintes:

- **ABK do Brasil – Empreendimentos e Participações Ltda. (ABK):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente a ABK é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., e possui participação de 49,9% nas ações da Nova União Administradora e Incorporadora S.A.;
- **ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. (ALTE):** tem por objeto social a prestação de serviços de provedor de acesso às redes de comunicações, serviços de comunicação multimídia – SCM, provedor de voz sobre protocolo internet – VOIP. Em 10/04/2013 foi alterada a razão social de ALTE Administradora e Incorporadora Ltda. para ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e, o seu objeto social, que anteriormente previa a administração de bens próprios, promoção de empreendimentos de qualquer natureza e participação em empreendimentos ou empresa de qualquer natureza;
- **Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (Andal):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Andal é detentora de uma fração ideal de 99,9% do Suzano Shopping Center;
- **Ast Administradora e Incorporadora Ltda. (Ast):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo;
- **Atlas Participações Ltda. (Atlas):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral na I Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., GS Park Estacionamentos Ltda.; ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A.;
- **Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (Bac):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (BOT):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BOT possui participação de 100% nas cotas da Manzanha Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. Em 25 de abril de 2011, foi alterada a razão social de BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. para BOT Administradora e Incorporadora Ltda.;
- **Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Brassul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 99,99% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.;
- **Cly Administradora e Incorporadora Ltda. (Cly):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 60% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Delta):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Delta é detentora de 0,01% do Suzano Shopping Center;

Notas Explicativas

- **Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. (Energy):** tem por objeto social a compra, venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia e prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Shopping Guarulhos, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Shopping Light, Santana Parque Shopping, Suzano Shopping, Outlet Premium São Paulo, Parque Shopping Barueri, Outlet Premium Brasília e Shopping do Vale;
- **ERS Administradora e Incorporadora Ltda. (ERS):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A empresa ERS é proprietária de 98% do empreendimento que está sendo construído, Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro;
- **FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (FLK):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A FLK é proprietária de 50% do Outlet Premium Salvador, na Bahia;
- **Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (Fonte):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Fonte é proprietária de 51% do Parque Shopping Sulacap, no Rio de Janeiro;
- **Fundo de Investimento Imobiliário (FII Top Center):** cujo objeto consiste: **(a)** na aquisição do imóvel que compõe o shopping center denominado Top Center e **(b)** em outro empreendimento imobiliário, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, visando auferir receitas por meio da valorização dos imóveis, da locação ou do arrendamento e das vendas dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e pelas disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). O FII Top Center é detentor de 100% do Top Center Shopping;
- **GAX Administradora e Incorporadora Ltda. (GAX):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A GAX é detentora de 50% do Outlet Premium São Paulo;
- **General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. (GSB Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Shopping Center, Suzano Shopping Center, Poli Shopping Osasco, Poli Shopping, Prudente Parque Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping do Vale, Top Center, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart Shopping, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso, Shopping Light, Outlet Premium Salvador e Parque Shopping Sulacap.
- **General Shopping Finance Limited (General Shopping Finance):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A General Shopping Finance é detentora de 42,84% das cotas da Levian Participações e Empreendimentos Ltda.;
- **GS Finance II Limited (GS Finance II):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias;
- **GS Investments Limited (GS Investments):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A GS Investments é detentora de 100% das cotas da Securis Administradora e Incorporadora Ltda.;

Notas Explicativas

16

- **GS Park Estacionamento Ltda. (GS Park):** tem por objeto social a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros. Atualmente a GS Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Outlet Premium Salvador e Parque Shopping Sulacap.
- **I Park Estacionamento Ltda. (I Park):** tem por objeto social a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente a I Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Internacional Guarulhos Shopping Center, Shopping Light, Santana Parque Shopping, Suzano Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart, Shopping do Vale, Poli Shopping Osasco, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso e Parque Shopping Prudente;
- **Indui Administradora e Incorporadora Ltda. (Indui):** têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Indui é detentora de 50% do Outlet Premium Brasília;
- **Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. (ASG Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center;
- **Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Intesp):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A Intesp é detentora de 99,5% do Poli Shopping Osasco;
- **Jud Administradora e Incorporadora Ltda. (Jud):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Jud detém 100% das cotas do FII Top Center;
- **Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (Levian):** tem por objeto social a administração de bens próprios, participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente a Levian é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, de 0,5% do Parque Shopping Prudente, do Poli Shopping Osasco e do Shopping Unimart e de 0,5% do empreendimento que esta sendo construído na Cidade de Atibaia.

A Levian também possui participação na ABK do Brasil – Empreendimentos e Participações Ltda. (99,3%), Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (100%), Park Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Send Empreendimentos e Participações Ltda. (90,9%), Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (49,9%), Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (100%), Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), PP Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Paulis Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), POL Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Jud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Cly Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Mai Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (100%) e Atlas Participações Ltda. (100%);

Notas Explicativas

17

- **Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Lumen):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, participação em negócios mobiliários e imobiliários, incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. Em 26 de junho de 2007, a Lumen celebrou um Instrumento Particular de Compromisso Quitado de Venda e Compra de Imóvel e Cessão de Direito Real de Uso do imóvel comercial onde está constituído e instalado o Shopping Light. A participação da Lumen na cessão de direito real de uso do imóvel é de 61,957%;
- **Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Lux):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Lux é proprietária do prédio do Shopping Light e detém participação na cessão de direito real de uso do imóvel de 23,043%;
- **MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **Manzanha Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. (Manzanha):** tem por objeto social a prestação de serviços de consultoria e administração de shopping centers e a administração de bens próprios. A Manzanha é proprietária do terreno onde esta sendo construído um shopping em Atibaia;
- **Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (Nova União):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, participação em negócios mobiliários e imobiliários, incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. A Nova União é detentora de 40% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **Park Shopping Administradora Ltda. (Park Shopping Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Park Shopping Administradora é detentora de 100% das cotas da Sulishopping Empreendimentos Ltda. e 9,1% das cotas da Send Empreendimentos e Participações Ltda. A Park Shopping é detentora de 2,09% do Santana Parque Shopping;
- **Paulis Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Paulis):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (Poli Empreendimentos):** tem por objeto social a exploração do ramo de shopping centers, por meio da locação de imóveis próprios ou da sublocação de imóveis locados de terceiros. Atualmente, a Poli Empreendimentos é a detentora de 50% do Poli Shopping Center;
- **PP Administradora e Incorporadora Ltda. (PP):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A PP é detentora de 99,5% do Parque Shopping Prudente;
- **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale):** tem por objeto social a compra, venda, locação, urbanização, hipoteca, incorporação, construção e a administração de bens imóveis de sua propriedade e de terceiros ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,4% do Shopping do Vale;
- **SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A. (SB Bonsucesso):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A SB Bonsucesso é detentora de 63,4% do Shopping Bonsucesso;

Notas Explicativas

18

- **Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (Securis):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Securis é detentora de 100% das cotas das empresas: Andal Administradora e Incorporadora Ltda., Bail Administradora e Incorporadora Ltda., Cristal Administradora e Incorporadora Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., GAX Administradora e Incorporadora Ltda., SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A., XAR Administradora e Incorporadora Ltda., Bavi Administradora e Incorporadora Ltda., Druz Administradora e Incorporadora Ltda., Eler Administradora e Incorporadora Ltda., Indui Administradora e Incorporadora Ltda, e detentora de 0,1% do Shopping Bonsucesso;
- **Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send):** tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. A Send é detentora de 100% das cotas da Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda., de 85,5% do Cascavel JL Shopping e de 31,74% do Santana Parque Shopping;
- **Sulishopping Empreendimentos Ltda. (Sulishopping):** tem por objeto social a exploração do ramo de shopping centers, por meio da locação de imóveis próprios ou sublocação de imóveis locados de terceiros. A Sulishopping é detentora de 16,17% do Santana Parque Shopping ;
- **Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. (Uniplaza):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Uniplaza é detentora de 99,5% do Unimart Shopping;
- **Vide Serviços e Participações Ltda. (Vide):** tem por objeto social serviços de divulgações institucionais, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- **Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (Vul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Vul é proprietária de 63,5% do empreendimento que está sendo construído, Parque Shopping Maia;
- **Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. (Wass):** tem por objeto social a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Shopping Center, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Shopping Light, Prudente Parque Shopping, Suzano Shopping, Santana Parque Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Shopping Bonsucesso e Outlet Premium Salvador;
- **XAR Administradora e Incorporadora Ltda. (XAR):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A XAR é detentora de 48% do Parque Shopping Barueri;
- **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;

Notas Explicativas

19

- As controladas Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (Bud), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (Jauá), Cristal Administradora e Incorporadora Ltda. (Cristal), Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (Bail), Bavi Administradora e Incorporadora Ltda. (Bavi), Druz Administradora e Incorporadora Ltda. (Druz) e Eler Administradora e Incorporadora Ltda. (Eler) têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A. tem por objeto social o desenvolvimento e administração de projetos envolvendo o planejamento, participação e desenvolvimento de sociedades de comércio varejista e atacadista, bem como aquisição, criação e administração de empresas com atuação no setor de varejo, franquias, máster franquias, empresas franqueadoras e/ou com potencial de se tornarem franqueadoras, todas com atuação no Brasil. As empresas não possuem operações em 31 de dezembro de 2013.

A Companhia detém participação direta, em 31 de dezembro de 2013 e 2012, nos seguintes empreendimentos:

	2013			2012		
	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)
Shopping Center						
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264	50,0%	4.527	2.264
Internacional Shopping	100,0%	76.845	76.845	100,0%	75.958	75.958
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	100,0%	11.477	11.477
Shopping Light	85,0%	14.140	12.019	85,0%	14.140	12.019
Santana Parque Shopping	50,0%	26.538	13.269	50,0%	26.538	13.269
Suzano Shopping	100,0%	19.583	19.583	100,0%	19.583	19.583
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590	85,5%	8.877	7.590
Top Center Shopping	100,0%	6.369	6.369	100,0%	6.369	6.369
Parque Shopping Prudente	100,0%	15.148	15.148	100,0%	15.148	15.148
Poli Shopping Osasco	100,0%	3.218	3.218	100,0%	3.218	3.218
Shopping do Vale	84,4%	16.487	13.913	84,4%	16.487	13.913
Unimart Shopping Campinas	100,0%	14.961	14.961	100,0%	14.961	14.961
Outlet Premium São Paulo	50,0%	17.716	8.858	50,0%	17.716	8.858
Parque Shopping Barueri	48,0%	37.420	17.962	48,0%	37.420	17.962
Outlet Premium Brasília	50,0%	16.094	8.047	50,0%	16.094	8.047
Shopping Bonsucesso	63,5%	24.437	15.517	100,0%	24.437	24.437
Outlet Premium Salvador	50,0%	14.964	7.482	-	-	-
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.059	14.820	-	-	-
		357.860	269.342		312.950	255.073
Greenfield						
Parque Shopping Sulacap	-	-	-	51,0%	29.932	15.265
Outlet Premium Salvador	-	-	-	98,0%	27.000	26.460
Outlet Premium Rio de Janeiro	98,0%	32.000	31.360	98,0%	32.000	31.360
Parque Shopping Maia	63,5%	30.492	19.362	96,5%	27.896	26.920
Parque Shopping Atibaia	100,0%	24.043	24.043	100,0%	24.043	24.043
Centro de Convenções	100,0%	25.730	25.730	100,0%	25.730	25.730
		112.265	100.495		166.601	149.778

Notas Explicativas

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis da Companhia compreendem:

- demonstrações contábeis consolidadas elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidos pelo International Accounting Standard Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Consolidado – BR GAAP e IFRS;
- demonstrações contábeis individuais da controladora elaborada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora – BR GAAP.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos técnicos, assim como as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelo IASB e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2013.

As demonstrações contábeis individuais da controladora apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e empreendimentos controlados em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações contábeis individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRS, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as IFRS e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

2.1.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base e consistentes com as práticas contábeis descritas na nota explicativa 2.2.

Notas Explicativas

21

2.1.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis de cada controlada incluída na consolidação são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que opera) de cada controlada. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações contábeis consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora.

As controladas localizadas no exterior (General Shopping Finance e GS Finance II) não possuem corpo gerencial próprio nem independência administrativa, financeira e operacional, portanto, a moeda funcional definida foi o real (R\$), que é a moeda funcional da controladora.

2.1.4. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base, sendo consistentes com as práticas contábeis descritas na nota explicativa 2.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. A Companhia não possui participação de não controladores a ser apresentado.

Os resultados das controladas (inclusive fundos de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável. As demonstrações contábeis consolidadas estão sendo apresentadas em reais, moeda funcional da Companhia. A Companhia revisou as práticas contábeis adotadas pelas controladas no exterior e não identificou diferenças com aquelas adotadas no Brasil, a serem ajustados no patrimônio líquido e no resultado do exercício desses investimentos antes de apurar o resultado e a equivalência patrimonial.

Notas Explicativas

22

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

	Critério de consolidação	% – 31/12/2013 – participação no capital	% – 31/12/2012 – participação no capital (Reapresentado)
Controladas diretas			
Levian	Integral	100%	100%
Atlas	Integral	-	100%
General Shopping Finance	Integral	100%	100%
GS Finance II	Integral	100%	100%
GS Investments	Integral	100%	100%
Controladas indiretas			
ABK	Integral	99,28%	99,28%
Alte	Integral	100%	-
Andal	Integral	100%	100%
ASG Administradora	Integral	100%	100%
Ast	Integral	100%	100%
Atlas	Integral	100%	-
Bac	Integral	100%	100%
Bail (sem operação)	Integral	100%	100%
Bavi (sem operação)	Integral	100%	-
Bot	Integral	100%	100%
Br Outlet (sem operação)	Integral	100%	100%
BR Retail	Integral	100%	-
Brassul	Integral	100%	100%
Bud (sem operação)	Integral	100%	100%
Cly	Integral	100%	100%
Cristal (sem operação)	Integral	100%	100%
Delta	Integral	100%	100%
Druz (sem operação)	Integral	100%	-
Eler (sem operação)	Integral	100%	-
Energy	Integral	100%	100%
ERS	Integral	100%	100%
FII Top Center	Integral	100%	100%
FLK	Integral	100%	100%
Fonte	Integral	100%	100%
GAX	Integral	100%	100%
GSB Administradora	Integral	100%	100%
GS Park	Integral	100%	-
Indui	Integral	100%	-
Intesp	Integral	100%	100%
Ipark	Integral	100%	100%
Jauá (sem operação)	Integral	100%	100%
Jud	Integral	100%	100%
Lumen	Integral	100%	100%
Lux	Integral	100%	100%
MAI	Integral	100%	100%
Manzanza	Integral	100%	100%
Nova União	Integral	99,8%	99,8%
Park Shopping Administradora	Integral	100%	100%
Paulis	Integral	100%	100%
POL	Integral	100%	100%
Poli (*)	Integral	100%	-
PP	Integral	100%	100%
Premium Outlet (sem operação)	Integral	100%	100%
Sale	Integral	100%	100%
SB Bonsucesso	Integral	100%	100%
Securis	Integral	100%	100%
Send	Integral	100%	100%
Sulishopping	Integral	100%	100%
Uniplaza	Integral	100%	100%
Vide	Integral	100%	100%
Vul	Integral	100%	100%
Wass	Integral	100%	100%
XAR	Integral	100%	100%
Zuz	Integral	100%	100%

(*) No dia 30 de novembro de 2013 foi efetuada a cisão parcial da controlada em conjunto Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. A operação de cisão teve por objetivo a reestruturação societária de forma a permitir que cada grupo de quotistas possua seu patrimônio em sociedades distintas e com administração própria.

Notas Explicativas

2.3. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (IAS 28), para fins de demonstrações contábeis da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em decorrência do ágio fundamentado em rentabilidade futura (goodwill) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente na controladora), ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas no mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das demonstrações contábeis, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.4. Combinações de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Notas Explicativas

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição. Se a combinação de negócios for realizada em estágios, o valor justo na data de aquisição da participação societária previamente detida no capital da adquirida é reavaliado a valor justo na data de aquisição, sendo os impactos reconhecidos na demonstração do resultado.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo, deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 38 – IAS 39 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das Unidades Geradoras de Caixa que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando um ágio fizer parte de uma Unidade Geradora de Caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. O ágio alienado nessas circunstâncias é apurado com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação a Unidade Geradora de Caixa mantida.

2.5. Investimentos em empresas controladas em conjunto (joint ventures)

Uma joint venture é um acordo contratual por meio do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da joint venture requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle, onde as partes que detém o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos líquidos do negócio.

Os investimentos em empresas controladas em conjunto são registrados pelo método da equivalência patrimonial.

2.6. Apresentação de informação por segmentos

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 representado pelo diretor-presidente.

Notas Explicativas

25

2.7. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

2.8. Aplicações financeiras vinculadas

A Companhia possui aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário (CDB) e debêntures compromissadas com remuneração pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI). As aplicações estão vinculadas a compromissos assumidos nas operações de Certificado de Créditos Imobiliários (CCI), empréstimos e venda de ativos, e os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.

2.9. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras, aplicações financeiras vinculadas, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) Mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

Notas Explicativas

b) Empréstimos e recebíveis

Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das demonstrações contábeis, os quais são classificados como ativo não circulante. Os empréstimos e recebíveis da Companhia correspondem aos empréstimos a partes relacionadas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras vinculadas, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outras contas a receber.

c) Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

2.10. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos para administrar a sua exposição a riscos de taxa de câmbio e de taxa de juros. A Nota Explicativa nº 27 inclui informações mais detalhadas sobre os instrumentos financeiros derivativos.

Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e são posteriormente remensurados pelo valor justo no encerramento do exercício. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente.

Quando um instrumento financeiro for um derivativo listado em bolsa, seu valor justo deve ser mensurado por meio de técnicas de avaliação com base em cotações em mercado ativo, em que o preço utilizado para o cálculo do valor justo é o de fechamento de cada mês. No caso dos derivativos não listados, ou seja, via balcão, o valor justo deverá ser calculado por meio de métodos de avaliação a valor presente por desconto de fluxo de caixa futuro, também com base em informação de mercado no último dia do mês.

2.11. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Notas Explicativas

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

2.12. Contas a receber e partes relacionadas

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Outras despesas operacionais” na demonstração do resultado.

2.13. Propriedades para investimento

São representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11.

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

Os custos incorridos relacionados a propriedades para investimento em utilização, como: manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como custo na demonstração do resultado do exercício a que se refere.

As propriedades para investimento são baixadas após a alienação ou quando são permanentemente retiradas de uso e não há benefícios econômico-futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado. Nas operações em que o investimento é realizado em regime de coemprometimento, onde a alienação de participação no projeto ocorre antes da conclusão das obras, os valores pagos pelo sócio à Companhia são mantidos no passivo como adiantamentos até a efetiva transferência dos riscos e benefícios da propriedade do bem (conclusão das obras), quando a diferença entre os valores líquidos da alienação e o valor contábil do ativo é reconhecida no resultado.

Notas Explicativas

28

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. A reserva de reavaliação é realizada de acordo com o registro das respectivas depreciações de edificações ou no momento da alienação dos bens, a crédito da rubrica “Lucros acumulados”.

2.14. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 12, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.15. Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução do valor recuperável acumulado. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no final de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado, prospectivamente.

2.16. Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada do valor recuperável, se houver.

As Unidades Geradoras de Caixa, as quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução do valor recuperável ou, com maior frequência, quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução do valor recuperável. Se o valor recuperável da Unidade Geradora de Caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução do valor recuperável é, primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução do valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução do valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes. Quando da alienação da correspondente Unidade Geradora de Caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

Para fins de teste de redução do valor recuperável, o ágio por expectativa de rentabilidade futura (goodwill), divulgado na nota explicativa nº 13 **(a)**, **(b)** e **(d)**, foi totalmente alocado às propriedades para investimento mantidas pelas respectivas controladas, assim como as estimativas utilizadas para mensurar o valor recuperável da unidade geradora de caixa são as mesmas apresentadas na Nota Explicativa nº 11, na seção “Avaliação a valor justo”.

Notas Explicativas

29

Até 31 de dezembro de 2008, os ágios fundamentados em expectativa de rentabilidade futura, determinados mediante projeção de avaliação econômica utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, foram amortizados, no prazo, na extensão e na proporção dos resultados projetados. A partir de 01 de janeiro de 2009, os ágios não são mais amortizados, porém, submetidos a teste anual para análise de perda do seu valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2013, não houve evidências que indicassem que os intangíveis não seriam recuperados.

2.17. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis, excluindo o ágio

Os bens do imobilizado, das propriedades para investimentos, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado do exercício. Em 31 de dezembro de 2013, não houve evidências que indicassem que os ativos não seriam recuperáveis.

2.18. Outros ativos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico-futuros. São demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais, auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.19. Outros passivos (circulante e não circulante)

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial.

2.20. Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos a obrigação.

2.21. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários

Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela Administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da Administração em causas semelhantes, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 19.

Notas Explicativas

30

2.22. Custo de empréstimos – capitalização de juros

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados à aquisição, construção ou produção de imobilizações (propriedades de investimento em desenvolvimento) são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

2.23. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias, sobre os prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social e sobre a reserva de reavaliação de edificações e instalações.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica à alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos ativos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

2.24. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços.

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia.

Notas Explicativas

31

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Referem-se à receita da gestão do suprimento de energia e água dos shoppings centers.

d) Receitas de cessões a apropriar

As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

2.25. Lucro/ (prejuízo) líquido básico e diluído por ação

Conforme Pronunciamento Técnico CPC 41 (IAS 33), o resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício e da média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício. No caso da Companhia, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação, uma vez que a Companhia não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

2.26. Demonstração do Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A Demonstração do Valor Adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis.

2.27. Uso de estimativas e julgamentos críticos

A preparação das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as IFRS, requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Companhia e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações contábeis.

As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, na data de aprovação das demonstrações contábeis, dos eventos e das transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ ou correntes.

Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir:

Notas Explicativas

32

a) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

A Companhia contratou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia as propriedades para investimento da Companhia anualmente para fins de divulgação em nota explicativa. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

b) Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios internacionais, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

c) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia e suas controladas reconhecem ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas demonstrações contábeis e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que a Companhia tenha diferenças temporárias tributáveis (IR e CS diferido passivo) suficientes. Esses prejuízos se referem à Companhia que apresenta histórico de prejuízos e não prescrevem. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

d) Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

e) Combinação de negócios

Em combinação de negócios, os ativos adquiridos e passivos assumidos devem ser mensurados ao valor justo na data da aquisição e a participação de acionistas não controladores pode ser mensurada ao valor justo. A avaliação destes ativos e passivos na data da aquisição requer o uso do julgamento sobre recuperabilidade dos ativos, incluindo a estimativa dos fluxos de caixa futuros, valores de mercado, qualidade dos créditos, entre outros, e que podem divergir significativamente dos respectivos resultados reais.

Anualmente ou em período menor quando há alguma alteração nas circunstâncias que acarretariam na redução do valor justo das Unidades Geradoras de Caixa para as quais existem ágios registrados, a Companhia realiza testes para eventuais perdas (impairment) no ágio, de acordo com a prática contábil apresentada na Nota Explicativa nº 2.16.

2.28. Novas normas, alterações, interpretações de normas já existentes e adoção de novos pronunciamentos e interpretações aplicados pela primeira vez

Pronunciamentos novos ou revisados adotados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 2012 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu, dentre outros, os seguintes pronunciamentos que afetam as atividades da Companhia:

- CPC 18 (R2)/IAS 28 “Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto”;
- CPC 19 (R2)/IFRS 11 “Negócios em conjunto”;
- CPC 36 (R3)/IFRS 10 “Demonstrações contábeis consolidadas”.

Esses pronunciamentos contábeis passaram a ter sua aplicação requerida para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013, determinam que empreendimentos controlados em conjunto sejam registrados nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia por meio do método de equivalência patrimonial.

Com a adoção destes novos pronunciamentos contábeis a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente a controlada em conjunto POLI Shopping Center Empreendimentos Ltda., assim, nossas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, apresentam a nossa posição financeira e patrimonial, assim como o resultado das nossas operações utilizando a equivalência patrimonial para tal controlada em conjunto até 30 de novembro de 2013, data em que foi efetuada a cisão parcial desta controlada em conjunto (Nota Explicativa nº 2.2).

Conforme demonstrado a seguir, a Companhia aplicou em suas demonstrações contábeis consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 os novos requerimentos contábeis para empreendimentos controlados em conjunto derivados do CPC 19 (R2)/IFRS 11 – Negócios em conjunto. A aplicação destes novos requerimentos altera os saldos do balanço patrimonial consolidado da Companhia em 31 de dezembro de 2011 (1º de janeiro de 2012) e 31 de dezembro de 2012, utilizados como base para as análises das variações patrimoniais em 31 de dezembro de 2013, e as demonstrações de resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e as demonstrações dos fluxos de caixa e as demonstrações dos valores adicionados do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 que serviram de base para comparação com os mesmos demonstrativos que estão sendo apresentados em 31 de dezembro de 2013.

Notas Explicativas

34

Essas modificações foram aprovadas para emissão pela diretoria da Companhia em 13 de maio de 2013. As modificações registradas referentes ao balanço de abertura em 1º de janeiro de 2012, exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, originalmente apresentados nas demonstrações contábeis daqueles exercícios, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 “Políticas contábeis, mudança de estimativa (IAS 8) e retificação de erro”, conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

35

Balço patrimonial

Ativo	Consolidado					
	Saldo em 01/01/2012	Ajuste CPC 18 e CPC 19	Saldo 01/01/2012 (Reapresentado)	Saldo em 31/12/2012	Ajuste CPC 18 e CPC 19	Saldo 31/12/2012 (Reapresentado)
Ativo circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	121.680	(34)	121.646	252.778	(100)	252.678
Aplicações financeiras vinculada	-	-	-	88.570	-	88.570
Contas a receber	34.260	(145)	34.115	53.171	(459)	52.712
Tributos a recuperar	4.089	(20)	4.069	8.608	(21)	8.587
Outras contas a receber	5.740	(140)	5.600	7.864	(398)	7.466
Total do ativo circulante	165.769	(339)	165.430	410.991	(978)	410.013
Ativo não circulante						
Contas a receber	1.346	-	1.346	936	-	936
Partes relacionadas	22.124	(1.733)	20.391	40.664	(1.932)	38.732
Depósitos e cauções	2.756	(22)	2.734	1.633	(22)	1.611
Aplicações financeiras vinculadas	90.627	-	90.627	3.008	-	3.008
Outras contas a receber	1.068	-	1.068	566	-	566
Investimentos	-	8.590	8.590	-	8.820	8.820
Propriedades para investimento	915.030	(9.275)	905.755	1.277.774	(7.737)	1.270.037
Imobilizado	28.732	(368)	28.364	69.419	(1.597)	67.822
Intangível	41.822	-	41.822	(*) 78.190	(4)	78.186
Total do ativo não circulante	1.103.505	(2.808)	1.100.697	1.472.190	(2.472)	1.469.718
Total do ativo	1.269.274	(3.147)	1.266.127	1.883.181	(3.450)	1.879.731
Passivo						
Passivo circulante						
Fornecedores	17.773	(113)	17.660	10.577	(202)	10.375
Empréstimos e financiamentos	12.782	(21)	12.761	38.828	(22)	38.806
Contas a pagar – compra de imóveis	7.550	-	7.550	-	-	-
Salários e encargos sociais	2.257	(72)	2.185	2.105	(84)	2.021
Impostos, taxas e contribuições	19.219	(43)	19.176	23.790	(44)	23.746
Impostos parcelados	5.534	(82)	5.452	5.806	(98)	5.708
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	18.111	-	18.111	28.435	-	28.435
Partes relacionadas	13.949	(98)	13.851	16.389	(208)	16.181
Receitas de cessões a apropriar	(b) 4.930	-	4.930	(b) 6.880	-	6.880
Outras contas a pagar	14.210	(15)	14.195	31.259	(86)	31.173
Total do passivo circulante	116.315	(444)	115.871	164.069	(744)	163.325
Passivo não circulante						
Empréstimos e financiamentos	459.816	-	459.816	919.268	-	919.268
Receitas de cessões a apropriar	(b) 14.249	-	14.249	(b) 24.268	(53)	24.215
Impostos parcelados	16.641	(225)	16.416	12.151	(175)	11.976
Imposto de renda e contribuição social diferidos	29.296	(2.478)	26.818	(a) 37.344	(2.478)	34.866
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	613	-	613	(a) 2.476	-	2.476
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	199.826	-	199.826	387.422	-	387.422
Outras contas a pagar	99.405	-	99.405	93.310	-	93.310
Total do passivo não circulante	819.846	(2.703)	817.143	1.476.239	(2.706)	1.473.533
Patrimônio líquido						
Capital social	317.813	-	317.813	317.813	-	317.813
Reserva de reavaliação em controladas	108.312	-	108.312	108.145	-	108.145
Prejuízos acumulados	(93.012)	-	(93.012)	(183.085)	-	(183.085)
	333.113	-	333.113	242.873	-	242.873
Total do passivo e patrimônio líquido	1.269.274	(3.147)	1.266.127	1.883.181	(3.450)	1.879.731

- (a) Valores ajustados decorrentes da conclusão da mensuração dos ativos líquidos da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A., em conformidade com as normas contábeis estabelecidas pelo CPC 15(R1)/ IFRS 3, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 3;
- (b) Reclassificação das cessões a apropriar entre circulante e não circulante (R\$ 6.880 em 31/12/2012 e R\$ 4.930 em 01/12/2012).

Notas Explicativas

36

Demonstração do resultado

	Consolidado		
	31/12/2012	Ajustes CPC 18 e CPC 19	Saldo 31/12/2012 (Reapresentado)
Receita líquida	182.357	(1.024)	181.333
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(38.002)	559	(37.443)
Lucro bruto	144.355	(465)	143.890
(Despesas)/ receitas operacionais			
Gerais e administrativas	(43.025)	184	(42.841)
Outras receitas operacionais, líquidas	6.826	(113)	6.713
Resultado da equivalência patrimonial	-	230	230
Lucro operacional e antes do resultado financeiro	108.156	(164)	107.992
Resultado financeiro	(176.199)	60	(176.139)
Lucro operacional e antes do imposto de renda	(68.043)	(104)	(68.147)
Imposto de renda e contribuição social	(22.261)	104	(22.157)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	64	-	64
Prejuízo do período	(90.240)	-	(90.240)

Notas Explicativas

37

Demonstração do fluxo de caixa

	Consolidado		
	31/12/2012	Ajuste – CPC 18 e CPC 19	31/12/2012 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do período	(90.240)	-	(90.240)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	16.122	(303)	15.819
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	927	-	927
Atualização monetária provisões riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	7	-	7
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(64)	-	(64)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI perpétuo	137.599	-	137.599
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.354	-	2.354
Varição cambial	75.683	-	75.683
Ganho/perda não realizada operações com instrumentos derivativos	659	-	659
Resultado da equivalência patrimonial	-	(230)	(230)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais			
Contas a receber	(18.650)	314	(18.336)
Tributos a recuperar	(4.472)	1	(4.471)
Outras contas a receber	(528)	258	(270)
Depósitos e cauções	1.123	-	1.123
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais			
Fornecedores	(7.190)	(89)	(7.279)
Impostos, taxas e contribuições	4.103	(1)	4.102
Salários e encargos sociais	(152)	(12)	(164)
Receitas de cessões a apropriar	11.969	(53)	11.916
Outras contas a pagar	8.281	(72)	8.209
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	137.531	(187)	137.344
Pagamento de juros	(87.324)	-	(87.324)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	50.207	(187)	50.020
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicação financeira vinculada	(1.610)	-	(1.610)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(315.661)	(2)	(315.663)
Aquisição da controlada SB Bonsucesso líquido do caixa obtido na aquisição	(129.076)	-	(129.076)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(446.347)	(2)	(446.349)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	650.324	-	650.324
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(56.885)	-	(56.885)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(5.027)	34	(4.993)
Pagamento de contas a pagar – compra de imóveis	(7.550)	-	(7.550)
Partes relacionadas	(28.128)	89	(28.039)
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI	(25.496)	-	(25.496)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	527.238	123	527.361
Aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	131.098	(66)	131.032
Caixa e equivalentes de caixa			
No final do exercício	252.778	(100)	252.678
No início do exercício	121.680	(34)	121.646
Aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	131.098	(66)	131.032

Notas Explicativas

Demonstração do valor adicionado

	Consolidado		
	31/12/2012	Ajuste CPC 18 e CPC 19	31/12/2012 (Reapresentado)
Receitas			
Receita de aluguel, serviços e outros	193.563	(1.063)	192.500
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(927)	-	(927)
	192.636	(1.063)	191.573
Serviços e materiais de terceiros			
Serviços de terceiros, materiais e outros	(41.781)	320	(41.461)
Valor adicionado bruto	150.855	(743)	150.112
Depreciação e amortização	(16.122)	304	(15.818)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	134.733	(439)	134.294
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado da equivalência patrimonial	-	230	230
Receitas financeiras	70.424	(8)	70.416
Valor adicionado a distribuir	205.157	(217)	204.940
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal			
Remuneração direta	10.159	(1)	10.158
Benefícios	1.847	(1)	1.846
FGTS	580	(1)	579
INSS	2.785	(1)	2.784
Impostos, taxas e contribuições			
Federais	31.470	(143)	31.327
Municipais	1.932	(2)	1.930
Remuneração de capitais de terceiros			
Despesas financeiras	246.624	(68)	246.556
Remuneração de capitais próprios			
Prejuízo do período	(90.240)	-	(90.240)
	205.157	(217)	204.940

Além dos pronunciamentos descritos anteriormente, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu os seguintes:

- O CPC 45/ IFRS 12 consolidou em uma única norma todos os requerimentos de divulgação sobre a participação de uma entidade em controladas, negócios em conjunto, coligadas e entidades estruturadas não consolidadas. A Companhia avaliou os requerimentos de divulgação nas suas subsidiárias e participações em negócios em conjunto em comparação com as divulgações existentes e não identificou impactos relevantes;
- O CPC 46/ IFRS 13 contém uma única fonte de orientação sobre como o valor justo é mensurado, e substitui a orientação de mensuração de valor justo que atualmente está dispersa em outras IFRSs. Sujeito a exceções limitadas, o CPC 46/ IFRS 13 se aplica quando a mensuração ou divulgações de valor justo são requeridas ou permitidas por outras IFRSs. A Companhia não apurou impactos relevantes na sua metodologia de determinação de valor justo.

Notas Explicativas

39

Normas novas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor em 31 de dezembro de 2013

Norma	Assunto	Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de:
(a) IFRS 9	Instrumentos financeiros	1º de janeiro de 2015
(b) Revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27	Entidades de Investimento	1º de janeiro de 2014
(c) Revisão da IAS 32	Compensação de Ativos e Passivos Financeiros	1º de janeiro de 2014
(d) IFRIC 21	Tributos	1º de janeiro de 2014
(e) Revisão da IAS 39	Renovação de Derivativos e Continuação de Contabilidade de Hedge	1º de janeiro de 2014

- (a) **IFRS 9 Instrumentos Financeiros:** A IFRS 9, já foi emitido e encerra a primeira parte do projeto de substituição da IAS 39 “Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração”. O IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. A IFRS 9 traz também alterações nas IAS 32 e IFRS 7. Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 01 de janeiro de 2015;
- (b) **Entidades de Investimento (Revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27)** - As revisões serão efetivadas para exercícios que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2014 e fornecem uma exceção aos requisitos de consolidação para as entidades que cumprem com a definição de entidade de investimento de acordo com a IFRS 10. Essa exceção requer que as entidades de investimento registrem os investimentos em controladas pelos seus valores justos no resultado;
- (c) **Revisão da IAS 32 Compensação de Ativos e Passivos Financeiros** - Essas revisões clarificam o significado de “atualmente tiver um direito legalmente exequível de compensar os valores reconhecidos” e o critério que fariam com que os mecanismos de liquidação não simultâneos das câmaras de compensação se qualificassem para compensação. Essas revisões passarão a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014;
- (d) **IFRIC 21 Tributos (Taxas)** - O IFRIC 21 clarifica quando uma entidade deve reconhecer um passivo para um tributo quando o evento que gera o pagamento ocorre. Para um tributo que requer que seu pagamento se origine em decorrência do atingimento de alguma métrica, a interpretação indica que nenhum passivo deve ser reconhecido até que a métrica seja atingida. O IFRIC 21 passa a vigorar para exercícios findos em ou após 1º de janeiro de 2014;
- (e) **Revisão da IAS 39 Renovação de Derivativos e Continuação de Contabilidade de Hedge** - Essa revisão ameniza a descontinuação da contabilidade de hedge quando a renovação de um derivativo designado como hedge atinge certos critérios. Essas revisões passam a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.

A Administração da Companhia esta avaliando essas novas normas e não são esperados efeitos materiais sobre as demonstrações contábeis da Companhia por conta da adoção desses novos Pronunciamentos.

Notas Explicativas

3. Combinação de negócios

Em 17 de agosto de 2012, a Companhia adquiriu por meio de sua subsidiária Securis Administradora e Incorporadora Ltda., a integralidade das ações das sociedades detentoras da propriedade do Shopping Bonsucesso. O valor total da aquisição foi de R\$ 129.369, pago parte diretamente aos vendedores e parte com integralização de capital e assunção de dívidas.

A SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. (Companhia adquirida) é proprietária do Shopping Bonsucesso, empreendimento situado em São Paulo, na Cidade de Guarulhos. O Shopping está em operação desde o ano de 2006 e possui 24.437 m² de área bruta locável.

O valor justo dos ativos e passivos identificáveis na data da aquisição é apresentado a seguir:

Valor justo das ações na data da aquisição	(A)	129.369
Valor justo dos ativos circulantes identificáveis		1.805
Valor justo dos ativos não circulantes identificáveis		128.476
Valor justo dos passivos circulantes assumidos		(2.736)
Valor justo dos passivos não circulantes assumidos		(15.102)
Ativos líquidos adquiridos a valores justos	(B)	112.444
Agio por rentabilidade futura	(A) - (B)	16.925

O valor contábil do ativo intangível de rentabilidade futura com vida útil indefinida apurado na combinação de negócio é de R\$ 16.925. A Companhia finalizou a mensuração dos ativos líquidos em conformidade com as normas contábeis estabelecidas pelo CPC 15(R1)/ IFRS 3 no terceiro trimestre de 2013. Em decorrência da conclusão desta mensuração, os seguintes ativos e passivos estão sendo rerepresentados, conforme demonstrado a seguir:

Ativo	Saldo em 31/12/2012	Ajustes de mensuração	Saldo ajustado em 31/12/2012
Intangível	78.050	140	78.190
Imposto de renda e contribuição social diferidos	34.539	2.805	37.344
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	5.141	(2.665)	2.476

Notas Explicativas

41

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Caixa e bancos					
Em reais					
Caixa	6	17	29	29	268
Bancos	64	6	12.561	12.648	11.308
Em dólar norte-americano					
Bancos (a)	-	-	462	1.165	340
	70	23	13.052	13.842	11.916
Aplicações financeiras					
Em reais					
CDB (b)	257	1.159	116.460	12.723	72.243
Conta remunerada	1.433	1.323	3.968	3.492	37.487
Fundo de investimento (c)	-	-	-	56.537	-
Fundo de investimento exclusivo (d)					
Caixa	-	-	10	653	-
Renda fixa	-	-	1.926	42.876	-
LTN	-	-	-	65.251	-
LFT	-	-	11.567	36.720	-
CDB	-	-	23.279	-	-
"Time deposit"	-	-	-	20.584	-
Compromissada	-	-	1.199	-	-
	1.690	2.482	158.409	238.836	109.730
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.760	2.505	171.461	252.678	121.646
Aplicações financeiras (e)	61.568	-	61.568	-	-

- (a) Em 31 de dezembro de 2013, do total do saldo de R\$ 13.052 (consolidado), o montante de R\$ 462 está depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte-americano. Em 31 de dezembro de 2012, do total do saldo de R\$ 13.842 (consolidado), o montante de R\$ 1.165 estava depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano;
- (b) Recursos aplicados em Fundo de Investimentos do Banco Itaú S.A. com rendimento em média 99,5% do CDI;
- (c) Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possuía recursos aplicados em Fundo de Investimento do Banco Itaú com rendimento atrelado ao CDI;
- (d) Em 31 de dezembro de 2013, a carteira do Fundo de Investimento Exclusivo é composta substancialmente por títulos emitidos por instituições financeiras no Brasil e títulos públicos federais de alta liquidez, registrados por seus valores de realização, que remuneram em média 101,4% do CDI. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando essas limitadas às taxas de administração de ativos e outros serviços inerentes às operações de fundos;
- (e) Recursos aplicados em Fundo de Investimento Imobiliário.

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são investimentos com prazo de resgate inferior a 90 dias, constituídos de títulos de alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

Notas Explicativas

5. Aplicações financeiras vinculadas

	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
CDB (a)	-	3.008	2.779
CDB (b)	-	88.570	87.848
CDB (c)	74.857	-	-
Total	74.857	91.578	90.627
Circulante	74.857	88.570	-
Não circulante	-	3.008	90.627

- (a) Valor retido pela RB Capital em 12 de maio de 2010, como garantia da liquidação das CCI's registradas na FII Top Center, conforme descrito na Nota Explicativa nº 15.b. O valor está aplicado em CDB-DI, com taxa média mensal de 98% do CDI;
- (b) Valor depositado em aplicação financeira, referente ao adiantamento recebido da operação de venda de 44% das benfeitorias que irão compor o Shopping Sulacap à RB Capital General Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (FII), conforme descrito na Nota Explicativa nº 16.a. O valor está aplicado em CDB-DI, com taxa média mensal de 100,6% do CDI;
- (c) Valor depositado em aplicação financeira, referente ao adiantamento recebido da operação de venda de 36,5% das benfeitorias que irão compor o Parque Shopping Maia ao Fundo de investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII, conforme descrito na Nota Explicativa nº 16.d. O valor está aplicado em CDB com liquidez diária.

6. Contas a receber

	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Aluguéis a receber	84.511	66.338	46.855
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(14.089)	(12.690)	(11.394)
Total	70.422	53.648	35.461
Circulante	70.422	52.712	34.115
Não circulante	-	936	1.346

As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita, calculados “pro rata dia” até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo.

A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Companhia adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

Notas Explicativas

A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção, multiplicados por 12); as garantias aceitas (imóvel, carta de fiança, seguro etc.); a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Saldo no início do exercício	(12.690)	(11.421)
Créditos provisionados no exercício	(1.335)	(900)
Créditos da aquisição do Shopping Bonsucesso	-	(445)
Créditos da consolidação do Poli	(64)	-
Créditos recuperados no exercício	-	76
Saldo no final do exercício	(14.089)	(12.690)

A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:

	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
A vencer	55.640	41.003	30.375
Vencidas			
Até 30 dias	3.280	2.975	831
De 31 a 60 dias	1.809	1.696	546
De 61 a 90 dias	2.034	992	344
De 91 a 180 dias	4.137	4.298	1.421
Acima de 180 dias	17.611	15.374	13.338
	28.871	25.335	16.480
Total	84.511	66.338	46.855

Em 31 de dezembro de 2013, o montante de R\$ 3.522 das contas a receber de clientes (R\$ 2.684 em 31 de dezembro 2012) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia efetuou complemento da provisão para créditos de liquidação duvidosa no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 no montante de R\$ 1.335, por entender que os demais valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis.

7. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	132	385	11.461	5.937	1.757
IRRF a recuperar	294	203	1.892	719	640
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	275	110	95
PIS e COFINS a recuperar	78	78	371	161	223
Imposto de renda – antecipações	-	-	876	933	781
Contribuição social – antecipações	-	-	317	89	291
Outros impostos a recuperar	14	15	865	638	282
Total	518	681	16.057	8.587	4.069

Notas Explicativas

8. Transações com partes relacionadas**a) Saldos e transações com partes relacionadas**

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas controladores, as controladas e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: **(i)** prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; **(ii)** administração de shopping centers; **(iii)** administração de estacionamentos de shopping centers; **(iv)** contratos de locação comercial e **(v)** acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínios.

Em linhas gerais, todos os termos e condições dos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto com relação ao saldo de mútuos sobre os quais não incidem encargos financeiros.

A Administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação a prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares.

Em 31 de dezembro de 2013 temos R\$ 1.979 referente ao exercício, de notas fiscais emitidas da empresa Lopes Dias Arquitetura, referente a serviços prestados de arquitetura.

Os saldos em 31 de dezembro de 2013 e de 31 de dezembro de 2012, na controladora, são apresentados a seguir:

	Controladora	
	31/12/2013	31/12/2012
Ativo		
General Shopping Finance (a)	1.932	1.932
General Shopping Investments (a)	3.311	3.301
Securis	1.312	10.322
Poli	-	16
Outros	459	189
Total	7.014	15.760

	Controladora	
	31/12/2013	31/12/2012
Passivo		
Atlas (b)	1.600	33.963
Levian (b)	200.890	196.515
Vul (b)	20.037	-
Outros	-	8
Total	222.527	230.486

- (a)** Referem-se aos custos para emissão dos bônus perpétuos pagos pela Companhia;
- (b)** Referem-se aos demais empréstimos sobre os quais não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento.

Notas Explicativas

Os saldos em 31 de dezembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Ativo			
Golf Participações Ltda. (a)	17.421	15.460	13.720
Condomínio Civil Suzano Shopping Center (c)	474	896	1.032
Condomínio Civil Voluntários – SPS (c)	-	157	249
Condomínio Unimart Campinas (c)	1.006	358	261
Condomínio Outlet Premium SP (c)	60	449	516
Condomínio Unimart Atibaia (c)	435	-	-
Condomínio Outlet Premium Alexânia (c)	2.546	2.546	-
Condomínio do Vale (c)	668	922	1.438
Condomínio Cascavel (c)	-	387	692
Condomínio Prudente (c)	127	62	32
Condomínio ASG (c)	611	390	16
Condomínio Osasco (c)	-	53	58
Condomínio Barueri (c)	316	1.188	902
Condomínio Shopping Light (c)	649	726	71
Condomínio Top Center (c)	1.103	1.128	778
BR Partners Consultoria Especializada (d)	652	652	-
Menescal	-	-	113
MCLG Empreendimentos e Participações S.A. (d)	1	6.726	-
Fundo de Investimento Imobiliário Sulacap – FII	653	653	-
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda	146	146	146
Pessoas físicas (c)	1.781	164	-
Condomínio Bonsucesso (c)	1.399	215	-
Condomínio Sulacap (c)	717	-	-
Condomínio ISG (c)	3.059	3.186	-
Condomínio Volunt Civil Parque Shop Maia (c)	238	-	-
Nova Poli Shopping Center	102	-	-
Associação Lojistas Poli (c)	29	-	-
Associação Lojistas ASG (c)	9	-	-
RB Capital Serviços de Crédito Ltda.	17	-	-
Lojistas	580	-	-
Outros (c)	18	2.268	367
Total	34.817	38.732	20.391

	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Passivo			
SAS Venture LLC (b)	16.768	15.066	11.419
Condomínio Suzano (c)	-	-	108
Condomínio Santana Parque Shopping (c)	-	-	943
Condomínio Prudente (c)	-	821	10
Outros (c)	15	294	1.371
Total	16.783	16.181	13.851

- (a) O empréstimo ao acionista e controlador está sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento;
- (b) Na reorganização societária, o capital social da controlada Park Shopping Administradora foi reduzido e está sendo devolvido ao então acionista SAS Ventures LLC em 15 parcelas iguais e semestrais, desde 14 de setembro de 2007. Sobre o total da dívida incidem variação cambial com base no dólar norte-americano e encargos financeiros de 10,5% ao ano;

Notas Explicativas

- (c) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento;
- (d) Referem-se a despesas pagas para construção do Outlet Brasília que eram de responsabilidade da BR Partners e MCLG Empreendimentos (sócias do empreendimento).

b) Remuneração dos administradores

Nos exercícios em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, os honorários dos administradores, no consolidado, foram apropriados ao resultado, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, não superando o limite aprovado pelos acionistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários, contribuições para a Seguridade Social, participação nos lucros e assistência médica) de R\$ 5.235 e R\$ 4.372, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Pró labore	3.744	3.621
Remuneração variável e encargos	1.109	600
Benefícios	382	151
Total	5.235	4.372

Não foi pago nenhum valor a título de: **(i)** benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); **(ii)** benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço e benefícios por invalidez de longo prazo) e **(iii)** remuneração com base em ações.

Em Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em 30 de abril de 2013, foi aprovada a remuneração global de R\$ 8.880 para o exercício de 2013.

Notas Explicativas

47

9. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Despesas de seguros a apropriar	84	313	563	612	506
Adiantamento a fornecedores	65	331	6.359	2.843	1.611
Adiantamento de benefícios trabalhistas	106	503	118	514	59
Despesas a apropriar	18	534	268	897	836
Outros custos e despesas a apropriar	344	-	743	-	-
Caução obras – lojista	-	-	760	-	-
Adiantamentos para prestação de serviços	-	-	-	3.041	1.068
Valores a receber de outros empreendimentos	8.109	-	3.172	126	518
Dividendos a receber	6.433	-	-	-	-
Comissões a apropriar	-	-	2.853	-	-
Pré-Inaugural/ pré-operacional	-	-	4.364	-	-
Outras contas a receber	320	-	706	-	2.070
Total	15.479	1.681	19.907	8.032	6.668
Ativo circulante	15.479	1.681	18.551	7.466	5.600
Ativo não circulante	-	-	1.356	566	1.068

10. Investimentos

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos Investimentos	
							31/12/2013	31/12/2012
Controladas diretas								
Investimentos								
Levian	57,16	486.650.597	851.323	30.535	972.390	17.454	551.970	550.075
Atlas (a)	-	-	-	8.299	-	-	-	53.083
GS Finance II	100	50.000	81	(4)	42	(4)	42	45
				38.830	972.432	25.749	552.012	603.203
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping Finance	100	50.000	81	(78.613)	(194.019)	(78.613)	(190.550)	(138.262)
GS Investments	100	50.000	-	(55.218)	(67.699)	(55.218)	(98.292)	(44.209)
				(133.831)	(261.718)	(133.831)	(288.842)	(182.471)
Saldo líquido				(95.001)	710.714	(108.082)	263.170	420.732

- (a) Em 18 de junho de 2013 a General Shopping do Brasil S.A. transferiu todas as quotas de participação no capital da controlada Atlas Participações Ltda. para a Levian Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas Explicativas

48

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas					
Levian					
ABK	99,3%	131.163.028	130.535	6.816	137.041
Atlas	100%	3.268.672	3.816	14.248	18.065
Bac	100%	10.000	10	(1)	(14.628)
BOT	100%	51.331.650	51.332	(481)	64.838
BR Outlet	100%	10.000	10	(0)	5
Brassul	100%	25.630.617	29.734	(942)	36.224
Bud	100%	10.000	10	(1)	6
Cly	100%	10.000	10	12.591	88.961
Delta	100%	72.870.112	72.870	366	74.130
FII Top Center	100%	600.000	8.108	(1.513)	(1.376)
FLK	100%	10.000	12.686	317	12.932
Fonte	100%	24.199.060	56.834	(5.445)	49.227
Intesp	100%	11.130.316	11.130	(33)	13.610
Jauá	100%	10.000	10	(4)	(1)
Jud	100%	3.096.122	6.168	(947)	(2.952)
Lumen	100%	1.902.593	8.348	5.049	17.210
Lux	100%	22.938.043	22.938	354	29.166
MAI	100%	10.000	1.410	(5)	1.399
Manzanza	100%	16.975.480	21.078	(475)	20.019
Nova União	100%	4.332.000	4.332	11.577	25.946
Park Shopping Adm.	100%	35.226.231	35.448	7.213	24.652
Paulis	100%	10.000	10	493	584
POL	100%	7.723.297	58.922	(10.301)	49.544
PP	100%	18.670.574	24.806	(145)	27.924
Poli	100%	10.000	597	(46)	8.871
Premium Outlet	100%	10.000	10	(1)	8
Sale	100%	14.702.069	14.702	(830)	22.870
Send	100%	288.999.513	289.000	34.078	280.435
Sulshopping	100%	5.897.164	5.897	6.440	21.958
Uniplaza	100%	10.000	42.948	198	60.183
Vul	100%	21.872.001	57.272	(1.453)	55.553
Zuz	100%	58.139.780	58.140	(34.854)	98.614

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas					
Atlas					
Alte	100%	50.000	50	(357)	(307)
ASG Administradora	100%	20	20	(67)	113
Ast	100%	270.081	1.497	845	3.174
BR Brasil Retail	100%	100	-	-	-
Energy	100%	10.000	10	1.985	25.277
GS Park	100%	10.000	10	(14)	(4)
GSB Administradora	100%	1.906.070	1.906	915	6.798
Ipark	100%	3.466.160	3.466	7.624	25.837
Vide	100%	10.000	10	(84)	(63)
Wass	100%	10.000	10	3.422	11.945

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas					
GS Investments					
Andal	100%	10.000	5.068	1.298	7.494
Bail	100%	10.000	10	(7)	2
Bavi	100%	10.000	10	(11)	(1)
Cristal	100%	10.000	10	(1)	8
Druz	100%	10.000	10	(1)	9
Eler	100%	10.000	10	(1)	9
ERS	100%	10.000	29.598	(387)	29.099
GAX	100%	10.000	10	(1.102)	(1.093)
Indui	100%	10.000	10	(105)	(95)
SB Bonsucesso	100%	93.292.158	93.292	31.661	141.647
Securis	100%	195.727.788	156.255	33.481	190.423
XAR	100%	10.000	787	(3.929)	(3.068)

Notas Explicativas

49

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2012	420.732
Resultado de equivalência patrimonial	(108.082)
Distribuição de lucros – Atlas	(53.083)
Aumento de investimento – Levian	3.816
Dividendos recebidos no período	(213)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	263.170

11. Propriedades para investimento

	% – Taxa de depreciação	Consolidado 31/12/2013		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Terrenos	-	338.517	-	338.517
Edificações	2%	1.025.378	(62.173)	963.205
Obras em andamento	-	323.291	-	323.291
Total		1.687.186	(62.173)	1.625.013

	% – Taxa de depreciação	Consolidado 31/12/2012 (Reapresentado)		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Terrenos	-	350.031	-	350.031
Edificações	2%	800.362	(50.053)	750.309
Obras em andamento	-	169.697	-	169.697
Total		1.320.090	(50.053)	1.270.037

	% – Taxa de depreciação	Consolidado 01/01/2012 (Reapresentado)		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Terrenos	-	253.014	-	253.014
Edificações	2%	602.736	(37.678)	565.058
Obras em andamento	-	87.683	-	87.683
Total		943.433	(37.678)	905.755

Movimentação das propriedades para investimento para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013:

	31/12/2012 (Reapresentado)	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	Transferências	Cisão POLI	Baixas	31/12/2013
Terrenos	350.031	16.233	-	-	-	-	(27.747)	338.517
Edificações	750.309	-	-	(12.120)	349.139	7.548	(131.671)	963.205
Obras em andamento	169.697	473.842	28.891	-	(349.139)	-	-	323.291
	1.270.037	490.075	28.891	(12.120)	-	7.548	*(159.418)	1.625.013

* Referente a venda de participação dos Shoppings Bonsucesso, Sulacap e Outlet Salvador

	01/01/2012 (Reapresentado)	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	Combinação negócio	Baixas	31/12/2012 (Reapresentado)
Terrenos	253.014	34.810	-	-	62.207	-	350.031
Edificações	565.058	143.395	-	(10.936)	52.792	-	750.309
Obras em andamento	87.683	63.146	18.868	-	-	-	169.697
	905.755	241.351	18.868	(10.936)	114.999	-	1.270.037

Notas Explicativas

50

Em 31 de março de 2007, a Companhia, com base em laudo preparado pelos peritos avaliadores independentes DLR Engenheiros Associados Ltda., registrou reavaliação das contas de terrenos, edificações e instalações, tendo como contrapartida a rubrica “Reserva de reavaliação”, no patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, o montante das propriedades para investimento era composto como segue:

	Valor residual		
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
ABK do Brasil Empreendimentos e Participações (ABK)	25.201	25.556	25.990
Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (Andal)	64.627	64.011	-
BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (BOT)	-	42.598	41.572
Bail Administradora e Incorporadora Ltda (Bail)	11.226	-	-
Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Brassul)	4.164	4.167	4.170
CLY Administradora e Incorporadora Ltda. (CLY)	123.934	189.210	193.139
Delta Administradora e Incorporadores Ltda. (Delta)	10.486	10.486	6.639
ERS Administradora e Incorporadores Ltda. (ERS)	32.312	29.471	-
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	50.458	51.226	49.516
FLK Administradora e Incorporadores Ltda. (FLK)	63.822	13.239	-
Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (Fonte)	179.299	92.979	37.884
GAX Administradora e Incorporadora Ltda ('GAX')	48.568	-	-
GS Finance Limited (GSFINANCE)	52.243	24.629	9.927
GS Investments Limited (GS Investments)	1.139	-	-
INDUI Administradora e Incorporadora Ltda ('INDUI')	49.773	-	-
Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Intesp)	10.773	10.874	11.670
Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (Levian)	27.841	28.249	29.032
Lumen Participações e Empreendimentos Ltda. (Lumen)	17.998	1.939	-
LUX Participações e Empreendimentos Ltda. (LUX)	-	16.160	-
MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI)	1.617	1.392	1.286
Manzanza Consultoria e Adm. de Shopping Centers Ltda. (Manzanza)	40.220	20.862	17.169
Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (Nova União)	78.620	4.322	-
Park Shopping Administradora Ltda (Park Shopping Administradora)	2.418	-	-
Paulis Administradora e Incorporadora Ltda. (Paulis)	138	76	-
Poli Center Empreendimentos Ltda. (Poli)	7.548	-	-
PP Administradora e Incorporadora Ltda. (PP)	33.078	33.078	22.752
POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL)	22	54.306	11.747
Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale)	24.666	24.589	21.098
SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora Ltda. (SB Bonsucesso)	74.103	115.055	-
Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send)	91.846	23.818	167.529
Sulishopping Empreendimentos Ltda (Sulishopping)	18.709	-	-
Uniplaza Empreendimentos e Participações de Centro de Compras Ltda. (Uniplaza)	104.456	99.523	37.996
Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (VUL)	235.204	57.768	31.041
XAR Administradora e Incorporadora Ltda. (XAR)	138.371	143.779	-
ZUZ Administradora e Incorporadora Ltda. (ZUZ)	-	86.106	163.160
Outros	133	569	22.438
Total	1.625.013	1.270.037	905.755

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos nas Notas Explicativas nº 14 e 15.

Avaliação a valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis).

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), da Grã-Bretanha, e pelo Appraisal Institute, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Notas Explicativas

51

Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,08% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 7,48%.

A seguir estão demonstrados os valores da avaliação a valor justo em 31 de dezembro de 2013, no total, e a respectiva participação da Companhia nas propriedades para investimento:

	Consolidado 31/12/2013	
	100%	Participação da Companhia
Total	3.628.000	2.753.983

	Consolidado 31/12/2012 (Reapresentado)	
	100%	Participação da Companhia
Total	3.077.700	2.517.638

	Consolidado 01/01/2012 (Reapresentado)	
	100%	Participação da Companhia
Total	1.873.200	1.489.743

12. Imobilizado

	% - Taxa de depreciação	Controladora					
		31/12/2013			31/12/2012		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.824	(628)	3.196	3.824	(475)	3.349
Instalações	8 a 15	1.048	(177)	871	817	(85)	732
Móveis e utensílios	8 a 15	488	(123)	365	401	(90)	311
Máquinas e equipamentos	8 a 15	124	(33)	91	81	(27)	54
Computadores e periféricos	15 a 25	1.167	(540)	627	702	(362)	340
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	276	(26)	250	65	(8)	57
Adiantamento a fornecedores	-	25.585	-	25.585	20.847	-	20.847
Total		32.512	(1.527)	30.985	26.737	(1.047)	25.690

	% - Taxa de depreciação	Consolidado								
		31/12/2013			31/12/2012 (Reapresentado)			01/01/2012 (Reapresentado)		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.824	(628)	3.196	3.824	(475)	3.349	2.805	(429)	2.376
Instalações	8 a 15	18.741	(4.682)	14.059	10.625	(3.903)	6.722	9.544	(3.225)	6.319
Móveis e utensílios	8 a 15	8.176	(2.721)	5.455	6.283	(1.389)	4.894	1.421	(708)	713
Máquinas e equipamentos	8 a 15	35.261	(5.403)	29.858	27.831	(1.454)	26.377	2.327	(1.374)	953
Veículos	15 a 25	93	(63)	30	85	(45)	40	78	(24)	54
Computadores e periféricos	8 a 15	2.723	(1.859)	864	3.197	(1.597)	1.600	1.726	(529)	1.197
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	7.147	(4.595)	2.552	7.857	(4.254)	3.603	8.394	(3.755)	4.639
Adiantamento a fornecedores	-	25.213	-	25.213	21.237	-	21.237	11.878	-	11.878
Obras em andamento	-	-	-	-	-	-	-	235	-	235
Total		101.178	(19.951)	81.227	80.939	(13.117)	67.822	38.408	(10.044)	28.364

Notas Explicativas

52

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013:

	Controladora			31/12/2013
	31/12/2012	Adições	Depreciação	
Edificações	3.349	-	(153)	3.196
Instalações	732	231	(92)	871
Móveis e utensílios	311	87	(33)	365
Máquinas e equipamentos	54	43	(6)	91
Computadores e periféricos	340	465	(178)	627
Benfeitorias em imóveis de terceiros	57	211	(18)	250
Adiantamento a fornecedores	20.847	4.738	-	25.585
Total	25.690	5.775	(480)	30.985

	Consolidado				31/12/2013
	31/12/2012 (Reapresentado)	Adições	Depreciação	Transferências	
Edificações	3.349	-	(153)	-	3.196
Instalações	6.722	5.526	(779)	2.590	14.059
Móveis e utensílios	4.894	1.893	(1.332)	-	5.455
Máquinas e equipamentos	26.377	7.430	(3.949)	-	29.858
Veículos	40	8	(18)	-	30
Computadores e periféricos	1.600	-	(262)	(474)	864
Benfeitorias em imóveis de terceiros	3.603	-	(341)	(710)	2.552
Adiantamento a fornecedores	21.237	5.382	-	(1.406)	25.213
Total	67.822	20.239	(6.834)	-	81.227

	Consolidado					31/12/2012 (Reapresentado)
	01/01/2012 (Reapresentado)	Adições	Combinação de negócios	Depreciação	Transferências	
Edificações	2.376	1.019	-	(46)	-	3.349
Instalações	6.319	2.027	1	(678)	(947)	6.722
Móveis e utensílios	713	3.578	337	(681)	947	4.894
Máquinas e equipamentos	953	25.693	-	(269)	-	26.377
Veículos	54	7	-	(21)	-	40
Computadores e periféricos	1.197	391	29	(17)	-	1.600
Benfeitorias em imóveis de terceiros	4.639	163	-	(499)	(700)	3.603
Adiantamento a fornecedores	11.878	8.424	-	-	935	21.237
Obras em andamento	235	-	-	-	(235)	-
Total	28.364	41.302	367	(2.211)	-	67.822

Notas Explicativas

53

13. Intangível

% – Taxa de amortização	Consolidado									
	31/12/2013			31/12/2012 (Reapresentado)			01/01/2012 (Reapresentado)			
	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Vida útil indefinida										
Ágio – aquisição Sale (a)	- 5.541	(556)	4.985	5.541	(556)	4.985	5.541	(556)	4.985	
Ágio – aquisição Shop. Unimart (b)	- 22.410	(2.241)	20.169	22.410	(2.241)	20.169	22.410	(2.241)	20.169	
Ágio – aquisição SB Bonsucesso (d)	- 16.925	-	16.925	16.925	-	16.925	-	-	-	
Marcas e patentes	- 3.670	-	3.670	2.613	-	2.613	1.879	-	1.879	
Vida útil definida										
Softwares	5 anos	18.553	(4.058)	14.495	15.098	(1.549)	13.549	7.858	(487)	7.371
Direito de uso Shopping Light (c)	42 anos	8.749	(945)	7.804	8.447	(826)	7.621	8.069	(651)	7.418
Direito de uso Shopping Suzano (e)	60 anos	4.505	(826)	3.679	4.504	(150)	4.354	-	-	-
Direito de renovação dos contratos (f)	10 anos	7.970	(996)	6.974	7.970	-	7.970	-	-	-
Total		88.323	(9.622)	78.701	83.508	(5.322)	78.186	45.757	(3.935)	41.822

- (a) Em 13 de dezembro de 2007, a Companhia, por intermédio da controlada Brassul, adquiriu 100% das cotas da Sale, a qual é detentora de 84,39% da Área Bruta Locável (ABL) total do Shopping do Vale. A referida operação gerou um ágio de R\$ 5.541 e possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura. A partir do exercício social iniciado em 01 de janeiro de 2009, a amortização contábil sistemática do ágio por expectativa de rentabilidade futura (goodwill) cessou completamente, permanecendo somente a aplicação do teste anual de recuperação;
- (b) Em 28 de dezembro de 2007, a Companhia, por intermédio da controlada Send, adquiriu 100% das cotas da Uniplaza, a qual é detentora de 100% da ABL total do Shopping Unimart. A referida operação gerou um ágio de R\$ 22.410 e possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura. A partir do exercício social iniciado em 01 de janeiro de 2009, a amortização contábil sistemática do ágio por expectativa de rentabilidade futura (goodwill) cessou completamente, permanecendo somente a aplicação do teste anual de recuperação;
- (c) Em 06 de junho de 2007, a Companhia assumiu o compromisso de pagar R\$ 5.589 pelo direito de uso de 50,1% do Shopping Light. O referido direito possui prazo de 42 anos e é amortizado nesse período de forma linear. Em 16 de março de 2011, a Lumen cedeu à Lux 3,15% da participação no direito de uso do Shopping Light, e, nessa mesma data, a Lux assumiu o compromisso de pagar R\$ 2.480 pelo direito de uso de 19,89% do Shopping Light à EMURB. Em 02 de janeiro de 2012, a controlada Lumen aumentou em 15% sua participação no Shopping Light, pelo valor de R\$ 2.092;
- (d) Em 17 de agosto de 2012, a Companhia, por intermédio da controlada Securis, adquiriu 100% das cotas da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A., a qual é detentora de 100% da Área Bruta Locável (ABL) total do Shopping Bonsucesso. A referida operação gerou um ágio de R\$ 16.925 e possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura;

Notas Explicativas

54

- (e) Em 30 de julho de 2012, a Companhia assumiu o compromisso de pagar à Prefeitura Municipal de Suzano a quantia de R\$ 4.505, pelo direito real de uso com encargos de uma área com metragem total de 11.925,71 m² no Município de Suzano/ SP, para instalação de centros comerciais. O referido direito possui prazo de 60 anos e é amortizado nesse período de forma linear;
- (f) Através de laudo de avaliação foi identificado como ativo intangível com vida útil definida, decorrente da aquisição de 100% das cotas da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. o direito de renovação dos contratos (gestão de contratos), que refere-se a renovação automática dos contratos de locação dos inquilinos do Shopping Bonsucesso. O método utilizado foi de fluxo de caixa descontado com prazo de vida útil em 10 anos.

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 é como segue:

Consolidado						
Prazo de vida útil	Método de amortização	31/12/2012 (Reapresentado)	Adições	Amortização	31/12/2013	
Vida útil indefinida						
Ágio – aquisição da Sale	-	4.985	-	-	4.985	
Ágio – aquisição do Shopping Unimart	-	20.169	-	-	20.169	
Ágio – aquisição SB Bonsucesso	-	16.925	-	-	16.925	
Marcas e patentes	-	2.613	1.057	-	3.670	
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	13.549	3.456	(2.508)	14.497
Direito de uso do Shopping Light	42 anos	Linear	7.621	302	(119)	7.804
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	4.354	-	(676)	3.678
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	7.970	-	(997)	6.973
Total			78.186	4.815	(4.300)	78.701

Consolidado						
Prazo de vida útil	Método de amortização	01/01/2012 (Reapresentado)	Adições	Amortização	31/12/2012 (Reapresentado)	
Vida útil indefinida						
Ágio – aquisição da Sale	-	4.985	-	-	4.985	
Ágio – aquisição do Shopping Unimart	-	20.169	-	-	20.169	
Ágio – aquisição SB Bonsucesso	-	-	16.925	-	16.925	
Marcas e patentes	-	1.875	738	-	2.613	
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	7.371	7.275	(1.101)	13.549
Direito de uso do Shopping Light	42 anos	Linear	7.418	378	(175)	7.621
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	-	4.504	(150)	4.354
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	-	7.970	-	7.970
Total			41.822	37.790	(1.426)	78.186

14. Empréstimos e financiamentos

	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Controladora	
				31/12/2013	31/12/2012
Empréstimos e financiamentos					
Banco Pan (k)	R\$	5,8% + CDI	2015	12.234	-
Banco Pan (n)	R\$	5,8% + CDI	2015	8.201	-
Banco BCV (o)	R\$	4,5% + CDI	2015	8.082	-
Banco Indusval (l)	R\$	5,6% + CDI	2015	10.795	-
Total				39.312	-
Passivo circulante				30.230	-
Passivo não circulante				9.082	-

Notas Explicativas

55

	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado		
				31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Empréstimos e financiamentos						
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	591.984	512.514	5.206
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	12%	-	356.099	306.081	466.434
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) PINE FINAME (c)	R\$	8,7%	2019	1.003	1.046	937
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM (g)	R\$	6,5% + TJLP	2017	14.108	14.934	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM (h)	R\$	5,5% + Selic	2017	11.550	11.233	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ABC FINEM (i)	R\$	5,3% + TJLP	2017	4.824	4.457	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ABC FINEM (j)	R\$	5,3% + Câmbio	2017	3.487	2.802	-
Banco HSBC (d)	R\$	3,2% + CDI	2017	9.865	11.486	-
BBM – CCB (e)	R\$	5,6%+CDI	2014	9.740	18.765	-
BBM – CCB (m)	R\$	6,8% + CDI	2014	5.181	-	-
Debêntures – SB Bonsucesso (f)	R\$	2,7% + CDI	2022	32.684	36.596	-
Debêntures – SB Bonsucesso (f)	R\$	7,5% + IPCA	2022	36.050	38.160	-
Banco Pan (k)	R\$	5,8% + CDI	2015	12.234	-	-
Banco Pan (n)	R\$	5,8% + CDI	2015	8.201	-	-
Banco BCV (o)	R\$	4,5% + CDI	2015	8.082	-	-
Banco Indusval (l)	R\$	5,6%+CDI	2015	10.795	-	-
Banco HSBC (p)	R\$	3,3% + CDI	2014	60.088	-	-
Banco Nordeste do Brasil (q)	R\$	3,53%	2025	22.082	-	-
Total				1.198.057	958.074	472.577
Passivo circulante				146.390	38.806	12.761
Passivo não circulante				1.051.667	919.268	459.816

(a) Em 09 de novembro de 2010, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominados “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 200.000, correspondente a R\$ 339.400, na data da captação.

Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados são destinados à liquidação antecipada dos CCI e ao investimento em “greenfields” e expansões. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 11.483, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 19 de abril de 2011, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 50.000 correspondente a R\$ 78.960, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 758, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%;

Notas Explicativas

56

(b) Em 20 de março de 2012, a controlada GS Investments Limited captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 150.000, correspondente a R\$ 271.530 na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com juros de 12% ao ano pagos semestralmente até o 5º ano da data de emissão, após o 5º ano até o 10º ano da data de emissão, 5 Year US Treasury mais 11,052 % ao ano, pagos semestralmente, e do 10º ano em diante, USD LIBOR de três meses mais 10,808 % e 1%, pagos trimestralmente. A emissora poderá diferir os juros indefinidamente e sobre os valores diferidos incidirão juros à taxa aplicável indicada anteriormente, acrescidos de 1% ao ano. No caso do diferimento dos juros a Companhia somente poderá distribuir o equivalente a 25% do lucro líquido referente aos dividendos mínimos obrigatórios previstos na legislação brasileira. A GS Investments Limited poderá resgatar os títulos a seu critério, total ou parcialmente, no 5º ano contado da data de emissão, no 10º ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data. Os títulos terão garantia os avais da General Shopping e das seguintes subsidiárias: General Shopping do Brasil S.A., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda., Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos Ltda., Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda., Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Securis Administradora e Incorporadora Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda., Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 12.581.

Não existem “covenants” financeiros nas operações de emissão de bônus perpétuos. Os “covenants” definidos referem-se à: (i) limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo os financiamentos BNDES, os refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros), devendo manter a proporção de ativos não gravados/ dívida não securitizada em condições “pari pasu” as condições dadas a ativos gravados/ dívida securitizada; (ii) limitação das operações de venda e “lease-back” aos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de (i) anterior e (iii) limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos;

(c) Financiamento captado durante o último trimestre de 2011 para aquisição de equipamentos da construção do Parque Shopping Barueri por meio da linha de FINAME do BNDES no valor R\$ 937 e taxa de 8,7% ao ano. Em janeiro de 2012, foi adicionado R\$ 105 ao contrato existente. O prazo do contrato é de 96 meses, tendo 24 meses de carência e 72 meses de amortização;

Notas Explicativas

- (d) Em 13 de junho de 2012, foi captado, por meio de Cédula de Crédito Bancário junto ao Banco HSBC, o valor de R\$ 11.400 com encargos de 100% da variação do CDI acrescido de 3,202% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 60 meses, tendo 12 meses de carência para o pagamento do principal e pagamento de juros trimestrais.
Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 27, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo esta denominada CDI acrescido de 3,202% a.a., porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 7,590% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 4,453% de juros ao ano;
- (e) Em 22 de outubro de 2012, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco BBM S/A, o valor de R\$ 20.000, a taxa de 5,6% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 24 meses;
- (f) Em 26 de outubro de 2012 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, em duas espécies (DI e IPCA), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. O valor total das debêntures é de R\$ 78.000, dívidas na série DI de R\$ 39.000 com a taxa de 2,75% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$ 39.000 tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento mensal e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses);
- (g) Em 30 de outubro de 2012 foram liberados R\$ 13.685 por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo HSBC Bank Brasil S.A., a taxa de 6,5% a.a. + TJLP e tem prazo total de 60 meses, sendo 12 meses de carência e 48 meses de amortização.
Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 27, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo esta denominada 6,5% a.a. + TJLP, porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 6,9% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 4,319% de juros ao ano;
- (h) Em 30 de outubro de 2012, foi captado, por meio de Cédula de Crédito Bancário junto ao Banco HSBC, o valor de R\$ 10.264 com encargos de 100% da variação do CDI acrescido de 5,5% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 60 meses, tendo 12 meses de carência para o pagamento do principal e pagamento de juros trimestrais.
Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 27, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo está denominada em 100% da variação do CDI acrescido de 5,5% a.a., porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 7,97% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 6,456% de juros ao ano;
- (i) Em 09 de novembro de 2012 foram liberados R\$ 7.100 por meio de operação de financiamento na modalidade BNDES Automático. Esta operação foi efetuada pelo Banco ABC Brasil S/A, à taxa 5,3% a.a. + TJLP e tem prazo total de 60 meses, sendo 09 meses de carência e 51 meses de amortização;

Notas Explicativas

58

- (j) Em 09 de novembro de 2012 foram liberados R\$ 2.700 milhões por meio de operação de financiamento na modalidade BNDES Automático. Esta operação foi efetuada pelo Banco ABC Brasil S/A, à taxa 5,3% a.a. + câmbio e tem prazo total de 60 meses, sendo 09 meses de carência e 51 meses de amortização;
- (k) Em 27 de março de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco Panamericano S/A, o valor de R\$ 20.000, a taxa de 5,8% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 24 meses;
- (l) Em 18 de julho de 2013, foi captado por meio de emissão de uma Cédula de Crédito bancário do Banco Indusval S/A, o valor de R\$ 12.000, a taxa de 5,662% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 24 meses;
- (m) Em 09 de setembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco BBM S/A, o valor de R\$ 7.000, a taxa de 6,80% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 14 meses;
- (n) Em 20 de setembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco Panamericano S/A, o valor de R\$ 10.000, a taxa de 5,80% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 18 meses;
- (o) Em 10 de setembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco de Crédito e Varejo S/A, o valor de R\$ 10.000, a taxa de 4,53% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 18 meses;
- (p) Em 08 de novembro de 2013, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco HSBC Bank Brasil S.A, o valor de R\$ 60.000, a taxa de 3,30% de juros e CDI ao ano. O prazo do contrato é de 12 meses;
- (q) Em 13 de novembro de 2013, foi captado por meio do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) do Banco do Nordeste do Brasil S.A, o valor de R\$ 15.344 em 13/11/2013 e o valor de R\$ 7.942, totalizando até o momento o montante de R\$ 23.286 à taxa de 3,53% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 139 meses.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição das parcelas em 31 de dezembro de 2013, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Ano		
2014	30.230	146.390
2015	5.654	34.179
2016	3.428	25.682
2017	-	18.234
2018 em diante	-	973.572
	39.312	1.198.057

Notas Explicativas

59

Por não ter data de vencimento, as captações por meio de emissão de bônus perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2018 em diante.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 01 de janeiro de 2012 (reapresentado)	-	472.577
Captações	-	438.809
Custo de captação	-	(18.460)
Amortização do custo de captação	-	5.831
Pagamentos – principal	-	(30.562)
Pagamentos – juros	-	(69.957)
Variação cambial	-	63.655
Encargos financeiros	-	96.181
Saldos em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	-	958.074
Captações	72.000	164.895
Custo de captação	(977)	(3.920)
Amortização do custo de captação	212	6.319
Pagamentos – principal	(32.548)	(57.253)
Pagamentos – juros	(2.786)	(84.580)
Variação cambial	-	121.572
Encargos financeiros	3.411	92.950
Saldo em 31 de dezembro de 2013	39.312	1.198.057

Encargos financeiros e custos de transação

Os encargos financeiros e custos de transação dos empréstimos e financiamentos são capitalizados e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do instrumento contratado, pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros.

15. Cédulas de crédito imobiliário

	Moeda	% – Taxa	Vencimento	Consolidado		
				31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	31/12/2012 (Reapresentado)
Empresa controlada						
ABK (a)	R\$	11% + TR	2018	63.201	71.650	78.605
Levian (a)	R\$	11% + TR	2018	63.201	71.650	78.605
Fundo de Investimento Imobiliário Top Center (b)	R\$	9,9% + IPCA	2020	58.647	60.286	60.727
Fonte (c)	R\$	8% + IPCA	2013	100.953	87.630	-
Andal (d)	R\$	11% + TR	2022	56.028	59.660	-
Send (e)	R\$	7% + IPCA	2024	65.137	64.981	-
Bot (f)	R\$	6,95% + IPCA	2024	51.247	-	-
Pol (g)	R\$	6,9%+IPCA	2025	35.604	-	-
				494.018	415.857	217.937
Passivo circulante				140.966	28.435	18.111
Passivo não circulante				353.052	387.422	199.826

(a) Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 180.000. O montante captado será pago em 119 parcelas mensais (até junho de 2018), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Cly. Os custos de captação de R\$ 376 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear;

Notas Explicativas

60

- (b) Em abril de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Top Center, por meio da controlada Jud, efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizada a fração de 100% do Top Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 60.000. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais (até abril de 2020), acrescidas de juros de 9,90% ao ano e da atualização anual do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R\$ 50.900; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Fundo de Investimento Imobiliário Top Center. Os custos de captação das CCIs estão sendo deduzidos do principal e amortizados em 120 parcelas de forma linear;
- (c) Em março de 2012, a controlada Fonte efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 80.000. O montante captado será pago em parcela única no mês de Março de 2014, acrescidas de juros de 8% ao ano e da variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao consumidor Amplo (IPCA/ IBGE). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) hipoteca sob a fração ideal de 51% do imóvel do projeto Sulacap; (ii) alienação fiduciária de determinadas unidades do Shopping Guarulhos; (iii) penhor referente ao Parque Shopping Sulacap; (iv) cessão fiduciária de determinados ativos e (v) cessão fiduciária de direitos creditórios referente ao Shopping Guarulhos. O custo de captação foi de R\$ 1.246. O custo efetivo da operação foi de $IPCA + 9,1\%$;
- (d) Em junho de 2012, a controlada Andal efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 63.911. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais, acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel denominado Shopping Suzano e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Shopping Suzano. O custo de captação foi de R\$ 959. O custo efetivo da operação foi de $TR + 11,17\%$;
- (e) Em 13 de novembro de 2012, a controlada SEND, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de HABITASEC Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 67.600, com taxa de 7% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Parque Shopping Barueri e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Parque Shopping Barueri;
- (f) Em 08 de janeiro de 2013, a controlada Bot Administradora e Incorporadora Ltda, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 50.814, com taxa de 6,95% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Outlet Premium;
- (g) Em 20 de junho de 2013, a controlada Pol Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 36.965, com taxa de 6,95% ao ano + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium Brasília e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Outlet Premium Brasília;

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

Notas Explicativas

61

A composição da parcela em 31 de dezembro de 2013, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Consolidado em 31/12/2013	
2014	140.966
2015	46.102
2016	52.113
2017	58.841
2018 em diante	195.996
Total	494.018

A movimentação das CCIs para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 é como segue:

Consolidado	
Saldo em 01 de janeiro de 2012 (reapresentado)	217.937
Captações	211.515
Custo de captação	(7.036)
Amortização do custo de captação	979
Pagamentos – principal	(26.323)
Pagamentos – juros	(15.822)
Encargos financeiros	34.607
Saldo em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	415.857
Captações	88.717
Custo de captação	(2.159)
Amortização do custo de captação	1.381
Pagamentos – principal	(35.716)
Pagamentos – juros	(21.247)
Encargos financeiros	47.185
Saldo em 31 de dezembro de 2013	494.018

16. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Adiantamento da venda de terreno e benfeitorias do projeto Parque Shopping Sulacap (a)	-	-	-	102.424	99.405
Remuneração a pagar para o Fundo de Investimento Sulacap	-	-	-	-	1.408
Repasse luvas e aluguéis – sócios (b)	-	-	1.144	2.719	5.376
Perdas não realizadas com operações com instrumentos derivativos (Nota Explicativa nº 27)	-	-	2.563	2.620	418
Adiantamento de venda de 50% do Outlet Premium Brasília (c)	-	-	-	750	-
PM Guarulhos ref. à expansão SB Bonsucesso	-	-	1.219	1.219	-
Repasse para condomínios	-	-	1.438	3.977	-
Adiantamento de clientes	-	-	1.872	1.033	-
Adiantamento venda 36,5% Shopping Maia (d)	-	-	167.024	-	-
Adiantamento Outlet Salvador (e)	-	-	6.199	-	-
Outros	1.133	1.060	14.446	9.741	6.993
Total	1.133	1.060	195.905	124.483	113.600
Passivo circulante	1.133	1.060	28.848	31.173	14.195
Passivo não circulante	-	-	167.057	93.310	99.405

Notas Explicativas

62

- (a) Em 24 de agosto de 2011, foi efetuada a venda, para o Fundo RB Capital General Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (FII), da fração ideal de 44% de um terreno e dos projetos, das benfeitorias e dos acessos que irão compor o prédio (Parque Shopping Sulacap). Durante a construção do empreendimento os recursos recebidos ficaram contabilizados como adiantamentos e tinham como contrapartida um saldo na aplicação financeira vinculada (Nota explicativa 5.b). Com a entrega do empreendimento no dia 24 de outubro de 2013, o adiantamento foi contabilizado como receita da venda de propriedade de investimentos (Nota explicativa 26) e a aplicação vinculada foi liberada.
- (b) Refere-se ao valor a repassar de luvas e aluguéis aos sócios dos empreendimentos: Parque Shopping Barueri, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília e Poli Shopping;
- (c) Refere-se ao adiantamento recebido da BR Partners Gestão de Recursos Ltda. decorrente do Memorando de Entendimentos para a participação em até 50% no Outlet Premium Brasília em regime de co-investimento;
- (d) Em 28 de junho de 2013, foi efetuada a venda para o Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII, da fração ideal de 36,5% de todas as benfeitorias, acessões, equipamentos que venham se acrescer com a construção do Prédio e Implantação do “Parque Shopping Maia”. Os recursos recebidos como adiantamento e tem como contrapartida aplicação financeira vinculada, que são liberadas na medida da evolução das obras do empreendimento (Nota explicativa 5.c.). Será considerado pronto e acabado quando o Shopping for devidamente inaugurado, o que deverá ocorrer em até 24 meses contados a partir da data de integralização das quotas do fundo, com uma tolerância de 12 meses. Quando for entregue o empreendimento este valor será contabilizado como receita da venda de propriedade de investimento;
- (e) Em 18 de junho de 2013, foi efetuada a venda de 48% do imóvel, correlatas acessões e benfeitorias presentes e futuras do empreendimento em construção denominado “Outlet Premium Salvador” para a BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.

17. Impostos parcelados

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
PIS e COFINS	192	196	5.519	6.856	7.778
INSS	277	411	303	448	573
ISS	-	-	74	97	50
Imposto de renda e contribuição social	-	-	7.777	10.283	13.467
Total	469	607	13.673	17.684	21.868
Passivo circulante	240	199	6.010	5.708	5.452
Passivo não circulante	229	408	7.663	11.976	16.416

A Companhia em 2009 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com a Lei nº 11.941/2009 (REFIS), e no parcelamento simplificado de débitos tributários, no montante de R\$ 5.793.

A estimativa da Administração é de que o saldo de 31 de dezembro de 2013 dos referidos parcelamentos REFIS e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses, respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo estas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

Notas Explicativas

63

A Companhia encontra-se obrigada a manter os pagamentos regulares dos impostos e das contribuições, parcelados e correntes, como condição essencial para a manutenção dos parcelamentos mencionados. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia está adimplente com os pagamentos.

A movimentação dos débitos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 estimados pela Companhia, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no período, é como segue:

	Consolidado
Saldos em 01 de janeiro de 2012 (reapresentado)	21.868
Pagamento – principal	(5.027)
Pagamentos – juros	(1.545)
Encargos financeiros	2.388
Saldos em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	17.684
Pagamento – principal	(5.046)
Pagamentos – juros	(1.046)
Encargos financeiros	2.081
Saldos em 31 de dezembro de 2013	13.673

18. Receitas de cessões a apropriar

A Companhia controla no passivo as receitas de cessões a apropriar.

As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita no de 2013, é como segue:

	Consolidado
Saldo em 01 de janeiro de 2012 (reapresentado)	19.179
Novos contratos	18.796
Reconhecimento da receita	(6.880)
Saldo em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	31.095
Novos contratos	14.772
Cisão Poli	103
Reconhecimento da receita	(8.925)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	37.045

19. Provisão para riscos cíveis e trabalhistas

Para todas as questões que estão sendo contestadas, é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, trabalhistas e cíveis.

Notas Explicativas

64

Não há depósitos judiciais vinculados a essas provisões. A composição das provisões é como segue:

	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Trabalhistas (a)	445	827	273
Cíveis (b)	1.098	1.649	340
Total	1.543	2.476	613

- (a) Referem-se aos processos envolvendo pedidos de responsabilidade subsidiária, horas extras e reconhecimento de vínculo empregatício;
- (b) Referem-se aos processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de, aproximadamente, R\$ 15.798, cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações contábeis.

Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário.

A movimentação da provisão para riscos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 é como segue:

	Consolidado			
	31/12/2012 (Reapresentado)	Inclusão	Reversão	31/12/2013
Trabalhista	827	39	(421)	445
Cíveis	1.649	202	(753)	1.098
Total	2.476	241	(1.174)	1.543

	Consolidado			
	01/01/2012 (Reapresentado)	Inclusão	Atualizações	31/12/2012 (Reapresentado)
Trabalhista	273	547	7	827
Cíveis	340	1.309	-	1.649
Total	613	1.856	7	2.476

Notas Explicativas

65

20. Patrimônio líquido**Capital social**

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2013, é de R\$ 317.813, representado por 50.480.600 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Golf Participações	29.991.307	29.991.307	29.991.307
Banco Fator S.A.	5.060.600	5.060.600	5.060.600
Teton Capital Partners L.P	2.612.700	-	-
Pollux Capital Adm. de Recursos Ltda.	-	-	2.683.300
Conselheiros	10.189	10.189	10.189
Diretores	10.001	1.301	1.312
Outros acionistas	12.795.803	15.417.203	12.733.892
Total de ações em circulação	50.480.600	50.480.600	50.480.600

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 65.000.000 de ações nominativas, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá, também, estabelecer as condições de emissão, incluindo preço, prazo e forma de integralização. A Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado. Adicionalmente, a critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante a: **(a)** venda em bolsa ou por meio de subscrição pública ou **(b)** permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado. Por fim, a Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

Reserva de reavaliação

Em 2007, foi deliberada a contabilização da reavaliação de ativos da Companhia. Os tributos incidentes sobre a referida reserva estão contabilizados no passivo não circulante.

A reserva de reavaliação está sendo realizada por depreciação, contra lucros acumulados, líquida dos encargos tributários.

Lucro/ (prejuízo) por ação diluído

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas, por isso, não calculou o prejuízo por ação diluído.

A seguir o cálculo do prejuízo por ação básico:

	31/12/2013	31/12/2012
Numerador básico		
Prejuízo do período	(117.601)	(90.240)
Denominador		
Média ponderada de ações – básica	50.481	50.481
Prejuízo básico por ação em (R\$)	(2,33)	(1,79)

Notas Explicativas

66

21. Receita líquida de aluguel, serviços e outros

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Receita operacional bruta		
Aluguel	180.756	149.491
Receita de serviços	60.091	45.559
	240.847	195.050
Deduções		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(18.151)	(11.166)
Descontos e abatimentos	(3.129)	(2.551)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	219.567	181.333

22. Custo dos aluguéis e serviços prestados por natureza

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Custo de pessoal	(3.166)	(2.687)
Custo de depreciações	(20.623)	(14.208)
Custo de ocupação	(13.108)	(11.638)
Custo de serviços de terceiros	(10.706)	(8.910)
Total	(47.603)	(37.443)

23. Despesas gerais e administrativas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
IPTU	(49)	(45)	(191)	(165)
Comercialização	-	-	(5.514)	(3.547)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.335)	(927)
Publicidade e propaganda	(762)	(1.227)	(5.839)	(3.344)
Conservação de instalações	(1)	(45)	(69)	(105)
Materiais	(217)	(276)	(459)	(485)
Energia elétrica	(105)	(78)	(621)	(138)
Despesas com pessoal	(16.673)	(12.678)	(19.420)	(15.363)
Despesas com serviços de terceiros	(4.267)	(5.002)	(12.166)	(11.063)
Despesa com depreciação e amortização	(2.633)	(1.390)	(2.633)	(1.608)
Aluguéis	(2.124)	(588)	(2.408)	(1.332)
Taxas e emolumentos	(46)	(25)	(1.150)	(490)
Telefonia	(307)	(471)	(598)	(575)
Viagens e estadias	(572)	(454)	(793)	(567)
Seguros	(501)	(324)	(767)	(504)
Serviços de mensageiro	(220)	(208)	(220)	(209)
Despesas legais	(49)	(67)	(620)	(709)
Outras	(1.200)	(805)	(1.192)	(1.710)
Total	(29.726)	(23.683)	(55.995)	(42.841)

Notas Explicativas

67

24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	1.570	145	14.830	12.220
Varição cambial ativa	1	1	105.425	59.595
Varição monetária ativa	434	6	3.083	20.887
Ganho na operação - derivativos	-	-	36.767	23.773
Outros	51	412	2.870	412
	2.056	564	162.975	116.887
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(3.411)	-	(140.135)	(130.788)
Perda em operação com derivativos	-	-	(31.286)	(24.432)
Varição monetária passiva	(1.446)	(459)	(10.959)	(1.780)
Varição cambial passiva	(6)	(438)	(226.997)	(135.278)
Multa sobre impostos em atraso	(107)	(226)	(1.943)	(748)
Outros	(3.620)	-	(3.130)	-
	(8.590)	(1.123)	(414.450)	(293.026)
Total	(6.534)	(559)	(251.475)	(176.139)

25. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado (Reapresentado)
(Prejuízo) antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	(117.601)	(89.921)	(90.240)	(68.043)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	39.984	30.573	30.682	23.170
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	(36.748)	33	(22.505)	78
Outras diferenças permanentes líquidas	(123)	(8.510)	(24)	(11.246)
IRPJ e CSLL de períodos anteriores	-	(4.152)	-	(1.485)
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(3.113)	16.580	(8.152)	12.357
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	(62.203)	-	(44.967)
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado	-	(27.679)	-	(22.093)
Correntes	-	(31.249)	-	(22.157)
Diferidos	-	3.570	-	64

(*) As controladas Ast, Alte, Bac, Bail, Bavi, Br Outlet, Brassul, Bud, Cristal, Druz, Eler, Energy, FLK, Indui, Intesp, Jauá, JUD, Lumen, Lux, Mai, Manzanza, Nova União, Park, Polishopping, PP, Pol, Premium Outlet, Sale, SB Bonsucesso, Securis, Send, Sulishopping, Uniplaza, Vide, Wass e Zuz, optaram pela sistemática do lucro presumido.

Em virtude da constituição de reserva de reavaliação em 2007, foi constituído crédito tributário de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social, limitado a 30% do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos referentes à reavaliação.

Notas Explicativas

68

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Base de cálculo		
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.543	2.476
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	14.089	12.690
Reavaliação de bens (a)	(130.048)	(130.301)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento adquiridas em combinação de negócios (a)	(17.492)	(29.802)
Direito de renovação de contratos	(6.973)	(7.970)
Diferença de depreciação fiscal e societária	(13.504)	-
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social (b)	268.775	267.934
	116.390	115.027
Alíquota combinada aproximada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
	39.573	39.109
Créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos não constituídos	(73.346)	(73.974)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivo	(33.773)	(34.865)

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

- a) Realização no prazo da depreciação linear dos bens e/ ou pela alienação dos itens não depreciáveis (terrenos);
- b) Pela realização do passivo fiscal diferido. Não foi constituído imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social com base em lucros tributários futuros uma vez que a Administração não possui a expectativa quanto a existência dos mesmos. Este ativo fiscal diferido será reconhecido somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização com lucros tributáveis futuros.

Movimentação do imposto de renda e da contribuição social diferidos

	Consolidado			
	31/12/2012 (Reapresentado)	Reconhecido no resultado do exercício	Cisão Poli	31/12/2013
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	630	(194)	-	436
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	249	-	-	249
Reavaliação de bens	(39.286)	86	(2.478)	(41.678)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento adquiridas em combinação de negócios	(10.133)	3.700	-	(6.433)
Direito de renovação de contratos	(2.710)	-	-	(2.710)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	16.385	(22)	-	16.363
Total	(34.865)	3.570	(2.478)	(33.773)

Notas Explicativas

69

	Consolidado			31/12/2012 (Reapresentado)
	01/01/2012 (Reapresentado)	Reconhecido no resultado do exercício	Combinação de negócios	
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-	-	630	630
Provisão para créditos de liquidação	-	-	249	249
Reavaliação de bens	(39.372)	86	-	(39.286)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento adquiridas em combinação de negócios	-	-	(10.133)	(10.133)
Direito de renovação de contratos	-	-	(2.710)	(2.710)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	12.554	(22)	3.853	16.385
Total	(26.818)	64	(8.111)	(34.865)

26. Outras receitas operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Receita venda propriedade investimento	-	-	193.087	-
Custo venda propriedade investimento	-	-	(161.664)	-
Recuperação de despesas	-	-	12.980	-
Outras receitas	26.741	194	1.084	6.713
Total	26.741	194	45.487	6.713

27. Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	Consolidado							
	31/12/2013				31/12/2012 (Reapresentado)			
	Valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total	Valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total
Ativos								
Caixa e equivalentes de caixa	-	171.461	-	171.461	-	252.678	-	252.678
Aplicações financeiras e aplicações vinculadas	-	136.425	-	136.425	-	91.578	-	91.578
Instrumentos financeiros derivativos	13.392	-	-	13.392	-	-	-	-
Contas a receber e outros recebíveis	-	90.329	-	90.329	-	61.680	-	61.680
Total	13.392	398.215	-	411.607	-	405.936	-	405.936
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	-	1.198.057	1.198.057	-	-	958.074	958.074
CCIs	-	-	494.018	494.018	-	-	415.857	415.857
Instrumentos financeiros derivativos	2.563	-	-	2.831	2.620	-	-	2.620
Fornecedores	-	-	75.321	75.321	-	-	10.375	10.375
Outras contas a pagar	-	-	195.905	195.904	-	-	124.483	124.483
Total	2.831	-	1.963.301	1.966.132	2.620	-	1.508.789	1.511.409

Notas Explicativas

70

27.1. Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shoppings centers.

A Companhia e suas controladas dispõem de política de gestão de riscos para gerenciar os riscos de mercado por meio de instrumentos financeiros. Os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta são a variação cambial e a flutuação de índices de inflação inerentes às suas operações. A política é acompanhada pelo Conselho de Administração assegurando que os instrumentos financeiros não extrapolem os limites da política, em consonância com as melhores práticas de governança corporativa. O principal objetivo da gestão de risco é a proteção do fluxo de caixa da Companhia, em que as operações devem respeitar os limites de exposição, cobertura, prazo e instrumento, minimizando os custos operacionais. De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos, ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem exigir riscos com garantias ou sem garantias, dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. A política permite que a Companhia utilize instrumentos financeiros derivativos apenas para fins de proteção. É vedada a contratação de qualquer derivativo que implique a venda líquida de opções e operações financeiras estruturadas com derivativos embutidos.

Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas estão apresentados a seguir:

a) Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa e derivativos somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as agências internacionais de rating. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na BM&FBOVESPA. Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos.

b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

A disponibilidade de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferida para a área de tesouraria, a qual investe substancialmente a disponibilidade de caixa em CDB, LTN e fundo de investimento com remuneração atrelada a variação do CDI e escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

Notas Explicativas

71

Risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar que as empresas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e CCIs detalhados nas Notas Explicativas nº 14 e 15, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativo) e pelo patrimônio líquido consolidado (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 20).

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital. O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2013 é de 1.214%, conforme a seguir:

Índice de endividamento

O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro 2012 é o seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Dívida (i)	1.692.075	1.373.931
Caixa e equivalentes de caixa	171.461	252.678
Dívida líquida	1.520.614	1.121.253
Patrimônio líquido (ii)	125.272	242.873
Índice de endividamento líquido	1.214%	462%

- (i) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos e CCIs de curto e longo prazos;
- (ii) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Companhia, gerenciados como capital.

c) Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julguem adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal.

Notas Explicativas

À medida que os fluxos de juros foram pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações:

Consolidado – 31 de dezembro 2013	% – Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos (*)	10,8%	12.332	52.017	82.041	65.345	986.322	1.198.057
CCI	12,6%	6.073	107.096	27.797	212.684	140.368	494.018
Total		18.405	159.113	109.838	278.029	1.126.690	1.692.075

(*) Para a captação do bônus perpétuo foram considerados os juros a serem incorridos até a data da opção de compra e o principal e, por não ter data de vencimento, foi classificado como dívida a vencer acima de 05 anos.

d) Risco de taxas de juros

- **Empréstimos para capital de giro e CCIs:** as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 14 e 15, sobre os quais incidem taxas médias de juros de até 14,45% ao ano.

A Companhia contratou com o Banco HSBC um conjunto de operações de swap de taxas de juros destinado a protegê-la do risco da variação da TJLP e CDI associado aos empréstimos descritos na Nota Explicativa nº 14 itens “d”, “g” e “h” respectivamente. Estes contratos possuem vencimentos e percentuais de amortização idênticos aos contratos de empréstimos correspondentes.

Os instrumentos financeiros derivativos estão sendo apresentados da seguinte forma:

Data de início de Swap	Nocional	Data de vencimento de Swap	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor justo		Posição de Swap em 31/12/2013
					(Ponta ativa)	Ponta passiva	
13/06/2012	9.771	05/06/2017	CDI + 3,20%	IPCA + 7,590%	10.343	11.152	(809)
31/10/2012	9.836	16/10/2017	CDI + 5,5%	IPCA + 7,970%	10.780	11.125	(344)
31/10/2012	13.114	16/10/2017	TJLP + 6,5%	IPCA + 6,900%	13.163	14.573	(1.410)
	32.721				34.286	36.850	(2.563)

Os derivativos da Companhia obedecem à hierarquia de “inputs”, conforme descrito no CPC 40, sendo classificados como nível 2 da hierarquia, ou seja, são obtidos por meio de preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis;

- **Contas a pagar por aquisição de imóveis:** as controladas da Companhia possuem saldos a pagar com empresas não relacionadas, relativos à aquisição de imóveis para a aquisição do Shopping Light, sobre os quais incidem encargos financeiros com base na variação de índices gerais de preços. Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessas transações.

Notas Explicativas

73

e) Risco de variação da taxa de câmbio

A Companhia, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes não relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R\$ 948.083 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 818.595 em 31 de dezembro de 2012).

A Companhia mensura suas exposições conforme o modelo de previsão e orçamento da própria Companhia e, por meio de sua controlada, contrata derivativos – tais como futuros de dólar na BM&FBOVESPA, NDFs e swaps em balcão, visando à proteção de sua exposição cambial. O principal risco que a Companhia pretende reduzir é a exposição cambial atrelada ao seu passivo em moeda estrangeira.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia utiliza derivativos para proteger os riscos cambiais referentes à emissão dos bônus perpétuos.

A Companhia não contratou operações com instrumentos derivativos ou não derivativos para cobertura (hedge) do saldo do principal dos bônus perpétuos.

Para proteger a variação cambial do bônus perpétuo com call em 2015, a Companhia utiliza swap de fluxo de caixa em balcão de USD fixo para IGP-M. O swap, registrado na CETIP, foi padronizado para obedecer ao cronograma de pagamento de cupom da dívida e foi dividido em duas tranches tendo como contrapartes instituições financeiras de primeira linha.

Data de contratação do Swap	Nocional remanescente	Data de vencimento do Swap	Valor Justo				Valor justo em 31/12/2013
			Ponta ativa	Ponta passiva	Ponta ativa	Ponta passiva	
30/04/2013	250.000	09/11/2015	USD + 10,00%	IGP-M + 10,70%	115.357	102.275	13.082

Os swaps de USD x IGP-M obedecem à hierarquia de “inputs” classificado como nível 2.

Para proteger a variação cambial do bônus perpétuo com cupom de 12%, a Companhia utiliza derivativos de futuro dólar contratados na BM&FBOVESPA e NDF de câmbio, visando a mitigar o risco cambial dos próximos dois anos de juros a serem pagos, a estratégia desta proteção é a contratação dos futuros de dólar com vencimento curto e, mensalmente, executar a rolagem dos derivativos:

Período de exposição	Pagamento de cupom – próximos 2 anos (US\$)	Nocional do Hedge – derivativos (US\$)	Cobertura	Tipo de instrumento derivativo	Preço inicial do derivativo (R\$/ US\$)	Valor justo
2014	18.000	18.000	100%	Futuro dólar – BM&FBOVESPA	2,1834	309
2015	18.000	18.000	100%	Futuro dólar – BM&FBOVESPA	2,2968	(268)

Os derivativos futuros de dólar BM&FBOVESPA da Companhia obedecem à hierarquia de “inputs”, conforme descrito no CPC 40, sendo classificados como nível 1 da hierarquia, ou seja, são obtidos por meio de preços negociados (sem ajustes) em mercado ativo.

Os contratos a termo de câmbio *non-deliverable forward* (NDF) contratados pela Companhia, conforme descrito no CPC40, são classificados como nível 2 da hierarquia, ou seja, foram utilizadas informações observáveis do mercado para a sua precificação.

Notas Explicativas

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais. As aplicações financeiras em moeda estrangeira possuem características inversas ao passivo em moeda estrangeira, portanto, a Companhia utiliza como instrumento de hedge natural.

Análise de sensibilidade – derivativos

Swap de juros – balcão											
Nocional R\$	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor justo 31/12/13	Impacto na curva DI ou TJLP				Impacto na curva IPCA			
				-25%		-50%		25%		50%	
				Ajuste	Ajuste	Valor justo	Valor justo	Ajuste	Ajuste	Valor justo	Valor justo
9.771	CDI + 3,202%	IPCA + 7,590%	(809)	(394)	(799)	(1.203)	(1.607)	(2.788)	(5.576)	(3.597)	(6.835)
9.836	CDI + 5,500%	IPCA + 7,970%	(344)	(442)	(896)	(787)	(1.240)	(2.781)	(5.562)	(3.126)	(5.907)
13.114	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	(1.410)	(259)	(520)	(1.668)	(1.930)	(3.643)	(7.286)	(5.053)	(8.696)
32.722			(2.563)	(1.095)	(2.215)	(3.658)	(4.777)	(9.212)	(19.424)	(11.776)	(21.438)

Swap de dólar – balcão											
Nocional USD	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor justo 31/12/13	Impacto na curva dólar				Impacto na curva IGP-M			
				-25%		-50%		25%		50%	
				Ajuste	Ajuste	Valor justo	Valor justo	Ajuste	Ajuste	Valor justo	Valor justo
250.000	USD + 10%	IGP-M + 10,70%	6.541	(14.400)	(28.819)	(7.859)	(22.278)	(12.759)	(25.539)	(6.218)	(18.898)
250.000	USD + 10%	IGP-M + 10,70%	6.541	(14.400)	(28.819)	(7.859)	(22.278)	(12.759)	(25.539)	(6.218)	(18.898)

Futuro de dólar – BM&FBovespa						
Nocional USD mil	Preço em 31/12/2013	Valor justo (31/12/2013)	Impacto na curva de dólar		Impacto na curva de dólar	
			-25%		-50%	
			Ajuste	Ajuste	Valor justo	Valor justo
18.000	R\$ 2,3814/US\$	309	(11.026)	(21.742)	(10.716)	(21.433)
18.000	R\$ 2,4418/US\$	(268)	(10.560)	(21.118)	(10.827)	(21.386)

Para a realização das operações na BM&FBovespa, foi efetuado, por meio de títulos públicos (LFTs), o depósito de margem inicial, que, em 31 de dezembro de 2013, totalizava em R\$ 4.969.

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro, como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

Notas Explicativas

75

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

f) Análise de sensibilidade – empréstimos, financiamentos e CCI

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/2008, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir:

- **cenário-base:** manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2013;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2013;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2013.

g) Empréstimos, financiamentos e CCI

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos bônus perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,49%	0,61%	0,73%
Elevação da TJLP	0,42%	0,52%	0,63%
Elevação da DI	0,82%	1,02%	1,23%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	5,00%	6,25%	7,50%

A exposição líquida em dólar norte-americano, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos está demonstrada a seguir:

	Consolidado
	Sem efeito das operações de derivativos – 31/12/2013
Empréstimos e financiamentos	948.083
Partes relacionadas	16.783
Caixa e equivalentes de caixa	(998)
Exposição líquida	963.868

Notas Explicativas

76

Operação	Risco	Cenários		
		Base	Adverso	Remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	138.744	141.343	143.883
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	75.047	75.079	75.111
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	765.105	798.949	834.202

(*) Calculado sobre a exposição líquida da Companhia, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos.

Na tabela anterior estão demonstrados os efeitos dos juros e da variação dos indexadores até o vencimento do contrato.

Os juros dos bônus perpétuos são fixos. Dessa forma não foi efetuada a análise de sensibilidade.

h) Caixa e equivalentes de caixa

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação do CDI. Nesse sentido, a seguir, estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração da taxa do CDI	9,81%	7,36%	4,91%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	29.771	22.328	14.886

28. Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ ou responsabilidades civis.

Em 31 de dezembro de 2013, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	3.200
Compreensivo de incêndio comum	1.421.286
Lucros cessantes	384.025
Vendaval/ fumaça	73.995
Operações de shopping centers	51.085
Danos morais	16.560
Danos materiais	223.368
Empregador	10.110

As premissas de riscos adotadas, dada a natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

Notas Explicativas

77

29. Informações por segmento

As informações por segmento são utilizadas pela alta Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2. Os resultados por segmento consideram os itens atribuíveis diretamente ao segmento, assim como aqueles que possam ser alocados em bases razoáveis. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da alta Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia são os seguintes:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como “stands” de venda, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção, exploração de estacionamento e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário.

b) Serviços

Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e água dos shoppings centers.

A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.

Demonstrações do resultado por segmento

	Consolidado					
	31/12/2013			Eliminação		31/12/2013
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	255.614	57.925	-	2.882	(96.854)	219.567
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(29.723)	(30.329)	-	13.207	(758)	(47.603)
Lucro bruto	225.891	27.596	-	16.089	(97.612)	171.964
(Despesas)/ receitas operacionais	(1.289)	(6.137)	(2.985)	-	-	(10.411)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	224.602	21.459	(2.985)	16.089	(97.612)	161.553
Resultado financeiro	(8.104)	(689)	(242.682)	-	-	(251.475)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	216.498	20.770	(245.667)	16.089	(97.612)	(89.922)
Imposto de renda e contribuição social	(21.213)	(6.466)	-	-	-	(27.679)
Lucro / (prejuízo) líquido do exercício	195.285	14.304	(245.667)	16.089	(97.612)	(117.601)

Notas Explicativas

78

	Consolidado					31/12/2012 (Reapresentado)
	31/12/2012 (reapresentado)			Eliminação		
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	
Receita de serviços	148.166	43.807	-	(10.640)	-	181.333
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(22.673)	(21.973)	-	-	7.203	(37.443)
Lucro bruto	125.493	21.834	-	(10.640)	7.203	143.890
(Despesas)/ receitas operacionais	(15.001)	(846)	(23.488)	-	3.437	(35.898)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	110.492	20.988	(23.488)	(10.640)	10.640	107.992
Resultado financeiro	(22.923)	(587)	(152.629)	-	-	(176.139)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	87.569	20.401	(176.117)	(10.640)	10.640	(68.147)
Imposto de renda e contribuição social	(17.645)	(4.448)	-	-	-	(22.093)
Lucro/ (prejuízo) líquido do exercício	69.924	15.953	(176.117)	(10.640)	10.640	(90.240)

30. Demonstrações dos fluxos de caixa

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2 no dia 30 de novembro de 2013 foi efetuada a cisão parcial da controlada em conjunto Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. A operação de cisão teve por objetivo a reestruturação societária de forma a permitir que cada grupo de quotistas possua seu patrimônio em sociedades distintas e com administração própria. Os valores dos principais ativos e dos passivos que passaram a ser consolidados a partir desta data são apresentados a seguir:

	30/11/2013
Propriedades para investimento	7.548
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.477)
Outros ativos líquidos	(1.225)
Cisão Poli	3.846

Os registros contábeis da consolidação dos ativos e passivos adquiridos nas demonstrações contábeis consolidadas não foram considerados nos fluxos operacionais e de investimento para fins das demonstrações do fluxo de caixa, por não envolverem numerários e nem efeitos de entrada ou saída de caixa na Companhia.

Adicionalmente, a Companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Juros capitalizados nas propriedades para investimento	28.891	18.868
Aquisição de terreno	7.000	-

Notas Explicativas

79

31. Eventos subsequentes

Financiamento

No dia 28 de fevereiro de 2014 a controlada Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., contratou junto ao Banco Votorantim S/A., uma operação de financiamento na modalidade de Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 25.000. Esta operação tem a taxa de 3.9% a.a. + CDI em 4 parcelas com vencimento em Maio/2015, Agosto/2015, Novembro/2015 e Fevereiro/2016.

No dia 24 de fevereiro de 2014 o valor de R\$ 35.012 foi liberado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), referente a operação de FINEM contratado no dia 23 de outubro de 2013 através da controlada Fonte Administradora e Incorporadora Ltda.

No dia 26 de março de 2014, a controlada Nova União Administradora e Incorporadora S/A., por meio de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários (CCI) em favor de Banco Itaú Unibanco S.A., realizou a captação de R\$ 275.000, com taxa de 9,90% a.a. + TR. Esta operação tem prazo de 144 meses.

Medida Provisória nº 627/13

Em novembro de 2013, foi publicada a Medida Provisória nº 627 (Medida Provisória nº 627/13), a qual entre outras disposições revogou o Regime Tributário de Transição (RTT), instituído pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, alterou a legislação tributária federal relativa ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o PIS/PASEP, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e dispôs sobre a tributação da pessoa jurídica domiciliada no Brasil, com relação ao acréscimo patrimonial decorrente de participação em lucros auferidos no exterior por controladas e coligadas.

Estas alterações entrarão em vigor em 1º de janeiro de 2015 (1º de janeiro de 2014, para as empresas que optarem por sua adoção antecipada) e tiveram como principal objetivo garantir neutralidade fiscal diante das alterações introduzidas na contabilidade durante o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) e extinguir Regime Tributário de Transição (RTT).

Esta medida provisória tem eficácia de lei por 60 dias, a partir da data da sua publicação, podendo ser prorrogada por um período adicional de 60 dias. Espera-se que o Congresso aprove a Medida Provisória dentro desse prazo (ou seja, 120 dias após sua publicação). Se o Congresso não aprovar a Medida Provisória nº 627 nesse período de 120 dias, a referida Medida Provisória nº 627 não terá mais eficácia como lei, mas o Congresso deverá abordar os efeitos da medida provisória durante o período da sua vigência. Também é possível que alguns dos tópicos abordados pela Medida Provisória nº 627 sejam alterados se e quando a medida provisória for convertida em lei, quando da sua aprovação pelo Congresso.

A Administração da Companhia revisou os possíveis efeitos sobre suas operações e não espera efeitos relevantes sobre as mesmas, no entanto, irá aguardar a regulamentação da Lei para definir se fará opção pela adoção antecipada desta medida provisória.

* * *

Notas Explicativas

80

Victor Poli Veronezi

Diretor Presidente

Alessandro Poli Veronezi

Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro

Diretor Financeiro

Vicente de Paula da Cunha

Diretor de Planejamento e Expansão

Paulo Cesar Picolli

Contador

CRC 1SP-165.645/O-6

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

“O Conselho Fiscal, no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o relatório anual da administração e as demonstrações financeiras da General Shopping Brasil S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2013. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes Grant Thornton Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supracitados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.”

São Paulo, 26 de março de 2014.

Paulo Alves das Flores
Conselheiro Fiscal

Camila de Cassia Satin Briola
Conselheira Fiscal

Aloisio Kok
Conselheiro Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 22º andar, conjunto 221, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 28 de março de 2014.

Victor Poli Veronezi - Diretor Presidente

Alessandro Poli Veronezi - Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro - Diretor Financeiro

Vicente de Paula da Cunha - Diretor de Planejamento e Expansão

Alexandre Lopes Dias - Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 22º andar, conjunto 221, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 28 de março de 2014.

Victor Poli Veronezi - Diretor Presidente
Alessandro Poli Veronezi - Diretor de Relações com Investidores
Francisco José Ritondaro - Diretor Financeiro
Vicente de Paula da Cunha - Diretor de Planejamento e Expansão
Alexandre Lopes Dias - Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo