



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.

4T13



Índice de Ações com Tag Along Diferenciado **ITAG**

Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada **IGC**

abrasca companhia associada

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alessandro Poli Veronezi
Diretor de RI

Marcio Snioka
Superintendente de RI

Rodrigo Lepski Lopes
Analista de RI

dri@generalshopping.com.br
(55 11) 3159-5100

www.generalshopping.com.br

FIRB
FINANCIAL INVESTOR RELATIONS

Silvia Pinheiro
(55 11) 3500-5564
silvia.pinheiro@firb.com

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.

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%

COMENTÁRIOS 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 2013 e 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 10,9% em 2013 sobre 2012, enquanto as Vendas Mesmas Áreas (Same Area Sales) cresce 14,5%, no mesmo período.

Com o crescimento de 21,0% 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

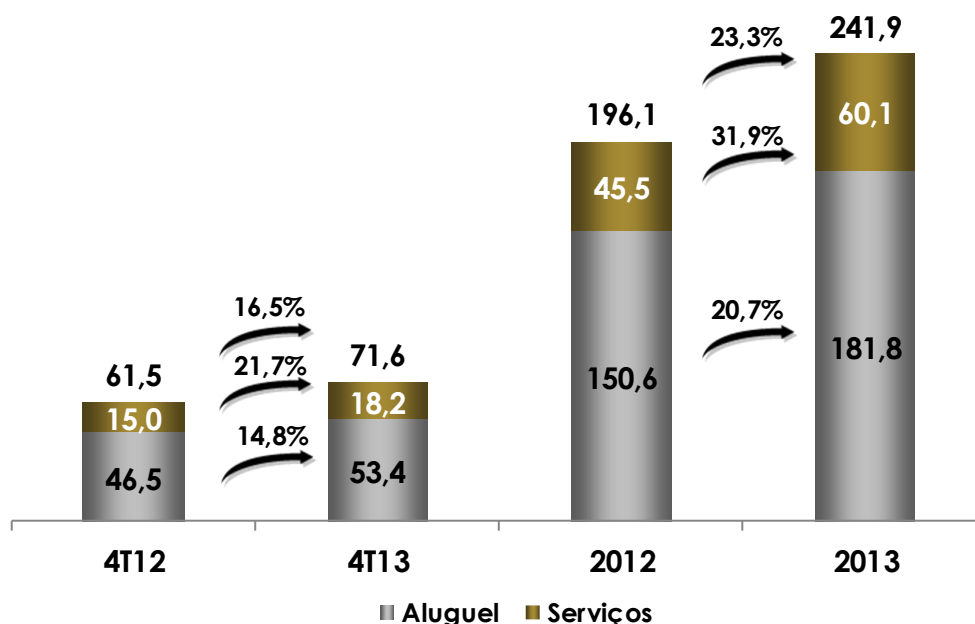
RECEITA BRUTA

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.

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%
Luvras	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%

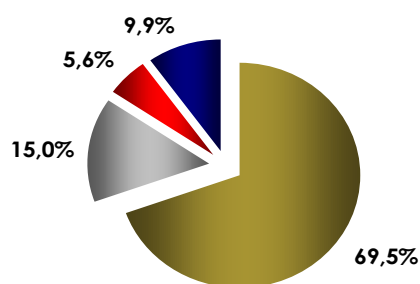
As receitas de aluguel mínimo no 4T13, incluindo a linearização da receita, cresceram R\$ 3,7 milhões, ou 10,9% em relação ao 4T12. Comparando 2013 com 2012, o crescimento foi de R\$ 21,4 milhões, ou 18,7%.

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%.

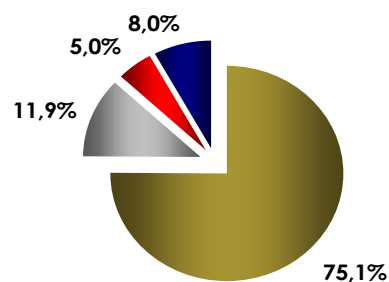
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 4T13 totalizaram R\$ 5,3 milhões, crescimento de R\$ 1,2 milhão ou 29,4%, comparado com o 4T12. Em 2013 totalizou-se R\$ 14,5 milhões, acréscimo de 33,7% em comparação com 2012.

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
- Aluguel Percentual de Vendas
- Luvas
- 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.

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.

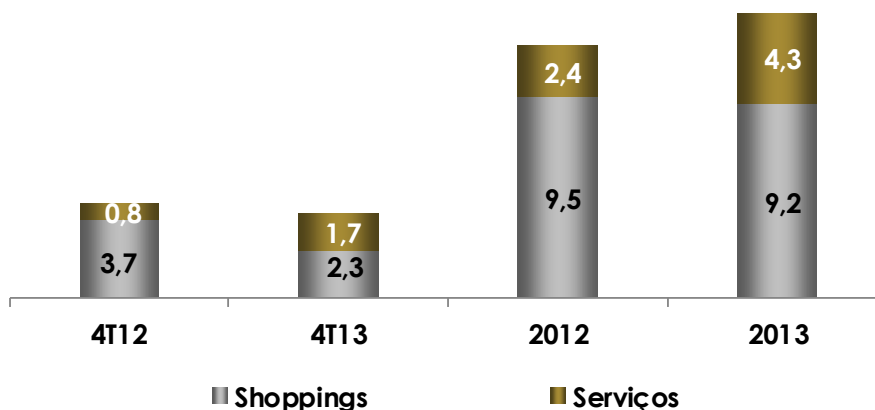
Custo de Depreciação

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.

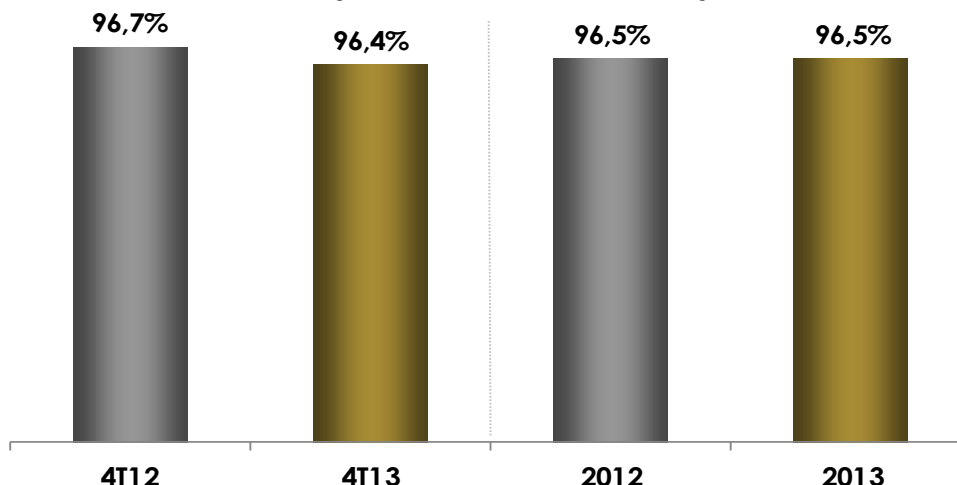
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



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.

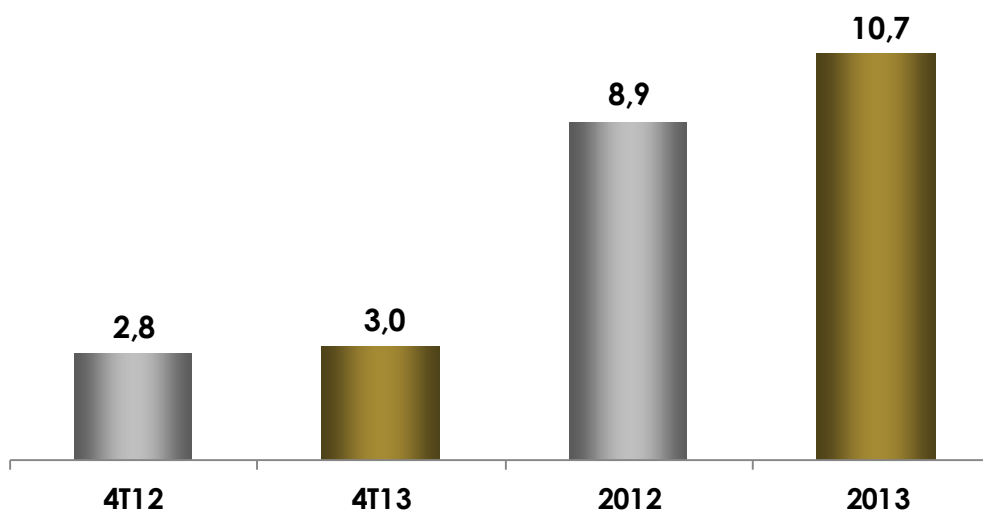
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



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.

**CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)**

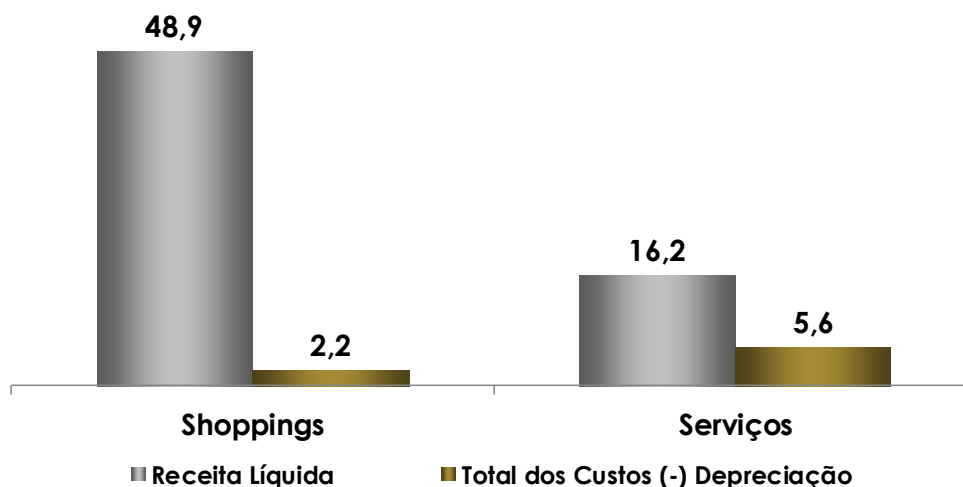


LUCRO BRUTO

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.

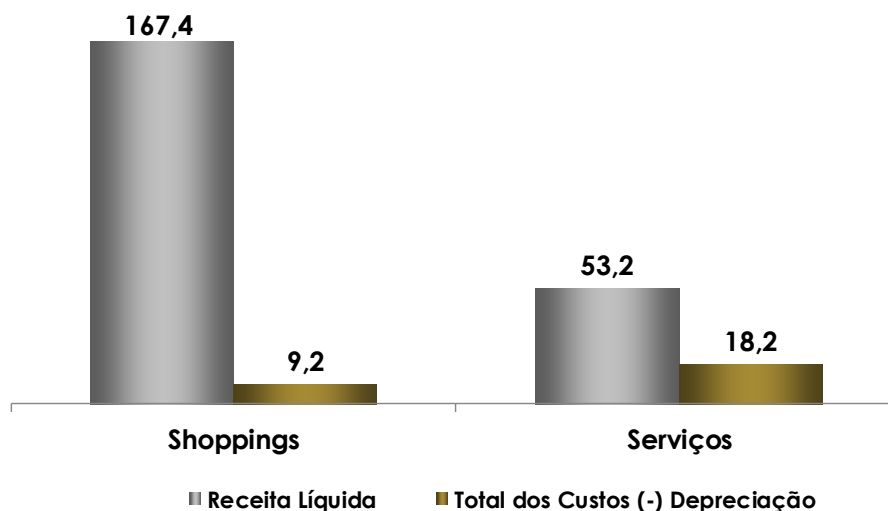
No 4T13 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 57,3 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 46,7 milhões e o de Serviços foi de R\$ 10,6 milhões.

NOI - 4T13
(R\$ milhões)



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.

NOI - 2013
(R\$ 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 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 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.

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

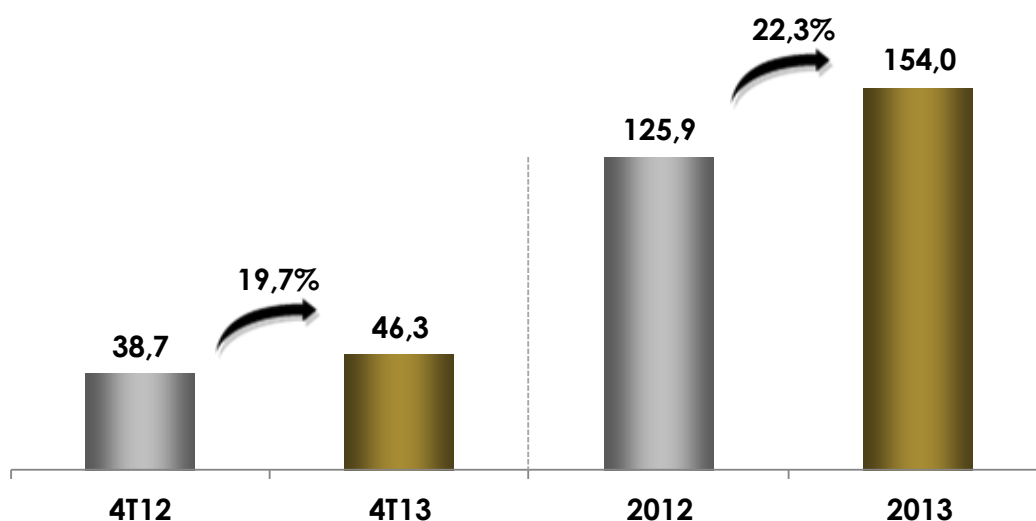
R\$ milhões	4T12	4T13	Var.	2012	2013	Var.
Resultado Líquido	(8,2)	(47,7)	480,9%	(90,2)	(117,6)	30,3%
(+) Despesas não recorrentes	0,2	3,3	-	1,6	(31,2)	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	-	-	-	2,1	-
Resultado Líquido Ajustado	(8,0)	(44,4)	451,4%	(88,6)	(146,7)	65,5%
Margem - Resultado Líquido Ajustado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

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.

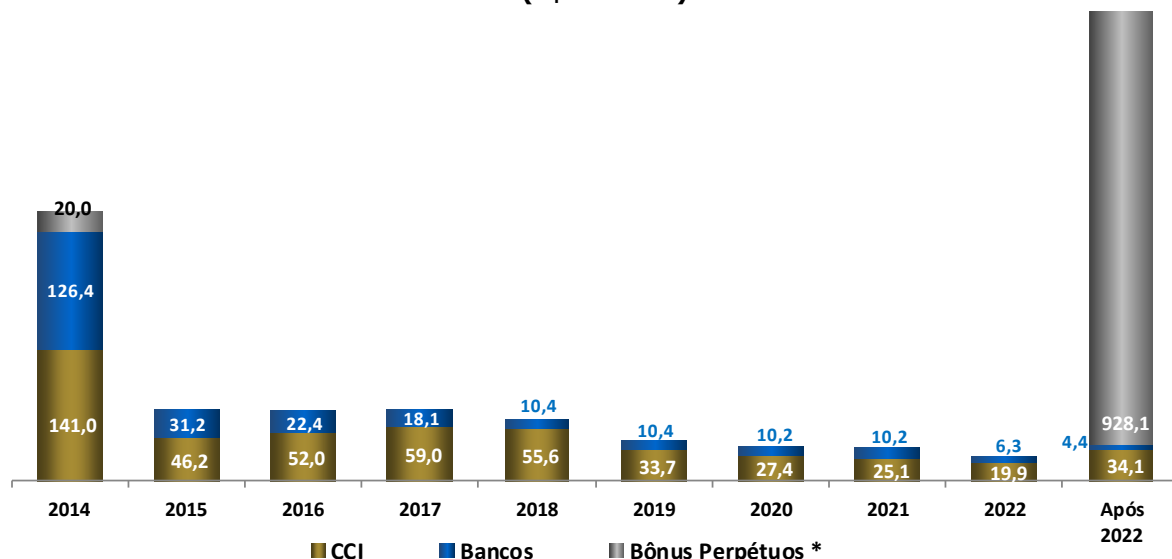
**EBITDA AJUSTADO
(R\$ milhões)**

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.

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.

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.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	GERENCIAL			Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL		
	4T12	4T13	Var.	4T12	4T13	4T12	4T13	Var.
Receita Bruta	61.481	71.614	16,5%	(284)	(183)	61.197	71.431	16,7%
De Aluguéis	46.498	53.386	14,8%	(284)	(182)	46.214	53.204	15,1%
De Serviços	14.983	18.228	21,7%	-	(1)	14.983	18.227	21,7%
Deduções da Receita	(4.755)	(6.473)	36,1%	12	6	(4.743)	(6.467)	36,3%
Pis / Cofins	(3.411)	(4.719)	38,3%	12	6	(3.399)	(4.713)	38,7%
ISS	(613)	(804)	31,2%	-	-	(613)	(804)	31,2%
Descontos	(731)	(950)	30,0%	-	-	(731)	(950)	30,0%
Receita Líquida	56.726	65.141	14,8%	(272)	(177)	56.454	64.964	15,1%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(11.700)	(13.452)	15,0%	209	118	(11.491)	(13.334)	16,0%
Pessoal	(864)	(864)	-	-	-	(864)	(864)	-
Depreciação	(3.502)	(5.603)	60,0%	76	50	(3.426)	(5.553)	62,1%
Ocupação	(4.583)	(3.967)	-13,4%	133	68	(4.450)	(3.899)	-12,4%
Serviços de Terceiros	(2.751)	(3.018)	9,7%	-	-	(2.751)	(3.018)	9,7%
Resultado Bruto	45.026	51.689	14,8%	(63)	(59)	44.963	51.630	14,8%
Despesas Operacionais	(10.976)	(15.001)	36,7%	44	36	(10.932)	(14.965)	36,9%
Gerais e Administrativas	(13.344)	(17.641)	32,2%	23	13	(13.321)	(17.628)	32,3%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	2.368	2.640	11,5%	(74)	4	2.294	2.644	15,3%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-	95	19	95	19	-80,0%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	34.050	36.688	7,7%	(19)	(23)	34.031	36.665	7,7%
Resultado Financeiro	(37.670)	(78.622)	108,7%	1	2	(37.669)	(78.620)	108,7%
Resultado Antes do IR e da CS	(3.620)	(41.934)	1058,4%	(18)	(21)	(3.638)	(41.955)	1053,2%
IR/CS	(4.596)	(5.791)	26,0%	18	21	(4.578)	(5.770)	26,0%
Resultado Líquido	(8.216)	(47.725)	480,9%	-	-	(8.216)	(47.725)	480,9%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	GERENCIAL			Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL		
	2012	2013	Var.	2012	2013	2012	2013	Var.
Receita Bruta	196.113	241.880	23,3%	(1.063)	(1.033)	195.050	240.847	23,5%
De Aluguéis	150.554	181.789	20,7%	(1.063)	(1.033)	149.491	180.756	20,9%
De Serviços	45.559	60.091	31,9%	-	-	45.559	60.091	31,9%
Deduções da Receita	(13.756)	(21.317)	55,0%	39	37	(13.717)	(21.280)	55,1%
Pis / Cofins	(9.273)	(15.509)	67,2%	39	36	(9.234)	(15.473)	67,6%
ISS	(1.932)	(2.678)	38,6%	-	-	(1.932)	(2.678)	38,6%
Descontos	(2.551)	(3.130)	22,7%	-	1	(2.551)	(3.129)	22,7%
Receita Líquida	182.357	220.563	21,0%	(1.024)	(996)	181.333	219.567	21,1%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(38.002)	(48.283)	27,1%	559	680	(37.443)	(47.603)	27,1%
Pessoal	(2.687)	(3.166)	17,8%	-	-	(2.687)	(3.166)	17,8%
Depreciação	(14.512)	(20.901)	44,0%	304	278	(14.208)	(20.623)	45,2%
Ocupação	(11.893)	(13.510)	13,6%	255	402	(11.638)	(13.108)	12,6%
Serviços de Terceiros	(8.910)	(10.706)	20,2%	-	-	(8.910)	(10.706)	20,2%
Resultado Bruto	144.355	172.280	19,3%	(465)	(316)	143.890	171.964	19,5%
Despesas Operacionais	(36.199)	(10.603)	-70,7%	301	192	(35.898)	(10.411)	-71,0%
Gerais e Administrativas	(43.025)	(56.084)	30,4%	184	89	(42.841)	(55.995)	30,7%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	6.826	45.481	566,3%	(113)	6	6.713	45.487	577,6%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-	230	97	230	97	-57,8%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	108.156	161.677	49,5%	(164)	(124)	107.992	161.553	49,6%
Resultado Financeiro	(176.199)	(251.483)	42,7%	60	8	(176.139)	(251.475)	42,8%
Resultado Antes do IR e da CS	(68.043)	(89.806)	32,0%	(104)	(116)	(68.147)	(89.922)	32,0%
IR/CS	(22.197)	(27.795)	25,2%	104	116	(22.093)	(27.679)	25,3%
Resultado Líquido	(90.240)	(117.601)	30,3%	-	-	(90.240)	(117.601)	30,3%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	GERENCIAL		Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
ATIVO						
CIRCULANTE						
Caixa e equivalentes de caixa	171.461	252.778	-	(100)	171.461	252.678
Aplicações financeiras	61.568	-	-	-	61.568	-
Aplicações financeiras vinculadas	74.857	88.570	-	-	74.857	88.570
Contas a receber	70.422	53.171	-	(459)	70.422	52.712
Tributos a recuperar	16.057	8.608	-	(21)	16.057	8.587
Outras contas a receber	18.551	7.864	-	(398)	18.551	7.466
Total do circulante	412.916	410.991	-	(978)	412.916	410.013
NÃO CIRCULANTE						
Contas a receber	-	936	-	-	-	936
Partes relacionadas	34.817	40.664	-	(1.932)	34.817	38.732
Depósitos e cauções	2.167	1.633	-	(22)	2.167	1.611
Aplicações financeiras vinculadas	-	3.008	-	-	-	3.008
Outras contas a receber	1.356	566	-	-	1.356	566
Investimentos	-	-	-	8.820	-	8.820
Propriedades para investimento	1.625.013	1.277.774	-	(7.737)	1.625.013	1.270.037
Imobilizado	81.227	69.419	-	(1.597)	81.227	67.822
Intangível	78.701	78.190	-	(4)	78.701	78.186
Total do não circulante	1.823.281	1.472.190	-	(2.472)	1.823.281	1.469.718
TOTAL DO ATIVO	2.236.197	1.883.181	-	(3.450)	2.236.197	1.879.731
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
CIRCULANTE						
Fornecedores	75.321	10.577	-	(202)	75.321	10.375
Empréstimos e financiamentos	146.390	38.828	-	(22)	146.390	38.806
Contas a pagar - compra de imóveis	7.000	-	-	-	7.000	-
Salários e encargos sociais	3.497	2.105	-	(84)	3.497	2.021
Impostos, taxas e contribuições	34.310	23.790	-	(44)	34.310	23.746
Impostos parcelados	6.010	5.806	-	(98)	6.010	5.708
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	140.966	28.435	-	-	140.966	28.435
Partes relacionadas	16.783	16.389	-	(208)	16.783	16.181
Receitas de cessões a apropriar	7.997	6.880	-	-	7.997	6.880
Outras contas a pagar	28.848	31.259	-	(86)	28.848	31.173
Total do circulante	467.122	164.069	-	(744)	467.122	163.325
NÃO CIRCULANTE						
Empréstimos e financiamentos	1.051.667	919.268	-	-	1.051.667	919.268
Receitas de cessões a apropriar	29.048	24.268	-	(53)	29.048	24.215
Impostos parcelados	7.663	12.151	-	(175)	7.663	11.976
Imposto de renda e contribuição social diferidos	33.773	37.344	-	(2.478)	33.773	34.866
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.543	2.476	-	-	1.543	2.476
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	353.052	387.422	-	-	353.052	387.422
Outras contas a pagar	167.057	93.310	-	-	167.057	93.310
Total do não circulante	1.643.803	1.476.239	-	(2.706)	1.643.803	1.473.533
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	125.272	242.873	-	-	125.272	242.873
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.236.197	1.883.181	-	(3.450)	2.236.197	1.879.731

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	31/12/2013	31/12/2012
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo líquido do período	(117.601)	(90.240)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	23.254	15.819
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.335	927
Reversão de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(933)	7
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(3.570)	(64)
Imposto de renda e contribuição social	31.249	-
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	147.835	137.599
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.081	2.354
Variação cambial	121.572	75.683
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	(33.670)	-
Ganho não realizado com operações com instrumentos derivativos	-	659
Resultado da equivalência patrimonial	(97)	(230)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	(18.109)	(18.336)
Tributos a recuperar	(7.470)	(4.471)
Outras contas a receber	(11.875)	(270)
Depósitos e cauções	(556)	1.123
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	64.946	(7.279)
Impostos, taxas e contribuições	4.944	4.102
Salários e encargos sociais	1.476	(164)
Receitas de cessões a apropriar	5.950	11.916
Outras contas a pagar	71.422	8.209
Caixa (aplicado nas)/ proveniente das operações	282.183	137.344
Pagamento de juros	(106.873)	(87.324)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(25.628)	-
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	149.682	50.020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicação financeira vinculada/aplicações financeiras	(44.847)	(1.610)
Aquisição de bens do ativo imobilizado, propriedades para investimento e de itens do ativo intangível	(537.020)	(315.663)
Aquisição da controlada SB Bonsucesso líquido do caixa obtido na aquisição	-	(129.076)
Cisão Poli	3.846	-
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	193.087	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(384.934)	(446.349)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	253.612	650.324
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(6.079)	(25.496)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(92.969)	(56.885)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(5.046)	(4.993)
Pagamento de contas a pagar – compra de imóveis	-	(7.550)
Partes relacionadas	4.517	(28.039)
Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades de financiamento	154.035	527.361
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(81.217)	131.032
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	252.678	121.646
No final do exercício	171.461	252.678

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

GLOSSÁRIO

ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
ABL Total	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de quartos.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
CPC 06	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
EBITDA Ajustado por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
FFO Ajustado	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
Lojas Âncoras	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Lucro Líquido Ajustado	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
Lucro Líquido Ajustado por m²	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
NOI	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.