

São Paulo, 15 de maio 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 1T14. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados gerenciais e em milhares de reais.

1T14



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
FIDUCIARIA INVESTIMENTOS REGULADA

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

RECEITA BRUTA ATINGE R\$ 66,6 MILHÕES, 22,0% SUPERIOR AO 1T13

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no primeiro trimestre de 2014 - 1T14 - atingiu R\$ 66,6 milhões, com crescimento de 22,0% em comparação à receita de R\$ 54,5 milhões no primeiro trimestre de 2013 - 1T13.
- O NOI Consolidado do 1T14 registrou R\$ 52,9 milhões, com margem de 86,6% e crescimento de 21,4% em relação aos R\$ 43,5 milhões no 1T13.
- O Lucro Bruto no 1T14 foi de R\$ 46,9 milhões, com margem de 76,8% e crescimento de 23,1% em comparação aos R\$ 38,0 milhões do 1T13.
- O EBITDA ajustado no 1T14 atingiu R\$ 42,6 milhões, com margem de 69,8% e crescimento de 23,7% em relação aos R\$ 34,4 milhões do 1T13.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	1T13	1T14	Var.
Receita Bruta Total	54.548	66.565	22,0%
Aluguel (Shoppings)	41.294	48.463	17,4%
Serviços	13.254	18.102	36,6%
NOI Consolidado	43.523	52.850	21,4%
EBITDA Ajustado	34.447	42.618	23,7%
Resultado Líquido Ajustado	(7.264)	9.719	-
FFO Ajustado	(1.208)	16.489	-
Margem NOI	87,2%	86,6%	-0,6 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	69,0%	69,8%	0,8 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-14,6%	15,9%	30,5 p.p.
Margem FFO Ajustado	-2,4%	27,0%	29,4 p.p.
Receita Bruta por m ²	213,85	247,14	15,6%
NOI por m ²	170,63	196,22	15,0%
EBITDA Ajustado por m ²	135,05	158,23	17,2%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(28,48)	36,08	-
FFO Ajustado por m ²	(4,74)	61,22	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	255.073	269.342	5,6%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	255.073	269.342	5,6%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Findo o primeiro trimestre de 2014, a administração da Companhia vem reportar o desempenho operacional e financeiro, conforme detalhados nos respectivos relatórios e demonstrações comentados abaixo.

Mais uma vez destacamos o crescimento da ABL (Área Bruta Locável) própria da companhia de 5,6% no 1º trimestre de 2014 (1T14) sobre o 1º trimestre de 2013 (1T13). Como antes já apontado, 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).

No que se refere à taxa de ocupação, a mesma se manteve estável nos mesmos 96,6%.

Dentro do seu portfólio, a Companhia apresentou um desempenho orgânico já refletindo a esperada desaceleração do desempenho de seus clientes (lojistas/varejistas), com um Aluguel Mesmas Áreas (Same Area Rentals) crescendo 9,8% no 1T14 sobre 1T13, seguindo um crescimento das Vendas Mesmas Áreas (Same Area Sales) de 10,4% no período.

Em termos absolutos, a receita bruta total da companhia cresce 22,0% no 1T14 sobre 1T13, em ritmo próximo ao do trimestre anterior, atingindo R\$ 66,6 milhões, sendo o crescimento de 17,4% na receita de aluguéis e de 36,6% na receita de serviços.

Com um aumento de 19,5% nos custos do 1T14 sobre 1T13, o NOI consolidado cresce 21,4%, portanto acima dos custos, atingindo R\$ 52,8 milhões e margem de 86,6%. Já o EBITDA Ajustado cresce 23,7% no mesmo período, atingindo R\$ 42,6 milhões com margem de 69,8%, enquanto as despesas gerais e administrativas aumentaram 22,4%.

A Companhia apresentou em seu Resultado Financeiro Líquido melhora de negativos R\$ 30,3 milhões no 1T13 para negativos R\$ 19,1 milhões no 1T14. Entretanto, cabe esclarecer que o efeito líquido cambial foi positivo em aproximadamente R\$ 19 milhões nessa comparação, o que explica parte dessa melhora. De toda forma, a Companhia adota medidas de monitoramento e políticas cambiais como detalhado adiante no relatório, assim como detalhado o perfil de seu endividamento.

Agradecemos em mais essa oportunidade nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por sua contribuição.

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

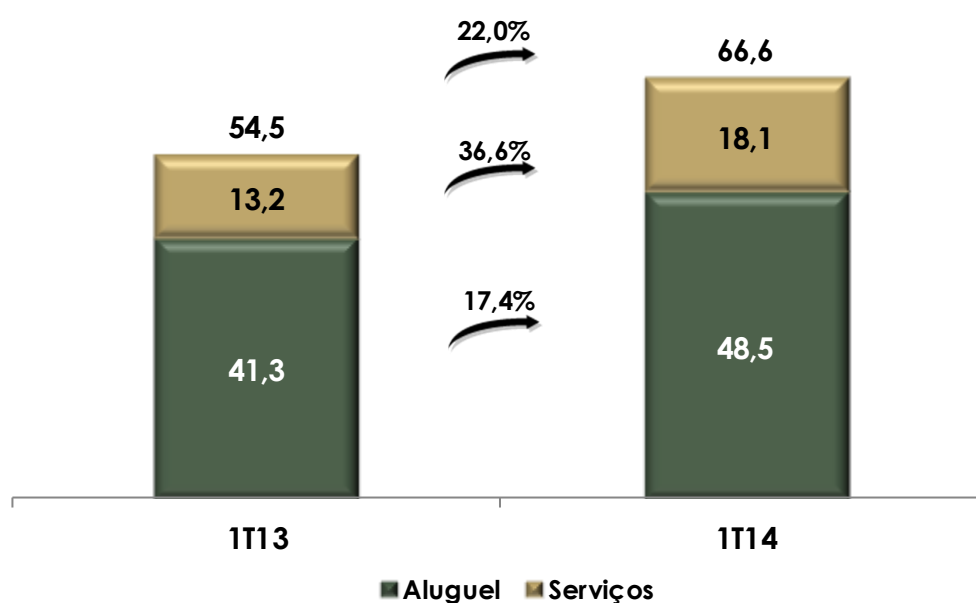
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia no 1T14 registrou R\$ 66,6 milhões, representando um crescimento de 22,0% em relação ao 1T13.

A receita bruta de aluguéis no 1T14 totalizou R\$ 48,5 milhões, representando 72,8% da receita bruta total e um crescimento de 17,4% em relação ao 1T13. 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.

A receita bruta de serviços no 1T14 totalizou R\$ 18,1 milhões, representando um crescimento de 36,6% em relação ao 1T13.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 48,5 milhões no 1T14, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis - Gerencial			
R\$ milhões	1T13	1T14	Var.
Aluguel Mínimo	30,7	34,7	12,9%
Aluguel Percentual de Vendas	4,0	5,4	34,2%
Luvas	1,6	2,4	47,9%
Merchandising	2,8	3,9	40,2%
Linearização da Receita	2,2	2,1	-2,2%
Total	41,3	48,5	17,4%

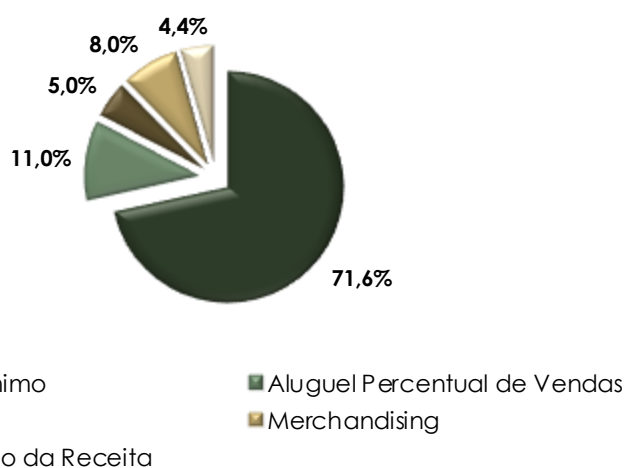
As receitas de aluguel mínimo no 1T14, incluindo a linearização da receita, cresceram R\$ 3,9 milhões ou 11,9% em relação ao 1T13.

O aluguel percentual de vendas cresceu 34,2% na comparação entre os dois períodos, reflexo do incremento em nosso portfólio, aliado à performance do varejo.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 1T14 totalizaram R\$ 3,9 milhões, crescimento de R\$ 1,1 milhão ou 40,2% comparado com o 1T13.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 1T14 71,6% da receita total de aluguéis, enquanto no 1T13 representavam 74,3%.

RECEITA DE ALUGUÉIS - 1T14



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T14 as receitas de serviços totalizaram R\$ 18,1 milhões, representando um crescimento de 36,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços - Gerencial			
R\$ milhões	1T13	1T14	Var.
Estacionamento	9,1	12,8	40,6%
Energia	1,1	1,1	-4,4%
Água	1,4	1,8	30,7%
Administração	1,6	2,4	48,4%
Total	13,2	18,1	36,6%

As receitas de estacionamento no 1T14 foram de R\$ 12,8 milhões, um acréscimo de R\$ 3,7 milhões ou 40,6% relação ao 1T13. 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.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,1 milhão no 1T14, estável em relação ao 1T13.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,8 milhão no 1T14 e no 1T13 foram de R\$ 1,4 milhão.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,5 milhões no 1T14, 8,3% da receita bruta, enquanto no 1T13 representaram 8,5%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,4 milhões no 1T14, representando um crescimento de R\$ 0,4 milhão em relação ao 1T13. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento, bem como à alteração do regime de tributação de algumas empresas do grupo.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,1 milhão, um crescimento de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 1T13.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 61,0 milhões no 1T14, um crescimento de 22,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T14 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 19,5%, ficando em R\$ 14,2 milhões.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados - Gerencial			
R\$ milhões	1T13	1T14	Var.
Pessoal	0,6	0,9	40,9%
Depreciação	5,5	6,0	9,6%
Ocupação	3,2	3,8	20,2%
Serviços de Terceiros	2,6	3,5	34,4%
Total	11,9	14,2	19,5%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,9 milhão neste trimestre, comparado com R\$ 0,6 milhão do 1T13. Este aumento de custos está relacionado aos reajustes salariais e às novas operações implementadas no período.

Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 6,0 milhões no 1T14, 9,6% maiores que no 1T13.

Custo de Ocupação

Neste trimestre os custos de ocupação totalizaram R\$ 3,8 milhões, R\$ 0,6 milhão a mais que no 1T13.

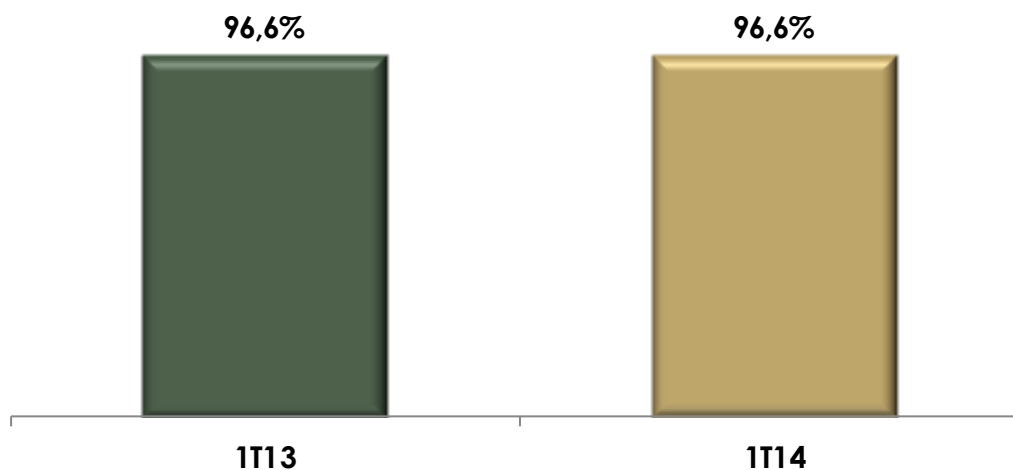
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



Os custos de ocupação dos shoppings centers foram de R\$ 2,3 milhões no 1T14, um decréscimo de R\$ 0,2 milhão em relação ao 1T13.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,5 milhão no 1T14, um crescimento de R\$ 0,8 milhão comparado com o 1T13.

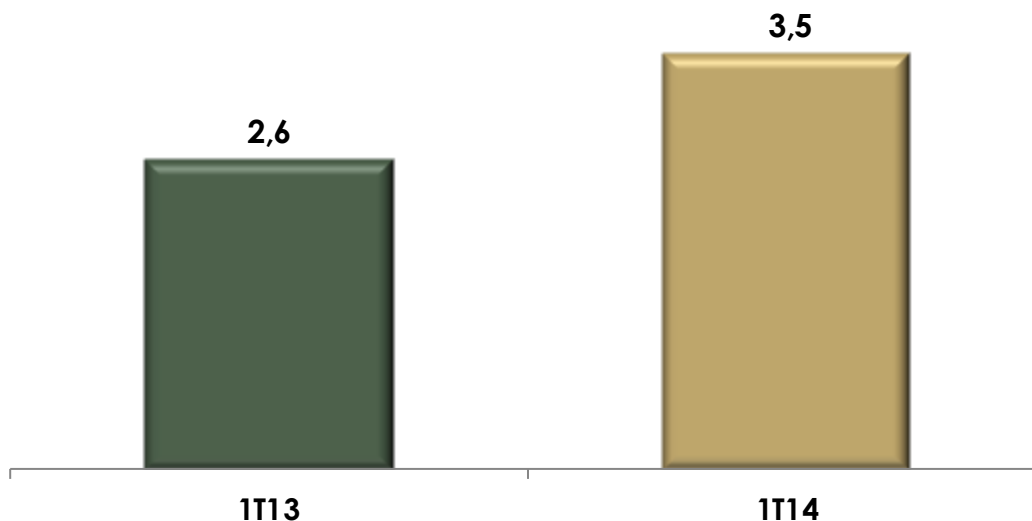
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 1T14, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,5 milhões, um acréscimo de R\$ 0,9 milhão em comparação com o 1T13. Os principais motivos para este crescimento foram: o início das operações no Parque Shopping Sulacap, bem como no Parque Shopping Prudente, além dos aumentos nas demais operações.

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

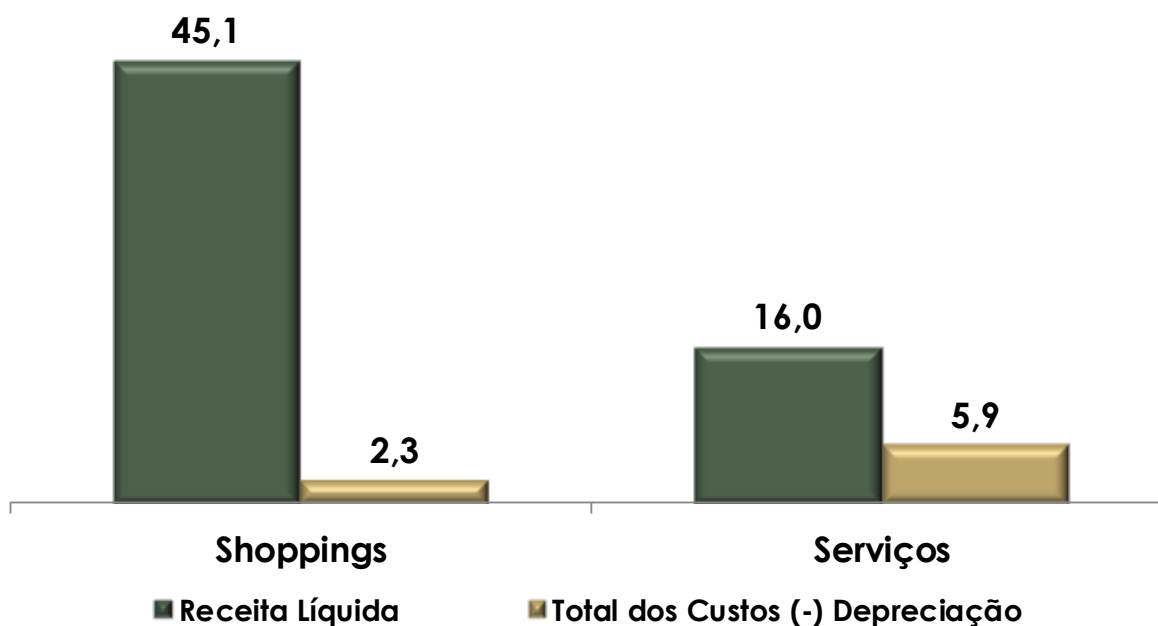


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T14 foi de R\$ 46,8 milhões, margem de 76,8%, com crescimento de 23,1% comparado aos R\$ 38,0 milhões no 1T13.

No 1T14 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 52,9 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 42,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 10,1 milhões.

**NOI - 1T14
(R\$ milhões)**



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T14 totalizaram R\$ 13,5 milhões, representando um aumento de 22,4%, comparado com 1T13.

Despesas Gerais e Administrativas - Gerencial			
R\$ milhões	1T13	1T14	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,8)	(0,7)	-14,8%
Despesas com Pessoal	(4,3)	(4,8)	10,0%
Serviços de Terceiros	(2,0)	(3,4)	73,1%
Despesas de Comercialização	(1,6)	(0,7)	-54,9%
Outras Despesas	(2,4)	(3,9)	66,7%
Total	(11,1)	(13,5)	22,4%

Neste trimestre tivemos o aumento de R\$ 2,4 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo (i) aumento das despesas com pessoal devido reajustes anuais, bem como ao incremento da equipe devido às novas operações, (ii) aumento dos serviços de terceiros, e (iii) aumento das outras despesas.

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 1T14 as outras receitas operacionais foram de R\$ 5,9 milhões, enquanto no 1T13 tivemos R\$ 1,4 milhão.

Outras Receitas Operacionais - Gerencial			
R\$ milhões	1T13	1T14	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,9	2,1	132,4%
Ganho na Venda de Propriedades para Investimento	-	3,4	-
Outras Recuperações	0,5	0,4	-7,6%
Total	1,4	5,9	321,9%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T14 foi negativo em R\$ 19,1 milhões, e no 1T13 o resultado ficou negativo em R\$ 30,3 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa.

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

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial			
R\$ milhões	1T13	1T14	Var.
Receitas	36,8	78,0	112,0%
Juros de aplicações financeiras	7,8	9,6	22,9%
Variação cambial ativa	29,0	67,5	133,0%
Variação monetária ativa	-	0,9	-
Despesas	(67,1)	(97,1)	44,7%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(12,3)	(17,1)	38,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(21,4)	(25,3)	18,1%
Perda em operação com derivativos	(10,9)	(11,7)	7,3%
Variação cambial passiva	(18,1)	(36,6)	102,0%
Variação monetária passiva	(3,2)	(1,3)	-59,4%
Encargos de impostos parcelados	(0,2)	(0,2)	-22,6%
Outros	(1,0)	(4,9)	396,1%
Total	(30,3)	(19,1)	-37,0%

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 contratos futuros da BM&FBovespa e operações de swaps de fluxo de caixa que trocam a variação cambial por IGP-M, junto a instituições de primeira linha.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes ao Bônus Perpétuo com *call* em 2017, a Companhia mantém contratos futuros da BM&FBovespa e contratos a termo *non-deliverable forward* (NDF).

Os ajustes diários dos contratos futuros da BM&FBovespa ocorridos durante 1T14 já impactaram o caixa da Companhia.

Em 31 de março de 2014, o mapa de exposição cambial da companhia, para os próximos 24 meses era:

Instrumentos Financeiros				
US\$ mil	2014	2015	2016	24 meses
Exposição	27.750	43.000	15.250	86.000
Total de hedge com instrumentos derivativos	27.750	43.000	15.250	86.000
Cobertura	100%	100%	100%	100%

Instrumento Derivativo - Futuro Dólar BM&Fbovespa	2014	2015	2016	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	2,2789	-	2,4226	2,3692
Nocional em US\$ mil	9.000	-	15.250	24.250
Valor Justo em R\$ mil	24	-	40	64

Instrumento Derivativo - NDF de Câmbio	2014	2015	2016	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$**	-	2,2968	-	2,2968
Nocional em US\$ mil	-	18.000	-	18.000
Valor Justo em R\$ mil	-	(2.761)	-	(2.761)

Instrumento Derivativo - Swap USD x IGP-M	2014	2015	2016	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$***	2,0000	2,0000	-	2,0000
Nocional em US\$ mil	18.750	25.000	-	43.750
Valor Justo em R\$ mil	1.761	4.308	-	6.069

*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 31/03/2014
jun/2012	9.073	jun/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,59%	(897)
out/2012	9.195	out/2017	CDI + 5,5%	IPCA + 7,97%	(492)
out/2012	12.259	out/2017	TJLP + 6,5%	IPCA + 6,90%	(1.569)
TOTAL	30.527				(2.958)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 1T14 foi de R\$ 7,2 milhões, e no 1T13 este valor foi de R\$ 5,3 milhões.

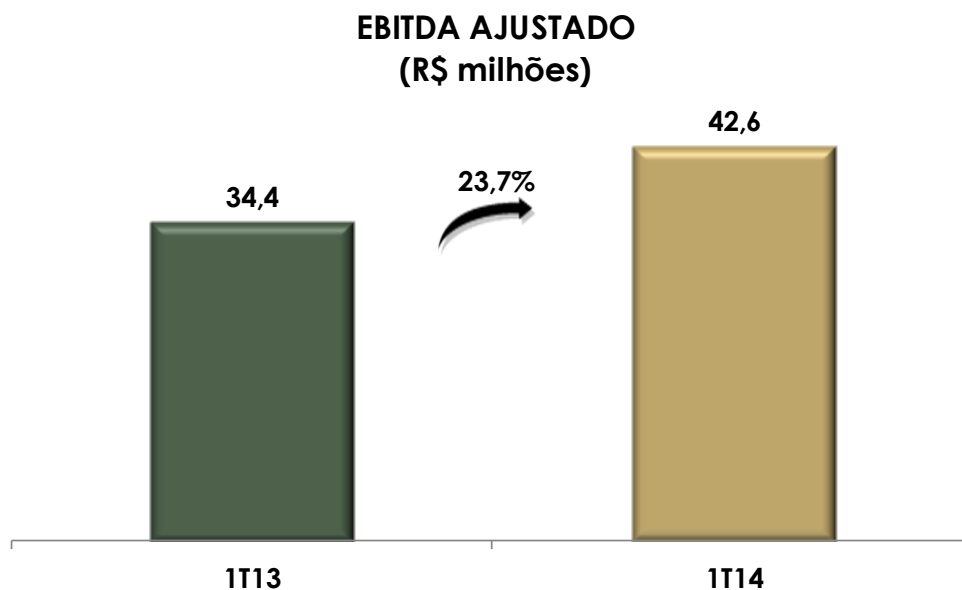
RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T14 a companhia registrou lucro líquido ajustado de R\$ 9,7 milhões, em comparação com o prejuízo líquido ajustado de R\$ 7,3 milhões no 1T13.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 1T14 foi de R\$ 42,6 milhões, com margem de 69,8% e acréscimo de 23,7% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 34,4 milhões.

Reconciliação do EBITDA Ajustado - Gerencial			
R\$ milhões	1T13	1T14	Var.
Resultado líquido	(7,3)	13,0	-
(+) IRPJ / CSLL	5,3	7,2	35,1%
(+) Resultado Financeiro Líquido	30,3	19,1	-37,0%
(+) Depreciação e Amortização	6,1	6,7	11,8%
EBITDA	34,4	46,0	33,6%
(+) Despesas Não Recorrentes	-	(3,4)	-
EBITDA Ajustado	34,4	42,6	23,7%
Margem EBITDA Ajustado	69,0%	69,8%	0,8 p.p.

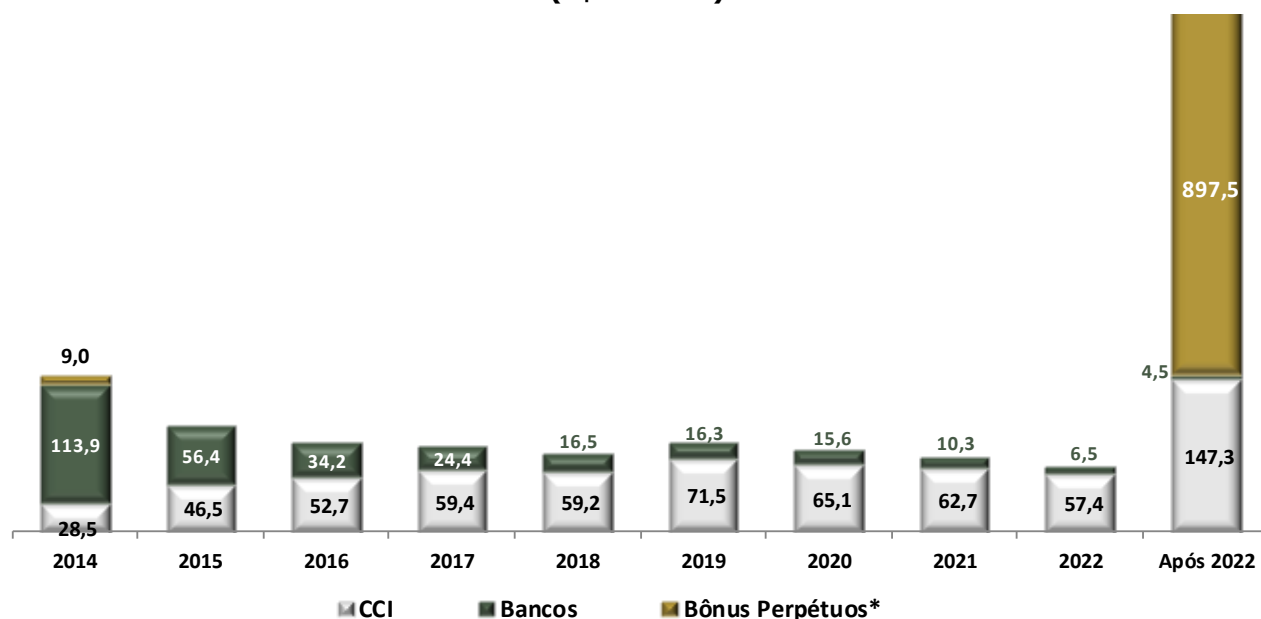


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2014 totalizou R\$ 1.855,4 milhões. Em 31 de dezembro de 2013 este endividamento era de R\$ 1.692,1 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2014 de R\$ 447,1 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.408,3 milhões. No 4T13 o endividamento líquido foi de R\$ 1.384,2 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/03/14	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Após 2022
BANCO HSBC S.A.	jun/17	CDI	3,2%	9,2	2,2	2,8	2,8	1,4	-	-	-	-	-	-
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	1,0	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	SELIC	5,5%	11,0	2,3	3,1	3,1	2,5	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	13,2	2,8	3,7	3,7	3,0	-	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	mai/17	TJLP	5,3%	4,5	1,1	1,4	1,4	0,6	-	-	-	-	-	-
BNDES - ABC FINEM	mai/17	USD	5,3%	3,1	0,7	1,0	1,0	0,4	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,5%	28,3	0,7	4,6	4,6	4,7	4,7	4,7	4,3	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	5,3%	7,1	0,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,0	-	-	-
CCB - BANCO PAN (A)	mar/15	CDI	5,8%	9,7	7,2	2,5	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - BANCO PAN (B)	mar/15	CDI	5,8%	6,6	4,9	1,7	-	-	-	-	-	-	-	-
BCV /BMG	mar/15	CDI	4,5%	6,5	4,8	1,7	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - INDUSVAL	jun/15	CDI	5,7%	9,2	5,5	3,7	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - BBM (A)	out/14	CDI	5,6%	7,1	7,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - BBM (B)	out/14	CDI	6,8%	3,8	3,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCB - VOTORANTIM	fev/16	CDI	3,9%	24,5	-	18,6	5,9	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	31,7	2,7	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	1,7	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	37,6	5,4	4,2	4,2	4,3	4,3	4,2	4,2	4,2	2,6	-
BANCO HSBC S.A.	out/14	CDI	3,3%	62,4	62,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNB	jun/25	-	3,5%	22,1	-	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,2	4,5
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	119,9	13,5	23,3	27,0	31,1	25,0	-	-	-	-	-
CCI - RB CAPITAL	abr/20	IPCA	9,9%	57,9	4,1	7,4	8,5	9,8	11,1	12,7	4,3	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	54,9	3,3	5,0	5,5	6,1	6,8	7,5	8,4	9,3	3,0	-
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	65,5	3,1	4,8	5,2	5,5	5,9	6,3	6,8	7,2	7,8	12,9
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	35,9	1,6	2,4	2,6	2,7	2,9	3,1	3,4	3,7	3,8	9,7
CCI - HABITASEC	dez/24	IPCA	7,0%	51,5	2,5	3,6	3,9	4,2	4,4	4,8	5,1	5,4	5,8	11,8
CCI - ITAÚ	abr/26	TR	9,9%	264,7	0,4	-	-	-	3,1	37,1	37,1	37,1	37,0	112,9
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR (*)		USD	10,0%	572,3	8,7	-	-	-	-	-	-	-	-	563,6
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS (*)		USD	12,0%	334,2	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	333,9
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.855,4	151,4	102,9	86,9	83,8	75,7	87,8	80,7	73,0	63,9	1.049,3

*Perpétuo 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.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	GERENCIAL			Ajustes CPC 18 e CPC 19		CONTÁBIL		
	1T13	1T14	Var.	1T13	1T14	1T13	1T14	Var.
Receita Bruta	54.548	66.565	22,0%	(269)	-	54.279	66.565	22,6%
De Aluguéis	41.294	48.463	17,4%	(269)	-	41.025	48.463	18,1%
De Serviços	13.254	18.102	36,6%	-	-	13.254	18.102	36,6%
Deduções da Receita	(4.641)	(5.543)	19,4%	10	-	(4.631)	(5.543)	19,7%
Pis / Cofins	(3.397)	(3.598)	5,9%	10	-	(3.387)	(3.598)	6,2%
ISS	(601)	(828)	37,8%	-	-	(601)	(828)	37,8%
Descontos	(643)	(1.117)	73,7%	-	-	(643)	(1.117)	73,7%
Receita Líquida	49.907	61.022	22,3%	(259)	-	49.648	61.022	22,9%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(11.860)	(14.175)	19,5%	187	-	(11.673)	(14.175)	21,4%
Pessoal	(634)	(893)	40,9%	-	-	(634)	(893)	40,9%
Depreciação	(5.476)	(6.003)	9,6%	76	-	(5.400)	(6.003)	11,2%
Ocupação	(3.160)	(3.799)	20,2%	111	-	(3.049)	(3.799)	24,6%
Serviços de Terceiros	(2.590)	(3.480)	34,4%	-	-	(2.590)	(3.480)	34,4%
Resultado Bruto	38.047	46.847	23,1%	(72)	-	37.975	46.847	23,4%
Despesas Operacionais	(9.656)	(7.599)	-21,3%	39	-	(9.617)	(7.599)	-21,0%
Gerais e Administrativas	(11.064)	(13.540)	22,4%	43	-	(11.021)	(13.540)	22,9%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	1.408	5.941	321,9%	-	-	1.408	5.941	321,9%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-	(4)	-	(4)	-	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	28.391	39.248	38,2%	(33)	-	28.358	39.248	38,4%
Resultado Financeiro	(30.325)	(19.091)	-37,0%	3	-	(30.322)	(19.091)	-37,0%
Resultado Antes do IR e da CS	(1.934)	20.157	-	(30)	-	(1.964)	20.157	-
IR/CS	(5.330)	(7.202)	35,1%	30	-	(5.300)	(7.202)	35,9%
Resultado Líquido	(7.264)	12.955	-	-	-	(7.264)	12.955	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/14	31/12/13
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	308.935	171.461
Aplicações financeiras	62.267	61.568
Aplicações financeiras vinculadas	74.888	74.857
Contas a receber	69.457	70.422
Tributos a recuperar	17.798	16.057
Outras contas a receber	17.243	18.551
Total do circulante	550.588	412.916
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações Financeiras	961	-
Partes relacionadas	38.663	34.817
Depósitos e cauções	2.171	2.167
Outras contas a receber	1.561	1.356
Propriedades para investimento	1.661.238	1.625.013
Imobilizado	79.516	81.227
Intangível	79.114	78.701
Total do não circulante	1.863.224	1.823.281
TOTAL DO ATIVO	2.413.812	2.236.197
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	65.078	75.321
Empréstimos e financiamentos	135.948	146.390
Contas a pagar - compra de imóveis	4.000	7.000
Salários e encargos sociais	4.176	3.497
Impostos, taxas e contribuições	47.560	34.310
Impostos parcelados	5.710	6.010
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	42.738	140.966
Partes relacionadas	16.422	16.783
Receitas de cessões a apropriar	7.797	7.997
Outras contas a pagar	24.556	28.848
Total do circulante	353.985	467.122
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.069.138	1.051.667
Receitas de cessões a apropriar	35.738	29.048
Impostos parcelados	6.780	7.663
Imposto de renda e contribuição social diferidos	33.757	33.773
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.543	1.543
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	607.587	353.052
Outras contas a pagar	167.056	167.057
Total do não circulante	1.921.599	1.643.803
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	138.227	125.272
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.413.812	2.236.197

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/2014	31/03/2013
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro / (prejuízo) do período	12.955	(7.264)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	6.770	6.088
Reversão de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-	(555)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(16)	(16)
Imposto de renda e contribuição social	7.218	5.316
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	43.928	42.065
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	658	510
Variação cambial	(31.865)	(12.197)
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	(3.620)	-
Resultado da equivalência patrimonial	-	4
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	965	(1.397)
Tributos a recuperar	(1.741)	(232)
Outras contas a receber	1.103	(305)
Depósitos e cauções	(4)	(1)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(10.243)	9.420
Impostos, taxas e contribuições	13.250	372
Salários e encargos sociais	679	(403)
Receitas de cessões a apropriar	6.490	1.661
Outras contas a pagar	(4.293)	(3.546)
Caixa (aplicado nas)/ proveniente das operações	42.234	39.520
Pagamento de juros	(53.196)	(41.735)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(58)	(7.415)
Caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais	(11.020)	(9.630)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicação financeira vinculada/aplicações financeiras	(1.691)	(212)
Aquisição de bens do ativo imobilizado, propriedades para investimento e de itens do ativo intangível	(44.092)	(77.178)
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	6.014	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(39.769)	(77.390)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	335.012	74.361
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	(11.513)	733
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(129.606)	(13.772)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(1.423)	(1.497)
Partes relacionadas	(4.207)	(2.614)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	188.263	57.211
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	137.474	(29.809)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	171.461	252.678
No final do exercício	308.935	222.869

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.