

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.

Apostamos 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 cresceu 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 atingindo R\$ 241 milhões, distribuída em um crescimento de 20,7% na receita de alugueis 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

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 shoppings 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 rentabilidade da Companhia por suas receitas locais e de prestação de serviços através da melhor performance varejista em nossos shoppings 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 locais e 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 estacionamento 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.

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\$ 241,9 milhões, com crescimento de 23,3% em relação ao 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.

R\$ mil	Destaque Financeiros e Operacionais Consolidados					
	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 m²	241,03	270,85	12,4%	850,04	947,90	11,5%
NOI por m²	190,25	216,69	13,9%	688,60	757,05	9,9%
EBITDA Ajustado						
por m²	151,80	175,29	15,5%	545,79	603,53	10,6%
Resultado Líquido						
Ajustado m²	(31,58)	(168,00)	-	(384,02)	(574,74)	49,7%
FFO Ajustado						
por m²	(13,90)	(143,97)	-	(314,14)	(482,52)	53,6%
ABL Própria - Média do Período (m²)	255.073	264.402	3,7%	230.710	255.175	10,6%
ABL Própria - Final do Período (m²)	255.073	269.342	5,6%	255.073	269.342	5,6%

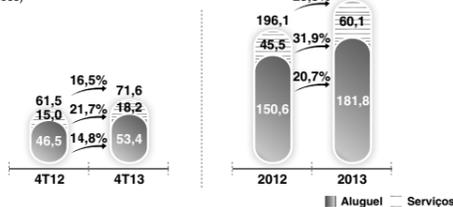
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre foi de R\$ 241,9 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 alugueis 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 alugueis. 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 ALUGUEIS

As receitas de alugueis 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.

R\$ milhões	Composição da Receita de Alugueis - Gerencial					
	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%

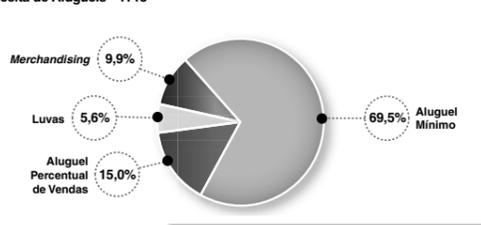
As receitas de aluguel mínimo no 4T13, incluindo a linearização da receita, cresceram R\$ 3,7 milhões, ou 10,9% em relação ao 4T12. Comparando 2013 com 2012, o crescimento foi de R\$ 21,4 milhões, ou 18,7%.

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%.

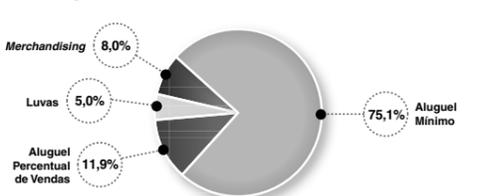
Os alugueis temporários (Merchandising) do 4T13 totalizaram R\$ 5,3 milhões, crescimento de R\$ 1,2 milhão ou 29,4%, comparado com o 4T12. Em 2013 totalizou-se R\$ 14,5 milhões, acréscimo de 33,7% em comparação com 2012.

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

Receita de Alugueis - 4T13



Receita de Alugueis - 2013



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.

R\$ milhões	Composição da Receita de Serviços - Gerencial					
	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 de 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 ALUGUEIS 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 ALUGUEIS E SERVIÇOS

No 4T13 os custos dos alugueis 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.

R\$ milhões	Custo dos Alugueis e dos Serviços Prestados - Gerencial					
	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.

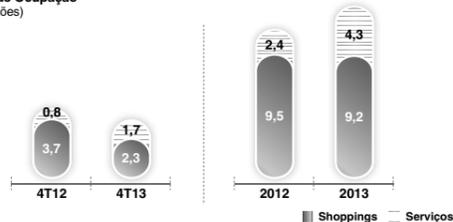
Custo de Depreciação

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.

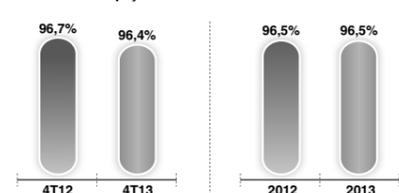
Custo de Ocupação (R\$ milhões)



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.

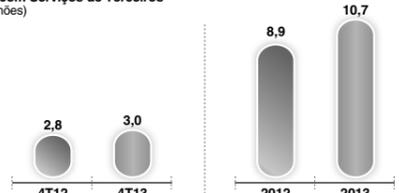
Evolução da Taxa de Ocupação



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.

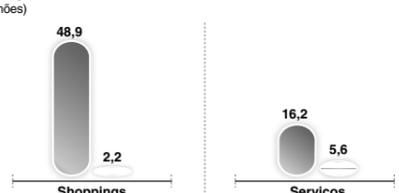
Custo com Serviços de Terceiros (R\$ milhões)



LUCRO BRUTO

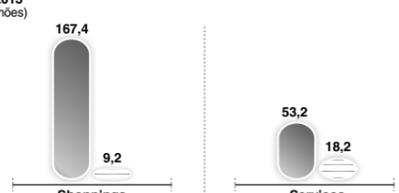
O lucro bruto no 4T13 foi de R\$ 51,7 milhões, margem de 79,3% e crescimento de 14,8% comparado aos R\$ 45,0 milhões observados no 4T12. Em 2013 tivemos R\$ 172,3 milhões, com margem de 78,1% e aumento de 19,3% em comparação com 2012. No 4T13 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 57,3 milhões. O 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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

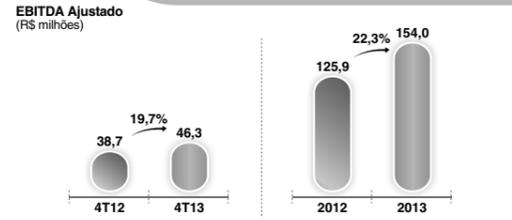
No 4T13 a Companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 44,4 milhões, em comparação com o prejuízo líquido ajustado de R\$ 8,0 milhões no 4T12. Em 2013 o resultado líquido ajustado foi negativo em R\$ 146,7 milhões, comparado ao prejuízo líquido ajustado de R\$ 88,6 milhões em 2012.

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.

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.



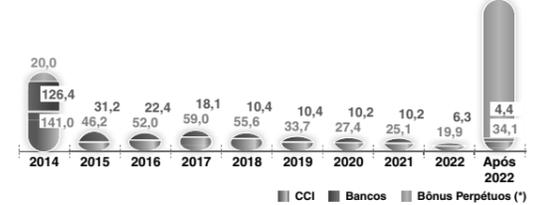
ESTRUTURA DE CAPITAL

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)



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
Bônus de Dívida Perpétuos Senior (*)		USD	10,0%	592,0	9,1	-	-	-	-	-	-	-	-	582,9
Bônus 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

(*) 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.

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 à 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 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\$ 25,0 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 CAPITAIS - 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.

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.

BALANÇOS PATRIMONIAIS 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)

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (BR GAAP e IFRS)		
	Notas	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	1º de janeiro de 2012 (Reapresentado)
ATIVO					
ATIVO CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.760	2.505	171.461	252.678
Aplicações financeiras	4	61.568	-	61.568	-
Aplicações financeiras vinculadas	5	-	-	74.857	88.570
Contas a receber	6	-	-	70.422	52.712
Tributos a recuperar	7	518	681	16.057	8.587
Outras contas a receber	9	15.479	1.681	18.551	7.466
Total do ativo circulante		79.325	4.867	412.916	410.013
ATIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	6	-	-	936	1.346
Partes relacionadas	8	7.014	15.760	34.817	38.732
Depósitos e cauções	-	-	-	2.167	1.611
Aplicações financeiras vinculadas	5	-	-	3.008	90.627
Outras contas a receber	9	-	-	1.356	566
		7.014	15.760	38.340	44.853
Investimentos	10	552.012	603.203	-	8.820
Propriedades para investimento	11	-	-	1.625.013	1.270.037
Imobilizado	12	30.985	25.690	81.227	67.822
Intangível	13	12.319	11.458	78.701	78.186
		595.316	640.351	1.784.941	1.424.865
Total do ativo não circulante		602.330	656.111	1.823.281	1.469.718
TOTAL DO ATIVO		681.655	660.978	2.236.197	1.879.731
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores		1.283	1.162	75.321	10.375
Empréstimos e financiamentos	14	30.230	-	146.390	38.806
Contas a pagar compra de imóveis		-	-	7.000	7.550
Salários e encargos sociais		2.460	1.873	3.497	2.021
Impostos, taxas e contribuições		357	446	34.310	23.746
Impostos parcelados	17	240	199	6.010	5.708
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	15	-	-	140.966	28.435
Partes relacionadas	8	222.527	230.486	16.783	16.181
Receitas de cessões a apropriar	18	-	-	7.997	6.880
Outras contas a pagar	16	1.133			

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)

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 serviriam de base para comparação com os mesmos demonstrativos que estão sendo apresentados em 31 de dezembro de 2013. 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:

BALANÇO PATRIMONIAL

	Saldo		Ajustes		Saldo	
	01/01/2012	31/12/2012	CPC 18 e CPC 19	31/12/2012	CPC 18 e CPC 19	31/12/2012
Ativo						
Ativo circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	121.680	(34)	121.646	252.778	(100)	252.678
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	-	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).

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	Saldo		Ajustes		Saldo	
	31/12/2012	31/12/2012	CPC 18 e CPC 19	31/12/2012	CPC 18 e CPC 19	31/12/2012
Receita líquida	182.357	-	182.357	(1.024)	-	181.333
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(38.002)	-	(38.002)	559	-	(37.443)
Lucro bruto	144.355	-	144.355	(465)	-	143.890
(Despesas)/receitas operacionais						
Gerais e administrativas	(43.025)	-	(43.025)	184	-	(42.841)
Outras receitas operacionais, líquidas	6.826	-	6.826	(113)	-	6.713
Resultado da equivalência patrimonial	-	-	-	230	-	230
Lucro operacional e antes do resultado financeiro	108.156	-	108.156	(164)	-	107.992
Resultado financeiro	(176.189)	-	(176.189)	60	-	(176.129)
Lucro operacional e antes do imposto de renda	(68.043)	-	(68.043)	(104)	-	(68.147)
Imposto de renda e contribuição social	(22.261)	-	(22.261)	104	-	(22.157)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	64	-	64	-	-	64
Prejuízo do período	(90.240)	-	(90.240)	-	-	(90.240)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

	Saldo		Ajustes		Saldo	
	31/12/2012	31/12/2012	CPC 18 e CPC 19	31/12/2012	CPC 18 e CPC 19	31/12/2012
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Prejuízo líquido do período	(90.240)	-	(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	-	-	15.819
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	927	-	927	-	-	927
Atualização monetária provisões riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	7	-	7	-	-	7
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(64)	-	(64)	-	-	(64)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI perpétuo	137.599	-	137.599	-	-	137.599
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.354	-	2.354	-	-	2.354
Variação cambial	75.683	-	75.683	-	-	75.683
Ganho/perda não realizada operações com instrumentos derivativos	659	-	659	-	-	659
Resultado da equivalência patrimonial	(230)	-	(230)	-	-	(230)
(Aumento)/redução dos ativos operacionais	(18.650)	314	(18.336)	-	-	(18.336)
Contas a receber	(4.472)	1	(4,471)	-	-	(4,471)
Outras contas a receber	(528)	258	(270)	-	-	(270)
Depósitos e cauções	1.123	-	1.123	-	-	1.123
Aumento/(redução) dos passivos operacionais						
Fornecedores	(7.190)	(89)	(7.279)	-	-	(7.279)
Impostos, taxas e contribuições	4.103	(1)	4.102	-	-	4.102
Salários e encargos sociais	(152)	(12)	(164)	-	-	(164)
Receitas de cessões a apropriar	11.969	(53)	11.916	-	-	11.916
Outras contas a pagar	8.281	(72)	8.209	-	-	8.209
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	137.531	(187)	137.344	-	-	137.344
Pagamento de juros	(87.324)	-	(87.324)	-	-	(87.324)
Imposto de renda e contribuição social pagas	-	-	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	50.207	(187)	50.020	-	-	50.020
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Aplicação financeira vinculada	(1.610)	-	(1.610)	-	-	(1,610)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(315.661)	(2)	(315.663)	-	-	(315,663)
Aquisição da controlada SB Bonsucesso líquido do caixa obtido na aquisição	(129.076)	-	(129,076)	-	-	(129,076)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(446.347)	(2)	(446,349)	-	-	(446,349)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	650.324	-	650.324	-	-	650,324
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(56.885)	-	(56,885)	-	-	(56,885)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(5.027)	34	(4.993)	-	-	(4,993)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	(7.550)	-	(7,550)	-	-	(7,550)
Partes relacionadas	(28.128)	89	(28,039)	-	-	(28,039)
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI	(25.496)	-	(25,496)	-	-	(25,496)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	527.238	123	527,361	-	-	527,361
Aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	131.098	(66)	131,032	-	-	131,032
Caixa e equivalentes de caixa						
No final do exercício	252.778	(100)	252.678	-	-	252,678
No início do exercício	121.680	(34)	121,646	-	-	121,646
Aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	131.098	(66)	131,032	-	-	131,032

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

	Saldo		Ajustes		Saldo	
	31/12/2012	31/12/2012	CPC 18 e CPC 19	31/12/2012	CPC 18 e CPC 19	31/12/2012
Receitas						
Receita de aluguel, serviços e outros	193.563	(1.063)	192.500	-	-	192,500
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(927)	-	(927)	-	-	(927)
192.636	(1.063)	191,573	-	-	-	
Serviços e materiais de terceiros						
Serviços de terceiros, materiais e outros	(41.781)	320	(41,461)	-	-	(41,461)
Valor adicionado bruto	150.855	(743)	150,112	-	-	150,112
Depreciação e amortização	(16.122)	304	(15,818)	-	-	(15,818)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	134.733	(439)	134,294	-	-	134,294
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado da equivalência patrimonial	-	230	230	-	-	230
Receitas financeiras	70.424	(8)	70,416	-	-	70,416
Valor adicionado a distribuir	205.157	(217)	204,940	-	-	204,940
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	-	-	-	-	-	-
Remuneração direta	10.159	(1)	10,158	-	-	10,158
Benefícios	1.847	(1)	1,846	-	-	1,846
FGTS	580	(1)	579	-	-	579
INSS	2.785	(1)	2,784	-	-	2,784
Impostos, taxas e contribuições	-	-	-	-	-	-
Federais	31.470	(143)	31,327	-	-	31,327
Municipais	1.932	(2)	1,930	-	-	1,930
Remuneração de capitais de terceiros	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	246.624	(68)	246,556	-	-	246,556
Remuneração de capitais próprios	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do período	(90.240)	-	(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;

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)

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 de 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	01/01/2012
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	132	385	11.461	5.937
IRRF a recuperar	294	203	1.892	719
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	275	95
PIS e COFINS a recuperar	78	78	371	161
Imposto de renda - antecipações	-	-	876	933
Contribuição social - antecipações	-	-	317	89
Outros impostos a recuperar	14	15	865	638
Total	518	681	16.057	8.587

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 condôminos 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 estacionamento de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial e (v) acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínio. 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
Pol	-	16
Outros	459	189
Total	7.014	15.760
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.

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	01/01/2012
Ativo		
Golf Participações Ltda. (a)	17.421	15.460
Condomínio Civil Suzano Shopping Center (c)	474	896
Condomínio Civil Voluntários - SPS (c)	-	157
Condomínio Unimart Campinas (c)	1.006	358
Condomínio Outlet Premium SP (c)	60	449
Condomínio Unimart Atibaia (c)	435	-
Condomínio Outlet Premium Alexânia (c)	2.546	2.546
Condomínio do Vale (c)	668	922
Condomínio Cascavel (c)	-	387
Condomínio Prudente (c)	127	62
Condomínio ASG (c)	611	390
Condomínio Osasco (c)	-	53
Condomínio Barueri (c)	316	1.188
Condomínio Shopping Light (c)	649	726
Condomínio Top Center (c)	1.103	1.128
BR Partners Consultoria Especializada (d)	652	652
Menesal	-	113
MCLG Empreendimentos e Participações S.A. (d)	1	6.726
Fundo de Investimento Imobiliário Sulacap - Fil	653	653
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda.	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
Total	34.817	38.732
Passivo		
SAS Venture LLC (b)	16.768	15.066
Condomínio Suzano (c)	-	108
Condomínio Santana Parque Shopping (c)	-	943
Condomínio Prudente (c)	-	821
Outros (c)	15	294
Total	16.783	16.181

(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;
(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 (sócios 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	01/01/2012
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.

9. OUTRAS CONTAS A RECEBER

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

10. INVESTIMENTOS

	Participação - %	Quantidade de ações/cotas detidas	Lucro/(prejuízo) do período	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado da equivalência patrimonial		Saldos dos investimentos	
					31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Controladas diretas								
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
Total				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)	(67.899)	(55.218)	(98.292)	(44.209)
Total				(133.831)	(261.718)	(133.831)	(288.842)	(182.471)
Saldo líquido				(95.001)	(710.714)	(108.082)	(263.170)	(420.372)

(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.

	Participação - %	Quantidade de ações/cotas 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
Fil 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	24.852
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
Sulishopping	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
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
lpark	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
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
Eier	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)

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

	Saldo em 31 de dezembro de 2012	Saldo em 31 de dezembro de 2013
Resultado de equivalência patrimonial	420.732	(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	420.732	263.170

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Taxa de depreciação - %	Consolidado 31/12/2013	
		Custo	Depreciação acumulada
Terenos	-	338.517	-
Edificações	2%	1.025.378	(62.173)
Obras em andamento	-	323.291	-
Total		1.687.186	(62.173)
Consolidado 31/12/2012			
Terenos	-	350.031	-
Edificações	2%	800.362	(50.053)
Obras em andamento	-	169.697	-
Total		1.320.090	(50.053)
Consolidado 01/01/2012			
Terenos	-	253.014	-
Edificações	2%	602.736	(37.678)
Obras em andamento	-	87.683	-
Total		943.433	(37.678)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS 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)

respectiva participação da Companhia nas propriedades para investimento:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
	Participação da Companhia	
	100%	100%
Total	3.628.000	2.753.983
	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2012
	(Reapresentado)	
	Participação da Companhia	
	100%	100%
Total	3.077.700	2.517.638
	Consolidado	
	01/01/2012	01/01/2012
	(Reapresentado)	
	Participação da Companhia	
	100%	100%
Total	1.873.200	1.489.743

12. IMOBILIZADO

	Controladora						
	31/12/2013		31/12/2012		01/01/2012		
	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	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
Benefitórias 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

	Consolidado						
	31/12/2013		31/12/2012		01/01/2012		
	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	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
Benefitórias 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

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

	Controladora					
	31/12/2012		Adições		Depreciação	
	31/12/2012	Adições	Depreciação	Transferências	31/12/2013	
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	
Benefitórias 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					
	31/12/2012		Adições		Depreciação	
	31/12/2012	Adições	Depreciação	Transferências	31/12/2013	
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	
Benefitórias em imóveis de terceiros	57	211	(18)	-	250	
Adiantamento a fornecedores	21.237	5.382	-	(1.406)	25.213	
Total	28.364	41.302	367	(2.211)	67.822	

	Consolidado					
	01/01/2012		Combinação de negócios		Depreciação	
	01/01/2012	Adições	Depreciação	Transferências	31/12/2012	
Edificações	2.376	1.019	(46)	-	3.349	
Instalações	6.319	2.027	1	(678)	6.222	
Móveis e utensílios	713	3.578	337	(681)	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	
Benefitórias 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	

13. INTANGÍVEL

	Consolidado						
	31/12/2013		31/12/2012		01/01/2012		
	Amortização - %	Valor líquido	Amortização - %	Valor líquido	Amortização - %	Valor líquido	
Vida útil indefinida							
Ágio - aquisição Sale (a)	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	
Ágio - aquisição SB Bonsucesso (d)	16.925	-	16.925	-	-	-	
Marcas e patentes	3.670	-	3.670	2.613	-	1.879	
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	18.553	(4.058)	14.495	15.098	(1.549)	13.549
Direito de uso do Shopping Light (c)	42 anos	8.749	(945)	7.804	8.447	(826)	7.621
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	4.505	(826)	3.679	4.504	(150)	4.354
Direito de renovação dos contratos (f)	10 anos	7.970	(962)	6.974	7.970	-	7.970
Total		88.323	(9.622)	78.701	83.508	(5.322)	78.186

- (a) Em 13 de dezembro de 2007, a Companhia, por intermédio da controlada Brussul, 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;
- (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 à 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					
	31/12/2012		Adições		Amortização	
	31/12/2012	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					
	01/01/2012		Adições		Amortização	
	01/01/2012	Adições	Amortização	31/12/2012		
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.		Vencimento	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	-	
Total				79.624	-	

	Moeda	Taxas contratuais - % a.a.		Vencimentos	Controladora	
		31/12/2013	01/01/2012			
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 (l)	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 Fil 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 Fil Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 758, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%;
- (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

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)

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

Empresa controlada	Moeda	Taxa - %	Vencimento	Consolidado		
				31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
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	35.504	-	-
				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 aluguel 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;
- (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 aluguel 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.). A composição da parcela em 31 de dezembro de 2013, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	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 em 31/12/2013
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 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Adiantamento da venda de terreno e benfeitorias do projeto Parque Shopping Sulacap (a)	-	-	-	102.424
Remuneração a pagar para o Fundo de Investimento Sulacap	-	-	-	1.408
Repasse luvas e aluguel - sócios (b)	-	-	1.144	2.719
Perdas não realizadas com operações com instrumentos derivativos (Nota Explicativa nº 27)	-	-	2.563	2.620
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
Total	1.133	1.060	195.905	124.483
Passivo circulante	1.133	1.060	28.848	31.173
Passivo não circulante	-	-	167.057	93.310

- (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 aluguel aos sócios dos empreendimentos: Parque Shopping Barueri, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília e Pol 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 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
PIS e COFINS	192	196	5.519	6.856
INSS	277	411	303	448
ISS	-	-	74	97
Imposto de renda e contribuição social	-	-	7.777	10.283
Total	469	607	13.673	17.684
Passivo circulante	240	199	6.010	5.708
Passivo não circulante	229	408	7.663	11.976

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). 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 em 31/12/2013
Saldo em 01 de janeiro de 2012 (Reapresentado)	21.868
Pagamento - principal	(5.027)
Pagamentos - juros	(1.545)
Encargos financeiros	2.388
Saldo em 31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)	17.684
Pagamento - principal	(5.046)
Pagamentos - juros	(1.046)
Encargos financeiros	2.081
Saldo 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 lojas 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 em 31/12/2013
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.

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 (Reapresentado)
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

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 calcula 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)

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
Total	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	(10.705)	(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 (Reapresentado)	31/12/2012 (Reapresentado)
IPU	(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 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)

Consolidado 31/12/2013 (Reapresentado) Base de cálculo Provisão para riscos cíveis e trabalhistas 1.543 2.476

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.

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.

Consolidado Reconhecido no resultado do exercício Cisão Poli 31/12/2013 Provisão para riscos cíveis e trabalhistas 630 (194)

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.

Consolidado Reconhecido no resultado do exercício Combinação de negócios 31/12/2012 (Reapresentado) Provisão para riscos cíveis e trabalhistas - 630

Análise de sensibilidade - derivativos Impacto na curva DI ou TJLP Impacto na curva IPCA Nocial Nacional Pontal Pontal

26. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS Controladora Consolidado 31/12/2013 (Reapresentado) 31/12/2012 Receita venda propriedade investimento - - 193.087

Swap de dólar - balcão Impacto na curva dólar Impacto na curva IGP-M Nocial Nacional Pontal Pontal

27. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

Consolidado 31/12/2013 (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

Futuro de dólar - BM&Fbovespa Impacto na curva de dólar Impacto na curva de dólar Nocial Nacional Pontal Pontal

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.

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.

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.

Premissas Cenário-base Cenário adverso Cenário remoto Elevação da taxa do IPCA 0,49% 0,61% 0,73%

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.

Sem efeito das operações de derivativos - 31/12/2013 Consolidado Partes relacionadas 948.083 Caixa e equivalentes de caixa 16.783

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.

Operação Risco Base Adverso Remoto Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA Alta do IPCA 138.744 141.343 143.883

Consolidado 31/12/2013 (Reapresentado) Divida (i) 1.692.075 1.373.931 Caixa e equivalentes de caixa 171.461 252.678

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:

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.

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

Consolidado - 31 de dezembro de 2013 % 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

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:

Data de início de Swap Nocial Nacional Pontal Pontal

Modalidade Importância segurada Responsabilidade civil 3.200 Comprensivo de incêndio comum 1.421.286 Lucros cessantes 384.025

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.

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.

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

Demonstrações do resultado por segmento Consolidado 31/12/2013 (Reapresentado) Aluguel Serviço Corporativo Débito Crédito Consolidado

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.

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)

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:

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

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 Imobiliário (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.

A DIRETORIA

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

PARECER DO CONSELHO FISCAL

"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

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da

General Shopping Brasil S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. (Companhia) e controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações contábeis consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), e as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e, também, que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter uma segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

O processo de auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para expressar opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfases

Diferenças entre as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações contábeis individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da General Shopping Brasil S.A., essas práticas diferem das IFRS, aplicável às demonstrações contábeis separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRS, seria custo ou valor justo. Nossa opinião não esta ressaltada em função desse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.28, em decorrência da mudança de política contábil envolvendo a contabilização de controladas, coligadas e de empreendimentos em conjunto, de acordo com o CPC 36 (R3)/IFRS 10 e o CPC 19 (R2)/IFRS 11, os valores correspondentes e consolidados, referentes às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 "Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro" e CPC 26(R1) "Apresentação das demonstrações contábeis". Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

Examinamos, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Demonstrações contábeis de período anterior examinadas por outro auditor independente

O exame do balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2011 (1º de janeiro de 2012), preparados originalmente antes dos ajustes efetuados em decorrência da mudança de política contábil envolvendo a contabilização de controladas, coligadas e de empreendimentos em conjunto, de acordo com o CPC 36 (R3)/IFRS 10 e o CPC 19 (R2)/IFRS 11, descritos na Nota Explicativa nº 2.28, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificações, com data de 24 de fevereiro de 2012. Como parte da nossa auditoria das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, examinamos os ajustes nos valores correspondentes do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 (1º de janeiro de 2012), que em nossa opinião são apropriados e foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as informações referentes ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 (1º de janeiro de 2012) e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre ele, tomado em conjunto.

São Paulo, 26 de março de 2014.

 **Grant Thornton**

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Nelson Fernandes Barreto Filho
Contador
CRC 1SP-151.079/O-0

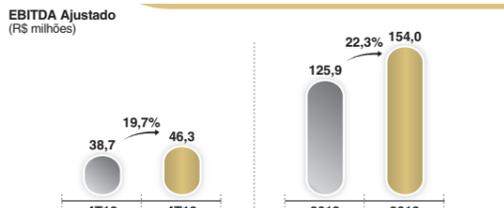
www.generalshopping.com.br

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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.

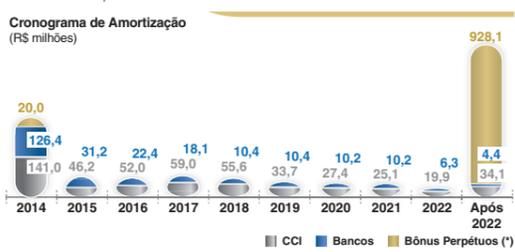
R\$ milhões	Reconciliação do EBITDA Ajustado - Gerencial			
	4T12	4T13	2012	2013
Resultado Líquido	(8,2)	(47,7)	480,3%	(117,6)
(+) Impulso	4,6	5,8	26,0%	22,2
(-) Resultado Financeiro Líquido	37,7	78,6	108,7%	176,2
(+) Depreciação e Amortização	4,4	6,3	40,9%	16,1
EBITDA	38,5	43,0	11,6%	124,3
(+) Despesas Não Recorrentes	0,2	3,3	-	1,6
EBITDA Ajustado	38,7	46,3	19,7%	125,9
Margem EBITDA Ajustado	68,3%	71,2%	2,9 p.p.	69,1%



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.



BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013, 2012 E 1º DE JANEIRO DE 2012

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (BR GAAP e IFRS)	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	1º de Janeiro de 2012 (Reapresentado)
ATIVO				
ATIVO CIRCULANTE				
Caixa e equivalentes de caixa	1.760	2.505	171.461	252.678
Aplicações financeiras	61.568	-	61.568	-
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	74.857	88.570
Contas a receber	-	-	70.422	52.712
Tributos a recuperar	518	681	16.057	4.069
Outras contas a receber	15.479	1.881	18.551	7.466
Total do ativo circulante	79.325	4.867	412.916	165.430
ATIVO NÃO CIRCULANTE				
Contas a receber	-	-	-	936
Partes relacionadas	7.014	15.760	34.817	38.732
Depósitos e cauções	-	-	2.167	2.734
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	3.008	90.627
Outras contas a receber	-	-	1.356	566
Investimentos	552.012	603.203	8.820	8.590
Propriedades para investimento	30.985	25.690	1.625.013	905.755
Imobilizado	12	30.985	81.227	67.822
Intangível	13	12.319	78.701	78.186
Total do ativo não circulante	602.330	656.111	1.823.281	1.469.718
TOTAL DO ATIVO	681.655	660.978	2.236.197	1.635.148

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (BR GAAP e IFRS)	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
RECEITA LÍQUIDA	21	-	219.567	181.333
Custo dos alugueis e dos serviços prestados	-	-	(47.603)	(37.443)
LUCRO BRUTO (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS	21	-	171.964	143.890
Gerais e administrativas	(29.726)	(23.683)	(55.995)	(42.841)
Outras receitas operacionais, líquidas	26	194	45.487	6.713
Resultado da equivalência patrimonial (PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL E ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(6.534)	(559)	(251.475)	(176.139)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA	(117.601)	(90.240)	(89.922)	(68.147)
Imposto de renda e contribuição social correntes	25	-	(31.249)	(22.157)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25	-	3.270	64
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO PREJUÍZO ATRIBUÍVEL A:	(117.601)	(90.240)	(117.601)	(90.240)
Proprietários da controladora	(117.601)	(90.240)	(117.601)	(90.240)
PREJUÍZO BÁSICO POR AÇÃO - R\$	(2,33)	(1,79)	(2,33)	(1,79)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (BR GAAP e IFRS)	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Prejuízo do exercício	(117.601)	(90.240)	(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	2.632	211	23.254	15.819
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	1.335	927
Reversão de provisão para riscos civis 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	2.647	-	147.835	137.599
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	-	-	2.081	2.201
Variação cambial	-	-	121.572	75.683
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	-	-	(33.670)	-
Ganho/perda não realizado com operações com instrumentos derivativos	-	-	-	659
Resultado da equivalência patrimonial (Aumento) / redução dos ativos operacionais	108.082	66.099	(97)	(230)
Contas a receber	-	-	(18.109)	(18.336)
Tributos a recuperar	163	(46)	(7.470)	(4.471)
Outras contas a receber	(7.365)	(117)	(11.875)	(270)
Depósitos e cauções	-	-	(556)	1.123
Fornecedores	121	(970)	64.946	(7.279)
Impostos, taxas e contribuições	(89)	131	4.944	4.102
Salários e encargos sociais	587	34	1.476	(164)
Receitas de cessões a apropriar	-	-	5.950	11.916
Outras contas a pagar	73	47	71.422	8.208
Caixa (aplicado nas) / provenientes das operações	(10.750)	(24.851)	282.183	137.344
Pagamento de juros	(2.786)	-	(106.873)	(87.324)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(25.628)	-
Caixa líquido (aplicado nas) / provenientes das atividades operacionais	(13.536)	(24.851)	149.682	50.020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aumento (redução) de capital em controlada	(3.816)	-	-	-
Dividendos recebidos	46.862	-	-	-
Aplicação financeira vinculada/aplicações financeiras	(61.568)	-	(44.847)	(1.610)
Aquisição de bens do ativo imobilizado, propriedades para investimento e de itens do ativo intangível	(8.788)	(15.061)	(537.020)	(315.663)
Aquisição da controlada SB Bounsucesso líquido do caixa obtido na aquisição	-	-	-	(129.076)
Cisão Pol	-	-	3.846	-
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	-	-	193.087	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(27.310)	(15.061)	(384.934)	(446.349)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	72.000	-	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	(32.548)	-	(92.969)	(56.885)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(138)	(90)	(5.046)	(4.993)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	-	-	(7.550)	-
Partes relacionadas	787	41.161	4.517	(28.039)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento (REDUÇÃO/AUMENTO LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA)	(745)	1.159	(81.217)	131.032
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	2.505	1.346	252.678	121.646
No final do exercício	1.760	2.505	171.461	252.678
(REDUÇÃO/AUMENTO LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA)	(745)	1.159	(81.217)	131.032

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	R\$ milhões													
				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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BMI - CCB (A)	out/14	CDI	5,6%	9,7	9,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BMI - CCB (B)	out/14	CDI	6,8%	5,2	5,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debêntures - SB BONSUCCESSO	out/22	CDI	2,8%	32,7	3,6	3,9	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	1,7	-	-	-
Debêntures - SB BONSUCCESSO	out/22	IPCA	7,5%	36,1	5,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,0	2,4	-	-	-
BANCO HSBC S.A.	out/14	CDI	3,5%	60,1	60,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNI	jun/18	TR	11,0%	22,1	-	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	4,4	-
CCI - ITAU BBA	abr/20	IPCA	9,9%	58,6	6,0	7,3	8,3	9,6	10,9	12,4	4,1	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAU 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	-	-	-
Bônus de Dívida Perpétua Senior (*)		USD	10,0%	592,0	9,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	582,9
Bônus de Dívida Perpétua 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	96,6			

Para o critério das agências de Ratings que monitoram a Companhia (Fitch e Moody's), 50% da emissão de bônus de Dívida Perpétua 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 à 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 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\$ 25,0 milhões. Esta operação tem a taxa de 9,9% 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 Imobiliário (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 CAPITAIS - 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.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Em atendimento às disposições da Instrução CVM 381/03,

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)

	31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011	
	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.824	(628)	3.196	(475)	3.349
Instalações	8 a 15	18.741	(4.682)	14.059	(3.903)	6.722
Móveis e utensílios	8 a 15	8.176	(2.721)	5.455	(1.389)	4.894
Máquinas e equipamentos	8 a 15	35.261	(5.403)	29.858	(1.454)	26.377
Veículos	15 a 25	93	(63)	30	(45)	40
Computadores e periféricos	8 a 15	2.723	(1.859)	864	(1.597)	1.600
Benefícios em imóveis de terceiros	8 a 15	7.147	(4.595)	2.552	(4.254)	3.603
Adiantamento a fornecedores	-	25.213	-	25.213	-	21.237
Obras em andamento	-	-	-	-	-	11.878
Total		101.178	(19.951)	81.227	(13.117)	67.822

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

	31/12/2012		Adições		Depreciação		Transferências		31/12/2013	
	Depreciação - %	Valor líquido								
Edificações	-	3.349	-	-	-	(153)	-	-	-	3.196
Instalações	-	732	-	231	-	(92)	-	-	-	871
Móveis e utensílios	-	311	-	47	-	(33)	-	-	-	365
Máquinas e equipamentos	-	54	-	83	-	(6)	-	-	-	91
Computadores e periféricos	-	1.600	-	465	-	(178)	-	-	-	2.087
Benefícios em imóveis de terceiros	-	57	-	211	-	(18)	-	-	-	250
Adiantamento a fornecedores	-	20.847	-	4.738	-	-	-	-	-	25.585
Obras em andamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.878
Total		25.690		5.775		(480)				30.985

	31/12/2012		Adições		Depreciação		Transferências		31/12/2013	
	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido
Edificações	-	3.349	-	-	-	(173)	-	-	-	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	-	465	-	(262)	-	(474)	-	2.087
Benefícios em imóveis de terceiros	-	3.603	-	-	-	(341)	-	(710)	-	2.552
Adiantamento a fornecedores	-	21.237	-	5.382	-	-	-	(1.408)	-	25.213
Obras em andamento	-	235	-	-	-	-	-	(235)	-	-
Total		67.822		20.239		(6.834)				81.227

	01/01/2012		Combinação de negócios		Depreciação		Transferências		31/12/2012	
	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido
Edificações	-	2.376	-	1.019	-	(46)	-	-	-	3.349
Instalações	-	6.319	-	2.027	-	(678)	-	(947)	-	6.722
Móveis e utensílios	-	713	-	3.578	-	(681)	-	947	-	4.894
Máquinas e equipamentos	-	953	-	25.693	-	(269)	-	-	-	26.377
Veículos	-	54	-	7	-	(21)	-	-	-	40
Computadores e periféricos	-	1.197	-	391	-	(17)	-	(700)	-	1.600
Benefícios em imóveis de terceiros	-	4.639	-	163	-	(499)	-	-	-	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

13. INTANGÍVEL

	31/12/2013		31/12/2012		01/01/2012	
	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido	Depreciação - %	Valor líquido
Vida útil indefinida	-	-	-	-	-	-
Ágio - aquisição Sale (a)	-	5.541	(556)	4.985	(556)	4.985
Ágio - aquisição Shop Unimart (b)	-	22.410	(2.241)	20.169	(2.241)	20.169
Ágio - aquisição SB Bonsucesso (d)	-	16.925	-	16.925	-	16.925
Marcas e patentes	-	3.670	-	2.613	-	2.613
Vida útil definida	-	-	-	-	-	-
Softwares	5 anos	18.553	(4.058)	14.495	(1.549)	13.549
Direito de uso	-	-	-	-	-	-
Shopping Light (c)	42 anos	8.749	(945)	7.804	(826)	7.621
Direito de uso	-	-	-	-	-	-
Shopping Suzano (e)	60 anos	4.505	(826)	3.679	(150)	4.354
Direito de renovação dos contratos (f)	10 anos	7.970	(996)	6.974	-	7.970
Total		88.323	(9.622)	78.701	(5.322)	78.186

(a) Em 13 de dezembro de 2007, a Companhia, por intermédio da controlada Brussul, 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;

(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 à renovação automática dos contratos de locação dos imóveis 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:

	31/12/2012		Adições		Amortização		31/12/2013	
	Depreciação - %	Valor líquido						
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)	-	14.495	
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	-	(67)	-	3.678	
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	7.970	-	(997)	-	6.973	
Total			78.186	4.815	(4.300)		78.701	

	31/12/2012		Adições		Amortização		31/12/2013	
	Depreciação - %	Valor líquido						
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	2.275	(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	

	31/12/2012		Adições		Amortização		31/12/2013	
	Depreciação - %	Valor líquido						
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	2.275	(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.		Vencimento	Controladora	
		31/12/2013	31/12/2012		31/12/2013	31/12/2012
Empréstimos e financiamentos						
Banco Pan (k)	RS	5,8% + CDI	2015	12.234	-	-
Banco Pan (n)	RS	5,8% + CDI	2015	8.201	-	-
Banco BCV (o)	RS	4,5% + CDI	2015	8.082	-	-
Banco Indusval (l)	RS	5,6% + CDI	2015	10.795	-	-
Total				39.312		
Passivo circulante				30.230		
Passivo não circulante				9.082		

	Moeda	Taxas contratuais - % a.a.		Vencimento	Controladora	
		31/12/2013	31/12/2012		31/12/2013	31/12/2012
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)	RS	8,7%	2019	1.003	1.046	937
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM (g)	RS	6,5% + TJLP	2017	14.108	14.934	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) HSBC FINEM (h)	RS	5,5% + Selic	2017	11.550	11.233	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ABC FINEM (i)	RS	5,3% + TJLP	2017	4.824	4.457	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ABC FINEM (j)	RS	5,3% + Câmbio	2017	3.487	2.802	-
Banco HSBC (d)	RS	3,2% + CDI	2017	9.865	11.486	-
BBM - CCB (e)	RS	5,6% + CDI	2014	9.740	18.765	-
BBM - CCB (m)	RS	6,8% + CDI	2014	5.181	-	-
Debêntures - SB Bonsucesso (f)	RS	2,7% + CDI	2022	32.684	36.596	-
Debêntures - SB Bonsucesso (n)	RS	7,5% + IPCA	2022	36.050	38.160	-
Banco Pan (k)	RS	5,8% + CDI	2015	12.234	-	-
Banco Pan (n)	RS	5,8% + CDI	2015	8.201	-	-
Banco BCV (o)	RS	4,5% + CDI	2015	8.082	-	-
Banco Indusval (l)	RS	5,6% + CDI	2015	10.795	-	

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS 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)

Table showing financial data for 17. IMPOSTOS PARCELADOS, including PIS e COFINS, INSS, and other taxes for 2013 and 2012.

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). A Companhia encontra-se obrigada a manter os pagamentos regulares dos impostos e das contribuições, parceladas 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:

Table showing Saldos em 01 de janeiro de 2012 (Reapresentado) and Saldos em 31 de dezembro de 2012 (Reapresentado) for various taxes.

18. RECEITAS DE CESSÕES A APROPRIAR
A Companhia controla no passivo as receitas de cessões a apropriar. As receitas de cessões de direitos e lojasistas 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:

Table showing Saldo em 01 de janeiro de 2012 (Reapresentado) and Saldo em 31 de dezembro de 2012 (Reapresentado) for revenue recognition.

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

Table showing Provisions for 2013 and 2012, categorized by Trabalhistas (a) and Cíveis (b).

(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:

Table showing movements for Provisions from 2012 to 2013.

Table showing movements for Provisions from 2012 to 2013, including Inclusion and Reversals.

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:

Table showing Capital Social distribution for 2013, including Golf Participações, Banco Fator S.A., etc.

Total de ações em circulação: 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, o critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para sua execução 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 básica:

Table showing Numerador básico, Denominador, and Prejuízo básico por ação em (R\$) for 2013 and 2012.

21. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL, SERVIÇOS E OUTROS
Recita operacional bruta: Aluguel, Receita de serviços.

Table showing Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros for 2013 and 2012.

22. CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS POR NATUREZA
Custo de pessoal, Custo de depreciações, Custo de ocupação, Custo de serviços de terceiros.

Table showing Custos for 2013 and 2012.

23. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA
IPTU, Comercialização, Provisão para créditos de liquidação duvidosa, etc.

Table showing Despesas Gerais e Administrativas for 2013 and 2012.

24. RESULTADO FINANCEIRO
Receitas financeiras, Despesas financeiras.

Table showing Resultado Financeiro for 2013 and 2012.

25. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL
O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

Table showing Imposto de Renda e Contribuição Social for 2013 and 2012.

(*) As controladas Ast, Alte, Bac, Bail, Bavi, Br Outlet, Brassul, Bud, Cristal, Druz, Eler, Energy, FLK, Intesp, Jauá, JUD, Lumen, Lux, Mai, Manzanza, Nova União, Park, Polishing, PP, Pol, Premium Outlet, Sale, SB Sbuscossuo, Securis, Send, Sulshopping, Uniplaza, Vide, Wass e Zup, 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. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

Table showing Base de cálculo and Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos for 2013 and 2012.

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 bens 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

Table showing Movimentação do imposto de renda e da contribuição social diferidos for 2013 and 2012.

Table showing Movimentação do imposto de renda e da contribuição social diferidos for 2013 and 2012, including Provisão para riscos cíveis e trabalhistas.

26. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS
Recita venda propriedade investimento, Custo venda propriedade investimento, etc.

Table showing Outras Receitas Operacionais Líquidas for 2013 and 2012.

27. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA
Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

Table showing Instrumentos Financeiros por Categoria for 2013 and 2012.

27.1. Fatores de riscos: A principal fonte de receitas da Companhia e de suas controladas são os alugues dos lojasistas 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 extrapolarem os limites da política, em conformância 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 considera 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. 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 todos os níveis interessados ou envolvidos 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 detalhadas nas Notas Explicativas nº 14 e 15, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativos) 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 de 2012 é o seguinte:

Table showing Índice de endividamento for 2013 and 2012.

Divida (i) Caixa e equivalentes de caixa, Divida líquida, Patrimônio líquido (ii), Índice de endividamento líquido. (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. 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. A medida que os fluxos de caixa 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:

Table showing Tabela do risco de liquidez e juros for 2013 and 2012.

(*) 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 5 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 períodos de amortização idênticos aos contratos de empréstimos correspondentes. Os instrumentos financeiros derivativos estão sendo apresentados da seguinte forma:

Table showing Data de início de Swap for 2013 and 2012.

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 efeitos de mudança de taxa de juros para fixar as taxas dessas transações. 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 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:

Table showing Data de início de Swap for 2013 and 2012, including Futuro dólar - BM&FBOVESPA.

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:

Table showing Data de início de Swap for 2013 and 2012, including Futuro dólar - BM&FBOVESPA.

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

Table showing Análise de sensibilidade - derivativos for 2013 and 2012.

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)

Nacional US\$	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Impacto na curva dólar						Swap de dólar - balanço					
			-25%			-50%			25%			50%		
			Valor justo	Ajuste	Valor justo	Ajuste	Valor justo	Ajuste	Valor justo	Ajuste	Valor justo	Ajuste		
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)	(18.898)	(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)	(18.898)	(18.898)	

Nacional em US\$ mil	Preço em 31/12/2013	Valor justo (31/12/2013)	Impacto na curva de dólar			Impacto na curva de dólar				
			-25%		-50%		25%		50%	
			Valor justo	Ajuste	Valor justo	Ajuste	Valor justo	Ajuste		
18.000	R\$ 2.3814/US\$	309	(11.026)	(21.742)	(10.716)	(21.433)	(21.433)	(21.433)	(21.433)	
18.000	R\$ 2.4418/US\$	298	(10.560)	(21.118)	(10.827)	(21.396)	(21.396)	(21.396)	(21.396)	

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. 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 CCI 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 TJP	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:

Operação	Risco	Consolidado		
		Base	Adverso	Remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	138.744	141.343	143.653
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
		948.896	994.431	1.053.066
		16.783	(998)	963.868
		16.783	(998)	963.868
		16.783	(998)	963.868
		16.783	(998)	963.868

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

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/tempestade	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, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A DIRETORIA

Victor Poli Veronezi Diretor Presidente	Francisco José Ritondoro Diretor Financeiro
Alessandro Poli Veronezi Diretor de Relações com Investidores	Vicente de Paula da Cunha Diretor de Planejamento e Expansão
	Paulo Cesar Piccoli Controlador - CRC 1SP-165.645/O-6

PARECER DO CONSELHO FISCAL

"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
--	---	-----------------------------------

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
General Shopping Brasil S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. (Companhia) e controladas, identificadas como controladora e consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mudanças do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis
A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações contábeis consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), e as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes
Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e, também, que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter uma segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante. O processo de auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para expressar opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 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

	31/12/2013			Eliminação		Consolidado	
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado	
Receita de serviços	255.614	57.925	-	2.862	(96.654)	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)	

30. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 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:

	31/12/2012 (Reapresentado)		Eliminação		Consolidado	
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	(Reapresentado)
Receita de serviços	148.166	43.807	-	(10.640)	-	181.333
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(22.673)	(21.973)	-	(10.640)	7.203	(47.083)
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)

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:

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

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), a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a Contribuição para o PIS/PASEP e a 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.

Grant Thornton

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Nelson Fernandes Barreto Filho
Controlador
CRC 1SP-151.079/O-0