

Resultados do 2º trimestre de 2013

BRMALLS

Relações com Investidores:

Leandro Lopes
CFO e DRI

Derek Tang
Gerente

Eduardo Siqueira
Coordenador

Juliana Lamberts
Trainee

ri@brmall.com.br
Tel: +55 21 3138-9900
Fax: +55 21 3138-9901

Teleconferência 2T13:

Português

13 de agosto de 2013
10:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3301-3000

Repetição

Tel: +55 (11) 3127-4999
Código: 15300938

A BRMALLS ANUNCIA OS RESULTADOS DO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2013

Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2013 – A BRMALLS Participações S.A. (BM&F Bovespa: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2013 (2T13). A BRMALLS detém participação em 51 shoppings, que totalizam 1.631,1 mil m² de área bruta locável (ABL) e 945,4 mil m² de ABL próprio. A BRMALLS possui 5 projetos greenfield e 6 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total da companhia para 1.918,2 mil m² e o ABL próprio para 1.110,4 mil m² até 2015, um crescimento de 17,6% e 17,5%, respectivo, em relação ao portfólio atual. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers, com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais do país. A Companhia oferece serviços de administração ou comercialização para 44 shoppings.

Destaques do Segundo Trimestre de 2013 e Eventos Subseqüentes:

- No segundo trimestre de 2013, a **receita líquida** alcançou **R\$315,3 milhões**, crescendo **18,6%**.
- O **NOI** totalizou **R\$290,3 milhões** no 2T13, um crescimento de **18,5%** sobre o NOI do 2T12, registrando uma margem de 91,4% no trimestre. Nosso NOI mesmos shoppings cresceu 12,8% no trimestre quando comparado ao 2T12.
- O **EBITDA ajustado** registrou **R\$250,3 milhões** no trimestre, um aumento de 15,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA ajustado do trimestre foi de 79,4%.
- No 2T13 o **Lucro Líquido ajustado** alcançou **R\$122,6 milhões**, 11,3% superior aos R\$110,1 milhões registrados no 2T12.
- Nesse trimestre o **FFO** totalizou **R\$187,1 milhões**. O **FFO ajustado** alcançou **R\$125,1 milhões**, 10,7% acima dos R\$113,0 milhões registrados no 2T12.
- A adoção da propriedade para investimento contribuiu com uma receita não caixa de **R\$348,1 milhões** no 2T13, elevando o valor das nossas **propriedades para investimento para R\$16,7 bilhões**.
- A variação cambial no 2T13 contribuiu para **uma despesa financeira líquida, efeito não caixa, de R\$92,8 milhões** que incidiram sobre o principal da nossa dívida perpétua.
- O **aluguel mesmas lojas** alcançou 8,3% enquanto as **vendas mesmas lojas** cresceram 6,2% no 2T13.
- O **custo de ocupação** dos lojistas foi de **10,5%**, uma queda de 0,2 p.p comparado ao 2T12, sendo 6,5% referente a aluguel e 4,0% de condomínio e fundo de promoção, em linha com os nossos esforços de reduzir os custos comuns dos lojistas.
- A **taxa de ocupação** dos nossos shoppings finalizou o trimestre com **97,7%** da sua ABL locada, um aumento de 0,1 p.p comparado ao 2T12. Dos 51 shoppings que detínhamos participação no 2T13, 23 apresentaram uma taxa de ocupação maior do que 99%.
- Os **pagamentos em atraso** registraram uma queda de 0,4 p.p em comparação com o mesmo período do ano passado, alcançando **3,6%**.
- No dia 5 de maio, inauguramos a **expansão do Plaza Niterói** que adicionou 10,5 mil m² de ABL total e próprio ao shopping, aumentando a área do shopping em 31,3%. Estimamos que o projeto gere **R\$26,0 milhões de NOI estabilizado** para a companhia e uma **TIR, real e desalavancada, de 18,6%**.
- No dia 8 de maio, anunciamos a aprovação **do plano de recompra de ações** emitidas pela Companhia. Poderão ser adquiridas até **22.852.866 ações ordinárias**, correspondendo, na data do anúncio, a **5% das ações em circulação no mercado**.
- No 2T13, **renegociamos mais R\$ 231,3 milhões de nossa dívida**, reduzindo a taxa média dessas dívidas **de TR+10,70% para TR+9,33%**, elevando o total refinanciado desde **o 2S12 para mais de R\$ 1,7 bilhão**. O **VPL gerado** por essa nova negociação foi de **R\$ 11 milhões**.
- Emitimos **40.000 debêntures nominativas**, no valor total de **R\$ 400 milhões**. O prazo desta operação é de 3 anos a contar da data de emissão e a taxa é de CDI + 0,62%.

Destaque Financeiros (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
Receita Líquida	315.301	265.831	18,6%	605.340	509.396	18,8%
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	41.293	27.721	49,0%	84.122	63.260	33,0%
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec Bruta)	12,1%	9,6%	2,4%	12,8%	11,5%	1,3%
NOI	290.290	245.036	18,5%	555.049	462.801	19,9%
<i>margem %</i>	91,4%	91,5%	-0,1%	90,8%	91,0%	-0,2%
Lucro Bruto	287.964	243.657	18,2%	549.356	464.943	18,2%
<i>margem %</i>	91,3%	91,7%	-0,4%	90,8%	91,3%	-0,5%
EBITDA	596.271	953.466	-37,5%	816.353	1.155.457	-29,3%
EBITDA Ajustado	250.259	217.075	15,3%	472.569	420.443	12,4%
<i>margem %</i>	79,4%	81,7%	-2,3%	78,1%	82,5%	-4,5%
Lucro Líquido	184.645	461.720	-60,0%	244.030	575.241	-57,6%
Lucro Líquido Ajustado	122.613	110.127	11,3%	211.965	199.901	6,0%
<i>margem %</i>	38,9%	41,4%	-2,5%	35,0%	39,2%	-4,3%
FFO	187.131	464.584	-59,7%	249.105	580.645	-57,1%
FFO Ajustado	125.099	112.991	10,7%	217.040	203.216	6,8%
<i>margem %</i>	39,7%	42,5%	-2,8%	35,9%	39,9%	-4,0%

Destaque Operacionais

	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
ABL Total (m²)	1.631.126	1.513.704	7,8%	1.631.126	1.513.704	7,8%
ABL Próprio (m²)	945.410	855.827	10,5%	945.410	855.827	10,5%
Vendas Mesmas Lojas	6,2%	7,0%	-0,8%	6,8%	8,0%	-1,2%
Vendas Totais (R\$ milhões)	5.019	4.553	10,2%	9.656	8.621	12,0%
Vendas / m²	1.145	1.071	6,9%	1.141	1.031	10,7%
Aluguel Mesmas Lojas	8,3%	8,1%	0,2%	9,7%	9,6%	0,1%
Aluguel / m²	91	88	2,9%	88	89	-0,9%
NOI / m²	109	103	5,9%	104	102	2,1%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,5%	10,7%	-0,2%	10,9%	11,0%	-0,1%
(+) Aluguel (% vendas)	6,5%	6,4%	0,1%	6,6%	6,5%	0,1%
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	4,0%	4,3%	-0,3%	4,3%	4,5%	-0,2%
Ocupação (média trimestral)	97,7%	97,6%	0,1%	97,7%	97,6%	0,1%
Inadimplência Líquida	1,3%	1,2%	0,1%	1,6%	1,7%	-0,1%
Pagamentos em Atraso (média trimestral)	3,6%	4,0%	-0,4%	4,0%	4,3%	-0,3%
Turnover das lojas	5,2%	6,0%	-0,8%	5,2%	6,0%	-0,8%
Leasing Spread (renovações)	25,3%	25,6%	-0,3%	23,1%	25,3%	-2,2%
Leasing Spread (novos contratos)	10,0%	23,3%	-13,3%	13,3%	22,3%	-9,0%

Indicadores de Mercado

	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
Número Total de Ações (-) ações em tesouraria	456.504.862	453.150.534	0,7%	456.504.862	453.150.534	0,7%
Preço Médio da Ação (R\$)	22,49	22,86	-1,6%	23,99	21,90	9,5%
Preço Final da Ação (R\$)	19,98	22,54	-11,4%	19,98	22,54	-11,4%
Valor de Mercado - final do período (R\$ milhões)	9.132	10.422	-12,4%	9.132	10.422	-12,4%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	117,9	47,5	148,2%	100,1	46,8	114,1%
Número de Negócios Médio	13.577	7.504	80,9%	11.452	7.071	62,0%
Dólar(US\$) Final	2,23	2,01	11,1%	2,23	2,01	11,1%
Dívida Líquida (R\$ milhões)	4.125,7	3.277,5	25,9%	4.125,7	3.277,5	25,9%
NOI por ação	0,64	0,54	17,6%	1,22	1,02	19,1%
Lucro Líquido Ajustado por ação	0,27	0,24	10,5%	0,46	0,44	5,3%
FFO Ajustado por ação	0,27	0,25	9,9%	0,48	0,45	6,0%
Propriedade para Investimento	16.744.878	13.672.416	22,5%	16.744.878	13.672.416	22,5%

Comentários da Administração:

Ao longo do 2T13, apresentamos bons resultados operacionais e financeiros, apesar de um cenário macroeconômico desafiador. Além disso, inauguramos uma expansão em um dos nossos ativos mais relevantes em termos de NOI.

Apresentamos, no 2T13, um aumento em NOI de 18,5%, comparado ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$290,3 milhões. Mantivemos uma elevada margem NOI, totalizando 91,4%, principalmente devido aos constantes esforços em aumentar a produtividade dos nossos shoppings. No primeiro semestre, o crescimento de NOI foi de 19,9%, totalizando R\$555,0 milhões. O nosso EBITDA ajustado superou o valor apresentado no 2T12 em 15,3%, totalizando R\$250,3 milhões, com uma margem de 79,4%.

Continuamos a apresentar melhoras operacionais, ilustradas através da evolução de alguns indicadores como o custo de ocupação dos nossos lojistas. No trimestre, diminuimos a proporção de condomínio e fundo de promoção sobre vendas, que totalizou 4,0%, caindo 0,3 p.p. quando comparado ao 2T12. Proporcionamos mais espaço para o crescimento do aluguel, que aumentou 0,1 p.p. para 6,5%, comparado ao mesmo período do ano anterior. Essa otimização do indicador aumenta a saúde financeira dos lojistas da BRMALLS, melhorando o relacionamento entre as partes. Focamos continuamente em melhorar o mix, elevando a taxa de ocupação dos nossos ativos e apresentamos uma melhora de 0,1 p.p. na taxa de ocupação em relação ao 2T12, encerrando o trimestre em 97,7%. Apresentamos uma melhora em pagamentos em atraso, diminuindo 0,4 p.p. ao comparar com o mesmo período de 2012, registrando 3,6%. As vendas mesmas lojas (SSS) registraram um crescimento de 6,2% e aluguel mesmas lojas (SSR) cresceu 8,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Inauguramos nesse trimestre a expansão do Plaza Niterói, um dos principais geradores de NOI da BRMALLS, além de ser um dos shoppings com maior venda/m² do país. Esta expansão reforça ainda mais o mix do shopping e a dominância do ativo em Niterói, no Rio de Janeiro e no nosso portfólio. O projeto adicionou 10,5 mil m² de ABL total e próprio, aumentando a área do shopping em 31,3% e tem a previsão de gerar R\$26,0 milhões de NOI estabilizado e uma TIR, real e desalavancada, de 18,6%.

Ao longo deste trimestre, emitimos 40.000 debêntures nominativas, no valor total de R\$ 400 milhões, em linha com a nossa política de gerenciamento de dívidas. O prazo desta operação é de 3 anos a contar da data de emissão e a taxa é de CDI + 0,62%. Ainda no 2T13, em linha com a nossa estratégia, repactuamos três financiamentos imobiliários, no valor de R\$231,3 milhões referentes aos projetos de Sete Lagoas, Granja Vianna e São Bernardo, reduzindo a taxa média de TR + 10,7% para TR + 9,33%.

Continuamos otimistas com segundo semestre de 2013, apesar de não esperarmos uma melhora no cenário macroeconômico. Inauguraremos um shopping de 35,6 mil m² de ABL total, além de 2 expansões que somadas adicionarão 21,0 mil m² de ABL total. Continuaremos com o foco nos nossos vetores de crescimento, buscando cada vez mais melhorar a eficiência dos nossos ativos atuais e oportunidades para adicionar novos ativos através de aquisição ou desenvolvimento.

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 2º trimestre de 2012. Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPC's emitidos e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e normas internacionais de contabilidade – IFRS, exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3) – IFRS 10 e 11.

Portanto, as informações financeiras ajustadas, aqui apresentadas, estão refletindo a consolidação proporcional das empresas controladas em conjunto, conforme apresentadas anteriormente a adoção de tais normas, por ser considerada pela administração da Companhia uma melhor forma de análise de suas operações.

Estas informações financeiras ajustadas não foram auditadas e/ou revisadas pelos auditores independentes e as reconciliações para as informações financeiras revisadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis estão disponíveis no final deste documento.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 2T13

Receita Bruta:

No 2T13, a receita bruta totalizou R\$341,1 milhões, apresentando um crescimento de 18,4% em relação ao mesmo período no ano anterior. O aumento da receita bruta no trimestre é explicado principalmente pelos fatores abaixo:

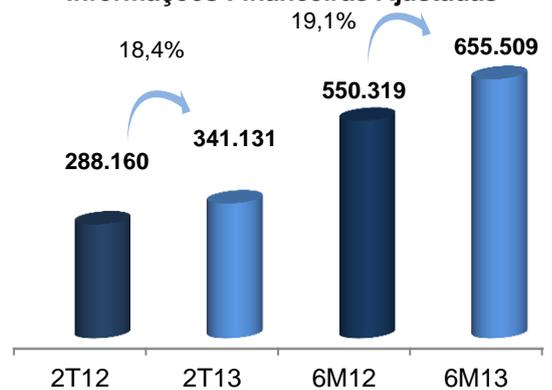
Aluguel Mínimo

O aumento de R\$25,0 milhões, ou 15,3% em relação ao 2T12, na receita de aluguel mínimo, que totalizou R\$188,7 milhões no trimestre. Este crescimento é explicado pelo nível de leasing spread que foi capturado pela empresa ao longo dos últimos anos, pelo reajuste da inflação e pela adição de ABL nos últimos 12 meses, onde foram inaugurados 2 shoppings (Londrina Norte Shopping e São Bernardo Plaza Shopping), 2 expansões (Center Shopping Uberlândia e Plaza Niterói), além de um novo shopping adquirido (Shopping Capim Dourado) e 3 aumentos de participação em ativos existentes. No 2T13 alcançamos um aluguel mesmas lojas de 8,3%, enquanto apresentamos um crescimento de aluguel mínimo nos mesmos shoppings de 13,5%. O efeito da linearização de aluguel foi de R\$12,8 milhões.

Taxa de Cessão

A taxa de cessão totalizou R\$18,3 milhões no 2T13, um aumento de 68,4%, ou R\$7,4 milhões, comparado ao mesmo período do ano anterior. Este crescimento em relação a 2012 ocorreu principalmente devido a inauguração da expansão do shopping Plaza Niterói, além da comercialização de 334 contratos ao longo do trimestre.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Prestação de Serviços

Totalizamos R\$23,4 milhões em receita de prestação de serviços no 2T13, um aumento de 14,9% ou R\$3,0 milhões, em relação ao mesmo período do ano anterior. Nesse trimestre comercializamos 5 ativos greenfields, comparado a 7 no 2T12.

Aluguel Percentual

A receita de aluguel percentual totalizou R\$17,5 milhões no segundo trimestre de 2013. No 2T13, 48,1% da receita de aluguel percentual foi decorrente dos esforços de auditoria.

Abertura da Receita Bruta (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

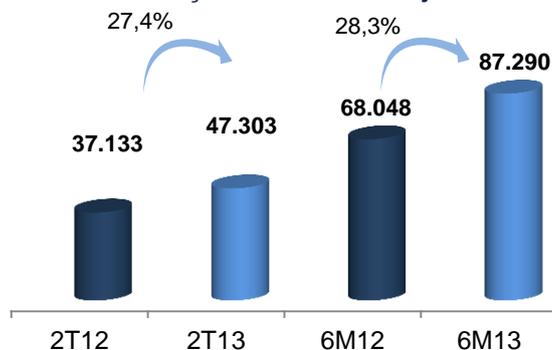
	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
Aluguel Mínimo	188.728	163.656	15,3%	367.533	318.974	15,2%
Aluguel Percentual	17.546	17.718	-1,0%	33.957	31.600	7,5%
Mall & Mídia	34.662	27.552	25,8%	64.672	50.163	28,9%
Estacionamento	52.785	44.173	19,5%	104.305	81.952	27,3%
Prestação de Serviços	23.406	20.375	14,9%	44.412	41.968	5,8%
Taxa de Cessão	18.276	10.854	68,4%	32.008	20.306	57,6%
Taxa de Transferência	4.654	2.431	91,5%	6.218	3.132	98,5%
Outras	1.075	1.401	-23,3%	2.403	2.224	8,0%
Receita Bruta	341.131	288.160	18,4%	655.509	550.319	19,1%

Estacionamento

No 2T13, a receita de estacionamento aumentou R\$8,6 milhões, ou 19,5%, em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$52,8 milhões. O crescimento apresentado nesta linha ocorreu principalmente devido ao maior número de operações de estacionamento advindos da aquisição e inauguração de novos shoppings.

No trimestre o NOI de estacionamento foi de R\$47,3 milhões, um aumento de 27,4% ou R\$10,2 milhões.

Evolução NOI Estacionamento (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



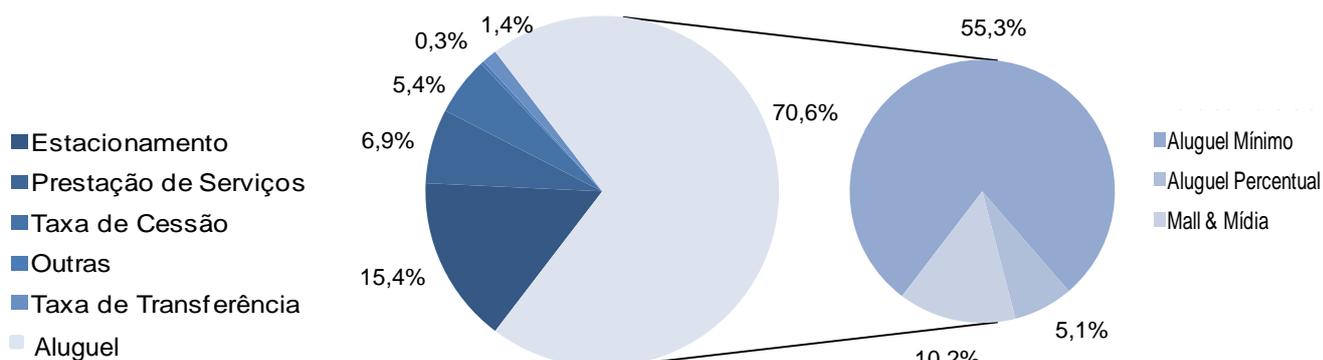
Taxa de Transferência

Observamos um total de R\$4,7 milhões, um aumento de 91,5% na receita da taxa de transferência em comparação ao mesmo período do ano anterior. O aumento ocorreu devido ao aumento no giro dos lojistas, com o intuito de qualificar o mix dos nossos ativos.

Mall & Mídia

Registramos uma receita de R\$34,7 milhões no 2T13, valor R\$7,1 milhões, ou 25,8%, superior ao apresentado no mesmo período do ano anterior. Mall & Mídia continua aumentando a sua representatividade na receita de aluguel. O ganho de escala e o aumento do portfólio continuam fortalecendo a BRMALLS nesta frente, consolidando a marca como um forte veículo de comunicação e canal de mídia.

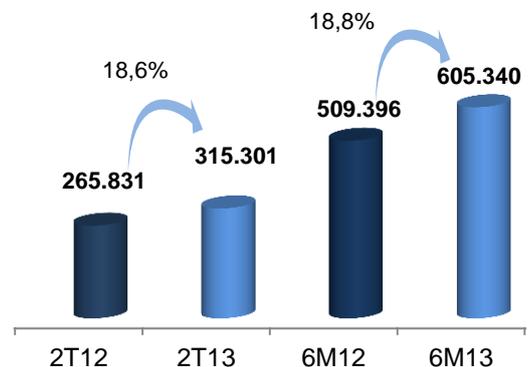
Distribuição da Receita Bruta 2T13 - Informações Financeiras Ajustadas



Receita Líquida:

No segundo trimestre de 2013 a receita líquida alcançou R\$315,3 milhões, representando um crescimento de R\$49,5 milhões, ou 18,6% quando comparado ao mesmo período no ano anterior.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Custos:

No trimestre os custos de alugueis e serviços alcançaram um valor de R\$27,3 milhões. As principais variações no custo foram devidas a:

Custo com Pessoal

Observamos um aumento de 15,0% na linha de custo com pessoal, alcançando R\$7,6 milhões. Isso ocorreu, em grande parte, ao aumento do número de shoppings e os esforços em auditoria que contribuíram para 48,1% da receita de aluguel percentual, ou R\$8,4 milhões.

Custo Condominial

Observamos um aumento de 20,4% na linha de custos condominiais, totalizando R\$8,3 milhões no trimestre. Isso ocorreu, em grande parte, devido ao aumento do portfólio com os 2 shoppings inaugurados e 1 adquirido, nos últimos 12 meses.

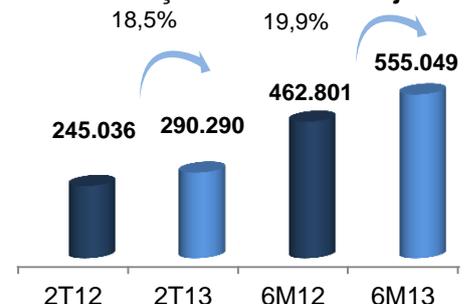
NOI:

Apresentamos um NOI de R\$290,3 milhões no segundo trimestre de 2013, um aumento de 18,5% ou R\$45,3 milhões, em relação ao 2T12. A margem NOI atingiu 91,4% no mesmo período. O NOI acumulado do primeiro semestre de 2013 totalizou R\$555,0 milhões, um crescimento de 19,9% ou R\$92,2 milhões no período. Os shoppings administrados pela BRMALLS apresentaram um crescimento de NOI de 18,8%, enquanto os shoppings administrados por terceiros atingiram um aumento de 11,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Reconciliação do NOI (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
Receita Bruta	341.131	288.160	18,4%	655.509	550.319	19,1%
(-) Prestação de Serviços	(23.406)	(20.375)	14,9%	(44.412)	(41.968)	5,8%
(-) Custos	(27.337)	(22.174)	23,3%	(55.984)	(44.453)	25,9%
(+) Debêntures do Araguaia	2.108	1.485	41,9%	4.336	2.862	51,5%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.206)	(2.060)	7,1%	(4.400)	(3.959)	11,1%
NOI	290.290	245.036	18,5%	555.049	462.801	19,9%
Margem %	91,4%	91,5%	-0,1%	90,8%	91,0%	-0,2%

Evolução do NOI (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

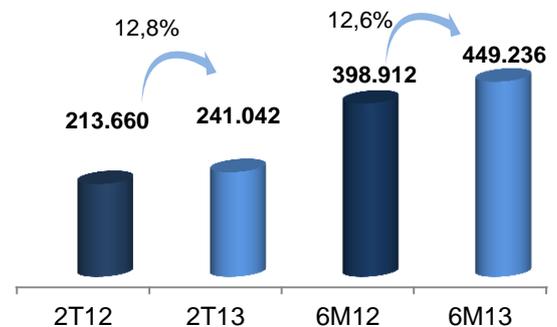


Na métrica de crescimento de NOI mesmos shoppings, apresentamos um aumento de 12,8% quando comparado ao mesmo período do ano de 2012. Os 42 shoppings administrados pela Companhia foram responsáveis por 96,3% do NOI total no trimestre, onde nossa participação média nos ativos é de 65,3%.

NOI* e Vendas por Shopping (R\$ milhões) - Informações Financeiras Ajustadas

	NOI 2T13	Vendas 2T13	NOI 6M13	Vendas 6M13
1 Plaza Niterói	28.332	201.238	49.533	379.409
2 Shopping Tijuca	22.867	183.339	44.685	355.253
3 NorteShopping	18.981	312.915	37.791	620.232
4 Shopping Tamboré	15.831	137.050	29.626	260.569
5 Catuai Shopping Londrina	12.459	137.108	24.007	271.284
6 Center Shopping Uberlândia	12.411	133.824	23.718	263.056
7 Shopping Recife	10.345	302.076	20.787	598.181
8 Shopping Metrô Sta Cruz	10.208	92.746	18.990	178.561
9 Mooca Plaza Shopping	9.271	101.376	18.102	195.909
10 Shopping Villa Lobos	8.785	151.025	17.584	285.943
Outros	140.800	3.266.118	270.223	6.248.021
Total	290.290	5.018.815	555.049	9.656.418

Evolução do NOI Mesmos Shoppings (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



* NOI considerando os efeitos da linearização

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas:

No 2T13 registramos despesas com vendas, gerais e administrativas de R\$41,0 milhões. O aumento da despesa no trimestre é explicado principalmente pelos fatores abaixo:

Despesas com Vendas

As despesas com vendas tiveram um aumento de R\$6,0 milhões em relação ao 2T12. As despesas com vendas foram impactadas pelo aumento de 44,7% da ABL comercializada no 2T13 em comparação com o 2T12, pelo crescimento de 25,8% da receita de mall e mídia e pelos investimentos feitos em marketing nos projetos greenfields e expansões.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$30,4 milhões no segundo trimestre de 2013, explicado principalmente pelo aumento do número de shopping administrados, o acréscimo de quadro de funcionários do nosso Centro de Serviços Compartilhados (CSC), devido a entrada de shoppings no portfólio além do dissídio salarial de 8,5%.

Depreciação e Amortização:

Dada a adoção antecipada dos pronunciamentos de acordo com a deliberação CVM 603 passamos a não depreciar mais as nossas propriedades para investimento, que são avaliadas ao valor justo semestralmente em junho e dezembro. Além disso, também não amortizamos mais o ágio gerado por aquisições.

Nesse trimestre observamos uma despesa de depreciação de R\$0,1 milhão, valor em linha com o mesmo período do ano anterior. Além disso, registramos uma amortização de R\$2,3 milhões, valor 14,3% abaixo do apresentado no 2T12. Os seis meses acumulados de 2013 registraram uma amortização de R\$4,8 milhões.

Outras Receitas Operacionais:

Apresentamos no segundo trimestre de 2013, o valor de R\$349,6 milhões na linha de outras receitas operacionais. O maior impacto nesta linha ocorreu devido a variação positiva do ajuste ao valor justo das nossas propriedades para investimento, gerando uma receita de R\$348,1 milhões no 2T13.

Propriedades para Investimento:

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas internos utilizando o modelo proprietário considerando o histórico de rentabilidade e fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. No mínimo semestralmente na data do balanço são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas diretamente no resultado.

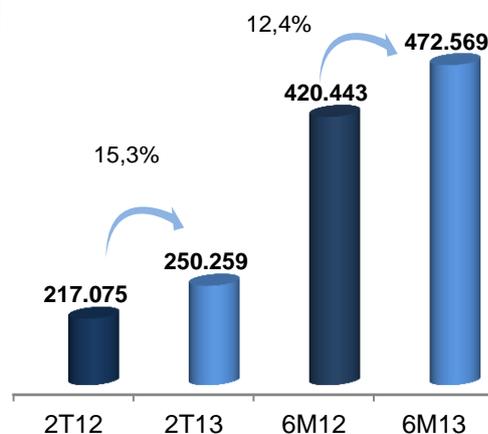
EBITDA:

O EBITDA ajustado registrou R\$250,3 milhões no 2T13, um aumento de 15,3% comparado aos R\$217,1 milhões apresentados no 2T12. A margem EBITDA ajustado apresentou 79,4% no 2T13.

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
Receita Líquida	315.301	265.831	18,6%	605.340	509.396	18,8%
(-) Custos e Despesas	(71.116)	(52.759)	34,8%	(145.181)	(113.117)	28,3%
(+) Depreciação e Amortização	2.486	2.863	-13,2%	5.075	5.404	-6,1%
(+) Outras Receitas Operacionais	349.600	737.530	-52,6%	351.119	753.774	-53,4%
EBITDA	596.271	953.466	-37,5%	816.353	1.155.457	-29,3%
(+) Debêntures do Araguaia	2.108	1.485	41,9%	4.336	2.862	51,5%
(-) Propriedade para Investimento	(348.120)	(737.876)	-52,8%	(348.120)	(737.876)	-52,8%
EBITDA Ajustado	250.259	217.075	15,3%	472.569	420.443	12,4%
Margem %	79,4%	81,7%	-2,3%	78,1%	82,5%	-4,5%

Evolução do EBITDA Ajustado (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Resultado Financeiro:

Neste trimestre registramos uma despesa financeira líquida de R\$165,7 milhões, comparado a uma despesa financeira líquida negativa de R\$147,0 milhões no 2T12. A receita financeira neste período foi de R\$219,0 milhões, enquanto a despesa financeira foi de R\$384,7 milhões. Os principais impactos na despesa financeira neste trimestre foram os juros com empréstimo e financiamento e a variação cambial. Excluindo os efeitos não caixa do swap a mercado e a variação cambial, registramos no segundo trimestre de 2013 uma despesa financeira líquida de R\$88,2 milhões. Os principais fatores que impactaram o resultado financeiro estão descritos a seguir:

Juros e Variações Monetárias

No 2T13, as aplicações financeiras geraram uma receita de R\$12,8 milhões, um aumento de 19,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido ao aumento do saldo do caixa médio e o aumento na taxa de juros. Ao longo do mesmo período, quando analisando as despesas com juros, esta totalizou R\$ 115,1 milhões, um aumento de 17,4% ou R\$17,1 milhões em relação ao 2T12. O principal motivo para este aumento na despesa com juros foi o aumento de 26,6% na dívida bruta da companhia, que atingiu R\$4,7 bilhões neste trimestre, comparado a R\$3,7 bilhões no mesmo período do ano de 2012.

Lucro Líquido:

O lucro líquido apresentado no segundo trimestre de 2013 foi de R\$184,6 milhões. Com base neste valor, o lucro por ação no 2T13 atingiu o R\$0,40.

O lucro neste trimestre foi impactado principalmente por três efeitos não caixa. A variação cambial que incidiu sobre o principal da dívida perpétua e o ganho referente a avaliação a valor justo das nossas propriedades para investimento. A despesa financeira líquida da variação cambial foi de R\$92,8 milhões, enquanto o ganho com a avaliação a valor justo dos nossos ativos foi de R\$348,1 milhões. O efeito do imposto foi de R\$198,1 milhões no trimestre. O lucro líquido ajustado no 2T13 foi de R\$122,6 milhões, um aumento de 11,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

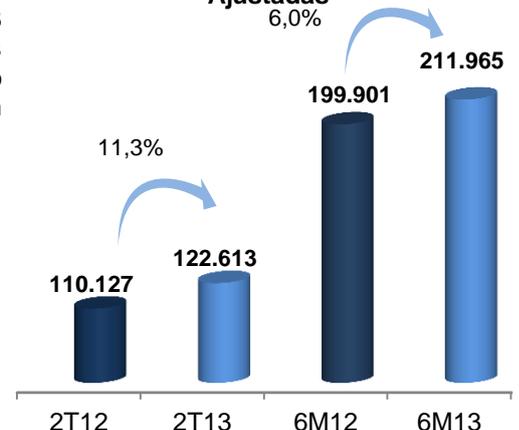
	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
Lucro Líquido	184.645	461.720	-60,0%	244.030	575.241	-57,6%
(-) Variação Cambial	92.837	103.777	-10,5%	77.315	73.587	5,1%
(+) Swap a Mercado	(15.317)	(28.638)	-46,5%	30.321	(15.437)	-296,4%
(-) Imposto Não Caixa	198.099	270.109	-26,7%	197.951	263.351	-24,8%
(-) Propriedade para Investimento	(348.120)	(737.876)	-52,8%	(348.120)	(737.876)	-52,8%
(+) Participação de Minoritários (Prop. para Inv)	10.468	41.035	-74,5%	10.468	41.035	-74,5%
Lucro Líquido Ajustado	122.613	110.127	11,3%	211.965	199.901	6,0%
Margem %	38,9%	41,4%	-2,5%	35,0%	39,2%	-4,2%

Receitas	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
Aplicações Financeiras	12.824	10.697	19,9%	23.369	24.919	-6,2%
Variações Cambiais	7.464	334	2136,3%	49.054	83.515	-41,3%
Swap na Curva	114.177	64.828	76,1%	338.769	136.195	148,7%
Swap a Mercado	78.162	84.175	-7,1%	100.388	121.578	-17,4%
Outros	6.389	1.725	270,4%	9.064	3.588	152,6%
Total	219.015	161.759	35,4%	520.644	369.796	40,8%
Despesas	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
Juros	(115.129)	(98.050)	17,4%	(233.870)	(194.863)	20,0%
Variações Cambiais	(100.301)	(104.111)	-3,7%	(126.370)	(157.102)	-19,6%
Swap na Curva	(97.809)	(48.227)	102,8%	(309.611)	(119.933)	158,2%
Swap a Mercado	(62.846)	(55.537)	13,2%	(130.709)	(106.141)	23,1%
Outros	(8.631)	(2.831)	204,9%	(12.667)	(7.015)	80,6%
Total	(384.717)	(308.757)	24,6%	(813.226)	(585.055)	39,0%
Resultado Financeiro	(165.701)	(146.998)	12,7%	(292.582)	(215.259)	35,9%
Resultado Financeiro - Caixa	(88.180)	(71.859)	22,7%	(184.946)	(157.110)	17,7%

Receitas e Despesas com Variação Cambial

Ao longo do segundo trimestre de 2013, o Real apresentou uma desvalorização frente ao Dólar dos EUA de cerca de 9,4%. Esta desvalorização contribuiu para uma despesa financeira líquida não caixa sobre o principal dos perpétuos de R\$92,8 milhões.

Evolução do Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

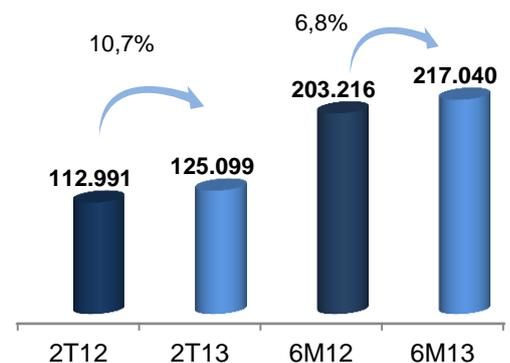


FFO Ajustado:

No 2T13, alcançamos um FFO de R\$187,1 milhões, comparado a R\$464,6 milhões no 2T12, que foi fruto dos efeitos não caixa mencionados anteriormente. O FFO Ajustado, que expurga os efeitos não caixa como a variação cambial, resultado do swap a mercado e ganho com reavaliação das propriedades para investimento, foi de R\$125,1 milhões no trimestre. A margem do FFO Ajustado no 2T13 foi de 39,7%.

Reconciliação do FFO (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
Lucro Líquido	184.645	461.720	-60,0%	244.030	575.241	-57,6%
(+) Depreciação e Amortização	2.486	2.863	-13,2%	5.075	5.404	-6,1%
FFO	187.131	464.584	-59,7%	249.105	580.645	-57,1%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	92.837	103.777	-10,5%	77.315	73.587	5,1%
(+) Swap a Mercado	(15.317)	(28.638)	-46,5%	30.321	(15.437)	-296,4%
(+) Propriedade para Investimento	(348.120)	(737.876)	-52,8%	(348.120)	(737.876)	-52,8%
(+) Participação Minoritária (Propriedade para Inv)	10.468	41.035	-74,5%	10.468	41.035	-74,5%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	198.099	270.109	-26,7%	197.951	263.351	-24,8%
(+) Outras Receitas Operacionais Não Caixa	-	-	-	-	(2.089)	-
FFO Ajustado	125.099	112.991	10,7%	217.040	203.216	6,8%
Margem %	39,7%	42,5%	-2,8%	35,9%	39,9%	-4,0%

Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



CAPEX:

Ao longo de todo o trimestre a companhia investiu um total de R\$174,2 milhões, este valor foi distribuído da seguinte forma:

Aquisições

No 2T13 registramos um total de R\$2,3 milhões referente a ajuste de preço no início de cobrança da operação de estacionamento no Itaú Power, como previsto no momento da aquisição.

Projetos Greenfield

Total de R\$83,0 milhões foram investidos nos projetos greenfield, ao longo do 2T13.

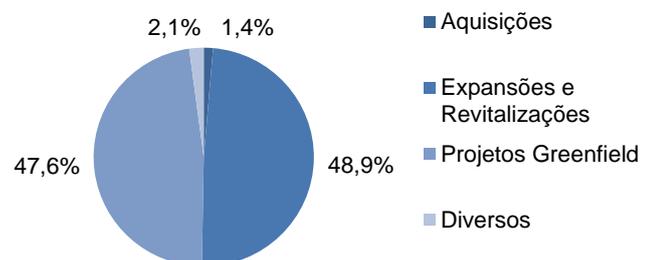
Diversos

Registramos um total de R\$3,7 milhões investidos em sistemas e processos internos, hardware e software, dentre outros. Reiterando o nosso foco em melhoria de processos e ganhos de escala.

Expansões e Revitalizações

Um total de R\$85,2 milhões foram investidos ao longo do 2T13, sendo a maioria referente a expansão do Plaza Niterói e ao nosso pipeline de expansão de 6 ativos, sendo duas previstas para inaugurar em 2013. Além disso, iniciamos o processo de revitalização em nossos shoppings existentes, com o objetivo de melhorar os nossos ativos e focar no nosso crescimento orgânico.

CAPEX Total



Disponibilidade de Caixa e Dívida (Informações Financeiras Ajustadas):

Ao final do segundo trimestre de 2013, nossa posição de dívida bruta era de R\$4.723,9 milhões, o que representa um aumento de 12,3%, ou R\$518,2 milhões em relação ao 1T13. O nosso custo médio é de IGP-M + 5,6%a.a.

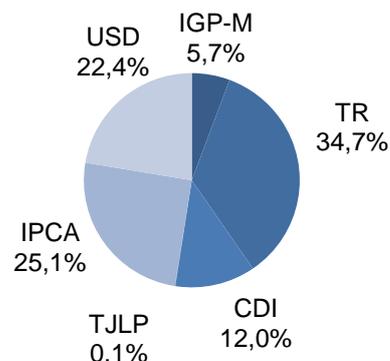
A posição de caixa da BRMALLS encerrou o segundo trimestre de 2013 em R\$598,2 milhões, uma variação positiva de 18,8% em relação aos R\$503,4 milhões do primeiro trimestre de 2013. Finalizando o nosso caixa no 2T13 com uma remuneração média de 101,7% do CDI.

Chegamos ao final do 2T13 com uma dívida líquida de R\$ 4.125,7 milhões. Mantivemos o perfil da dívida com caráter de longo prazo com 89,6% da dívida bruta de longo prazo, resultado das novas captações manterem o perfil de longo prazo das nossas dívidas atuais. O nosso prazo médio de pagamento é de 11,1 anos.

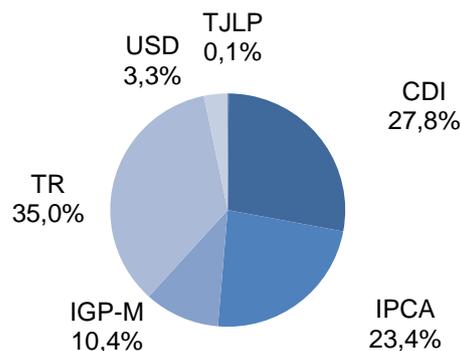
No 2T13, renegociamos R\$ 231,3 milhões de nossa dívida, reduzindo a taxa média dessas dívidas de TR+10,70% para TR+9,33%, elevando o total refinanciado desde o 2S12 para mais de R\$ 1,7 bilhão. O VPL gerado por essa nova negociação foi de R\$ 11 milhões.

Ao longo deste trimestre, emitimos 40.000 debêntures nominativas, no valor total de R\$ 400 milhões, em linha com a nossa política de gerenciamento de dívidas. O prazo desta operação é de 3 anos a contar da data de emissão e a taxa é de CDI + 0,62%.

Indexadores da Dívida



Exposição para os próximos 5 anos por Índice (Dívidas e Swaps)



Principais Indicadores (R\$ mil)	2T13	1T13
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	598.201	503.395
Remuneração Média	101,7%	101,9%
Dívida Bruta (R\$ mil)	4.723.857	4.205.657
Prazo Médio (anos)	11,1	11,9
Custo Médio	IGPM + 5,6%	IGPM + 5,6%
Dívida Líquida	4.125.656	3.702.262
Dívida Líquida / EBITDA anualizado	1,73	4,21
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado anualizado	4,12	4,16
Dívida Líquida (ex-perpétuos) / EBITDA anualizado	1,34	3,24
Dívida Líquida (ex-perpétuos) / EBITDA Ajustado anualizado	3,19	3,21
Dívida Bruta / EBITDA Anualizado	1,98	4,73
FFO 12M / Dívida Bruta	0,42	0,40
FFO Ajustado 12M / Dívida Bruta	0,13	0,15
EBITDA Ajustado 12M / Dívida Financeira Líquida	1,88	1,89

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)

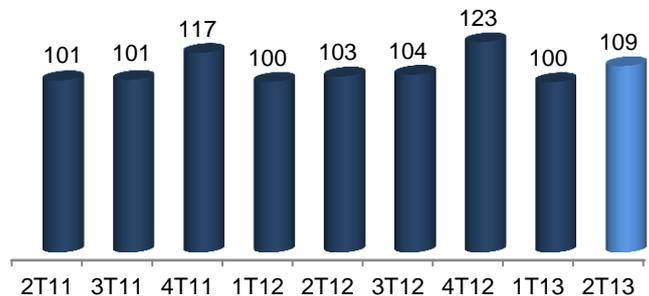


Indicadores Operacionais:

NOI por m²

O NOI por m² dos nossos shoppings apresentou um aumento de 5,9% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando uma média de R\$109/m² no segundo trimestre de 2013. Excluindo os shopping adquiridos ou inaugurados nos últimos 12 meses, atingimos o valor de R\$111/m². Quando consideramos os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m² cresceu 14,4%, alcançando uma média R\$148/m² por mês.

NOI por m² (R\$)*

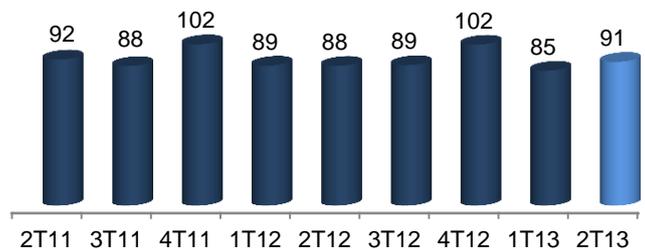


*O NOI por m² médio considera os efeitos da linearização

Aluguel por m²

No mesmo trimestre, o aluguel por m², considerando os efeitos da linearização, teve um aumento equivalente a 2,9%, totalizando uma média mensal de R\$91/m². Excluindo os shoppings inaugurados ou adquiridos nos últimos 12 meses, alcançamos o valor de R\$93/m². Quando analisamos os 10 shoppings mais representativos este crescimento foi de 8,9%, alcançando uma média mensal de R\$121/m².

Aluguel por m² (R\$)*

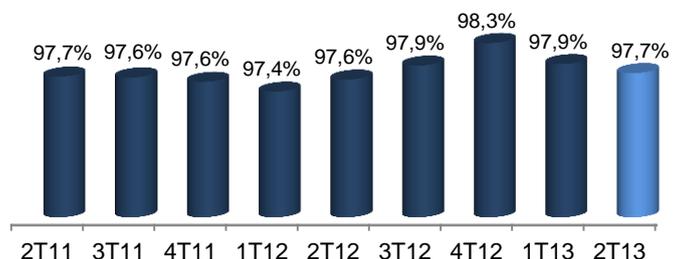


*O Aluguel por m² médio considera os efeitos da linearização

Taxa de Ocupação

Continuamos a apresentar uma alta e estável taxa de ocupação em nossos ativos, atingindo um patamar médio de 97,7% da ABL total ocupada no trimestre, 0,1p.p superior ao 2T12. Excluindo desta análise os shoppings adquiridos e inaugurados nos últimos 12 meses, a taxa de ocupação apresenta um número ainda mais robusto, totalizando de 97,9% no trimestre. Dos 51 shoppings que detínhamos participação no 2T13, 23 apresentaram uma taxa de ocupação maior do que 99%.

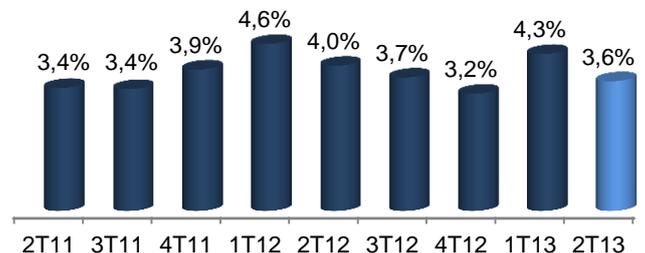
Taxa de Ocupação (%)



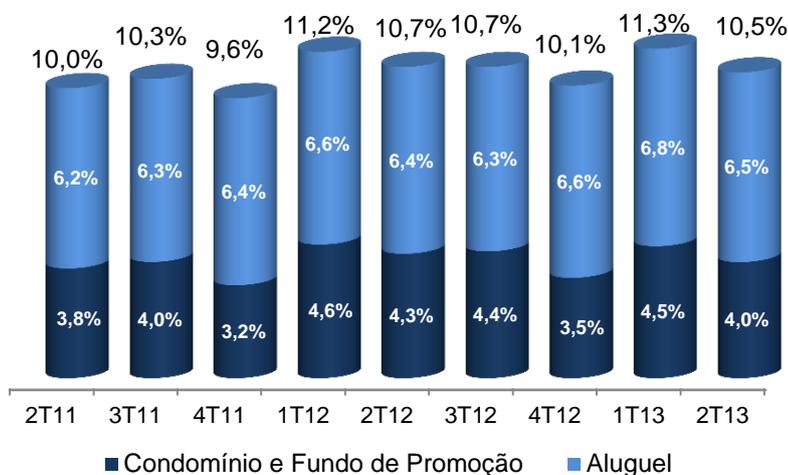
Pagamentos em Atraso

No segundo trimestre de 2013, o nível de pagamentos em atraso (30 dias) registrou uma queda de 0,4 p.p em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando 3,6%. A inadimplência líquida atingiu 1,3%.

Pagamentos em Atraso (%)



Distribuição do Custo de ocupação (% das Vendas)



Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação como percentual das vendas dos lojistas diminuiu em 0,2 p.p. em relação ao valor apresentado em 2T12, totalizando 10,5%. A parcela do custo de ocupação destinada a condomínio e fundo de promoção diminuiu em 0,3p.p e a parcela de aluguel aumentou em 0,1p.p, em linha com os nossos esforços de reduzir os custos comuns dos lojistas e trocar por um incremento no aluguel, mantendo o lojista saudável e beneficiando as nossas receitas.

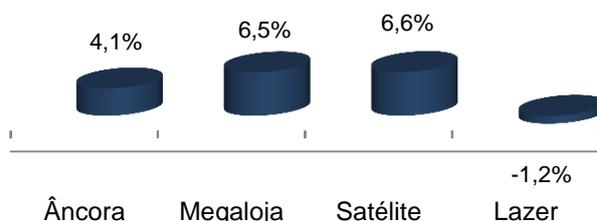
Resumo da Evolução dos Indicadores

	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13
SSS (%)	10,0%	8,3%	8,8%	9,1%	7,0%	6,2%	7,6%	7,5%	6,2%
SSR (%)	14,2%	14,3%	15,2%	11,3%	8,1%	9,0%	10,2%	11,1%	8,3%
Vendas/m ²	1.036	1.013	1.324	1.002	1.071	1.064	1.425	1.167	1.145
Aluguel/m ²	92	88	102	89	88	89	102	85	91
NOI/m ²	101	101	117	100	103	104	123	100	109
Custo de Ocupação (% das Vendas)	10,0%	10,3%	9,6%	11,2%	10,7%	10,7%	10,1%	11,3%	10,5%
Pagamentos em Atraso (30 dias)	3,4%	3,4%	3,9%	4,6%	4,0%	3,7%	3,2%	4,3%	3,6%
Inadimplência Líquida	1,2%	0,8%	0,8%	2,1%	1,2%	0,9%	0,9%	1,8%	1,3%
Ocupação (%)	97,7%	97,6%	97,6%	97,4%	97,6%	97,9%	98,3%	97,9%	97,7%

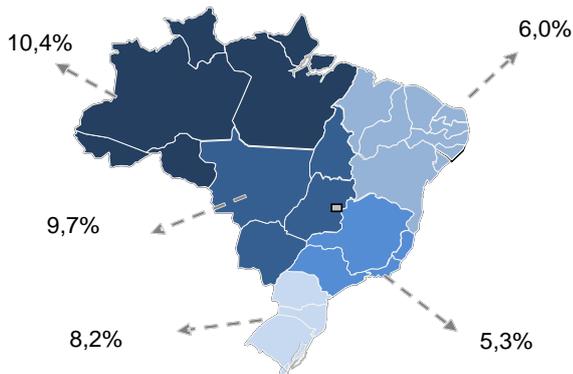
Desempenho das Vendas:

Registramos um total de vendas no portfólio de R\$5,0 bilhões no 2T13, o que representa um crescimento de 10,2% em relação ao valor de R\$4,6 bilhões apresentados no mesmo período do ano anterior. As vendas mesmas lojas neste período cresceram 6,2% comparadas ao mesmo trimestre no ano anterior. Destacamos as lojas satélites e as megalojas, que atingiram neste período o crescimento de vendas mesmas lojas de 6,6% e 6,5%, respectivamente.

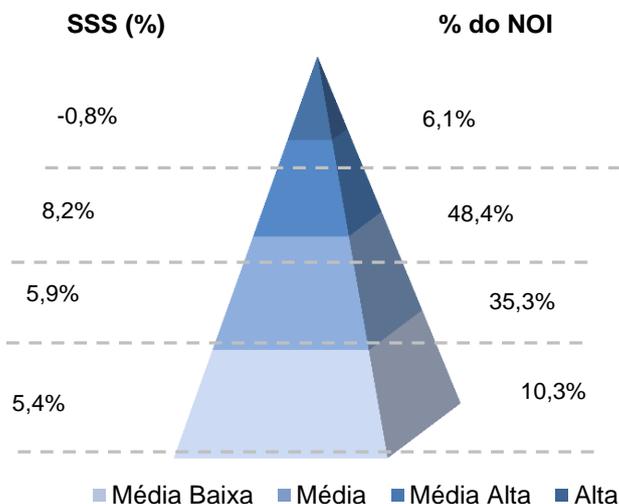
Crescimento das Vendas Mesmas Lojas por Segmento (2T13 versus 2T12)



Por região do país, o destaque de crescimento de vendas mesmas lojas foi a região Norte, cujo o SSS apresentado foi 10,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. O shopping Amazonas apresentou excelentes números, atingindo 14,9% de crescimento de vendas mesmas lojas. A área com maior representatividade de nosso portfólio em termos de NOI, a região Sudeste, alcançou um crescimento de vendas mesmas lojas de 5,3%.



Analisando os segmentos de renda, os shoppings voltados para as classes média alta e média, onde temos a concentração de 83,7% do nosso NOI, apresentaram os valores mais expressivos, em termos de vendas. Suas vendas mesmas lojas atingiram um crescimento de 8,2% e 5,9%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. O crescimento das vendas desses segmentos foi impulsionado pelos shoppings Mooca Plaza Shopping e Sete Lagoas que registraram um SSS de 15,9% e 13,7%, respectivamente.



Atividade Comercial:

No segundo trimestre do ano de 2013, apresentamos o leasing spread das renovações dos contratos de aluguel e dos novos contratos em shoppings existentes de 25,3% e 10,0%, respectivamente. Este efeito continua devido à alta demanda por espaço e o baixo custo de ocupação. O alto valor de leasing spread renovações demonstra o sucesso da estratégia em melhorar os nossos ativos e reduzir o custo de ocupação, aumentando o aluguel e deixando os lojistas saudáveis. Os shoppings que a BRMALLS comercializa apresentaram 10,3% de leasing spread novas locações, enquanto os não administrados atingiram 6,8%. Para o leasing spread renovações, os shoppings administrados apresentaram 26,1% e os não administrados 11,6%.

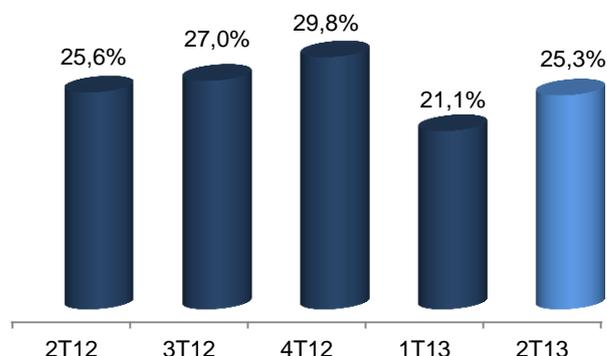
Nos shoppings existentes, ao longo do segundo trimestre de 2013, foram comercializadas 214 novas lojas, um aumento de 8,1% quando comparado ao mesmo período do ano de 2012. Renovamos 151 contratos ou 18,5 mil m² de ABL, em linha com os valores do 2T12.

Foram comercializados 120 contratos nos projetos em desenvolvimento. Nos projetos de expansão, comercializamos um total de 56 lojas, número que registrou um crescimento de 64,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

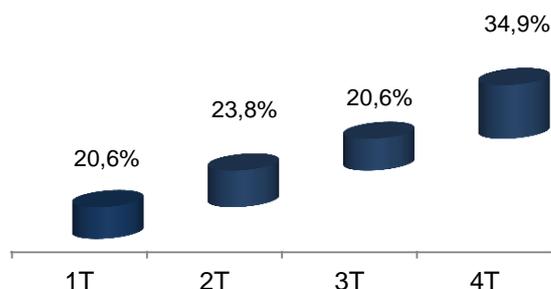
Quando analisamos as categorias de shoppings existentes, shoppings em expansão e greenfields, assinamos no trimestre um total de 334 contratos. Em termos de ABL, negociamos no 2T13 um total de 65,7 mil m².

Nos próximos seis meses, temos a previsão de renovar 8,1% do ABL total da companhia.

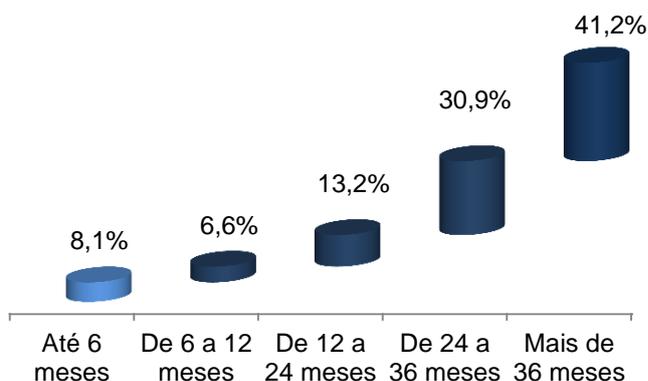
Leasing Spread Renovações (%)



Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% do ABL)



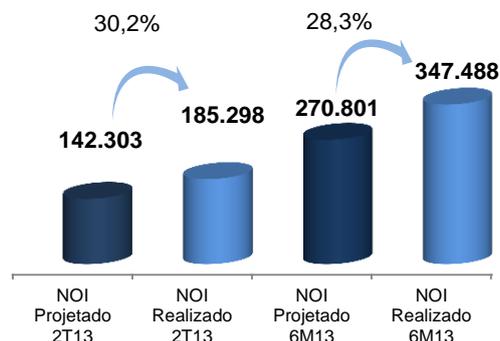
Cronograma de Vencimento dos Contratos (% do ABL)



Aquisições:

O NOI realizado neste trimestre dos shoppings que foram adquiridos desde o início da BRMALLS, continua apresentando resultados acima dos estudos de viabilidade no momento de cada aquisição. Apresentamos um NOI de R\$185,3 milhões no 2T13, o que apresenta um valor 30,2% maior que o número de R\$142,3 milhões projetado para o período.

NOI das Aquisições Realizadas (R\$ mil)

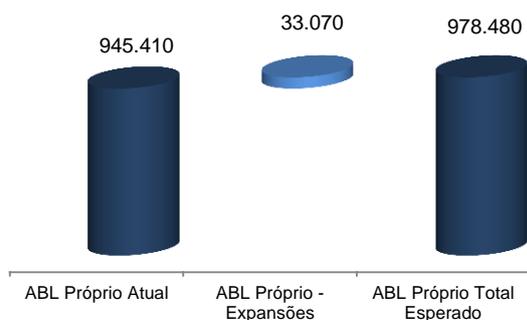


Expansões:

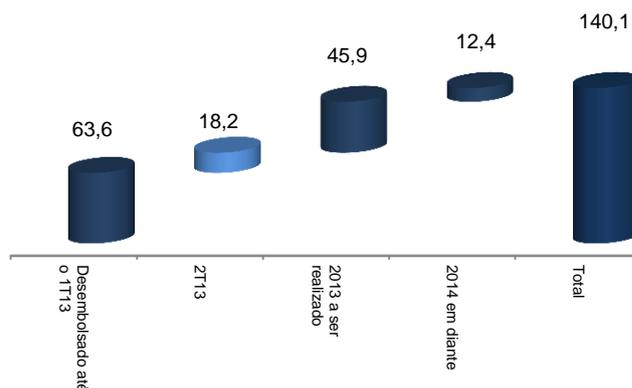
Ao final do segundo trimestre, possuímos 6 projetos de expansão anunciados ao mercado, que adicionarão um total de 80,1 mil m² de ABL Total e 33,1 mil m² de ABL Próprio, um crescimento de 4,9% e 3,5% ao nosso portfólio atual de shoppings, respectivamente. Estimamos que as expansões somem um total de R\$23,7 milhões de NOI próprio e estabilizado¹ para a BRMALLS.

As expansões anunciadas exigem um investimento³ de R\$140,1 milhões, na participação da BRMALLS, onde 58,4% já foram desembolsados até o final do segundo trimestre de 2013. O cronograma e orçamento dos projetos continuam em linha com o previsto. Seguimos estudando possibilidades de geração de valor em nossos ativos existentes.

ABL Próprio Adicionada pelas Expansões



Cronograma do CAPEX das Expansões a Serem Inauguradas (R\$ milhão)³



Resumo de Expansões

Expansões	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab. ¹ (R\$ milhões)	CDU Próprio ² (R\$ milhões)	TIR (real e deslav.)	Data Prevista de Inauguração	Status da Comercialização
Natal Shopping	9.536	50,0%	4.768	88,2%	8,3	3,4	18,3%	3T13	96,3%
Rio Anil	11.468	50,0%	5.734	83,4%	6,5	4,5	21,8%	4T13	72,9%
Shopping Piracicaba	16.153	36,9%	5.961	45,0%	6,5	4,0	16,7%	2T14	97,6%
São Luís Shopping	20.802	15,0%	3.120	46,0%	2,5	1,4	18,9%	2T14	77,7%
Top Shopping	14.908	50,0%	7.454	*	*	*	*	*	*
Independência Shopping	7.231	83,4%	6.034	*	*	*	*	*	*
Total	80.099	41,3%	33.070		23,7	13,3			

¹NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços somente dos shoppings: Shopping Piracicaba, Natal Shopping, Rio Anil e São Luís Shopping.

²CDU próprio somente dos shoppings: Shopping Piracicaba, Natal Shopping, Rio Anil e São Luís Shopping.

³Capex inclui somente dos shoppings: Shopping Piracicaba, Natal Shopping, Rio Anil e São Luís Shopping.

* A ser definido

Expansão Shopping Plaza Niterói

Inaugurado em outubro de 1986, o Shopping Plaza Niterói está localizado na cidade de Niterói, no Rio de Janeiro. Segundo o IBGE, Niterói é a cidade que possui maior renda per capita do Brasil, com média per capita de R\$3.037,30.

Adquirimos o Shopping Plaza Niterói em 2007 por R\$550,7 milhões. No mesmo ano, o shopping gerou um NOI de R\$40,6 milhões. Em 2012 o NOI capturado pelo ativo foi de R\$88,2 milhões, um crescimento de 117,1%. As principais alavancas para esse turnaround foram a qualificação do mix, otimização do estacionamento, redução da vacância e consequentemente crescimento de vendas e leasing spreads.

Além de ser um dos maiores geradores de NOI da companhia, o Plaza Niterói possui a maior venda/m² do nosso portfólio, de aproximadamente R\$2,0 mil/m² em 2012 e um dos maiores do Brasil.

A expansão, inaugurada em 5 de maio, visa reforçar ainda mais o ativo e contribuiu para um total de 77 lojas, além de um espaço gourmet. As principais operações são Sephora, Le Lis Blanc, Brookfield, H. Stern, The Fifties, Riachuelo e Calvin Klein, entre outras. Foram inauguradas, também, 302 vagas de estacionamento para suprir a alta demanda da cidade do shopping.

Estimamos que esta expansão gere cerca de **R\$26,0 milhões** de NOI estabilizado para a **BRMALLS**. A taxa interna de retorno do projeto, real e desalavancada é de **18,6%**.

A nova expansão foi **desenvolvida** e **comercializada** pela **BRMALLS**, tendo inaugurado com mais de 98,3% da sua ABL locada.

Histórico do Shopping Plaza Niterói:

Nesse primeiro semestre de 2013 o Shopping Plaza Niterói foi o segundo maior gerador de NOI para a companhia.



Shopping Plaza Niterói (após expansão):
ABL Total: 44.049 m²
ABL Próprio: 44.049 m²
Número de Lojas Totais: 300
Número de Vagas Totais: 1.710

Expansão Natal Shopping

A expansão do Natal Shopping irá adicionar um ABL total e próprio de 9,5 mil m² e 4,8 mil m², respectivamente. O cronograma físico já executado está em 88,2%. A comercialização, até o 2T13, estava com 96,3% do ABL locado.

Esta expansão tem previsão de gerar R\$8,3 milhões de NOI próprio estabilizado, o que geraria uma TIR, real e desalavancada de 18,3%. A expansão trará principais lojistas como Le Lis, Renner, Centauro e Cinépolis. A previsão para inauguração é no 3T13.



Expansão Rio Anil

A expansão do Shopping Rio Anil adicionará 11,5 mil m² de ABL total e 5,7 mil m² de ABL próprio ao nosso atual portfólio. O cronograma físico já executado está em 83,4%. A comercialização, até o 2T13, estava com 72,9% do ABL locado.

Estimamos que este projeto gere aproximadamente R\$6,5 milhões de NOI estabilizado para a BRMALLS, apresentando uma TIR (real e desalavancada) estimada de 21,8%. A previsão para inauguração é no 4T13. Os principais lojistas são Renner, Polishop, Le Biscuit e Ri Happy.

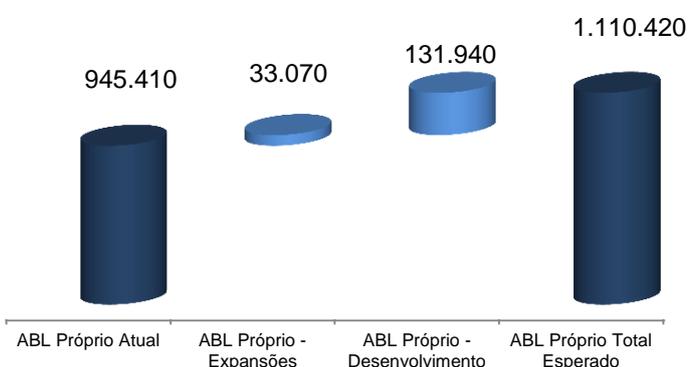


Desenvolvimento:

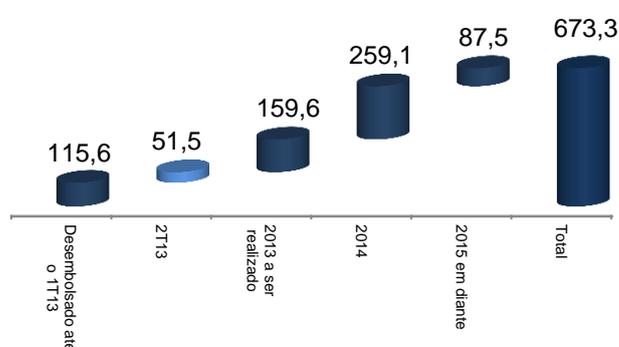
Atualmente os projetos em desenvolvimento totalizam um pipeline de 5 ativos. A lista de projetos inclui: Shopping Contagem, Catuaí Shopping Cascavel, Shopping Vila Velha, Cuiabá Plaza Shopping e Guarujá Plaza Shopping. O cronograma e orçamento dos greenfields continuam em linha com o previsto.

Com a inauguração dos 5 projetos greenfields, a companhia adicionará 206,9 mil m² de ABL total e 131,9 mil m² de ABL próprio, acrescentando 12,7% e 14,0% ao portfólio, respectivamente. Considerando as expansões e os projetos greenfields em andamento, estimamos um aumento de 17,6% na ABL total e 17,5% na ABL própria. O investimento³ próprio a ser desembolsado pela companhia totaliza o valor de R\$673,3 milhões, dos quais 24,8% já foram desembolsados até o 2T13. A participação média nos projetos será de 63,8% e quando inaugurados, estimamos que adicionem um NOI próprio estabilizado¹ de R\$119,0 milhões a BRMALLS.

ABL Próprio Adicionada pelos Desenvolvimentos e Expansões



Cronograma do CAPEX Bruto dos Projetos Greenfield a serem inaugurados (R\$ milhão)³



Resumo de Greenfield

Resumo de Greenfield	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab. ¹ (R\$ milhões)	CDU Próprio ² (R\$ milhões)	TIR (real e deslav.)	Data Prevista de Inauguração	Status da Comercialização
Shopping Contagem	35.585	70,0%	24.909	59,7%	30,0	16,9	16,6%	4T13	83,6%
Catuaí Shopping Cascavel	29.837	69,0%	20.572	23,2%	18,9	12,0	15,3%	2T14	74,3%
Shopping Vila Velha	66.519	50,0%	33.259	52,0%	28,9	13,3	19,9%	2T14	76,8%
Cuiabá Plaza Shopping	44.516	75,0%	33.387	6,0%	41,2	20,1	16,1%	2015	0,0%
Guarujá Plaza Shopping	30.478	65,0%	19.811	*	*	*	*	*	*
Total	206.935	63,8%	131.940		119,0	62,3			

¹NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços somente dos shoppings: Catuaí Shopping Cascavel, Shopping Contagem, Shopping Vila Velha e Cuiabá

²CDU próprio somente dos shoppings: Catuaí Shopping Cascavel, Shopping Contagem, Shopping Vila Velha e Cuiabá

³Capex inclui somente dos shoppings: Catuaí Shopping Cascavel, Shopping Contagem e Cuiabá. O capex do Shopping Vila Velha está sendo contemplado em Obrigações a Pagar.

*A ser definido

Shopping Contagem

Com a previsão de inauguração para o 4T13, a evolução do projeto Contagem segue em linha com a estimativa. Apresentamos uma forte taxa de comercialização do shopping, atingindo um total de 83,6% do ABL já comprometido, com lojas como Playland, Ri Happy, Lojas Americanas, Renner, Marisa e Riachuelo.

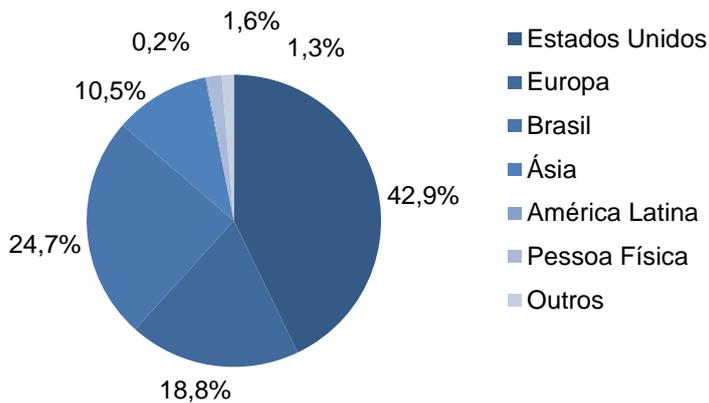
Após a inauguração, estimamos que o shopping adicione 35,6 mil m² de ABL total e 24,9 mil m² de ABL próprio, respectivamente, para a BRMALLS. Estimamos que este shopping gere um NOI estabilizado de R\$30,0 milhões e uma TIR, real e desalavancada, de 16,6%.



Mercado de Capitais:

A BRMALLS tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa sob o código BRML3. A companhia também possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão nos Estados Unidos, sob o código BRMLL, disponibilizando as ações a um número maior de investidores nos Estados Unidos e no mundo. Adicionalmente a BRMALLS integra a carteira do Índice Bovespa (IBOVESPA), Índice Brasil 50 (IBRX 50) e também ingressou no Índice Carbono Eficiente (ICO2).

Distribuição Regional da Base Acionária (30/06/2013)



Índices com BRML3 na carteira:

	Peso
BM&F Ibovespa IBOV	2,82%
BM&F Bovespa IBrX-50	1,17%
BM&F Bovespa ICO2	1,79%
BM&F Bovespa IBrX	0,96%
BM&F Bovespa IGC	1,44%
BM&F Bovespa ITAG	1,35%
BM&F Bovespa MLC	1,01%
BM&F Bovespa IMOB	19,69%
iShares MSCI Brazil	1,02%

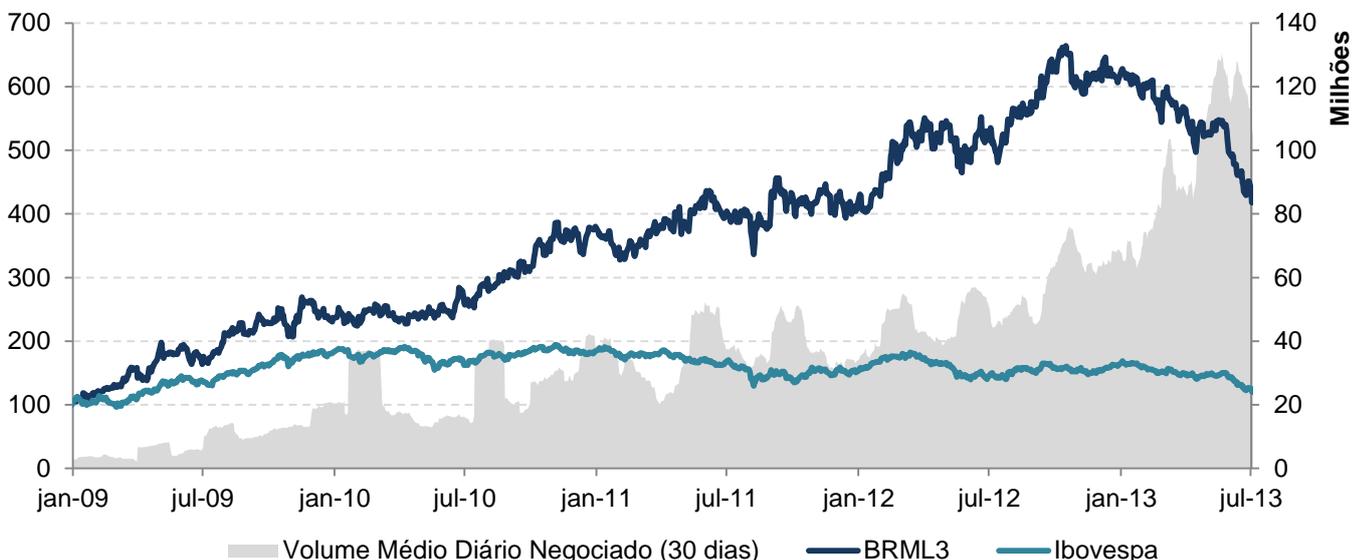
Fonte: Bloomberg (30/06/2012)

Perfil do Investidor

No segundo trimestre de 2013, nossa base de investidores continuou a apresentar uma diversificação por regiões de origem. Nosso volume financeiro médio no trimestre foi de R\$117,9 milhões, apresentando um aumento de 148,3% frente aos R\$47,5 milhões do 2T12. Já o nosso número de negócios médio foi de 13.577 no trimestre comparado a 7.504 no mesmo período no ano anterior, apresentando um crescimento de 80,9%.

Performance da Ação

A ação da BRMALLS encerrou o segundo trimestre de 2013 sendo negociada a R\$19,98, apresentando uma desvalorização de 11,4% em relação ao preço de fechamento do 2T12, de R\$22,54. No mesmo período, o índice Ibovespa desvalorizou 12,7%.



Nossos Shoppings:

Ao final do segundo trimestre de 2013, a BRMALLS tem participação em 51 shopping centers, totalizando 1.631,1 mil m² de ABL total e 945,4 mil m² em ABL próprio, uma participação média no portfólio de 58,0%. Já, se considerarmos somente os shoppings onde detemos participação de 50% ou mais, estes representaram 84,7% do NOI da BRMALLS no 2T13 sendo nossa participação média nestes 31 shoppings é de 76,3%.

Shopping	Estado	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Maceió Shopping	AL	34.742	54,2%	18.841	
Amazonas Shopping	AM	34.214	34,1%	11.667	Admin./Comerc./CSC
Shopping Paralela	BA	39.802	95,0%	37.812	Admin./Comerc./CSC
Goiânia Shopping	GO	22.252	48,4%	10.770	Admin./Comerc./CSC
Araguaia Shopping	GO	21.758	50,0%	10.879	Admin./Comerc.
São Luís Shopping	MA	34.123	15,0%	5.118	
Rio Anil	MA	26.292	50,0%	13.146	Admin./Comerc.
Center Shopping Uberlândia	MG	52.686	51,0%	26.870	Admin./Comerc./CSC
Shopping Del Rey	MG	37.032	65,0%	24.071	Admin./Comerc./CSC
Minas Shopping	MG	35.894	2,1%	764	
Shopping Estação BH	MG	33.982	60,0%	20.389	Admin./Comerc./CSC
Itaú Power	MG	32.744	33,0%	10.805	Adm. Compartilhada/Comerc.
Independência Shopping	MG	23.941	83,4%	19.967	Admin./Comerc./CSC
Big Shopping	MG	17.241	13,0%	2.241	
Shopping Sete Lagoas	MG	16.411	70,0%	11.488	Admin./Comerc./CSC
Shopping Campo Grande	MS	39.213	70,9%	27.808	Admin./Comerc./CSC
Shopping Pátio Belém	PA	20.594	13,3%	2.739	
Shopping Recife	PE	68.627	31,1%	21.312	Adm. Compartilhada/Comerc.
Catuai Shopping Londrina	PR	63.089	65,1%	41.071	Admin./Comerc./CSC
Shopping Estação	PR	54.716	100,0%	54.716	Admin./Comerc./CSC
Londrina Norte Shopping	PR	32.992	70,0%	23.094	Admin./Comerc./CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	32.329	70,0%	22.631	Admin./Comerc./CSC
Shopping Curitiba	PR	22.920	49,0%	11.231	Admin./Comerc./CSC
Shopping Crystal Plaza	PR	11.934	70,0%	8.354	Admin./Comerc./CSC
Norteshopping	RJ	77.908	74,5%	58.041	Admin./Comerc./CSC
West Shopping	RJ	39.558	30,0%	11.867	Admin./Comerc./CSC
Shopping Tijuca	RJ	35.565	100,0%	35.565	Admin./Comerc./CSC
Plaza Niterói	RJ	44.049	100,0%	44.049	Admin./Comerc./CSC
Via Brasil Shopping	RJ	30.680	49,0%	15.033	Admin./Comerc./CSC
Plaza Macaé	RJ	22.694	45,0%	10.212	Admin./Comerc.
Ilha Plaza Shopping	RJ	21.619	100,0%	21.619	Admin./Comerc./CSC
Top Shopping	RJ	18.168	35,0%	6.359	Comercialização
Fashion Mall	RJ	14.955	100,0%	14.955	Admin./Comerc./CSC
Center Shopping	RJ	13.765	30,0%	4.130	Admin./Comerc./CSC
Casa e Gourmet Shopping	RJ	7.137	100,0%	7.137	Admin./Comerc./CSC
Natal Shopping	RN	17.448	50,0%	8.724	Admin./Comerc.
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	30.324	45,5%	13.797	Admin./Comerc./CSC
Shopping Mueller Joinville	SC	27.310	10,4%	2.840	
Shopping Tamboré	SP	49.835	100,0%	49.835	Admin./Comerc./CSC
Shopping ABC	SP	46.285	1,3%	602	Admin./Comerc./CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	42.880	60,0%	25.728	Admin./Comerc./CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	41.964	60,0%	25.178	Admin./Comerc./CSC
Shopping Metrô Tatuapé	SP	32.853	3,2%	1.037	
Jardim Sul	SP	30.800	60,0%	18.480	Admin./Comerc./CSC
Shopping Granja Vianna	SP	29.971	77,8%	23.312	Admin./Comerc./CSC
Campinas Shopping	SP	29.698	100,0%	29.698	Admin./Comerc./CSC
Shopping Piracicaba	SP	27.248	36,9%	10.055	Admin./Comerc./CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	26.806	58,4%	15.660	Admin./Comerc./CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	19.165	100,0%	19.165	Admin./Comerc./CSC
Osasco Plaza Shopping	SP	13.844	39,6%	5.482	Comercialização
Capim Dourado	TO	29.067	100,0%	29.067	Admin./Comerc.
Total		1.631.126	58,0%	945.410	

Detemos participação de 100% em 10 shoppings de nosso portfólio. Atualmente prestamos serviços para 44 de nossos 51 shoppings. No total, dos shoppings em que detemos participação, 44 são comercializados, 42 administrados e 35 para os quais o CSC presta serviços. Nossos shoppings somados apresentam mais de 9,0 mil lojas que atraem milhões de visitantes anualmente. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais no país.

Glossário:

ABL Médio (Aluguel/m²): Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação. No cálculo do ABL médio do aluguel/m², não consideramos os ABLs próprios do Araguaia Shopping, pois sua receita é contabilizada via pagamento de debêntures.

ABL Médio (NOI/m²): Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação.

ABL Próprio: refere-se ao ABL total multiplicado pela nossa participação no shopping.

Área Bruta Locável ou (“ABL Total”): refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Custo de Ocupação como % das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção dividido pelas vendas totais. (Este item deve ser analisado do ponto de vista do lojista)

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Lucro Bruto – despesas com vendas, gerais e administrativas + depreciação + amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA - outras receitas operacionais referentes a propriedade para investimento + receita da debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro Líquido + Depreciação + Amortização + Variação Cambial Bônus Perpétuo - Swap a Mercado - Propriedade para Investimento + Participação Minoritária (Propriedade para Inv.) + Ajuste Impostos Não Caixa - Outras Receitas Operacionais Não Caixa.

Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores

Inadimplência: medida no último dia útil de cada mês considerando o total faturado no mês sobre o total recebido referente ao mesmo mês. Não considera lojas inativas.

Leasing Spread: Comparação entre o Aluguel Médio do novo contrato e o último AMM faturado do contrato antigo para o mesmo espaço.

Lei 11.638: A Lei n 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

Net Operating Income ou (“NOI”): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) menos os custos e crédito presumido PIS/COFINS dos shoppings + Debênture Araguaia.

NOI Mesmos Shoppings: Variação do NOI dos shoppings que hoje estão em nossa carteira proporcional a nossa participação atual para ambos os períodos em comparação.

Same store rent (SSR): Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.

Same store sales (SSS): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Shoppings por Classe Social (Critério Brasil): O Critério Brasil está relacionado com o poder de compra dos indivíduos e famílias urbanas do país. É definido a partir do LSE do IBOPE. De acordo com este critério os shoppings de nosso portfólio estão classificados da seguinte maneira:

•Classe Alta: Villa Lobos, Crystal e Fashion Mall;

•Classe Média Alta: Goiânia, Iguatemi Caxias, Plaza Niterói, Center Shopping Uberlândia, Granja Vianna, Catuaí Londrina, Catuaí Maringá, Mooca, Jardim Sul, Tijuca, Paralela, São Bernardo e Casa e Gourmet;

•Classe Média: Amazonas, Independência; Campo Grande, Sete Lagoas, Minas, Itaú Power, Estação BH, Plaza Macaé, Londrina Norte, Capim Dourado, Curitiba, Norte Shopping, ABC, Metrô Santa Cruz, Piracicaba, Tamboré, Center Shopping, Ilha Plaza, Del Rey, Belém, Mueller, São Luís, Recife, Natal, e Iguatemi Maceió;

•Classe Média Baixa: Metrô Tatuapé, BIG, Rio Anil, Campinas Shopping, TopShopping, Osasco, Araguaia, Estação, Via Brasil e West.

Status de Comercialização: ABL de propostas aprovadas e assinadas / ABL Total do projeto.

Taxa de Ocupação: ABL total alugado dividido por ABL total.

Turnover das lojas: Soma de todo ABL das Novas Negociações dos últimos 12 meses – variação do ABL das lojas vagas dos últimos 12 meses / média do ABL dos últimos 12 meses

Demonstração de Resultados (Trimestral):

Demonstração de Resultado (R\$ mil) - Trimestral

	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2T13	2T12	%	2T13	2T12	2T13	2T12	%
Receita Bruta	326.911	276.070	18,4%	14.220	12.090	341.131	288.160	18,4%
Aluguéis	218.903	186.323	17,5%	9.263	7.679	228.166	194.002	17,6%
Linearização de Aluguel	12.413	14.576	-14,8%	356	348	12.770	14.924	-14,4%
Taxa de Cessão	20.122	20.112	0,1%	1.759	761	21.881	20.873	4,8%
Linearização de CDU	(2.498)	(9.248)	-73,0%	(1.106)	(771)	(3.604)	(10.019)	-64,0%
Estacionamento	48.875	40.734	20,0%	3.909	3.439	52.785	44.173	19,5%
Taxa de Transferência	4.418	2.373	86,2%	235	57	4.654	2.431	91,5%
Prestação de Serviços	23.720	20.599	15,2%	(314)	(224)	23.406	20.375	14,9%
Outras	957	602	59,0%	118	799	1.075	1.401	-23,3%
(-)Impostos e Contribuições	(25.132)	(21.753)	15,5%	(698)	(576)	(25.830)	(22.329)	15,7%
Receita Líquida	301.779	254.317	18,7%	13.522	11.514	315.301	265.831	18,6%
Custos	(24.823)	(20.361)	21,9%	(2.514)	(1.813)	(27.337)	(22.174)	23,3%
Custos com Pessoal	(7.006)	(5.966)	17,4%	(571)	(620)	(7.577)	(6.586)	15,0%
Diversos Serviços	(3.098)	(2.916)	6,2%	(472)	(391)	(3.570)	(3.307)	7,9%
Custos Condominiais	(7.967)	(6.608)	20,6%	(349)	(298)	(8.316)	(6.907)	20,4%
Custos com Fundo de Promoções	(2.708)	(1.956)	38,4%	(128)	(109)	(2.836)	(2.064)	37,4%
Demais Custos	(4.044)	(2.915)	38,7%	(995)	(395)	(5.039)	(3.310)	52,2%
Resultado Bruto	276.956	233.956	18,4%	11.008	9.701	287.964	243.657	18,2%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(41.030)	(27.125)	51,3%	(263)	(596)	(41.293)	(27.721)	49,0%
Despesas com Vendas	(10.791)	(4.894)	120,5%	(107)	(22)	(10.897)	(4.916)	121,7%
Despesas de Pessoal	(27.137)	(20.935)	29,6%	(4)	-	(27.141)	(20.935)	29,6%
Serviços Contratados	(1.341)	(814)	64,8%	(22)	(12)	(1.364)	(826)	65,1%
Outras Despesas	(1.761)	(481)	265,9%	(130)	(563)	(1.891)	(1.044)	81,1%
Depreciação	(153)	(245)	-37,5%	15	120	(138)	(125)	10,4%
Amortização	(2.388)	(2.499)	-4,4%	40	(240)	(2.348)	(2.738)	-14,3%
Resultado Financeiro	(164.863)	(146.447)	12,6%	(838)	(551)	(165.701)	(146.998)	12,7%
Receitas Financeiras	218.838	161.531	35,5%	177	228	219.015	161.759	35,4%
Despesas Financeiras	(383.701)	(307.978)	24,6%	(1.016)	(779)	(384.717)	(308.757)	24,6%
Resultado da Equivalência Patrimonial	38.733	25.658	51,0%	(38.733)	(25.658)	-	-	-
Outras Receitas Operacionais	302.826	709.910	-57,3%	46.774	27.620	349.600	737.530	-52,6%
Resultado Operacional	410.081	793.209	-48,3%	18.003	10.396	428.084	803.604	-46,7%
Resultado Antes Tributação/Participações	410.081	793.209	-48,3%	18.003	10.396	428.084	803.604	-46,7%
Provisão para IR/CSLL	(24.899)	(23.026)	8,1%	(1.722)	(1.336)	(26.621)	(24.362)	9,3%
Impostos Diferidos	(176.976)	(257.869)	-31,4%	(16.246)	(8.998)	(193.221)	(266.868)	-27,6%
Participação dos minoritários	(23.562)	(50.592)	-53,4%	(35)	(63)	(23.597)	(50.655)	-53,4%
Lucro do Período	184.645	461.722	-60,0%	-	(2)	184.645	461.720	-60,0%

Demonstração de Resultados (Acumulado):

Demonstração de Resultado (R\$ mil) - Acumulado

	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	6M13	6M12	%	6M13	6M12	6M13	6M12	%
Receita Bruta	628.136	526.974	19,2%	27.373	23.346	655.509	550.319	19,1%
Aluguéis	427.026	357.036	19,6%	17.796	14.643	444.823	371.679	19,7%
Linearização de Aluguel	20.725	28.395	-27,0%	614	663	21.339	29.058	-26,6%
Taxa de Cessão	23.809	34.433	-30,9%	2.103	961	25.911	35.394	-26,8%
Linearização de CDU	6.966	(14.505)	-	(869)	(583)	6.097	(15.088)	-
Estacionamento	96.626	75.080	28,7%	7.679	6.871	104.305	81.952	27,3%
Taxa de Transferência	5.925	3.018	96,3%	293	114	6.218	3.132	98,5%
Prestação de Serviços	44.993	42.386	6,1%	(581)	(418)	44.412	41.968	5,8%
Outras	2.067	1.131	82,7%	336	1.093	2.403	2.224	8,0%
(-)Impostos e Contribuições	(48.719)	(39.740)	22,6%	(1.450)	(1.184)	(50.169)	(40.923)	22,6%
Receita Líquida	579.417	487.234	18,9%	25.923	22.162	605.340	509.396	18,8%
Custos	(51.272)	(40.439)	26,8%	(4.712)	(4.014)	(55.984)	(44.453)	25,9%
Custos com Pessoal	(13.909)	(13.517)	2,9%	(1.186)	405	(15.095)	(13.112)	15,1%
Diversos Serviços	(6.419)	(3.773)	70,1%	(777)	(2.401)	(7.195)	(6.174)	16,5%
Custos Condominiais	(17.105)	(13.508)	26,6%	(721)	(478)	(17.826)	(13.986)	27,5%
Custos com Fundo de Promoções	(5.675)	(4.302)	31,9%	(274)	(180)	(5.949)	(4.483)	32,7%
Demais Custos	(8.165)	(5.339)	52,9%	(1.754)	(1.360)	(9.919)	(6.699)	48,1%
Resultado Bruto	528.144	446.795	18,2%	21.212	18.149	549.356	464.943	18,2%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(83.353)	(62.643)	33,1%	(769)	(618)	(84.122)	(63.260)	33,0%
Despesas com Vendas	(21.191)	(8.698)	143,6%	(557)	(17)	(21.748)	(8.715)	149,5%
Despesas de Pessoal	(58.325)	(48.589)	20,0%	(4)	202	(58.330)	(48.387)	20,5%
Serviços Contratados	(2.200)	(2.046)	7,5%	(33)	(230)	(2.232)	(2.275)	-1,9%
Outras Despesas	(1.637)	(3.310)	-	(175)	(573)	(1.812)	(3.883)	-
Depreciação	(275)	(245)	12,2%	15	-	(260)	(245)	6,1%
Amortização	(4.853)	(5.039)	-3,7%	38	(120)	(4.815)	(5.159)	-6,7%
Resultado Financeiro	(291.869)	(214.863)	35,8%	(713)	(396)	(292.582)	(215.259)	35,9%
Receitas Financeiras	520.267	369.415	40,8%	377	381	520.644	369.796	40,8%
Despesas Financeiras	(812.136)	(584.278)	39,0%	(1.090)	(777)	(813.226)	(585.055)	39,0%
Resultado da Equivalência Patrimonial	46.937	34.858	34,7%	(46.937)	(34.858)	-	-	-
Outras Receitas Operacionais	304.305	724.254	-58,0%	46.814	29.520	351.119	753.774	-53,4%
Resultado Operacional	499.036	923.118	-45,9%	19.661	11.676	518.697	934.794	-44,5%
Resultado Antes Tributação/Participações	499.036	923.118	-45,9%	19.661	11.676	518.697	934.794	-44,5%
Provisão para IR/CSLL	(49.273)	(52.510)	-6,2%	(3.179)	1.063	(52.452)	(51.447)	2,0%
Impostos Diferidos	(170.295)	(236.283)	-27,9%	(16.392)	(12.738)	(186.687)	(249.022)	-25,0%
Participação dos minoritários	(35.438)	(59.084)	-40,0%	(91)	-	(35.530)	(59.084)	-39,9%
Lucro do Período	244.030	575.241	-57,6%	-	-	244.030	575.241	-57,6%

Balanco Patrimonial (Ativo):

Balanco Patrimonial (R\$ mil)									
Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas			
	2T13	1T13	%	2T13	1T13	2T13	1T13	%	
Ativos									
Circulante									
Disponibilidades	29.178	24.827	17,5%	1.944	599	31.122	25.426	22,4%	
Contas a Receber	274.950	265.655	3,5%	6.187	9.949	281.137	275.604	2,0%	
Títulos e Valores Mobiliários	562.557	473.121	18,9%	4.522	4.848	567.079	477.969	18,6%	
Swap Curva	8.099	20.644	-60,8%	0	0	8.099	20.644	-60,8%	
Impostos a Recuperar	98.437	76.253	29,1%	473	448	98.910	76.701	29,0%	
Adiantamentos	30.258	30.427	-0,6%	1.487	1.496	31.745	31.923	-0,6%	
Outros Valores a Receber	57.920	58.418	-0,9%	1.271	1.708	59.191	60.126	-1,6%	
Despesas Antecipadas	2.495	4.634	-46,2%	75	369	2.570	5.003	-48,6%	
Total	1.063.894	953.979	11,5%	15.959	19.417	1.079.853	973.396	10,9%	
Não Circulante									
Clientes	174.159	165.936	5,0%	2.418	1.610	176.577	167.546	5,4%	
Depósitos e cauções	43.199	41.843	3,2%	381	381	43.580	42.224	3,2%	
Títulos e Valores Mobiliários	0	0	-	0	0	0	0	-	
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	91.156	87.133	4,6%	1.104	432	92.260	87.565	5,4%	
Swap Curva	211.833	150.721	40,5%	0	0	211.833	150.721	40,5%	
Adiantamento para futuro aumento de capital	41.667	50.160	-16,9%	(41.667)	(43.557)	0	6.603	-100,0%	
Outros Investimentos	462	462	0,0%	4	5	467	467	0,1%	
Outros	63	63	0,0%	(1)	(1)	62	62	-0,7%	
Total	562.539	496.318	13,3%	(37.760)	(41.130)	524.779	455.188	15,3%	
Permanente									
Investimentos	530.113	480.548	10,3%	(530.113)	(480.548)	0	0	-	
Propriedade para Investimento	15.963.423	15.477.501	3,1%	781.455	710.080	16.744.878	16.187.581	3,4%	
Imobilizado	10.435	10.564	-1,2%	0	0	10.435	10.564	-1,2%	
Leasing	0	0	-	0	0	0	0	-	
Diferido	0	0	-	0	0	0	0	-	
Intangível	10.242	10.772	-4,9%	6	6	10.247	10.777	-4,9%	
Financiamento de construção	0	0	-	0	0	0	0	-	
Total	16.514.213	15.979.385	3,3%	251.347	229.537	16.765.560	16.208.922	3,4%	
Total Ativo	18.140.646	17.429.682	4,1%	229.546	207.824	18.370.192	17.637.506	4,2%	

Balanco Patrimonial (Passivo):

Balanco Patrimonial (R\$ mil)

Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2T13	1T13	%	2T13	1T13	2T13	1T13	%
Passivos								
Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	487.840	452.107	7,9%	2.799	2.722	490.639	454.829	7,9%
Fornecedores	59.868	62.832	-4,7%	899	814	60.767	63.646	-4,5%
Impostos e contribuições a recolher	76.219	58.299	30,7%	2.165	1.868	78.384	60.167	30,3%
Salários e Encargos Sociais	57.399	43.397	32,3%	222	162	57.620	43.559	32,3%
Dividendos a Pagar	0	215.501	-100,0%	0	1	0	215.502	-100,0%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	32.154	2.624	1125,4%	86	91	32.240	2.715	1087,4%
Adiantamentos de Clientes	17.714	27.081	-34,6%	469	461	18.183	27.542	-34,0%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	159.371	180.998	-11,9%	0	(317)	159.371	180.682	-11,8%
Diferencial de swap a pagar	7.075	20.348	-65,2%	0	0	7.075	20.348	-65,2%
Receita Diferida	57.410	29.536	94,4%	1.483	5.857	58.893	35.393	66,4%
Outros valores a pagar	5.281	4.903	7,7%	343	892	5.624	5.795	-2,9%
Total	960.331	1.097.627	-12,5%	8.467	12.551	968.798	1.110.178	-12,7%
Não Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	4.214.091	3.731.705	12,9%	19.127	19.123	4.233.218	3.750.828	12,9%
Fornecedores	3.805	4.493	-15,3%	(4)	(1)	3.801	4.493	-15,4%
Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos Contingentes	62.343	101.260	-38,4%	0	1	62.343	101.261	-38,4%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	79.658	79.036	0,8%	670	690	80.328	79.727	0,8%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	334.202	346.243	-3,5%	0	598	334.202	346.841	-3,6%
Diferencial de swap a pagar	181.583	139.405	30,3%	0	(1)	181.583	139.405	30,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.075.023	2.891.891	6,3%	202.427	185.527	3.277.451	3.077.418	6,5%
Receita Diferida	89.431	116.830	-23,5%	1.576	(3.951)	91.007	112.879	-19,4%
Partes Relacionadas	2.721	6.713	-59,5%	(2.721)	(6.713)	0	0	-
Outros valores a pagar	3.876	3.877	0,0%	5	(2)	3.880	3.875	0,1%
Total	8.046.734	7.421.453	8,4%	221.080	195.271	8.267.813	7.616.726	8,5%
Patrimônio Líquido								
Participação dos Minoritários	645.896	638.027	1,2%	0	0	645.896	638.027	1,2%
Capital Social Realizado	4.293.277	3.473.054	23,6%	0	0	4.293.277	3.473.054	23,6%
Reservas de Capital	80.634	70.109	15,0%	0	0	80.634	70.109	15,0%
Reservas de Lucro	3.931.359	4.720.766	-16,7%	0	0	3.931.359	4.720.766	-16,7%
Ações em tesouraria	(10.889)	(12)	90641,7%	0	0	(10.889)	(12)	88802,1%
Lucros/Prejuízos Acumulados	244.030	59.385	310,9%	0	0	244.030	59.385	310,9%
Gastos com Emissão de Ações	(50.727)	(50.727)	0,0%	0	0	(50.727)	(50.727)	0,0%
Total	9.133.581	8.910.601	2,5%	0	0	9.133.581	8.910.602	2,5%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	18.140.646	17.429.682	4,1%	229.546	207.824	18.370.192	17.637.506	4,2%

Fluxo de Caixa:

	2T13	2T13 - IFRS 10 e 11
Lucro (prejuízo) do Exercício	244.030	244.030
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	169.303	156.102
Depreciações e amortizações	5.075	5.128
Atualização de empréstimos e financiamentos	285.341	285.074
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(23.369)	(23.125)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(27.436)	(27.691)
Ajuste do plano de opções outorgadas	21.067	21.067
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	30.321	30.321
Imposto de renda e contribuição social	186.687	170.295
Varição no valor justo das propriedades para investimento	(348.120)	(301.347)
Equivalência patrimonial	0	(46.937)
Ativo fiscal diferido – CVM 349	0	0
Participação de não controladores	35.530	35.438
Outros	4.207	7.879
(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos	(38.794)	(66.363)
Contas a receber	39.574	31.477
Impostos a recuperar	(27.376)	(27.353)
Adiantamentos	(1.097)	(1.002)
Despesas antecipadas	(228)	(344)
Depósitos e cauções	(3.298)	(3.096)
Instrumentos financeiros	(25.748)	(25.748)
Fornecedores	(7.383)	(7.129)
Impostos e contribuições a recolher	72.519	69.489
Salários e encargos sociais	(19.061)	(19.106)
Adiantamento de clientes	(8.126)	(8.121)
Receita diferida	2.315	2.252
Provisão para contingências	(42.583)	(42.582)
Outros	(614)	(20.553)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(17.688)	(14.547)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais	374.539	333.769
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(430.962)	(391.541)
Compra/venda de títulos e valores mobiliários	(102.853)	(104.085)
Aumento (redução) nos ativos intangíveis	(4.178)	(4.138)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(323.931)	(291.658)
Adiantamento para futuro aumento de capital	0	15.030
Alienação de investimentos	0	0
Aumento de capital nas controladas	0	(17.399)
Juros sobre capital próprio recebidos	0	0
Operação com partes relacionadas	0	(4.986)
Dividendos recebidos	0	15.695
Adições no ativo diferido	0	0
Fluxos de caixa das atividade de financiamentos	(262.859)	(262.194)
Obtenção de empréstimos	439.480	439.480
Pagamento de empréstimos	(504.837)	(504.261)
Ações em tesouraria	(10.877)	(10.877)
Aumento de capital	44.661	44.658
Dividendos pagos	(215.501)	(215.501)
Gastos com emissão de ações	0	0
Participação de acionistas não controladores	(15.785)	(15.693)
Varição cambial sobre caixa e equivalentes	0	0
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(319.282)	(319.966)
Disponibilidades e valores equivalentes no início do período	350.404	349.144
Disponibilidades e valores equivalentes no final do período	31.122	29.178
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	(319.282)	(319.966)

Anexo - Tabela de Dívidas:

Perfil da Dívida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
	Índice	Taxa(%)	Vencimento	30/06/2013	31/03/2013	
Dívida de Curto Prazo						
Unibanco - CCB (i)	IGPM	9,70%	a.a. 14/02/2019	10.201	10.405	
Itaú - CCB (ii)	IGPM	9,75%	a.a. 15/02/2019	15.004	15.241	
Debêntures - Série 1 (iv)	CDI	0,50%	a.a. 15/07/2014	4.004	3.537	
Debêntures - Série 2 (iv)	IPCA	7,90%	a.a. 15/07/2016	121.788	112.740	
Banco Santander (v)	TR	9,33%	a.a. 01/10/2019	14.578	6.715	
Banco Santander (viii)	TR	9,30%	a.a. 21/12/2019	5.403	3.153	
Banco Santander (xv)	TR	9,34%	a.a. 20/04/2023	8.543	7.831	
Itaú (vi)	TR	11,00%	a.a. 16/02/2023	14.515	14.582	
Itaú (vii)	TR	11,16%	a.a. 19/10/2021	13.213	13.009	
Itaú (xii)	TR	11,52%	a.a. 28/06/2017	15.390	12.530	
Banco do Brasil - Finame (ix)	TJLP	3,85%	a.a. 15/11/2014	3.198	3.908	
Banco Bradesco (x)	TR	9,80%	a.a. 28/06/2022	8.235	6.848	
Banco Bradesco (xi)	TR	9,90%	a.a. 28/02/2025	44.858	51.478	
Banco BTG Pactual (xviii)*	IGP	8,50%	a.a. 20/04/2023	2.799	2.722	
Banco do Brasil (xvii)	TR	10,20%	a.a. 05/04/2022	425	546	
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xiv)	CDI	0,94%	a.a. 15/02/2017	4.365	1.419	
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xiv)	IPCA	6,40%	a.a. 15/02/2019	5.942	1.835	
Debêntures 4ª emissão 1ª série (xx)	CDI	0,62%	a.a. 26/04/2016	5.479	0	
Itaú - CCB (xvii)	TR	9,80%	a.a. 15/10/2013	159.127	155.889	
Itaú - CCB (xix)	TR	9,80%	a.a. 15/06/2020	6.474	5.144	
Itaú - CCB (xviii)	TR	9,80%	a.a. 15/06/2020	12.317	11.188	
Títulos de crédito perpétuo (juros) (v)	US\$ Dólar	8,50%	a.a. -	14.607	13.287	
Citibank (xiv)	6 mês Libor	1,78%	a.a. 08/12/2014	174	821	
Total Dívida de Curto Prazo				490.639	454.829	
Dívida de Longo Prazo						
Unibanco - CCB (i)	IGPM	9,70%	a.a. 14/02/2019	45.723	47.106	
Itaú - CCB (ii)	IGPM	9,75%	a.a. 15/02/2019	62.664	64.171	
Itaú - CRI - Curto (iii)	IPCA	3,96%	a.a. 20/11/2024	284.468	277.429	
Itaú - CRI - Longo (iii)	IPCA	4,27%	a.a. 18/11/2027	232.542	226.242	
Itaú - CRI (vii)	TR	11,16%	a.a. 19/10/2021	114.513	115.165	
Itaú - CRI (vii)	TR	11,00%	a.a. 16/02/2023	99.716	102.740	
Itaú - CRI (xii)	TR	11,52%	a.a. 28/06/2017	46.136	49.160	
Banco Bradesco (xi)	TR	9,90%	a.a. 28/02/2025	578.005	566.258	
Banco Bradesco (x)	TR	9,80%	a.a. 28/06/2022	65.173	67.222	
Debêntures - Série 1 (iv)	CDI	0,50%	a.a. 15/07/2014	3.847	4.076	
Debêntures - Série 2 (iv)	IPCA	7,90%	a.a. 15/07/2016	281.525	277.939	
Banco Santander (vi)	TR	9,33%	a.a. 01/10/2019	67.262	77.035	
Banco Santander (viii)	TR	9,30%	a.a. 21/12/2019	21.756	24.830	
Banco Santander (xv)	TR	9,34%	a.a. 20/04/2023	113.718	115.586	
Banco do Brasil - Finame (ix)	TJLP	3,35%	a.a. 15/11/2014	606	1.071	
Banco do Brasil (xvii)	TR	10,20%	a.a. 05/04/2022	128.408	128.213	
Banco BTG Pactual (xviii)*	IGP	8,50%	a.a. 20/04/2023	19.127	19.127	
Debêntures 2ª emissão 1ª série (xv)	CDI	0,94%	a.a. 15/02/2017	160.379	159.790	
Debêntures 2ª emissão 2ª série (xv)	IPCA	6,40%	a.a. 15/02/2019	259.402	256.098	
Debêntures 4ª emissão 1ª série (xx)	CDI	0,62%	a.a. 26/04/2016	390.125	0	
Itaú - CCB (xx)	TR	9,80%	a.a. 15/06/2020	51.065	53.250	
Itaú - CCB (xxi)	TR	9,80%	a.a. 15/04/2013	164.805	168.536	
Títulos de crédito perpétuo (juros) (v)	US\$ Dólar	8,50%	a.a. 15/04/2013	918.060	836.903	
Citibank (xiv)	6 mês Libor	1,78%	a.a. 08/12/2014	124.193	112.881	
Total Dívida de Longo Prazo				4.233.218	3.750.828	
Dívida Total				4.723.857	4.205.657	

*A tabela acima das informações financeiras ajustadas considera a dívida da Controlada em conjunto, SPE Macaé no valor de R\$21,93 milhões, não apresentadas nas informações financeiras consolidadas conforme as práticas adotadas no Brasil, por conta da adoção do pronunciamento CPC 19 (R2) - IFRS 11, conforme mencionado no parágrafo introdutório.

Informações Contábeis (Trimestre):

Reconciliação do NOI (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T13	2T12	%	2T13	2T12	%
Receita Bruta	326.911	276.070	18,4%	341.131	288.160	18,4%
(-) Prestação de Serviços	(23.720)	(20.599)	15,2%	(23.406)	(20.375)	14,9%
(-) Custos	(24.823)	(20.361)	21,9%	(27.337)	(22.174)	23,3%
(+) Debêntures do Araguaia	2.108	1.995	5,7%	2.108	1.485	41,9%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.206)	(2.060)	7,1%	(2.206)	(2.060)	7,1%
NOI	278.270	235.045	18,4%	290.290	245.036	18,5%
<i>Margem %</i>	<i>91,8%</i>	<i>92,0%</i>	<i>-0,2%</i>	<i>91,4%</i>	<i>91,5%</i>	<i>-0,2%</i>

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T13	2T12	%	2T13	2T12	%
Receita Líquida	301.779	254.317	18,7%	315.301	265.831	18,6%
(-) Custos e Despesas	(68.394)	(50.230)	36,2%	(71.116)	(52.759)	34,8%
(+) Depreciação e Amortização	2.541	2.743	-7,4%	2.486	2.863	-13,2%
(+) Outras Receitas Operacionais	302.826	710.061	-57,4%	349.600	737.530	-52,6%
EBITDA	538.752	916.892	-41,2%	596.271	953.466	-37,5%
(-) Propriedade para Investimento	(301.347)	(710.957)	-57,6%	(348.120)	(737.876)	-52,8%
(+) Debêntures do Araguaia	2.108	1.995	5,7%	2.108	1.485	41,9%
EBITDA Ajustado	239.513	207.930	15,2%	250.259	217.075	15,3%
<i>Margem %</i>	<i>79,4%</i>	<i>81,8%</i>	<i>-2,9%</i>	<i>79,4%</i>	<i>81,7%</i>	<i>-2,8%</i>

Reconciliação do FFO (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T13	2T12	%	2T13	2T12	%
Lucro Líquido	184.645	461.722	-60,0%	184.645	461.720	-60,0%
(+) Depreciação e Amortização	2.541	2.743	-7,4%	2.486	2.863	-13,2%
FFO	187.186	464.465	-59,7%	187.131	464.584	-59,7%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	92.837	103.777	-10,5%	92.837	103.777	-10,5%
(-) Swap a Mercado	(15.317)	(28.716)	-46,7%	(15.317)	(28.638)	-46,5%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	181.854	261.111	-30,4%	198.099	270.109	-26,7%
(-) Equivalência Patrimonial	(38.733)	(25.658)	51,0%	(0)	-	-
(+) Propriedade para Investimento	(301.347)	(710.957)	-57,6%	(348.120)	(737.876)	-52,8%
(+) Participação Minoritária (Propriedade para Inv)	10.468	41.035	-74,5%	10.468	41.035	-74,5%
FFO Ajustado	116.948	105.057	11,3%	125.099	112.991	10,7%
<i>Margem %</i>	<i>38,8%</i>	<i>42,5%</i>	<i>-8,8%</i>	<i>39,7%</i>	<i>42,5%</i>	<i>-6,7%</i>

Informações Contábeis (Acumulado):

Reconciliação do NOI (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M13	6M12	%	6M13	6M12	%
Receita Bruta	628.136	526.974	19,2%	655.509	550.319	19,1%
(-) Prestação de Serviços	(44.993)	(42.386)	6,1%	(44.412)	(41.968)	5,8%
(-) Custos	(51.272)	(40.439)	26,8%	(55.984)	(44.453)	25,9%
(+) Debêntures do Araguaia	4.336	3.959	9,5%	4.336	2.862	51,5%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(4.400)	(3.959)	11,1%	(4.400)	(3.959)	11,1%
NOI	531.808	444.148	19,7%	555.049	462.801	19,9%
<i>Margem %</i>	<i>91,2%</i>	<i>91,7%</i>	<i>-0,5%</i>	<i>90,8%</i>	<i>91,0%</i>	<i>-0,2%</i>

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M13	6M12	%	6M13	6M12	%
Receita Líquida	579.417	487.234	18,9%	605.340	509.396	18,8%
(-) Custos e Despesas	(139.753)	(108.365)	29,0%	(145.181)	(113.117)	28,3%
(+) Depreciação e Amortização	5.128	5.284	-3,0%	5.075	5.404	-6,1%
(+) Outras Receitas Operacionais	304.305	724.254	-58,0%	351.119	753.774	-53,4%
EBITDA	749.097	1.108.407	-32,4%	816.353	1.155.457	-29,3%
(-) Propriedade para Investimento	(301.347)	(691.545)	-56,4%	(348.120)	(737.876)	-52,8%
(+) Debêntures do Araguaia	4.336	3.959	9,5%	4.336	2.862	51,5%
EBITDA Ajustado	452.086	420.820	7,4%	472.569	420.443	12,4%
<i>Margem %</i>	<i>78,0%</i>	<i>86,4%</i>	<i>-9,7%</i>	<i>78,1%</i>	<i>82,5%</i>	<i>-5,4%</i>

Reconciliação do FFO (R\$ mil)

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M13	6M12	%	6M13	6M12	%
Lucro Líquido	244.030	575.241	-57,6%	244.030	575.241	-57,6%
(+) Depreciação e Amortização	5.128	5.284	-3,0%	5.075	5.404	-6,1%
FFO	249.158	580.525	-57,1%	249.105	580.645	-57,1%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	77.308	73.587	5,1%	77.315	73.587	5,1%
(-) Swap a Mercado	30.321	(15.515)	-295,4%	30.321	(15.437)	-296,4%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	181.559	243.095	-25,3%	197.951	263.351	-24,8%
(-) Equivalência Patrimonial	(46.937)	(34.858)	34,7%	(0)	0	-
(+) Propriedade para Investimento	(301.347)	(691.545)	-56,4%	(348.120)	(737.876)	-52,8%
(+) Participação Minoritária (Propriedade para Inv)	10.468	41.035	-74,5%	10.468	41.035	-74,5%
(+) Outras Receitas Operacionais Não Caixa	-	-	-	0	(2.089)	-100,0%
FFO Ajustado	200.530	196.323	2,1%	217.040	203.216	6,8%
<i>Margem %</i>	<i>34,6%</i>	<i>40,3%</i>	<i>-14,1%</i>	<i>35,9%</i>	<i>39,9%</i>	<i>-10,1%</i>