

São Paulo, 12 de agosto de 2016 – 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 2T16. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.



## 2T16

### Receita Bruta Total sobe 9,0% no 1S16 e atinge R\$ 151,4 milhões

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no segundo trimestre de 2016 - 2T16 - atingiu R\$ 74,9 milhões, com crescimento de 3,1% em comparação à receita de R\$ 72,7 milhões no segundo trimestre de 2015 - 2T15. No 1S16, a receita bruta cresceu 9,0% em relação ao 1S15, alcançando R\$ 151,4 milhões.
- O NOI Consolidado do 2T16 registrou R\$ 56,1 milhões, com margem de 85,5% e decréscimo de 2,8% em relação aos R\$ 57,7 milhões alcançados no 2T15. No 1S16 o NOI consolidado foi de R\$ 114,0 milhões, com margem de 85,6% e crescimento de 3,2% em comparação com o 1S15.
- O Lucro Bruto no 2T16 foi de R\$ 55,5 milhões, com margem de 84,6% e decréscimo de 2,3% em comparação aos R\$ 56,8 milhões do 2T15. No 1S16 o lucro bruto totalizou R\$ 112,8 milhões, com margem de 84,7% e crescimento de 3,5% em relação ao 1S15.
- O EBITDA Ajustado no 2T16 atingiu R\$ 46,0 milhões, com margem de 70,1% e decréscimo de 0,6% em relação aos R\$ 46,3 milhões do 2T15. No 1S16, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 93,3 milhões, margem de 70,1%, crescimento de 5,5% em comparação com o 1S15.

#### Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	2T15	2T16	Var.	1S15	1S16	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>72.657</b>	<b>74.906</b>	<b>3,1%</b>	<b>138.816</b>	<b>151.346</b>	<b>9,0%</b>
Aluguel (Shoppings)	50.077	51.266	2,4%	96.189	101.766	5,8%
Serviços	22.580	23.640	4,7%	42.627	49.580	16,3%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>57.723</b>	<b>56.113</b>	<b>-2,8%</b>	<b>110.499</b>	<b>114.000</b>	<b>3,2%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>46.276</b>	<b>46.019</b>	<b>-0,6%</b>	<b>88.401</b>	<b>93.294</b>	<b>5,5%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>7.836</b>	<b>85.411</b>	-	<b>(185.035)</b>	<b>156.908</b>	-
<b>FFO Ajustado</b>	<b>9.633</b>	<b>86.929</b>	-	<b>(181.715)</b>	<b>159.954</b>	-
Margem NOI	87,0%	85,5%	-1,5 p.p.	87,7%	85,6%	-2,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	69,7%	70,1%	0,4 p.p.	70,2%	70,1%	-0,1 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	11,8%	130,2%	118,4 p.p.	-146,9%	117,8%	-
Margem FFO Ajustado	14,5%	132,5%	118,0 p.p.	-144,2%	120,1%	-
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	276,50	300,44	8,7%	541,43	593,24	9,6%
NOI por m <sup>2</sup>	219,67	225,06	2,5%	430,98	446,86	3,7%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	176,10	184,57	4,8%	344,79	365,69	6,1%
Resultado Líquido Ajustado m <sup>2</sup>	29,82	342,57	-	(721,69)	615,05	-
FFO Ajustado por m <sup>2</sup>	36,66	348,65	-	(708,74)	626,99	-
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	262.777	249.327	-5,1%	256.390	255.116	-0,5%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	258.120	244.540	-5,3%	258.120	244.540	-5,3%

#### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka  
Diretor de RI

Rodrigo Lepski Lopes  
Coordenador de RI

dri@generalshopping.com.br

Alan Naoto Tomioka  
Analista de RI

www.generalshopping.com.br



Índice de  
Ações com Top Alvo  
Diferenciado **ITAG**

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

**abrasca**  
companhia associada

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

Ao final do segundo trimestre desse exercício (2T16), a Administração da Companhia apresenta e comenta o desempenho operacional e financeiro detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Inicialmente destacamos a redução da ABL (Área Bruta Locável) na média do período em 5,1% comparado com ao 2T15, em razão das alienações do Shopping Light, Parque Shopping Prudente, Poli Shopping Osasco e de 10% de participação no Internacional Shopping Guarulhos, compensados pela abertura do Parque Shopping Maia em abril de 2015 e Outlet Premium Rio de Janeiro em novembro de 2015.

Entretanto, neste período a Receita Bruta cresce 3,1% para R\$ 74,9 milhões, acumulando R\$ 151,4 milhões no 1S16 com crescimento de 9,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel Mesmas Áreas (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 6,7%, superior às Vendas Mesmas Áreas (Same Area Sales) de 1,0%, reflexo da retração econômica e do fraco desempenho do varejo em geral.

Em termos de ocupação estamos com o mesmo nível do trimestre anterior, em 94,1%, mas inferior à taxa apresentada no 2T15, de 96,4%.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 5,5% em relação ao 2T15, atingindo R\$ 10,1 milhões, impactado pelo aumento dos custos de ocupação e refletindo os valores de vacância no período. O NOI atingiu R\$ 56,1 milhões, queda de 2,8% em relação ao 2T15 com margem de 85,5%.

Em contrapartida as Despesas Gerais e Administrativas apresentaram queda de 14,3% em relação ao 2T15, atingindo R\$ 12,4 milhões. O EBITDA Ajustado atingiu R\$ 46,0 milhões com margem EBITDA Ajustado de 70,1%.

No período, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 29,9 milhões para positivos R\$ 50,3 milhões.

Como evento subsequente ao período, concluímos oferta de permuta de parte dos Bônus Perpétuos Subordinados.

Aproveitamos a oportunidade para agradecer a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por sua contribuição.

**Marcio Snioka,**  
**Diretor de Relações com Investidores**

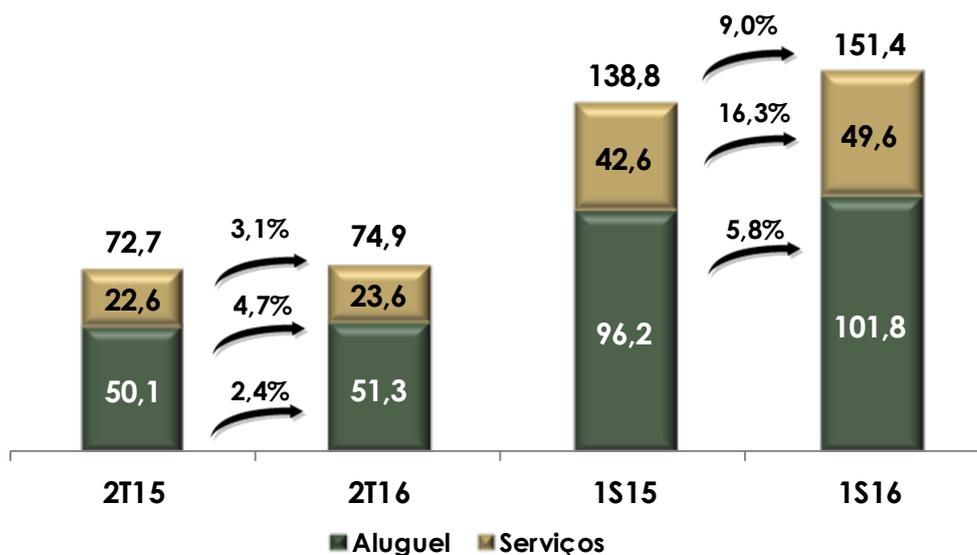
## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 74,9 milhões, representando um crescimento de 3,1% em relação ao 2T15. No 1S16 esta receita atingiu R\$ 151,4 milhões, crescimento de 9,0% comparado com o 1S15.

A receita bruta de alugueis no 2T16 totalizou R\$ 51,3 milhões, representando 68,4% da receita bruta total e um acréscimo de 2,4% em relação ao 2T15. Os principais fatores que contribuíram para este aumento foram: a inauguração do Outlet Premium Rio de Janeiro e Parque Shopping Maia, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos alugueis, parcialmente compensados pela venda do Shopping Light, Parque Shopping Prudente e Poli Shopping Osasco e da participação no Internacional Shopping Guarulhos. No 1S16 esta receita foi de R\$ 101,8 milhões, aumento de 5,8% em comparação com o 1S15.

A receita bruta de serviços no 2T16 totalizou R\$ 23,6 milhões, representando um crescimento de 4,7% em relação ao 2T15 e R\$ 49,6 milhões no 1S16, 16,3% de crescimento em comparação com o 1S15.

### EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



## RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 51,3 milhões no 2T16, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, *merchandising* e linearização da receita.

### Composição da Receita de Alugueis

R\$ milhões	2T15	2T16	Var.	1S15	1S16	Var.
Aluguel Mínimo	34,7	36,9	6,4%	67,5	73,9	9,5%
Aluguel Percentual de Vendas	5,8	4,8	-16,5%	10,2	9,6	-6,2%
Luvas	3,4	4,4	27,1%	6,5	7,4	13,4%
Merchandising	4,3	3,3	-23,2%	8,2	6,9	-15,6%
Linearização da Receita	1,9	1,9	0,1%	3,8	4,0	5,4%
<b>Total</b>	<b>50,1</b>	<b>51,3</b>	<b>2,4%</b>	<b>96,2</b>	<b>101,8</b>	<b>5,8%</b>

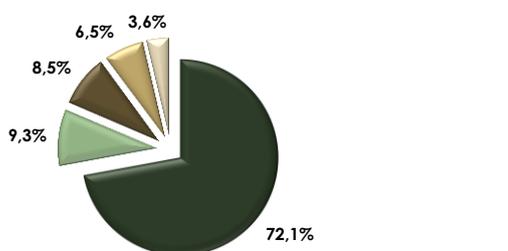
As receitas de aluguel mínimo no 2T16 aumentaram R\$ 2,2 milhões ou 6,4% em relação ao 2T15, devido aos fatores citados anteriormente. Comparando 1S16 com o 1S15, o acréscimo foi de R\$ 6,4 milhões, ou 9,5%.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 16,5% na comparação entre os dois períodos, em virtude de um fraco desempenho do varejo em geral. Considerando o 1S16 em relação ao 1S15, o decréscimo foi de 6,2%.

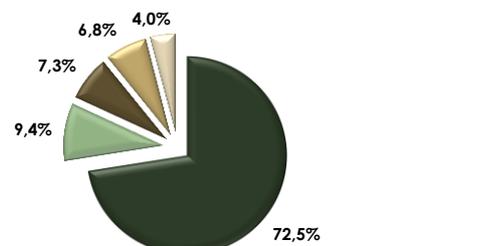
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 2T16 totalizaram R\$ 3,3 milhões, decréscimo de R\$ 1,0 milhão ou 23,2% comparado com o 2T15 e R\$ 6,9 milhões no 1S16, decréscimo de 15,6% em comparação com o 1S15.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 2T16 72,1% da receita total de aluguéis, enquanto no 2T15 representavam 69,1%. No 1S16 corresponderam a 72,5%, comparado com 70,1% em 1S15.

**Receita de Aluguéis - 2T16**



**Receita de Aluguéis - 1S16**



- Aluguel Mínimo
- Aluguel Percentual de Vendas
- Aluguel Mínimo
- Aluguel Percentual de Vendas
- Luvas
- Merchandising
- Linearização
- Linearização

## RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T16 as receitas de serviços totalizaram R\$ 23,6 milhões, representando um crescimento de 4,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S16 estas receitas foram de R\$ 49,6 milhões, acréscimo de 16,3% em comparação com o 1S15.

<b>Composição da Receita de Serviços</b>						
R\$ milhões	2T15	2T16	Var.	1S15	1S16	Var.
Estacionamento	15,0	15,6	3,8%	27,9	31,7	13,4%
Energia	3,1	3,4	10,3%	5,4	7,6	40,4%
Água	1,6	1,8	12,0%	3,4	4,1	20,9%
Administração	2,9	2,8	-0,9%	5,9	6,2	5,5%
<b>Total</b>	<b>22,6</b>	<b>23,6</b>	<b>4,7%</b>	<b>42,6</b>	<b>49,6</b>	<b>16,3%</b>

As receitas de estacionamento no 2T16 foram de R\$ 15,6 milhões, um acréscimo de R\$ 0,6 milhão ou 3,8% em relação ao 2T15. Este resultado foi decorrente da inauguração do Outlet Premium Rio de Janeiro e do Parque Shopping Maia, bem como o crescimento das receitas das nossas operações, parcialmente compensado pelas vendas de participações ocorridas no período. No 1S16 a receita foi R\$ 31,7 milhões, crescimento de 13,4% comparado com o 1S15.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 3,4 milhões no 2T16, aumento de R\$ 0,3

milhão, ou 10,3%. Este resultado foi decorrente das novas operações, bem como da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens, parcialmente compensado pelas vendas descritas acima. No 1S16 tivemos R\$ 7,6 milhões, acréscimo de 40,4% em comparação com o 1S15.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,8 milhão no 2T16, aumento de R\$ 0,2 milhão, ou 12,0%. No 1S16 esta receita foi de R\$ 4,1 milhões, acréscimo de 20,9% em comparação com o 1S15.

### **DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)**

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 9,3 milhões no 2T16, correspondendo a 12,4% da receita bruta, enquanto que no 2T15 representaram 8,6%. No 1S16 tivemos R\$ 18,2 milhões, 12,0% da receita bruta, enquanto que em 1S15 o percentual foi de 9,2%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 6,4 milhões no 2T16, representando um crescimento de R\$ 1,0 milhão em relação ao 2T15. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento, compensado pela alteração do regime de tributação de algumas empresas do grupo. No 1S16 o montante foi de R\$ 13,1 milhões, um acréscimo de R\$ 2,5 milhões comparado com o 1S15.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,9 milhões, o que representa um acréscimo de R\$ 2,0 milhões comparado com o 2T15. No 1S16 registramos R\$ 5,1 milhões, um acréscimo de R\$ 2,8 milhões em comparação com o 1S15.

### **RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

A Receita Líquida totalizou R\$ 65,6 milhões no 2T16, um decréscimo de 1,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S16 tivemos R\$ 133,2 milhões, 5,7% maior que em 1S15.

### **CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

No 2T16 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 5,5%, ficando em R\$ 10,1 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 20,4 milhões, 19,6% de acréscimo em comparação com o 1S15.

<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>2T15</b>	<b>2T16</b>	<b>Var.</b>	<b>1S15</b>	<b>1S16</b>	<b>Var.</b>
Pessoal	0,9	1,0	14,0%	1,8	1,9	5,3%
Depreciação	0,9	0,6	-34,6%	1,6	1,2	-22,3%
Ocupação	3,9	4,4	14,1%	6,2	8,3	35,6%
Serviços de Terceiros	3,9	3,2	-17,7%	7,5	6,8	-9,8%
Outros Custos	-	0,9	-	-	2,2	-
<b>Total</b>	<b>9,6</b>	<b>10,1</b>	<b>5,5%</b>	<b>17,1</b>	<b>20,4</b>	<b>19,6%</b>

#### **Custo de Pessoal**

O custo de pessoal foi de R\$ 1,0 milhão neste trimestre, acréscimo de 14,0% em comparação com o 2T15. No 1S16 o custo de pessoal foi de R\$ 1,9 milhão, 5,3% maior que no 1S15.

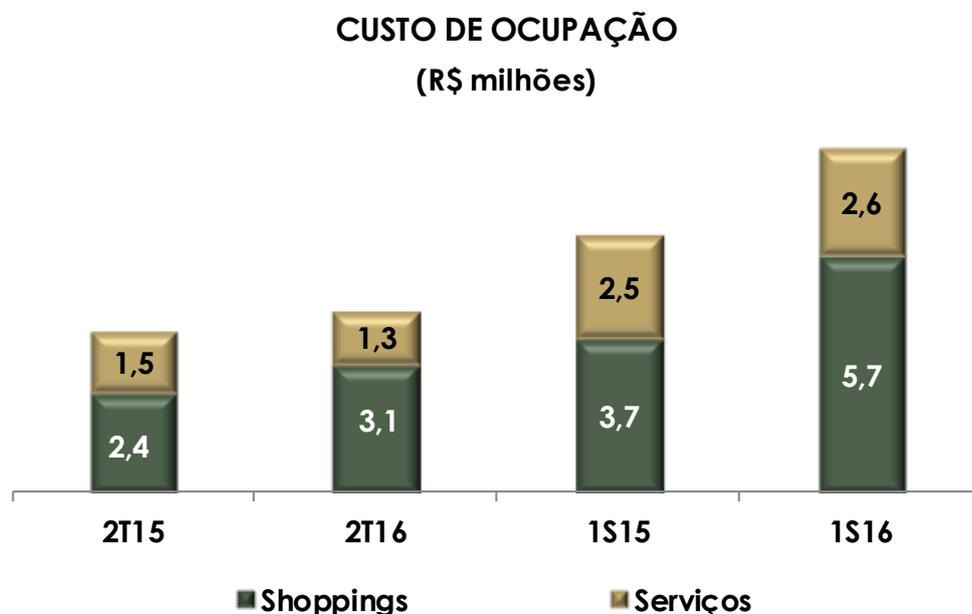
#### **Custo de Depreciação**

No 2T16, o custo de depreciação foi de R\$ 0,6 milhão, decréscimo de 34,6% em comparação com o

2T15. No 1S16 tivemos R\$ 1,2 milhão, decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com o 1S15.

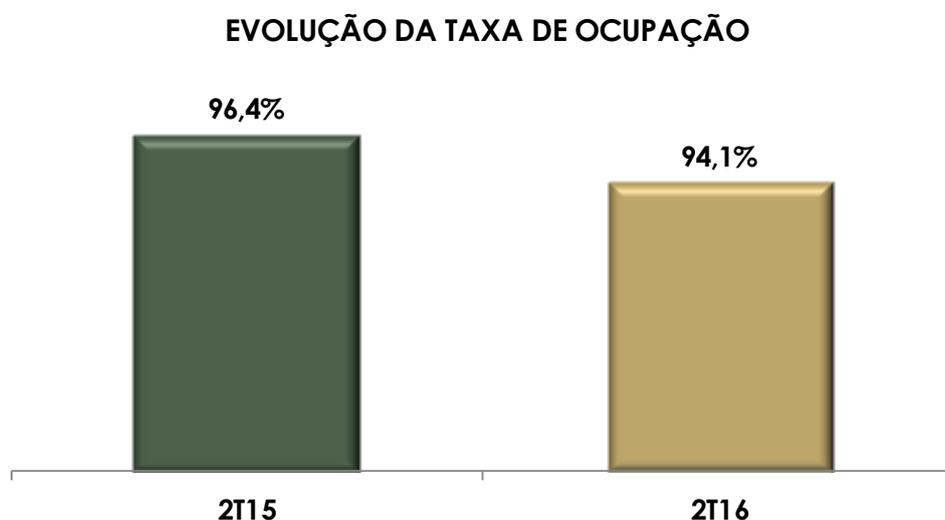
### Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,4 milhões, R\$ 0,5 milhão maior que no 2T15. No 1S16 este montante foi de R\$ 8,3 milhões, um acréscimo de R\$ 2,1 milhões ou 35,6%, comparado com o 1S15.



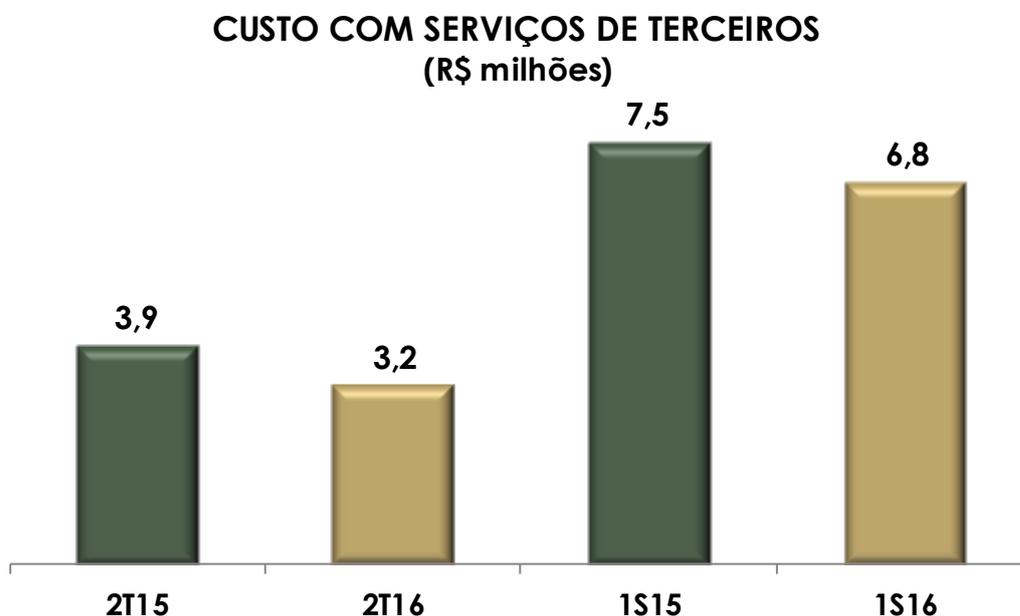
O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 3,1 milhões no 2T16, um acréscimo de R\$ 0,7 milhão em relação ao 2T15. No 1S16 o custo de ocupação foi de R\$ 5,7 milhões, acréscimo de R\$ 2,0 milhões comparado com o 1S15.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,3 milhão no 2T16, um decréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com o 2T15. No 1S16 tivemos R\$ 2,6 milhões, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 1S15.



### Custo de Serviços de Terceiros

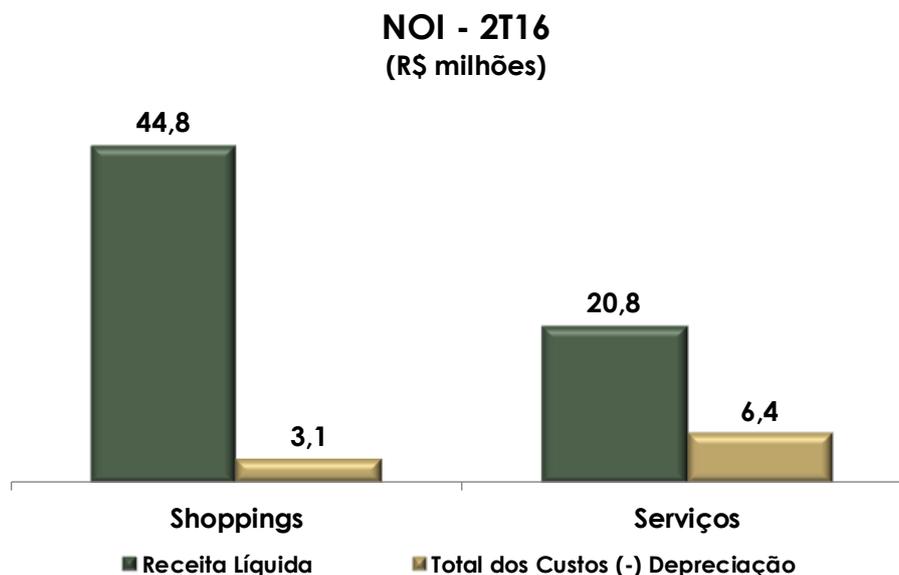
Os custos de serviços de terceiros no 2T16, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,2 milhões, um decréscimo de R\$ 0,7 milhão em comparação com o 2T15. No 1S16 tivemos R\$ 6,8 milhões, R\$ 0,7 milhões de decréscimo em relação ao 1S15.



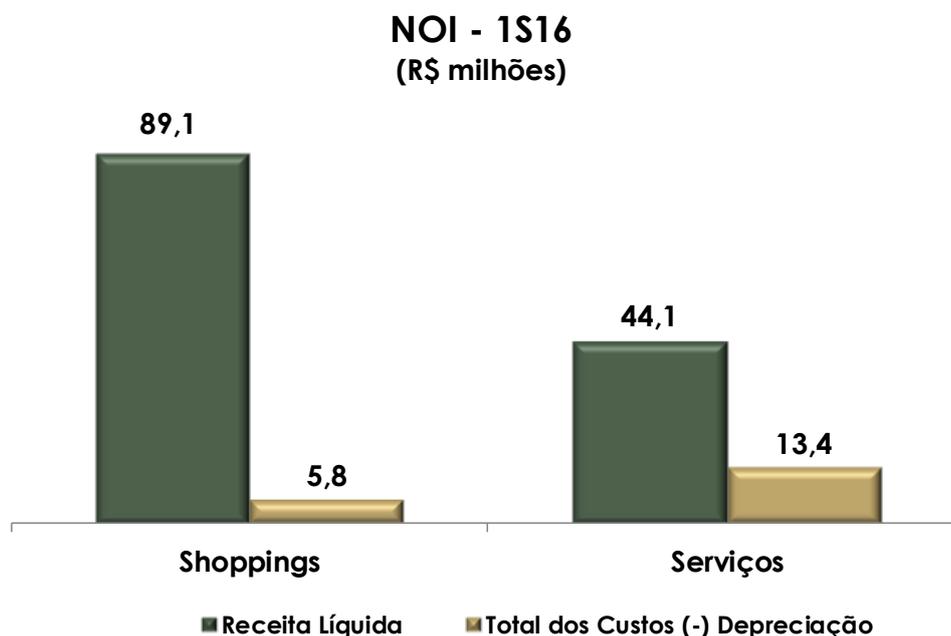
### LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T16 foi de R\$ 55,5 milhões, com decréscimo de 2,3% comparado aos R\$ 56,8 milhões no 2T15. No 1S16 tivemos R\$ 112,8 milhões, com margem de 84,7% e aumento de 3,5% em comparação com o 1S15.

No 2T16 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 56,1 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 41,7 milhões e o de Serviços foi de R\$ 14,4 milhões.



Já no 1S16 tivemos R\$ 114,0 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 83,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 30,7 milhões.



## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T16 totalizaram R\$ 12,4 milhões, representando um decréscimo de 14,3%, comparado com 2T15. No 1S16 este valor foi de R\$ 26,1 milhões, 7,1% menor que em 1S15.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	2T15	2T16	Var.	1S15	1S16	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,4)	(0,8)	88,6%	(1,0)	(1,7)	69,8%
PCLD	(0,8)	(1,4)	66,7%	(1,1)	(2,2)	93,1%
Despesas com Pessoal	(5,2)	(3,7)	-27,7%	(9,9)	(7,3)	-25,9%
Serviços de Terceiros	(3,5)	(2,6)	-26,4%	(6,6)	(5,1)	-23,0%
Despesas de Comercialização	(0,9)	(0,9)	5,1%	(2,3)	(2,7)	16,2%
Não Recorrentes	(0,9)	(0,5)	-48,0%	(1,3)	(1,5)	20,2%
Outras Despesas	(2,8)	(2,5)	-8,6%	(5,9)	(5,6)	-4,9%
<b>Total</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(12,4)</b>	<b>-14,3%</b>	<b>(28,1)</b>	<b>(26,1)</b>	<b>-7,1%</b>

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 2,1 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pela redução das despesas com pessoal, das despesas com serviços de terceiros, das não recorrentes e das outras despesas, parcialmente compensado pelo acréscimo da PCLD e das despesas de publicidade e propaganda.

## OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 2T16 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 18,2

milhões negativo, enquanto no 2T15 tivemos R\$ 47,7 milhões negativo. No 1S16 este valor foi de R\$ 17,5 milhões negativo e no 1S15 tivemos R\$ 46,0 milhões negativo.

<b>Outras Receitas Operacionais</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>2T15</b>	<b>2T16</b>	<b>Var.</b>	<b>1S15</b>	<b>1S16</b>	<b>Var.</b>
Recup. Despesas Condominiais	0,3	0,2	-47,6%	1,3	0,2	-83,1%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Propriedades para Investimento	(49,0)	(19,1)	-61,0%	(49,0)	(19,5)	-60,1%
Outras Recuperações	1,0	0,7	-17,1%	1,7	1,8	6,5%
<b>Total</b>	<b>(47,7)</b>	<b>(18,2)</b>	<b>-61,9%</b>	<b>(46,0)</b>	<b>(17,5)</b>	<b>-61,9%</b>

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T16 foi positivo em R\$ 50,3 milhões e no 2T15 o resultado ficou negativo em R\$ 29,9 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S16 registramos R\$ 83,4 milhões positivo, comparado com R\$ 257,1 milhões negativo em 1S15.

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

<b>Resultado Financeiro Líquido</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>2T15</b>	<b>2T16</b>	<b>Var.</b>	<b>1S15</b>	<b>1S16</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas</b>	<b>145,3</b>	<b>175,8</b>	<b>21,1%</b>	<b>206,9</b>	<b>346,0</b>	<b>67,2%</b>
Juros de aplicações financeiras	0,3	1,5	427,7%	13,9	3,2	-76,9%
Variação cambial ativa	124,8	170,1	36,2%	127,0	335,8	164,3%
Variação monetária ativa	1,5	-	-	3,0	-	-
Ganho na operação com derivativos	18,0	2,6	-85,6%	61,3	3,6	-94,2%
Outros	0,7	1,6	152,9%	1,7	3,4	104,6%
<b>Despesas</b>	<b>(175,2)</b>	<b>(125,5)</b>	<b>-28,3%</b>	<b>(464,0)</b>	<b>(262,6)</b>	<b>-43,4%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(32,1)	(28,6)	-10,9%	(58,2)	(60,3)	3,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(19,7)	(26,9)	36,7%	(41,7)	(57,3)	37,6%
Perda em operação com derivativos	(28,5)	(10,2)	-64,1%	(29,8)	(20,4)	-31,6%
Variação cambial passiva	(88,8)	(51,4)	-42,1%	(322,0)	(102,9)	-68,1%
Variação monetária passiva	(0,6)	-	-	(4,1)	-	-
Multa sobre impostos em atraso	(0,1)	(0,6)	465,6%	(0,5)	(6,7)	-
Outros	(5,4)	(7,8)	44,7%	(7,7)	(15,0)	94,6%
<b>Total</b>	<b>(29,9)</b>	<b>50,3</b>	<b>-</b>	<b>(257,1)</b>	<b>83,4</b>	<b>-</b>

## 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

A estratégia da Companhia consiste em manter pelo menos 1 ano de pagamento de juros sobre a emissão os *bonds* 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.

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes às obrigações em moedas estrangeiras, a Companhia utiliza contratos a termo *non-deliverable forward* (NDF), junto a instituições de primeira linha.

Em 30 de junho de 2016, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 24 meses era:

Mapa de Hedge Cambial				
US\$ mil	2016	2017	2018	24 meses
Exposição	8.208	16.416	8.208	32.832
Total de <i>hedge</i> com instrumentos derivativos	8.200	8.300	-	16.500
<b>Cobertura</b>				<b>50%</b>

Tipos de Instrumento de Hedge				
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	2016	2017	2018	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3,5536	3,5536	-	3,5536
Nocional em US\$ mil	8.200	8.300	-	16.500
Valor Justo em R\$ mil	(2.544)	(2.575)	-	(5.118)

(\*) Para NDF de câmbio, o preço reflete o preço de entrada na operação.

## 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 30/06/2016
jun/12	2.792	jun/17	CDI + 3,202%	IPCA + 7,590%	(900)
out/12	3.421	out/17	CDI + 5,500%	IPCA + 7,970%	(1.006)
out/12	4.562	out/17	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	(1.449)
<b>TOTAL</b>	<b>10.775</b>				<b>(3.356)</b>

## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 2T16 foi de R\$ 11,2 milhões e no 2T15 foi de R\$ 7,6 milhões. No 1S16 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 18,6 milhões, um aumento de R\$ 4,7 milhões em comparação com o 1S15.

## RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T16 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 85,4 milhões positivo, em comparação com o resultado líquido ajustado em R\$ 7,8 milhões positivo no 2T15. No 1S16 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 156,9 milhões positivo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 185,0 milhões negativo em 1S15.

### Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado

R\$ milhões	2T15	2T16	Var.	1S15	1S16	Var.
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(42,9)</b>	<b>64,0</b>	-	<b>(236,1)</b>	<b>134,0</b>	-
(+) Não recorrentes	49,9	19,6	-60,8%	50,2	21,1	-58,0%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	0,8	1,8	114,1%	0,9	1,8	114,1%
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>7,8</b>	<b>85,4</b>	-	<b>(185,0)</b>	<b>156,9</b>	-
<b>Margem - Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>11,8%</b>	<b>130,2%</b>	<b>118,4 p.p.</b>	<b>-146,9%</b>	<b>117,8%</b>	-

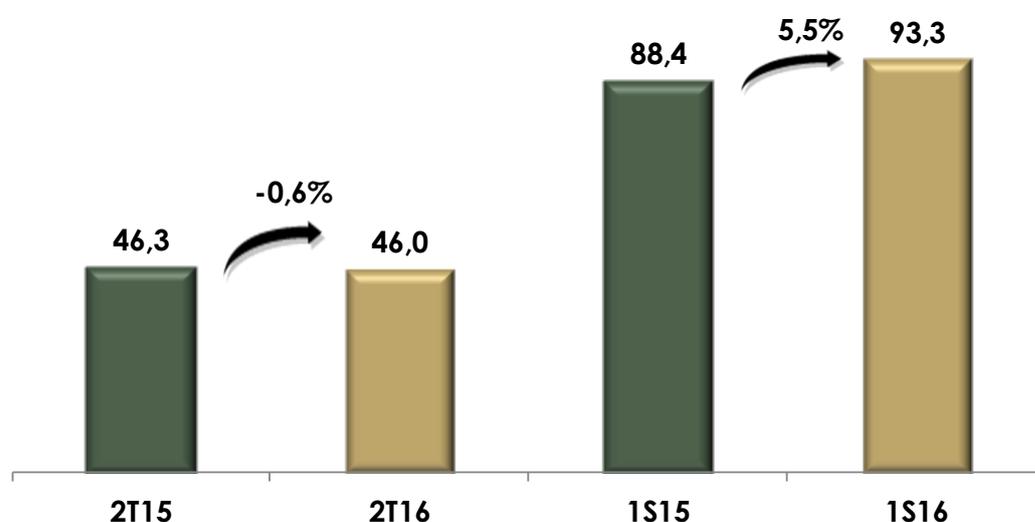
## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T16 foi de R\$ 46,0 milhões, com margem de 70,1%, e decréscimo de 0,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 46,3 milhões. No 1S16 este valor foi de R\$ 93,3 milhões, margem de 70,1% e crescimento de 5,5% em comparação com o 1S15.

### Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	2T15	2T16	Var.	1S15	1S16	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>(42,9)</b>	<b>64,0</b>	-	<b>(236,1)</b>	<b>134,0</b>	-
(+) IRPJ / CSLL	7,6	11,2	47,6%	13,9	18,6	33,4%
(+) Resultado Financeiro Líquido	29,9	(50,3)	-	257,1	(83,4)	-
(+) Depreciação e Amortização	1,8	1,5	-15,5%	3,3	3,0	-8,3%
<b>EBITDA</b>	<b>(3,6)</b>	<b>26,4</b>	-	<b>38,2</b>	<b>72,2</b>	<b>89,2%</b>
(+) Não Recorrentes	49,9	19,6	-60,8%	50,2	21,1	-58,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>46,3</b>	<b>46,0</b>	<b>-0,6%</b>	<b>88,4</b>	<b>93,3</b>	<b>5,5%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>69,7%</b>	<b>70,1%</b>	<b>0,4 p.p.</b>	<b>70,2%</b>	<b>70,1%</b>	<b>-0,1 p.p.</b>

### EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

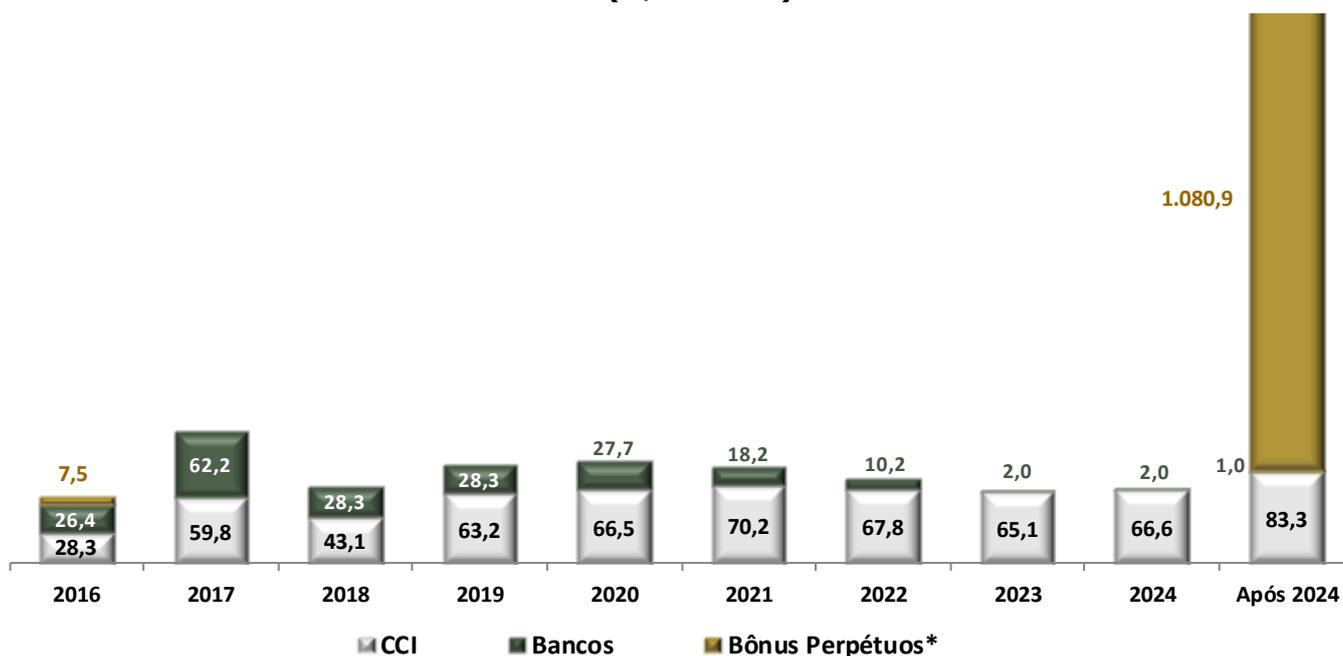


**ESTRUTURA DE CAPITAL**

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2016 totalizou R\$ 1.908,6 milhões. Em 31 de março de 2016 este endividamento era de R\$ 2.026,7 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2016 de R\$ 126,1 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.782,5 milhões. No 1T16 o endividamento líquido foi de R\$ 1.978,4 milhões.

**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO  
(R\$ milhões)**



\*Pépetuo com possibilidade de call

R\$ milhões															
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/16	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Após 2024	
BANCO HSBC S.A.	jun/17	CDI	3,2%	2,8	1,4	1,4	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	0,6	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	out/17	SELIC	5,5%	5,4	2,0	3,4	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	8,3	1,9	6,4	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	SELIC	6,8%	19,6	1,9	3,7	3,8	3,8	3,8	2,6	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	TJLP	6,8%	38,4	3,9	7,4	7,4	7,4	7,4	4,9	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,3%	21,1	2,5	4,8	4,8	4,7	4,3	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	4,6%	6,0	0,7	1,3	1,3	1,4	1,3	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	-	3,5%	0,7	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	-	-	-	-	-	
BBM - CCB	jan/17	SELIC	8,1%	4,1	3,5	0,6	-	-	-	-	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	24,9	2,1	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,3	-	-	-	
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	33,8	5,3	4,7	4,7	4,8	4,8	4,7	4,8	-	-	-	
DEBÊNTURES - CRISTAL	out/17	CDI	2,5%	22,2	-	22,2	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNB	jun/25	-	3,5%	18,4	1,0	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	1,0	
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	71,0	16,5	36,6	17,9	-	-	-	-	-	-	-	
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	46,1	2,9	6,1	6,8	7,5	8,4	9,4	5,0	-	-	-	
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	67,6	3,2	6,3	6,8	7,2	7,8	8,4	8,9	9,6	9,4	-	
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	37,3	1,6	3,2	3,4	3,7	3,9	4,3	4,5	4,8	5,2	2,7	
CCI - HABITASEC	dez/24	IPCA	7,0%	52,9	2,5	4,9	5,2	5,6	6,0	6,4	7,0	7,4	7,9	-	
CCI - ITAÚ	set/26	TR	9,9%	268,6	0,2	-	-	35,0	35,0	35,0	35,0	35,1	35,0	58,3	
CCI - ITAÚ BBA	jan/27	TR	10,0%	70,4	1,4	2,7	3,0	4,2	5,4	6,7	7,4	8,2	9,1	22,3	
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR (*)		USD	10,0%	534,4	7,5	-	-	-	-	-	-	-	-	526,9	
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS (*)		USD	12,0%	554,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	554,0	
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>				<b>1.908,6</b>	<b>62,2</b>	<b>122,0</b>	<b>71,4</b>	<b>91,5</b>	<b>94,2</b>	<b>88,4</b>	<b>78,0</b>	<b>67,1</b>	<b>68,6</b>	<b>1.165,2</b>	

\*Pépetuo com possibilidade de call

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

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO**

R\$ mil	2T15	2T16	Var.	1S15	1S16	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>72.657</b>	<b>74.906</b>	<b>3,1%</b>	<b>138.816</b>	<b>151.346</b>	<b>9,0%</b>
De Aluguéis	50.077	51.266	2,4%	96.189	101.766	5,8%
De Serviços	22.580	23.640	4,7%	42.627	49.580	16,3%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(6.281)</b>	<b>(9.296)</b>	<b>48,0%</b>	<b>(12.838)</b>	<b>(18.170)</b>	<b>41,5%</b>
Pis / Cofins	(4.449)	(5.443)	22,3%	(8.660)	(11.017)	27,2%
ISS	(976)	(955)	-2,2%	(1.898)	(2.063)	8,7%
Descontos	(856)	(2.898)	238,6%	(2.280)	(5.090)	123,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>66.376</b>	<b>65.610</b>	<b>-1,2%</b>	<b>125.978</b>	<b>133.176</b>	<b>5,7%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(9.570)</b>	<b>(10.097)</b>	<b>5,5%</b>	<b>(17.057)</b>	<b>(20.402)</b>	<b>19,6%</b>
Pessoal	(910)	(1.036)	14,0%	(1.759)	(1.853)	5,3%
Depreciação	(917)	(600)	-34,6%	(1.578)	(1.226)	-22,3%
Ocupação	(3.827)	(4.366)	14,1%	(6.162)	(8.353)	35,6%
Serviços de Terceiros	(3.916)	(3.221)	-17,7%	(7.558)	(6.814)	-9,8%
Outros Custos	-	(874)	-	-	(2.156)	-
<b>Resultado Bruto</b>	<b>56.806</b>	<b>55.513</b>	<b>-2,3%</b>	<b>108.921</b>	<b>112.774</b>	<b>3,5%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(62.229)</b>	<b>(30.597)</b>	<b>-50,8%</b>	<b>(74.075)</b>	<b>(43.606)</b>	<b>-41,1%</b>
Gerais e Administrativas	(14.456)	(12.390)	-14,3%	(28.090)	(26.090)	-7,1%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(47.773)	(18.207)	-61,9%	(45.985)	(17.516)	-61,9%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(5.423)</b>	<b>24.916</b>	<b>-</b>	<b>34.846</b>	<b>69.168</b>	<b>98,5%</b>
Resultado Financeiro	(29.897)	50.284	-	(257.055)	83.385	-
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>(35.320)</b>	<b>75.200</b>	<b>-</b>	<b>(222.209)</b>	<b>152.553</b>	<b>-</b>
IR/CS	(7.616)	(11.237)	47,6%	(13.931)	(18.588)	33,4%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(42.936)</b>	<b>63.963</b>	<b>-</b>	<b>(236.140)</b>	<b>133.965</b>	<b>-</b>

<b>BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO</b>		
<b>ATIVO R\$ mil</b>	<b>30/06/16</b>	<b>31/12/15</b>
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	124.679	111.240
Contas a receber	65.820	69.924
Tributos a recuperar	20.505	20.664
Propriedade para investimento destinada a venda	-	59.300
Contas a receber na venda de imóveis	25.333	-
Outras contas a receber	19.708	20.673
<b>Total do circulante</b>	<b>256.045</b>	<b>281.801</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Aplicações financeiras	1.394	1.133
Contas a receber	5.447	3.063
Tributos a recuperar	4.712	4.703
Partes relacionadas	59.175	63.027
Depósitos e cauções	3.209	2.613
Outras contas a receber	3.415	3.542
Propriedades para investimento	2.856.430	2.820.962
Imobilizado	31.034	31.083
Intangível	21.867	23.656
<b>Total do não circulante</b>	<b>2.986.683</b>	<b>2.953.782</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.242.728</b>	<b>3.235.583</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	18.460	21.945
Empréstimos e financiamentos	51.192	118.786
Salários e encargos sociais	2.927	2.581
Impostos, taxas e contribuições	93.692	59.071
Impostos parcelados	14.850	13.734
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	57.341	57.785
Partes relacionadas	23.854	30.387
Receitas de cessões a apropriar	17.992	10.388
Outras contas a pagar	11.068	9.825
<b>Total do circulante</b>	<b>291.376</b>	<b>324.502</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	1.243.544	1.400.890
Receitas de cessões a apropriar	104.018	24.146
Impostos parcelados	50.478	55.134
Imposto de renda e contribuição social diferidos	81.168	83.410
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.349	1.373
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	556.530	565.828
<b>Total do não circulante</b>	<b>2.037.087</b>	<b>2.130.781</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>914.265</b>	<b>780.300</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.242.728</b>	<b>3.235.583</b>

<b>FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO</b>		
R\$ mil	30/06/2016	30/06/2015
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro / (prejuízo) do Período</b>	<b>133.965</b>	<b>(236.140)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	3.046	3.100
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.196	1.137
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(24)	(501)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.242)	(3.774)
Imposto de renda e contribuição social	20.801	17.705
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	120.957	130.963
Perda / (Ganho) não realizada com operações com instrumentos derivativos	8.474	(15.951)
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	1.871	1.625
Variação cambial	(233.576)	184.541
(Ganho) ou perda na alienação de propriedade p/ investimentos	-	(771)
Ajuste a valor justo	12.300	-
<b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(476)	(743)
Tributos a recuperar	150	(3.651)
Contas a receber na venda de imóveis	(25.333)	-
Outras contas a receber	1.092	1.874
Depósitos e cauções	(596)	(76)
<b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	(3.485)	(3.790)
Impostos, taxas e contribuições	15.216	(1.577)
Salários e encargos sociais	346	(273)
Receitas de cessões a apropriar	87.476	(1.147)
Outras contas a pagar	(7.231)	(130.929)
<b>Caixa (aplicado nas)/ proveniente das operações</b>	<b>134.927</b>	<b>(58.378)</b>
Pagamento de juros	(77.070)	(115.440)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(22.417)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais</b>	<b>57.857</b>	<b>(196.235)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Baixa de propriedade de investimentos, imobilizado e intangível	-	205.028
Aplicação financeira e aplicação financeira vinculada	(261)	55.772
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(50.176)	(174.725)
Recebimento pela venda de propriedade para investimento / bens destinados à venda	60.500	141.145
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento</b>	<b>10.063</b>	<b>227.220</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	-	99.000
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(600)	(5.753)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(45.419)	(71.135)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(5.781)	(5.056)
Partes relacionadas	(2.681)	(3.792)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>(54.481)</b>	<b>13.264</b>
<b>(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>13.439</b>	<b>44.249</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	111.240	178.048
No final do exercício	124.679	222.297

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

## GLOSSÁRIO

---

<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
<b>ABL Total</b>	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de quartos.
<b>Aluguel Mínimo</b>	Aluguel base, definido em contrato de locação.
<b>Aluguel Percentual de Vendas</b>	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
<b>CPC 06</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
<b>CPC 38</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
<b>EBITDA Ajustado</b>	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
<b>EBITDA Ajustado por m<sup>2</sup></b>	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>FFO Ajustado</b>	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
<b>FFO por m<sup>2</sup></b>	FFO dividido pela ABL própria média no período.
<b>Lojas Âncoras</b>	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
<b>Lojas Satélites</b>	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
<b>Lucro Líquido Ajustado por m<sup>2</sup></b>	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>Malls</b>	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
<b>Merchandising</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
<b>NOI por m<sup>2</sup></b>	NOI dividido pela ABL própria média no período.
<b>Taxa de Ocupação</b>	ABL locada no Shopping Center.
<b>Vacância</b>	ABL não locada no Shopping Center.