

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	11
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	15
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	17
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	18
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	19
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	23
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	24
----------------------------------	----

Relatório da Administração	25
----------------------------	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	82
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	86
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	87
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	88
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	76.000.000
Preferenciais	0
Total	76.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	1.152.603	962.210	1.672.369
1.01	Ativo Circulante	24.991	14.768	81.828
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.229	1.896	1.697
1.01.01.01	Caixa	14	9	16
1.01.01.02	Bancos	21	62	11
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	2.194	1.825	1.670
1.01.02	Aplicações Financeiras	13.053	0	62.108
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	13.053	0	62.108
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	13.053	0	62.108
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.842	1.943	2.337
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.842	1.943	2.337
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.867	10.929	15.686
1.01.08.03	Outros	7.867	10.929	15.686
1.01.08.03.01	Outras Contas a Receber	7.867	10.929	15.686
1.02	Ativo Não Circulante	1.127.612	947.442	1.590.541
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	43.905	59.505	131.995
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	42.885	59.354	131.852
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	42.885	59.354	131.852
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.020	151	143
1.02.01.09.03	Depósitos de cauções	20	24	16
1.02.01.09.04	Outras contas a receber	1.000	127	127
1.02.02	Investimentos	1.062.530	847.556	1.415.878
1.02.02.01	Participações Societárias	1.062.530	847.556	1.415.878
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.062.530	847.556	1.415.878
1.02.03	Imobilizado	14.251	30.632	30.811
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14.251	30.632	30.811
1.02.04	Intangível	6.926	9.749	11.857
1.02.04.01	Intangíveis	6.926	9.749	11.857
1.02.04.01.02	Direito de Uso de Software	6.926	9.749	11.857

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	1.152.603	962.210	1.672.369
2.01	Passivo Circulante	178.778	181.038	394.699
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.664	1.772	1.843
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.664	1.772	1.843
2.01.02	Fornecedores	565	1.039	762
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	565	1.039	762
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.398	6.313	1.159
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.398	6.313	1.159
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	8.019	5.977	858
2.01.03.01.03	Impostos parcelados	379	336	301
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0	4.119
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	4.119
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	4.119
2.01.05	Outras Obrigações	168.151	171.914	386.816
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	168.142	170.881	385.676
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	168.142	170.881	385.676
2.01.05.02	Outros	9	1.033	1.140
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	9	1.033	1.140
2.02	Passivo Não Circulante	600	872	1.213
2.02.02	Outras Obrigações	600	872	1.084
2.02.02.02	Outros	600	872	1.084
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	600	872	1.084
2.02.04	Provisões	0	0	129
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0	129
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0	129
2.03	Patrimônio Líquido	973.225	780.300	1.276.457
2.03.01	Capital Social Realizado	376.781	373.611	317.813
2.03.02	Reservas de Capital	6.376	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	590.068	406.689	958.644

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	590.068	406.689	958.644

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	16	0
3.03	Resultado Bruto	0	16	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	184.969	-581.535	-249.388
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.569	-32.853	-31.393
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.109	19.640	26.819
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	205.429	-568.322	-244.814
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	184.969	-581.519	-249.388
3.06	Resultado Financeiro	-1.890	34.133	3.049
3.06.01	Receitas Financeiras	769	76.574	8.164
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.659	-42.441	-5.115
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	183.079	-547.386	-246.339
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	300	-4.569	0
3.08.01	Corrente	300	-4.569	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	183.379	-551.955	-246.339
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	183.379	-551.955	-246.339
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,79000	-10,20000	-4,88000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
4.01	Lucro Líquido do Período	183.379	-551.955	-246.339
4.03	Resultado Abrangente do Período	183.379	-551.955	-246.339

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.335	30.291	-1.306
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-17.065	20.045	5.478
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	183.379	-551.955	-246.339
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	3.646	3.519	2.798
6.01.01.03	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuos	0	163	4.076
6.01.01.04	Resultado da Equivalência Patrimonial	-205.429	568.322	244.814
6.01.01.06	Constituição (Reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	0	-129	129
6.01.01.07	(Ganho) ou perda na alienação de propriedade para investimentos	1.339	0	0
6.01.01.08	(Ganho) ou perda não realizada com operações com instrumentos derivativos	0	125	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.730	10.246	-6.784
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	101	394	-1.819
6.01.02.02	Outras Contas a Receber	2.189	4.757	-334
6.01.02.03	Fornecedores	-474	277	-521
6.01.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	2.042	5.119	501
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-108	-71	-617
6.01.02.06	Outras Contas a Pagar	-1.024	-107	7
6.01.02.07	Juros Pagos	0	-115	-3.985
6.01.02.08	Depósitos e cauções	4	-8	-16
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.379	60.751	-2.700
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e de Itens do Ativo Intangível	-510	-1.357	-2.162
6.02.03	Dividendos Recebidos	0	0	2
6.02.04	Aplicação financeira e aplicação financeira vinculada	-13.053	62.108	-540
6.02.06	Aquisição de investimentos permanentes	-9.545	0	0
6.02.07	Recebimento pela venda de propriedade para investimento e imobilizado	14.729	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	23.047	-90.843	3.943
6.03.02	Amortização do Principal de Empréstimos, Financiamentos e CCI	0	-4.167	-35.284
6.03.03	Partes Relacionadas	13.730	-142.297	38.311
6.03.04	Pagamento do principal de parcelamentos de impostos	-229	-177	-125
6.03.05	Novos parcelamentos de impostos	0	0	1.041

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.03.06	Aumento de capital social	9.546	57.932	0
6.03.07	Gastos com emissão de ações	0	-2.134	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	333	199	-63
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.896	1.697	1.760
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.229	1.896	1.697

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	375.745	0	896.656	-489.967	-2.134	780.300
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	375.745	0	896.656	-489.967	-2.134	780.300
5.04	Transações de Capital com os Sócios	13.880	-4.334	0	0	0	9.546
5.04.01	Aumentos de Capital	3.170	0	0	0	0	3.170
5.04.08	Transação de Capital	10.710	-10.710	0	0	0	0
5.04.09	Ágio na subscrição de ações	0	6.376	0	0	0	6.376
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	183.379	0	183.379
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	183.379	0	183.379
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-131.733	131.733	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	-131.733	131.733	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-4.334	764.923	-174.855	-2.134	973.225

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	958.644	0	0	1.276.457
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	958.644	0	0	1.276.457
5.04	Transações de Capital com os Sócios	57.932	0	0	0	-2.134	55.798
5.04.01	Aumentos de Capital	57.932	0	0	0	0	57.932
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	0	0	0	-2.134	-2.134
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-551.955	0	-551.955
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-551.955	0	-551.955
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-61.988	61.988	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	-61.988	61.988	0	0
5.07	Saldos Finais	375.745	0	896.656	-489.967	-2.134	780.300

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	0	1.204.983	0	1.522.796
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	0	1.204.983	0	1.522.796
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-246.339	0	-246.339
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-246.339	0	-246.339
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	958.644	-958.644	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	958.644	-958.644	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	0	958.644	0	0	1.276.457

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.485	-13.817	-11.071
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.485	-13.817	-11.071
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.485	-13.817	-11.071
7.04	Retenções	-3.646	-3.519	-2.798
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.646	-3.519	-2.798
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-12.131	-17.336	-13.869
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	210.307	-472.107	-210.340
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	205.429	-568.322	-244.814
7.06.02	Receitas Financeiras	769	76.574	8.164
7.06.03	Outros	4.109	19.641	26.310
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	198.176	-489.443	-224.209
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	198.176	-489.443	-224.209
7.08.01	Pessoal	12.354	15.518	16.870
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.175	11.016	10.449
7.08.01.02	Benefícios	1.716	1.340	2.627
7.08.01.03	F.G.T.S.	454	566	814
7.08.01.04	Outros	2.009	2.596	2.980
7.08.01.04.01	INSS	2.009	2.596	2.980
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-216	4.553	145
7.08.02.01	Federais	-300	4.553	0
7.08.02.02	Estaduais	84	0	0
7.08.02.03	Municipais	0	0	145
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.659	42.441	5.115
7.08.03.01	Juros	2.659	42.441	5.115
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	183.379	-551.955	-246.339
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	183.379	-551.955	-246.339

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	3.300.170	3.235.583	3.645.948
1.01	Ativo Circulante	224.634	281.801	485.225
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	59.771	111.240	178.048
1.01.01.01	Caixa	47	45	60
1.01.01.02	Bancos	3.529	4.850	5.550
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	56.195	106.345	172.438
1.01.02	Aplicações Financeiras	13.053	0	82.785
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	13.053	0	82.785
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	0	0	62.108
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras Vinculadas	0	0	20.677
1.01.03	Contas a Receber	85.537	90.597	84.880
1.01.03.01	Clientes	66.323	69.924	61.249
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.214	20.673	23.631
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.275	20.664	16.967
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.275	20.664	16.967
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	54.998	59.300	122.545
1.01.08.03	Outros	54.998	59.300	122.545
1.01.08.03.01	Propriedade para investimento destinada a venda	0	59.300	122.545
1.01.08.03.02	Contas a Receber - Cessões	54.998	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.075.536	2.953.782	3.160.723
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	70.938	78.081	56.108
1.02.01.03	Contas a Receber	7.273	3.063	4.079
1.02.01.03.01	Clientes	7.273	3.063	4.079
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	53.953	63.027	42.622
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	53.953	63.027	42.622
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	9.712	11.991	9.407
1.02.01.09.04	Depósitos e Cauções	2.247	2.613	2.299
1.02.01.09.06	Aplicações Financeiras	1.469	1.133	1.022
1.02.01.09.07	Outras Contas a Receber	1.689	3.542	1.495

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1.02.01.09.08	Tributos a recuperar	4.307	4.703	4.591
1.02.02	Investimentos	2.969.390	2.820.962	3.040.012
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.969.390	2.820.962	3.040.012
1.02.03	Imobilizado	15.258	31.083	30.354
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	15.258	31.083	30.354
1.02.04	Intangível	19.950	23.656	34.249
1.02.04.01	Intangíveis	19.950	23.656	34.249
1.02.04.01.02	Vida Útil Indefinida	4.013	3.941	3.806
1.02.04.01.03	Vida Útil Definida	15.937	19.715	30.443

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	3.300.170	3.235.583	3.645.948
2.01	Passivo Circulante	341.915	324.502	287.480
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.368	2.581	3.048
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.368	2.581	3.048
2.01.02	Fornecedores	16.569	21.945	30.819
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.569	21.945	30.819
2.01.03	Obrigações Fiscais	136.540	72.805	51.751
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	136.540	72.805	51.751
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	121.106	59.071	42.265
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	15.434	13.734	9.486
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	73.473	118.786	115.638
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	73.473	118.786	115.638
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	64.763	53.717	91.475
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	8.710	65.069	24.163
2.01.05	Outras Obrigações	112.965	108.385	86.224
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	24.748	30.387	18.933
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	24.748	30.387	18.933
2.01.05.02	Outros	88.217	77.998	67.291
2.01.05.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	59.822	57.785	40.430
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	2.700	9.825	19.116
2.01.05.02.07	Receitas de cessões a apropriar	25.695	10.388	7.745
2.02	Passivo Não Circulante	1.985.030	2.130.781	2.082.011
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.142.621	1.400.890	1.227.992
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.142.621	1.400.890	1.227.992
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	121.082	174.634	169.534
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	1.021.539	1.226.256	1.058.458
2.02.02	Outras Obrigações	583.522	620.962	740.811
2.02.02.02	Outros	583.522	620.962	740.811
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	42.046	55.134	47.624

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2.02.02.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	541.476	565.828	526.153
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	0	0	167.034
2.02.03	Tributos Diferidos	86.647	83.410	78.165
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	86.647	83.410	78.165
2.02.04	Provisões	1.504	1.373	1.787
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.504	1.373	1.787
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	157	0	275
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.347	1.373	1.512
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	170.736	24.146	33.256
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	170.736	24.146	33.256
2.02.06.02.01	Receitas de Cessões a Apropriar	170.736	24.146	33.256
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	973.225	780.300	1.276.457
2.03.01	Capital Social Realizado	376.781	373.611	317.813
2.03.02	Reservas de Capital	6.376	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	590.068	406.689	958.644
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	590.068	406.689	958.644

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	259.227	262.831	251.095
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-37.012	-36.313	-36.472
3.03	Resultado Bruto	222.215	226.518	214.623
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-24.528	-182.394	-122.351
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-58.868	-59.586	-64.874
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	34.340	-122.808	-57.477
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	197.687	44.124	92.272
3.06	Resultado Financeiro	18.188	-554.304	-308.116
3.06.01	Receitas Financeiras	506.024	533.983	178.219
3.06.02	Despesas Financeiras	-487.836	-1.088.287	-486.335
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	215.875	-510.180	-215.844
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-32.496	-41.775	-30.495
3.08.01	Corrente	-27.132	-38.657	-39.862
3.08.02	Diferido	-5.364	-3.118	9.367
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	183.379	-551.955	-246.339
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	183.379	-551.955	-246.339
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	183.379	-551.955	-246.339
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,79000	-10,20000	-4,88000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	183.379	-551.955	-246.339
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	183.379	-551.955	-246.339
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	183.379	-551.955	-246.339

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	115.983	5.154	-89.971
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	113.503	258.463	219.788
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	183.379	-551.955	-246.339
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	6.109	6.310	6.834
6.01.01.04	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	6.713	2.846	1.008
6.01.01.05	Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	131	-414	244
6.01.01.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.364	3.118	-9.367
6.01.01.07	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuos	255.979	269.690	220.241
6.01.01.09	Varição Cambial	-220.793	514.786	132.020
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	-1.116	6.313	9.489
6.01.01.13	Perda / (Ganho) não realizada com operações com instrumentos derivativos	-4.008	0	0
6.01.01.15	Ganho na liquidação dos Bônus	-98.464	-157.988	0
6.01.01.16	(Ganho) / Perda na alienação de propriedade para investimento	12.300	-771	16.040
6.01.01.17	Imposto de Renda e Contribuição Social	27.132	38.657	39.862
6.01.01.18	Ajuste ao Valor Justo	-59.223	127.871	49.756
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.480	-253.309	-309.759
6.01.02.01	Contas a Receber	-7.322	-10.505	4.086
6.01.02.02	Tributos a Recuperar	9.785	-3.809	-5.501
6.01.02.03	Outras Contas a Receber	3.312	911	-5.219
6.01.02.04	Depósitos e Cauções	366	-314	-132
6.01.02.05	Fornecedores	-5.376	-8.874	-44.502
6.01.02.06	Impostos, taxas e contribuições	32.776	41.313	3.406
6.01.02.07	Salários e Encargos Sociais	-213	-467	-449
6.01.02.08	Receitas de Cessões a Apropriar	161.897	-6.467	3.956
6.01.02.09	Outras Contas a Pagar	-3.117	-9.291	-11.663
6.01.02.10	Pagamento de juros	-134.630	-213.247	-198.340
6.01.02.11	Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	0	-42.559	-55.401
6.01.02.12	Contas a receber - cessões	-54.998	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-42.172	74.390	4.048

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.02.01	Recebimento pela venda de propriedades para investimento e imobilizado	60.500	229.343	303.388
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado e itens do ativo intangível	-104.248	-237.627	-352.980
6.02.04	Aplicação Financeira e Aplicação Financeira Vinculada	-13.389	82.674	53.640
6.02.07	Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	14.965	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-125.280	-146.352	92.510
6.03.01	Captação de Empréstimos, Financiamentos e CCI	1.910	130.435	385.245
6.03.02	Amortização do Principal de Empréstimos, Financiamentos e CCI	-131.714	-307.621	-297.798
6.03.03	Pagamento do Principal de Parcelamento de Impostos	-10.846	-10.248	-6.810
6.03.05	Partes Relacionadas	3.435	-8.951	-5.655
6.03.06	Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	-600	-5.765	-26.093
6.03.07	Novos parcelamentos de tributos	2.989	0	43.621
6.03.08	Aumento de capital social	9.546	57.932	0
6.03.09	Gastos com emissão de ações	0	-2.134	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-51.469	-66.808	6.587
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	111.240	178.048	171.461
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	59.771	111.240	178.048

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	375.745	0	896.656	-489.967	-2.134	780.300	0	780.300
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	375.745	0	896.656	-489.967	-2.134	780.300	0	780.300
5.04	Transações de Capital com os Sócios	13.880	-4.334	0	0	0	9.546	0	9.546
5.04.01	Aumentos de Capital	3.170	0	0	0	0	3.170	0	3.170
5.04.08	Transação de Capital	10.710	-10.710	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Ágio na Subscrição de Ações	0	6.376	0	0	0	6.376	0	6.376
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	183.379	0	183.379	0	183.379
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	183.379	0	183.379	0	183.379
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-131.733	131.733	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	-131.733	131.733	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-4.334	764.923	-174.855	-2.134	973.225	0	973.225

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	958.644	0	0	1.276.457	0	1.276.457
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	958.644	0	0	1.276.457	0	1.276.457
5.04	Transações de Capital com os Sócios	57.932	0	0	0	-2.134	55.798	0	55.798
5.04.01	Aumentos de Capital	57.932	0	0	0	0	57.932	0	57.932
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	0	0	0	-2.134	-2.134	0	-2.134
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-551.955	0	-551.955	0	-551.955
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-551.955	0	-551.955	0	-551.955
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-61.988	61.988	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	-61.988	61.988	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	375.745	0	896.656	-489.967	-2.134	780.300	0	780.300

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	317.813	0	0	1.204.983	0	1.522.796	0	1.522.796
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	317.813	0	0	1.204.983	0	1.522.796	0	1.522.796
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-246.339	0	-246.339	0	-246.339
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-246.339	0	-246.339	0	-246.339
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	958.644	-958.644	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	958.644	-958.644	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	317.813	0	958.644	0	0	1.276.457	0	1.276.457

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.01	Receitas	278.461	283.193	268.078
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	285.174	286.039	269.918
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-6.713	-2.846	-1.840
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-59.044	-56.832	-58.503
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-59.044	-56.832	-58.503
7.03	Valor Adicionado Bruto	219.417	226.361	209.575
7.04	Retenções	-6.109	-6.310	-6.834
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.109	-6.310	-6.834
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	213.308	220.051	202.741
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	540.364	411.175	120.447
7.06.02	Receitas Financeiras	506.024	533.983	178.219
7.06.03	Outros	34.340	-122.808	-57.772
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	753.672	631.226	323.188
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	753.672	631.226	323.188
7.08.01	Pessoal	18.736	21.208	23.783
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.389	16.706	15.580
7.08.01.02	Benefícios	2.830	1.340	3.678
7.08.01.03	F.G.T.S.	600	566	956
7.08.01.04	Outros	2.917	2.596	3.569
7.08.01.04.01	INSS	2.917	2.596	3.569
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	63.721	73.686	59.409
7.08.02.01	Federais	58.893	69.560	55.188
7.08.02.03	Municipais	4.828	4.126	4.221
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	487.836	1.088.287	486.335
7.08.03.01	Juros	487.836	1.088.287	486.335
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	183.379	-551.955	-246.339
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	183.379	-551.955	-246.339

Relatório da Administração

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping Brasil S/A submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o ano de 2016 e para o quarto trimestre de 2016 (4T16) detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Inicialmente destacamos a redução da ABL (Área Bruta Locável) no final do período de 2016 em 6,3%, em razão das alienações do Parque Shopping Prudente e Poli Shopping Osasco.

A Receita Bruta em 2016 cresceu 1,5% em relação ao ano anterior, atingindo R\$ 296,8 milhões.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 4,3%, no ano de 2016 sobre 2015 e crescimento de Vendas SAS (Same Area Sales) de 2,3%, no ano de 2016 sobre 2015 reflexo da retração econômica e do fraco desempenho do varejo ao longo do ano.

Essa retração econômica e o fraco desempenho do varejo também tiveram impacto em nossa taxa de ocupação. Em 2016, tivemos uma redução para 94,4%, contra 95,9% em 2015.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 1,9% em relação a 2015, atingindo R\$ 37,0 milhões, impactado pelo aumento do custo de ocupação, reflexo da diminuição da taxa de ocupação. O NOI atingiu R\$ 224,6 milhões, queda de 2,0% em relação ao ano anterior, com margem de 86,7% refletindo a redução de ABL no período.

Em contrapartida as Despesas Gerais e Administrativas diminuíram 1,2% em 2016, comparado com o ano anterior, atingindo R\$ 58,9 milhões. O EBITDA ajustado atingiu R\$ 180,2 milhões com margem EBITDA ajustado de 69,5%.

Em 2016, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 554,3 milhões, em 2015, para positivos R\$ 18,2 milhões.

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

Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

Relatório da Administração

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping Brasil é uma das principais empresas brasileiras de propriedade e administração de shoppings centers em seus diversos modelos, com 244.540 m² de área bruta locável própria em 15 shopping centers com participação média de 70,1%, além de exploração de serviços complementares.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shopping centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilização da Companhia por suas receitas locatícias e de prestação de serviços através da melhor performance varejista em nossos shopping centers de um lado, e de negociação de compra e venda de participações, de outro. Nossa estratégia é de, considerando as avaliações mercadológicas das localidades:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros, acréscimos de participações ou alienações de participações;
- negociação de participações, com terceiros, de ativos da Companhia;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shoppings centers;
- desenvolvimento de novas formas de shoppings centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shoppings centers.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

De maneira diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista.

Nossas atividades são de (i) planejamento, administração e operação de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas); (iii) locação de espaços publicitários e promocionais (“merchandising”); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica e de água, entre outros, para os empreendimentos. (Vide descrição das receitas em desempenho econômico e financeiro).

CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

Observando as avaliações de mercado e de consultores econômicos da Companhia, após um longo ciclo expansivo de consumo, percebe-se que um ciclo de ajustes econômicos ainda em curso e incertos que estão ocorrendo em nosso mercado e no País com melhores perspectivas para 2017 se comparado com o ano anterior.

Relatório da Administração

A deterioração de determinados fundamentos econômicos impactaram e devem continuar impactando tanto o desempenho dos modelos de consumo (e portanto o varejo de nossos locatários), quanto o próprio balanço (e liquidez) dos lojistas. Índices da desocupação no emprego e da massa de rendimento real de ocupados continuam com sinais de retrocesso se comparados na base mais recente disponível, em contraponto ao índice de confiança do consumidor e taxas de inflação que apresentam trajetória de melhora se comparado ao mesmo período do ano anterior.

Com isso, a Companhia mantém, assim, a estratégia de se localizar em mercados com menor concorrência e diferenciar seus empreendimentos, procurando reduzir os efeitos negativos da economia sobre suas operações, mas também se prepara conscientemente para os desafios e eventuais oportunidades de mercado que possam aparecer.

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T15	4T16	Var.	2015	2016	Var.
Receita Bruta Total	83.487	76.345	-8,6%	292.336	296.822	1,5%
Aluguel (Shoppings)	56.193	55.303	-1,6%	200.920	206.745	2,9%
Serviços	27.294	21.042	-22,9%	91.416	90.077	-1,5%
NOI Consolidado	64.101	58.899	-8,1%	229.309	224.629	-2,0%
EBITDA Ajustado	51.589	46.740	-9,4%	183.577	180.249	-1,8%
Resultado Líquido Ajustado	115.051	(35.859)	-	(428.634)	163.958	-
FFO Ajustado	116.547	(34.335)	-	(422.324)	170.067	-
Margem NOI	86,5%	88,7%	2,2 p.p.	87,2%	86,7%	-0,5 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	69,6%	70,4%	0,8 p.p.	69,8%	69,5%	-0,3 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	155,2%	-54,0%	-	-163,1%	63,2%	-
Margem FFO Ajustado	157,2%	-51,7%	-	-160,7%	65,6%	-
Receita Bruta por m ²	317,80	312,20	-1,8%	1.131,33	1.188,11	5,0%
NOI por m ²	244,01	240,86	-1,3%	887,42	899,14	1,3%
EBITDA Ajustado por m ²	196,38	191,13	-2,7%	710,44	721,49	1,6%
Resultado Líquido Ajustado m ²	437,96	(146,64)	-	(1.658,80)	656,28	-
FFO Ajustado por m ²	443,65	(140,41)	-	(1.634,38)	680,74	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	262.699	244.540	-6,9%	258.400	249.828	-3,3%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	260.904	244.540	-6,3%	260.904	244.540	-6,3%

MERCADO DE CAPITAIS – GOVERNANÇA – POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O Ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, conseqüentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

Relatório da Administração

Além do acesso ao mercado de capitais, a listagem no Novo Mercado beneficiou a Companhia com as melhores práticas de gestão, aplicando-se os conceitos de Governança Corporativa e equânimes direitos aos acionistas.

Nossa política de dividendos aprovada é a distribuição dos dividendos mínimos na forma da legislação aplicável, por considerarmos atrativa rentabilidade e necessário o reinvestimento na Companhia.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 185 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shopping centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica).
- reciclagem da água.
- reciclagem de detritos e óleos.
- otimização do uso de papel e reciclagem.
- paisagismo com reflorestamento.
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

Em atendimento às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2016 pela Grant Thornton Auditores Independentes.

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória no artigo 54 do seu Estatuto Social.

Notas Explicativas

17

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A General Shopping Brasil S.A. (Companhia) foi constituída em 06 de março de 2007 e, a partir de 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shoppings centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: **(a)** Levian Participações e Empreendimentos Ltda. e **(b)** Atlas Participações Ltda. Atualmente a participação da Companhia no capital das Sociedades com atividades em shoppings centers está agrupada na Levian Participações Empreendimentos Ltda. e na Securis Administradora e Incorporadora Ltda.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla GSHP3.

A Companhia apresentou à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o pedido de registro de um programa restrito patrocinado de Global Depositary Shares com base no Regulation S e Rule 144A (GDSs), conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 22 de julho de 2016. Em 18 de julho de 2016, a CVM aprovou o pedido. Nesse contexto, o The Bank of New York Mellon atua como a instituição depositária do Programa de GDS e responsável pela emissão dos respectivos certificados. As ações ordinárias da Companhia são negociadas na BM&FBOVESPA e representam lastro dos GDS à razão de 1 (um) GDS para cada 73 (setenta e três) ações. O Itaú Unibanco S.A. atua como a instituição custodiante das ações da Companhia no Brasil. O estabelecimento do programa GDS envolveu a emissão de 11.000.000 (onze milhões) de novas ações ordinárias em decorrência da incorporação da controlada indireta Druz Administradora e Incorporadora Ltda., conforme divulgado na Nota Explicativa nº 19. As novas ações emitidas estão em poder da controlada direta GS Investments Limited. O saldo remanescente das ações que não servirem de lastro para o programa de GDS serão recompradas e canceladas no prazo de até 1 (um) ano contado a partir de 22 de julho de 2016.

Notas Explicativas

18

A controladora imediata e final da Companhia é a Golf Participações Ltda., estabelecida no Brasil.

A sede da Companhia está localizada em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, conjunto 221.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. (Companhia) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 20 de fevereiro de 2017.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo).

A General Shopping Brasil S.A. e suas controladas (doravante referidas como Companhia) tem como atividade preponderante: **(a)** administração de bens próprios e de terceiros; **(b)** participação em negócios mobiliários e **(c)** incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes.

As controladas diretas e indiretas da Companhia e que foram incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas são as seguintes:

- **ABK do Brasil – Empreendimentos e Participações Ltda. (ABK):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente a ABK é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., e possui participação de 49,9% nas ações da Nova União Administradora e Incorporadora S.A.;
- **ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. (ALTE):** tem por objeto social a prestação de serviços de provedor de acesso às redes de comunicações, serviços de comunicação multimídia - SCM, provedor de voz sobre protocolo internet – VOIP. Em 10/04/2013 foi alterada a razão social de ALTE Administradora e Incorporadora Ltda. para ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e, o seu objeto social, que anteriormente previa a administração de bens próprios, promoção de empreendimentos de qualquer natureza e participação em empreendimentos ou empresa de qualquer natureza;
- **Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (Andal):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Andal é detentora de uma fração ideal de 99,9% do Suzano Shopping Center;
- **Ast Administradora e Incorporadora Ltda. (Ast):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo;
- **Atlas Participações Ltda. (Atlas):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral na I Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., GS Park Estacionamentos Ltda.; ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e 90% na BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A.;

Notas Explicativas

- **Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (Bac):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (Bail):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (BOT):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BOT possui participação de 100% nas cotas da Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda;
- **Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Brassul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 99,99% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.;
- **BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A. (BR Brasil):** tem por objeto social o desenvolvimento e administração de projetos envolvendo o planejamento, participação e desenvolvimento de sociedades de comércio varejista e atacadista, bem como aquisição, criação e administração de empresas com atuação no setor de varejo, franquias, máster franquias, empresas franqueadoras e/ ou com potencial de se tornarem franqueadoras, todas com atuação no Brasil.

A BR Brasil Retail também detinha participação integral nas controladas BRR1 Administradora e Incorporadora Ltda. (BRR1), BRR2 Administradora e Incorporadora Ltda. (BRR2), BRR3 Administradora e Incorporadora Ltda. (BRR3), BRR4 Administradora e Incorporadora Ltda. (BRR4), BRR5 Administradora e Incorporadora Ltda. (BRR5), BRR6 Administradora e Incorporadora Ltda. (BRR6), e, BRR7 Administradora e Incorporadora Ltda. (BRR7), até novembro de 2016, quando foram alienadas.

- **Cly Administradora e Incorporadora Ltda. (Cly):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 60% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **Cristal Administradora e Incorporadora S.A. (Cristal):** tem por objeto social a incorporação imobiliária, a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação como quotista ou acionista em outras empresas e a participação em empreendimentos imobiliários. A Cristal é detentora de propriedades não operacionais às atividades de Shopping Centers;
- **Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Delta):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Delta é detentora de 0,01% do Suzano Shopping Center;
- **Eler Administradora e Incorporadora Ltda. (Eler):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Eler é detentora de 24% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. (Energy):** tem por objeto social a compra, venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia e prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Shopping Guarulhos, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Suzano Shopping, Outlet Premium São Paulo, Parque Shopping Barueri, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Shopping do Vale, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro, Parque Shopping Sulacap e Unimart Shopping;

Notas Explicativas

20

- **ERS Administradora e Incorporadora Ltda. (ERS):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A empresa ERS é proprietária de 50% do Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro;
- **FIPARK Estacionamentos Ltda (FIPARK):** tem por objeto a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios e de terceiros. Atualmente a FIPARK é responsável pela administração dos estacionamentos do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Internacional Guarulhos Shopping Center,
- **FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (FLK):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A FLK é proprietária de 52% do Outlet Premium Salvador, na Bahia;
- **Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (Fonte):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Fonte é proprietária de 51% do Parque Shopping Sulacap, no Rio de Janeiro;
- **Fundo de Investimento Imobiliário (FII Top Center):** cujo objeto consiste na aquisição de empreendimento imobiliário, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, visando auferir receitas por meio da valorização dos imóveis, da locação ou do arrendamento e das vendas dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e pelas disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM);
- **GAX Administradora e Incorporadora Ltda. (GAX):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A GAX é detentora de 50% do Outlet Premium São Paulo;
- **General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. (GSB Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Shopping Center, Suzano Shopping Center, Poli Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping do Vale, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart Shopping, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Maia e Outlet Premium Rio de Janeiro;
- **General Shopping Finance Limited (General Shopping Finance):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A General Shopping Finance é detentora de 27,5% das cotas da Levian Participações e Empreendimentos Ltda.;
- **GS Finance II Limited (GS Finance II):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias;
- **GS Investments Limited (GS Investments):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A GS Investments é detentora de 54,2% das cotas da Securis Administradora e Incorporadora Ltda.;
- **GS Park Estacionamentos Ltda. (GS Park):** tem por objeto social a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros. Atualmente a GS Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Maia e Outlet Premium Rio de Janeiro;

Notas Explicativas

21

- **I Park Estacionamentos Ltda. (I Park):** tem por objeto social a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente a I Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Suzano Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri e Shopping Bonsucesso;
- **Indui Administradora e Incorporadora Ltda. (Indui):** têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Indui é detentora de 50% do Outlet Premium Brasília;
- **Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. (ASG Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center;
- **Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (Levian):** tem por objeto social a administração de bens próprios, participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente a Levian é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center e 0,5% do Shopping Unimart e do empreendimento que está sendo construído na cidade de Atibaia. A Levian também possui participação na ABK do Brasil – Empreendimentos e Participações Ltda. (99,7%), Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (100%), Send Empreendimentos e Participações Ltda. (90,9%), Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (49,9%), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (100%), Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), POL Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Cly Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Mai Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (15,3%), Atlas Participações Ltda. (100%) e FIPARK Estacionamentos Ltda (100%);
- **MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. (Manzanza):** tem por objeto social a prestação de serviços de consultoria e administração de shopping centers e a administração de bens próprios. A Manzanza é proprietária de um terreno em Atibaia;
- **Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (Nova União):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, participação em negócios mobiliários e imobiliários, incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. A Nova União é detentora de 6% do Internacional Shopping Guarulhos;
- **POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (Poli Empreendimentos):** tem por objeto social a exploração do ramo de shopping centers, por meio da locação de imóveis próprios ou da sublocação de imóveis locados de terceiros. Atualmente, a Poli Empreendimentos é a detentora de 50% do Poli Shopping Center;

Notas Explicativas

- **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale):** tem por objeto social a compra, venda, locação, urbanização, hipoteca, incorporação, construção e a administração de bens imóveis de sua propriedade e de terceiros ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,4% do Shopping do Vale;
- **SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A. (SB Bonsucesso):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A SB Bonsucesso é detentora de 63,4% do Shopping Bonsucesso;
- **Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (Securis): tem por objeto social a** administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Securis é detentora de 100% das cotas das empresas: Andal Administradora e Incorporadora Ltda., Ardan Administradora e Incorporadora Ltda., Bail Administradora e Incorporadora Ltda., Cristal Administradora e Incorporadora Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., GAX Administradora e Incorporadora Ltda., SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A., XAR Administradora e Incorporadora Ltda., Bavi Administradora e Incorporadora Ltda., Eler Administradora e Incorporadora Ltda., Indui Administradora e Incorporadora Ltda., Fundo de Investimento Imobiliário FII Top Center, Tequs Administradora e Incorporadora Ltda., Vanti Administradora e Incorporadora Ltda., Rumb Administradora e Incorporadora Ltda., Pentar Administradora e Incorporadora Ltda. A Securis também possui participação na Send Empreendimentos e Participações Ltda. (9,1%) e é detentora de 0,1% do Shopping Bonsucesso;
- **Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send):** tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. A Send é detentora de 100% das cotas da Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda. E de 85,5% do Cascavel JL Shopping;
- **Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. (Uniplaza):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Uniplaza é detentora de 99,5% do Unimart Shopping;
- **Vide Serviços e Participações Ltda. (Vide):** tem por objeto social serviços de divulgações institucionais, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- **Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (Vul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Vul é proprietária de 63,5% do Parque Shopping Maia;
- **Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. (Wass):** tem por objeto social a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Shopping Center, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Suzano Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Maia e Outlet Premium Rio de Janeiro;
- **XAR Administradora e Incorporadora Ltda. (XAR):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A XAR é detentora de 48% do Parque Shopping Barueri;

Notas Explicativas

- **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.

As controladas Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (Bud), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (Jauá), Bavi Administradora e Incorporadora Ltda. (Bavi), Tequs Administradora e Incorporadora Ltda. (Tequs), Ardan Administradora e Incorporadora Ltda. (Ardan), Pentar Administradora e Incorporadora Ltda. (Pentar), Rumb Administradora e Incorporadora Ltda. (Rumb), Vanti Administradora e Incorporadora Ltda. (Vanti), , têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e, a incorporação imobiliária . As empresas não possuem operações em 31 de dezembro de 2016.

A Companhia detém participação direta, em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, nos seguintes empreendimentos:

	31/12/2016			31/12/2015		
	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)
Shopping Center						
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264	50,0%	4.527	2.264
Internacional Shopping	90,0%	77.080	69.372	90,0%	76.845	69.161
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	100,0%	11.477	11.477
Suzano Shopping	100,0%	19.583	19.583	100,0%	19.583	19.583
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590	85,5%	8.877	7.590
Parque Shopping Prudente	-	-	-	100,0%	15.148	15.148
Poli Shopping Osasco	-	-	-	100,0%	3.218	3.218
Shopping do Vale	84,4%	16.487	13.913	84,4%	16.487	13.913
Unimart Shopping Campinas	100,0%	14.961	14.961	100,0%	14.961	14.961
Outlet Premium São Paulo	50,0%	21.570	10.785	50,0%	17.716	8.858
Parque Shopping Barueri	48,0%	37.420	17.962	48,0%	37.420	17.962
Outlet Premium Brasília	50,0%	16.116	8.058	50,0%	16.094	8.047
Shopping Bonsucesso	63,5%	24.437	15.517	63,5%	24.437	15.517
Outlet Premium Salvador	52,0%	14.964	7.781	52,0%	14.964	7.781
Parque Shopping Sulacap	51,0%	28.770	14.673	51,0%	29.059	14.820
Parque Shopping Maia	63,5%	31.711	20.136	63,5%	31.711	20.136
Outlet Premium Rio de Janeiro	50,0%	20.936	10.468	50,0%	20.936	10.468
		348.916	244.540		363.460	260.904

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora e Consolidado e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidos pelo International Accounting Standard Board (IASB).

Notas Explicativas

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos técnicos, assim como as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelo IASB e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2016.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações contábeis consolidadas e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis de cada controlada incluída na consolidação são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que opera) de cada controlada. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações contábeis consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora.

As controladas localizadas no exterior (General Shopping Finance, GS Finance II e a GS Investments) não possuem corpo gerencial próprio nem independência administrativa, financeira e operacional, portanto, a moeda funcional definida foi o real (R\$), que é a moeda funcional da controladora.

2.1.3. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as informações da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base, sendo consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1.

Notas Explicativas

25

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a Companhia não possui participação de não controladores a ser apresentado.

Os resultados das controladas (inclusive fundos de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável. As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em reais, moeda funcional da Companhia. A Companhia revisou as práticas contábeis adotadas pelas controladas no exterior e não identificou diferenças com aquelas adotadas no Brasil, a serem ajustados no patrimônio líquido e no resultado do exercício desses investimentos antes de apurar o resultado e a equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

	% – 31/12/2016 – participação no capital	% – 31/12/2015 – participação no capital
Controladas diretas		
Levian	100%	100%
Securis	100%	-
General Shopping Finance	100%	100%
GS Finance II	100%	100%
GS Investments	100%	100%
Controladas indiretas		
ABK	99,7%	99,3%
Alte	100%	100%
Andal	100%	100%
Ardan (sem operação)	100%	100%
ASG Administradora	100%	100%
Ast	100%	100%
Atlas	100%	100%
Bac	100%	100%
Bail	100%	100%
Bavi (sem operação)	100%	100%
Bot	100%	100%
Br Outlet (sem operação)	100%	100%
BR Retail	90%	90%
BRR1 (sem operação)	-	90%
BRR2	-	90%
BRR3	-	90%
BRR4	-	90%
BRR5 (sem operação)	-	90%
BRR6 (sem operação)	-	90%
BRR7 (sem operação)	-	90%
Brassul	100%	100%
Bud (sem operação)	100%	100%
Cly	100%	100%
Cristal	100%	100%

Notas Explicativas

26

	% – 31/12/2016 – participação no capital	% – 31/12/2015 – participação no capital
Delta	100%	100%
Druz (a)	-	100%
Eler	100%	100%
Energy	100%	100%
ERS	100%	100%
FII Top Center (sem operação)	100%	100%
FIPARK	100%	-
FLK	100%	100%
Fonte	100%	100%
GAX	100%	100%
GSB Administradora	100%	100%
GS Park	100%	100%
Indui	100%	100%
Intesp	-	100%
Ipark	100%	100%
Jauá (sem operação)	100%	100%
MAI	100%	100%
Manzanza	100%	100%
Nova União	99,8%	99,8%
Pentar (sem operação)	100%	100%
POL	100%	100%
Poli Shopping	100%	100%
Premium Outlet (sem operação)	100%	100%
Rumb (sem operação)	100%	100%
Sale	100%	100%
SB Bonsucesso	100%	100%
Securis	-	100%
Send	100%	100%
Tequs (sem operação)	100%	100%
Uniplaza	100%	100%
Vanti (sem operação)	100%	100%
Vide	100%	100%
Vul	100%	100%
Wass	100%	100%
XAR	100%	100%
Zuz	100%	100%

(a) Incorporada pela General Shopping Brasil S.A.

2.3. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (IAS 28), para fins de demonstrações contábeis da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas no mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Notas Explicativas

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das demonstrações contábeis, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.4. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pelo diretor-presidente.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

2.6. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) Mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

Notas Explicativas

b) Empréstimos e recebíveis

Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das demonstrações contábeis, os quais são classificados como ativo não circulante. Os empréstimos e recebíveis da Companhia correspondem aos empréstimos a partes relacionadas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e outras contas a receber.

c) Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

2.7. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos para administrar a sua exposição a riscos de taxa de câmbio e de taxa de juros. A Nota Explicativa nº 26 inclui informações mais detalhadas sobre os instrumentos financeiros derivativos.

Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e são posteriormente remensurados pelo valor justo no encerramento do exercício. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente.

Quando um instrumento financeiro for um derivativo listado em bolsa, seu valor justo deve ser mensurado por meio de técnicas de avaliação com base em cotações em mercado ativo, em que o preço utilizado para o cálculo do valor justo é o de fechamento de cada mês. No caso dos derivativos não listados, ou seja, via balcão, o valor justo deverá ser calculado por meio de métodos de avaliação a valor presente por desconto de fluxo de caixa futuro, também com base em informação de mercado no último dia do mês.

2.8. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Notas Explicativas

29

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

2.9. Contas a receber e partes relacionadas

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 4. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “despesas gerais e administrativas” na demonstração do resultado.

2.10. Propriedades para investimento

São representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 9.

As propriedades para investimento são inicialmente registradas pelo custo de aquisição ou construção. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção (“greenfields”) e terrenos para futura expansão. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção (“greenfields”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Os custos incorridos relacionados a propriedades para investimento em utilização, como: manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como custo na demonstração do resultado do exercício a que se refere.

Notas Explicativas

30

As propriedades para investimento são baixadas após a alienação ou quando são permanentemente retiradas de uso e não há benefícios econômico-futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado. Nas operações em que o investimento é realizado em regime de coempresamento, onde a alienação de participação no projeto ocorre antes da conclusão das obras, os valores pagos pelo sócio à Companhia são mantidos no passivo como adiantamentos até a efetiva transferência dos riscos e benefícios da propriedade do bem (conclusão das obras), quando a diferença entre os valores líquidos da alienação e o valor contábil proporcional do ativo é reconhecida no resultado.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados.

2.11. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 10, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.12. Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução do valor recuperável acumulado. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no final de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado, prospectivamente.

2.13. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

Os bens do imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado. Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houve evidências que indicassem que os ativos não seriam recuperáveis.

As propriedades para investimentos estão avaliadas ao seu valor justo, as variações de acordo com os laudos de avaliação são registradas em conta de resultado do exercício.

Notas Explicativas

31

2.14. Outros ativos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico-futuros. São demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais, auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.15. Outros passivos (circulante e não circulante)

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial.

2.16. Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos a obrigação.

2.17. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários

Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da administração em causas semelhantes, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 18.

2.18. Custo de empréstimos – capitalização de juros

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados à aquisição, construção ou produção de propriedades de investimento em desenvolvimento são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

Notas Explicativas

32

2.19. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A provisão para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro real e presumido e foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre o ajuste a valor justo e sobre a venda de propriedades para investimentos, 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica à alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos ativos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. O imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou quando o imposto diferido passivo for liquidado. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

2.20. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços.

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia.

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Referem-se à receita da gestão de administração e de suprimento de energia e água dos shoppings centers.

Notas Explicativas

d) Receitas de cessões a apropriar

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas e usufrutos de frações ideais do estacionamento do Internacional Shopping, Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Maia e Shopping Suzano são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo respectivo do primeiro contrato de aluguel, ou do contrato de direitos de uso, ou do contrato de usufruto.

2.21. Propriedade para investimento destinada à venda

Quando a Companhia está comprometida com um plano de venda para a alienação de um conjunto de ativos e passivos disponíveis para a venda imediata, estes ativos e passivos são classificados como ativos e passivos mantidos para a venda.

Os ativos e passivos não circulantes mantidos para venda são registrados no circulante, separados dos outros ativos e passivos circulantes, sendo avaliados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo, menos os custos de venda.

2.22. Lucro / Prejuízo básico e diluído por ação

Conforme Pronunciamento Técnico CPC 41 (IAS 33), o resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício e da média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício. No caso da Companhia, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação, uma vez que a Companhia não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

2.23. Demonstração do Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A Demonstração do Valor Adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis.

2.24. Demonstração do Resultado Abrangente (DRA)

A Companhia não está apresentando a Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) em função de não ter ocorrido outros resultados abrangentes nos exercícios de 2016 e 2015.

2.25. Uso de estimativas e julgamentos críticos

A preparação das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as IFRS, requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Companhia e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações contábeis.

As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, na data de aprovação das demonstrações contábeis, dos eventos e das transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ ou correntes.

Notas Explicativas

34

Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir:

a) Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia contratou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, em que avalia as propriedades para investimento da Companhia anualmente.

Os valores justos são baseados nos valores de mercado das suas propriedades para investimento, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Cálculo esse baseado através de uma inspeção detalhada, incluindo análises dos históricos, situações atuais, perspectivas futuras, localizações das propriedades para investimento avaliadas além dos mercados em geral.

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia e suas controladas, quando aplicável, reconhecem ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas demonstrações contábeis e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que a Companhia tenha diferenças temporárias tributáveis (IR e CS diferido passivo) suficientes. Esses prejuízos se referem à Companhia que apresenta histórico de prejuízos e não prescrevem. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre as avaliações patrimoniais das propriedades para investimentos são calculados pela sistemática de tributação do lucro presumido.

c) Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

35

2.26. Novas normas, alterações e interpretações

O International Accounting Standards Board - IASB publicou ou alterou os seguintes pronunciamentos, orientações ou interpretações contábeis, cuja adoção obrigatória deverá ser feita em períodos subsequentes:

2.26.1. As normas listadas abaixo entraram em vigor durante o exercício de 2016:

- IFRS 14 - Contas Regulatórias Diferidas - aplicável para os exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2016 ou após essa data;
- Alterações à IFRS 11 Acordos Conjuntos: Contabilização de Aquisições de Partes Societárias - Aplicável para os exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2016 e após essa data, não sendo permitida a adoção antecipada no Brasil;
- Alterações à IAS 16 e à IAS 38 - Esclarecimento de Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização - As alterações estão vigentes prospectivamente para exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2016 ou após essa data;
- Alterações à IAS 27 - Método de Equivalência Patrimonial em Demonstrações Financeiras Separadas - As alterações estão em vigor para exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2016 ou após essa data, sendo permitida a adoção antecipada, que está em análise no Brasil.
- Alterações na IFRS 10 e na IAS 28: Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e uma Associada ou Empreendimento Controlado em Conjunto - As alterações estão em vigor para exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2016 ou após essa data, sendo permitida a adoção antecipada;
- Melhorias anuais - Ciclo 2012-2014 - Aplicável para os exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2016, incluindo: IFRS 5 Ativos Não Circulantes Mantidos para Venda e Operações Descontinuadas, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações, IAS 19 Benefícios aos Empregados, IAS 34 Elaboração e Divulgação de Demonstrações Financeiras, Alterações na IAS 1 Iniciativa de Divulgação e Alterações nas IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 Entidades de Investimento: Exceções à Regra de Consolidação.

2.26.2. Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2017:

- Alteração no IAS 7 – Demonstrações nos fluxos de caixa – As alterações fazem parte da iniciativa de melhoria de divulgações do IASB;
- Alterações no IAS 12 – Tributos sobre o lucro – as alterações esclarecem a contabilização de impostos diferidos ativos sobre perdas não realizadas com instrumentos de dívida mensurado ao valor justo.

2.26.3. Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018:

- IFRS 2 – Pagamentos baseados em ações – as alterações endereçam áreas envolvendo mensuração, classificação e modificação de termos e/ou condições de tais transações;
- IFRS 4 – Contratos de seguros – as alterações endereçam preocupações sobre a adoção do IFRS 9;
- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (novo pronunciamento) - introduz novos requerimentos de classificação e mensuração de ativos financeiros;
- IFRS 15 - Receita com contratos de clientes (novo pronunciamento) – estabelece um único modelo abrangente a ser utilizado pelas entidades na contabilização das receitas resultantes de contratos com clientes.

Notas Explicativas

36

Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019:

- IFRS 16 – Leasing – estabelece novos padrões de contabilização de arrendamento mercantil.

A Companhia não adotou tais pronunciamentos antecipadamente e ainda está avaliando os possíveis impactos decorrentes da aplicação destas novas normas.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	14	9	47	45
Bancos	21	62	3.402	3.610
Em dólar norte-americano				
Bancos (a)	-	-	127	1.240
	35	71	3.576	4.895
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB (b)	2.027	1.738	7.494	55.985
Compromissada (b)	-	-	40.008	-
Conta remunerada	167	87	1.887	4.880
Fundo de investimento exclusivo (c)				
Caixa	-	-	10	10
Fundo de Investimento	-	-	196	24.107
LFT	-	-	35	13.203
Letras financeiras	-	-	5.735	4.858
Compromissada	-	-	830	3.302
Total de aplicações financeiras	2.194	1.825	56.195	106.345
Total de caixa e equivalentes de caixa	2.229	1.896	59.771	111.240
Aplicações financeiras circulante (d)	13.053	-	13.053	-
Aplicações financeiras não circulante	-	-	1.469	1.133
Total de aplicações financeiras	13.053	-	14.522	1.133

- (a) Em 31 de dezembro de 2016, o total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 3.576 (consolidado), sendo o montante de R\$ 127 está depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte-americano. Em 31 de dezembro de 2015, do total do saldo de R\$ 4.895 (consolidado), o montante de R\$ 1.240 estava depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano;
- (b) Recursos aplicados em CDBs (Certificados Depósitos Bancários) e Compromissadas nos bancos Santander, Banif e Itaú com rendimento em média 98,2% do CDI;
- (c) Em 31 de dezembro de 2016, a carteira do Fundo de Investimento Exclusivo é composta substancialmente por títulos emitidos por instituições financeiras no Brasil e títulos públicos federais de alta liquidez, registrados por seus valores de realização, que remuneraram em média 98,54% do CDI. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando essas limitadas às taxas de administração de ativos e outros serviços inerentes às operações de fundos;
- (d) Recursos aplicados em Fundo de Investimento Imobiliário.

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são investimentos com prazo de resgate inferior a 90 dias, constituídos de títulos de alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

Notas Explicativas

37

4. Contas a Receber

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Aluguéis a receber e outros	98.252	90.930
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(24.656)	(17.943)
Total	73.596	72.987
Circulante	66.323	69.924
Não circulante	7.273	3.063

As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita, calculados “pro rata dia” até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo.

A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Companhia adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção, multiplicados por 12); as garantias aceitas (imóvel, carta de fiança, seguro etc.); a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Saldo no início do exercício	(17.943)	(15.097)
Créditos provisionados no exercício	(6.713)	(2.846)
Saldo no final do exercício	(24.656)	(17.943)

Notas Explicativas

38

A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
A vencer	56.073	49.889
Vencidas		
Até 30 dias	2.684	2.933
De 31 a 60 dias	1.474	3.507
De 61 a 90 dias	1.275	2.374
De 91 a 180 dias	4.133	3.602
Acima de 180 dias	32.613	28.625
	42.179	41.041
Total	98.252	90.930

Em 31 de dezembro de 2016, o montante de R\$ 7.957 do contas a receber de clientes (R\$ 10.682 em 31 de dezembro de 2015) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia entende que os demais valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis.

5. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	27	155	10.792	19.595
IRRF a recuperar	34	203	460	1.409
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	1	950	527
PIS e COFINS a recuperar	10	53	364	1.014
Imposto de renda – antecipações	1.303	1.127	2.027	1.303
Contribuição social – antecipações	468	404	775	506
Outros impostos a recuperar	-	-	214	1.013
Total	1.842	1.943	15.582	25.367
Circulante	1.842	1.943	11.275	20.664
Não circulante	-	-	4.307	4.703

6. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Despesas de seguros a apropriar	19	165	73	188
Adiantamento a fornecedores	11	100	4.220	5.849
Adiantamento de benefícios trabalhistas	54	62	59	77
Despesas a apropriar	7	6	7	6
Outros custos e despesas a apropriar	22	-	22	-
Caução obras – lojista	-	-	-	1.530
Valores a receber de outros empreendimentos	-	-	11.494	9.193
Comissões a apropriar	-	-	3.880	5.097
Dividendos a receber	6.433	-	-	-
Outras contas a receber	2.321	10.723	1.148	2.275
Total	8.867	11.056	20.903	24.215
Ativo circulante	7.867	10.929	19.214	20.673
Ativo não circulante	1.000	127	1.689	3.542

Notas Explicativas

39

7. Transações com partes relacionadas**a) Saldo e transações com partes relacionadas**

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas, as controladas e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: **(i)** prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; **(ii)** administração de shopping centers; **(iii)** administração de estacionamentos de shopping centers; **(iv)** contratos de locação comercial e **(v)** acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínios.

Em linhas gerais, todos os termos e condições dos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto com relação ao saldo de conta corrente sobre os quais não incidem encargos financeiros.

A Administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação a prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares.

Em 31 de dezembro de 2016 temos R\$ 1.573 referentes ao período de doze meses, de notas fiscais emitidas pela empresa Lopes Dias Arquitetura, referente a serviços prestados de arquitetura.

Os saldos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, na controladora, são apresentados a seguir:

	Controladora	
	31/12/2016	31/12/2015
Ativo		
General Shopping Finance (a)	1.933	1.933
General Shopping Investments (a)	11.481	3.311
Securis (b)	26.721	53.752
Outros	2.750	358
Total	42.885	59.354

	Controladora	
	31/12/2016	31/12/2015
Passivo		
Levian (b)	168.142	170.881
Total	168.142	170.881

- (a)** Referem-se aos custos para emissão dos bônus perpétuos pagos pela Companhia;
(b) Referem-se aos demais empréstimos sobre os quais não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento.

Notas Explicativas

40

Os saldos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Ativo		
Associação Lojistas Poli	-	1
Condomínio Civil Suzano Shopping Center (c)	200	471
Condomínio Unimart Campinas (c)	487	1.117
Condomínio Outlet Premium SP (c)	22	30
BR Partners Bahia Empreendimentos Imob.	149	146
Condomínio Outlet Premium RJ (c)	2.385	5.500
Condomínio Outlet Premium Salvador (c)	-	211
Condomínio Unimart Atibaia (c)	-	232
Condomínio Outlet Premium Brasília (c)	2.546	2.546
Condomínio do Vale (c)	1.206	1.146
Condomínio Prudente (c)	-	66
Condomínio ASG (c)	568	1.727
Condomínio Barueri (c)	316	316
Condomínio Shopping Light (c)	-	462
Condomínio Bonsucesso (c)	2.945	3.396
Condomínio Parque Shop Sulacap (c)	3.243	2.817
Condomínio Volunt. Civil Parque Shop Maia (c)	5.667	6.546
Condomínio ISG (c)	-	2.650
Fundo de Investimento Imobiliário Sulacap – FII	653	653
Golf Participações Ltda. (a)	24.900	22.120
Lojistas	6.468	8.346
Nova Poli Shopping Center	102	102
Pessoas físicas (c)	1.780	1.780
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda.	146	146
Outros (c)	170	500
Total – Não circulante	53.953	63.027

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Passivo		
SAS Venture LLC (b)	23.285	29.712
Outros (c)	1.463	675
Total	24.748	30.387
Nam pont Holdings S.A (d)	24.017	20.495
Total – partes relacionadas	48.765]	50.882

- (a) O empréstimo ao acionista e controlador está sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento;
- (b) Na reorganização societária, o capital social da controlada Park Shopping Administradora foi reduzido e está sendo devolvido ao então acionista SAS Ventures LLC em parcelas iguais e semestrais, desde 14 de setembro de 2007;
- (c) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento;
- (d) A Nam pont subscreveu e integralizou, em 28 de outubro de 2015, a totalidade das 20 Debêntures da Cristal Administradora e Incorporadora S.A., conforme divulgado na nota explicativa nº 12 (p).

Notas Explicativas

41

b) Remuneração dos administradores

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários, contribuições para a seguridade social, participação nos lucros e assistência médica) de R\$ 5.954 e R\$ 6.305, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Pró labore	4.335	4.509
Remuneração variável e encargos	867	1.261
Benefícios	752	535
Total	5.954	6.305

Não foi pago nenhum valor a título de: **(i)** benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); **(ii)** benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço e benefícios por invalidez de longo prazo) e **(iii)** remuneração com base em ações.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, ocorrida em 29 de abril de 2016, foi aprovada a remuneração global de R\$ 11.615 para o exercício de 2016 (R\$ 10.491 para o exercício de 2015).

8. Investimentos

	% – Participação	Quantidade de ações/quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos Investimentos	
							31/12/2016	31/12/2015
Controladas diretas – Investimentos								
Levian	72,49	486.650.597	671.323	62.658	1.529.647	45.421	882.975	832.759
Securis	30,51	13.424.400	144.230	42.787	691.230	(13.053)	130.827	-
GS Investments	100	50.000	-	110.371	241.898	110.371	82.029	107.186
GS Finance II	100	50.000	81	(19)	44	(19)	44	63
			815.634	215.797	2.462.819	142.720	1.095.875	940.008
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping Finance	100	50.000	81	62.709	(26.393)	62.709	(33.345)	(92.452)
			81	62.709	(26.393)	62.709	(33.345)	(92.452)
Saldo líquido			815.715	278.506	2.436.426	205.429	1.062.530	847.556

	% – Participação	Quantidade de ações/quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas – Levian					
ABK	99,70%	130.343.463	130.343	(22.198)	135.302
Atlas	100%	3.816.399	3.816	24.090	54.028
Bac	100%	10.000	10	(1)	(14.631)
Bot	100%	51.331.650	51.332	125	65.251
BR Outlet	100%	10.000	10	(11)	15
Brassul	100%	25.630.617	25.631	1.692	65.757
Bud	100%	10.000	10	1	1
City	100%	10.000	10	59.474	654.707
Delta	100%	72.870.112	72.870	(393)	70.014
FIPARK	100%	-	-	(105)	(105)
FLK	100%	12.686.271	12.686	3.725	45.695
Fonte	100%	56.833.764	56.834	(21.719)	(62.890)
Intesp	100%	11.130.316	11.130	210	-
Jauá	100%	10.000	10	(1)	28
MAI	100%	1.409.558	1.410	(10)	1.596
Manzanza	100%	21.078.331	21.078	(217)	19.268
Nova União	100%	4.332.000	4.332	(52.950)	(3.445)
POL	100%	58.921.553	58.922	-	51.066

Notas Explicativas

42

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas – Levian					
Poli	100%	596.608	425	312	13.071
Premium Outlet	100%	10.000	10	(10)	(4)
Sale	100%	14.702.069	14.702	1.837	66.147
Securis	15,3%	18.172.960	144.230	(21.784)	717.773
Send	100%	288.999.513	289.000	21.074	452.485
Uniplaza	100%	42.948.318	42.948	13.284	141.128
Vul	100%	57.271.567	57.272	(27.537)	(132.363)
Zuz	100%	58.139.780	58.140	(99)	92.213

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas – Atlas					
Alte	100%	50.000	50	43	(1.777)
ASG Administradora	100%	20.000	20	(56)	56
Ast	100%	1.497.196	1.497	1.300	3.015
BR Brasil Retail	90%	100	-	(1.908)	(3.222)
BRR2 Administradora	90%	10.000	-	(49)	-
BRR3 Administradora	90%	10.000	-	(435)	-
BRR4 Administradora	90%	10.000	-	80	-
Energy	100%	10.000	10	5.763	30.924
GS Park	100%	10.000	10	1.235	491
GSB Administradora	100%	1.906.070	1.906	10.323	27.636
Ipark	100%	3.466.160	3.466	3.462	30.647
Vide	100%	10.000	10	(2)	(207)
Wass	100%	10.000	10	4.111	17.648

	% – Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Controladas indiretas – GS Investments					
Andal	100%	5.068.000	5.068	21.600	180.706
Ardan	100%	10.000	10	(1)	8
Bail	100%	10.000	10	(3.326)	670
Bavi	100%	10.000	10	(1)	(21)
Cristal	100%	10.000	10	(3.377)	(3.729)
Eler	100%	10.000	10	4.538	238.868
ERS	100%	29.597.841	29.598	(33.144)	(24.327)
FII Top Center	100%	11.673.778	11.714	(106)	2
GAX	100%	10.000	10	(9.863)	61.607
Indui	100%	10.000	10	4.529	56.788
Pentar	100%	10.000	10	(1)	8
Rumb	100%	10.000	10	(1)	(7)
SB Bonsucesso	100%	93.292.158	93.292	(239)	252.196
Securis	15,3%	18.172.960	144.230	(21.784)	717.773
Tequs	100%	10.000	10	(1)	8
Vanti	100%	10.000	10	(1)	7
XAR	100%	786.849	787	(3.679)	(19.562)

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2014	1.415.878
Resultado de equivalência patrimonial	(568.322)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	847.556
Aumento de investimento em controlada	9.545
Resultado de equivalência patrimonial	205.429
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.062.530

Notas Explicativas

43

9. Propriedades para investimento

	Consolidado		
	Em operação	Projetos "Greenfield" em construção (i)	Total
Saldo em 31/12/2014	2.327.319	712.693	3.040.012
Aquisição / Adições	41.703	163.999	205.702
Encargos financeiros capitalizados	-	20.776	20.776
Alienação (ii)	(141.025)	(117.332)	(258.357)
Transferência para operação	573.446	(573.446)	-
Ajuste a valor justo (iv)	(127.871)	-	(127.871)
Transferência para ativo não circulante disponível para venda	(59.300)	-	(59.300)
Saldo em 31/12/2015	2.614.272	206.690	2.820.962
Aquisição / Adições	94.955	4.819	99.774
Encargos financeiros capitalizados	-	2.931	2.931
Alienação (iii)	(13.500)	-	(13.500)
Transferência para operação	8.080	(8.080)	-
Ajuste a valor justo (iv)	59.223	-	59.223
Saldo em 31/12/2016	2.763.030	206.360	2.969.390

- (i) Terrenos para futura construção e construções em andamento;
- (ii) Alienação de 36,5% do Parque Shopping Maia, Shopping Light e 10% do Shopping Internacional de Guarulhos;
- (iii) Alienação de 100% do Poli Shopping Osasco;
- (iv) Montantes reconhecidos no resultado do exercício.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos nas Notas Explicativas nº 12 e 13.

Avaliação a valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis).

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), da Grã-Bretanha, e pelo Appraisal Institute, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 11,22% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 8,47%.

Notas Explicativas

10. Imobilizado

	% - Taxa de depreciação	Controladora					
		31/12/2016			31/12/2015		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	587	(178)	409	3.787	(897)	2.890
Móveis e utensílios	8 a 15	522	(216)	306	509	(180)	329
Máquinas e equipamentos	8 a 15	1.410	(585)	825	1.333	(449)	884
Computadores e periféricos	15 a 25	1.352	(1.086)	266	1.281	(900)	381
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	687	(210)	477	589	(149)	440
Adiantamento a fornecedores	-	11.968	-	11.968	25.708	-	25.708
Total		16.526	(2.275)	14.251	33.207	(2.575)	30.632

	% - Taxa de depreciação	Consolidado					
		31/12/2016			31/12/2015		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	3.890	(1.151)	2.739	3.890	(1.000)	2.890
Móveis e utensílios	8 a 15	8.051	(4.072)	3.979	7.923	(3.352)	4.571
Máquinas e equipamentos	8 a 15	2.897	(885)	2.012	2.526	(553)	1.973
Veículos	15 a 25	143	(102)	41	143	(90)	53
Computadores e periféricos	8 a 15	3.056	(2.598)	458	2.880	(2.327)	553
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	7.342	(5.560)	1.782	7.292	(5.036)	2.256
Adiantamento a fornecedores	-	4.247	-	4.247	18.787	-	18.787
Total		29.626	(14.368)	15.258	43.441	(12.358)	31.083

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016:

	Controladora				
	31/12/2015	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2016
Edificações	2.890	-	(2.328)	(153)	409
Móveis e utensílios	329	13	-	(36)	306
Máquinas e equipamentos	884	77	-	(136)	825
Computadores e periféricos	381	71	-	(186)	266
Benfeitorias em imóveis de terceiros	440	98	-	(61)	477
Adiantamento a fornecedores	25.708	-	(13.740)	-	11.968
Total	30.632	259	(16.068)	(572)	14.251

	Consolidado				
	31/12/2015	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2016
Edificações	2.890	-	-	(151)	2.739
Móveis e utensílios	4.571	128	-	(720)	3.979
Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	1.973	387	(16)	(332)	2.012
Veículos	53	-	-	(12)	41
Computadores e periféricos	553	176	-	(271)	458
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.256	419	(369)	(524)	1.782
Adiantamento a fornecedores	18.787	40	(14.580)	-	4.247
Total	31.083	1.150	(14.965)	(2.010)	15.258

Notas Explicativas

45

11. Intangível

	Controladora						
	31/12/2016			31/12/2015			
	% – Taxa de amortização	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes		389	-	389	372	-	372
Vida útil definida							
Softwares	20	18.787	(12.250)	6.537	18.553	(9.176)	9.377
Total		19.176	(12.250)	6.926	18.925	(9.176)	9.749

	% – Taxa de amortização	Consolidado			
		31/12/2016			
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Vida útil indefinida					
Marcas e patentes		-	4.013	-	4.013
Vida útil definida					
Softwares	20	21.397	(13.956)	7.441	
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(555)	3.950	
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(3.424)	4.546	
Total		37.885	(17.935)	19.950	

	% – Taxa de amortização	Consolidado			
		31/12/2015			
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Vida útil indefinida					
Marcas e patentes		-	3.941	-	3.941
Vida útil definida					
Softwares	20	21.076	(10.710)	10.366	
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(536)	3.969	
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(2.590)	5.380	
Total		37.492	(13.836)	23.656	

- (a) Em 30 de julho de 2012, a Companhia assumiu o compromisso de pagar à Prefeitura Municipal de Suzano a quantia de R\$ 4.505, pelo direito real de uso com encargos de uma área com metragem total de 11.925,71 m² no Município de Suzano/ SP, para instalação de centros comerciais. O referido direito possui prazo de 60 anos e é amortizado nesse período de forma linear;
- (b) Através de laudo de avaliação foi identificado como ativo intangível com vida útil definida, decorrente da aquisição de 100% das cotas da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. o direito de renovação dos contratos (gestão de contratos), que se refere à renovação automática dos contratos de locação dos inquilinos do Shopping Bonsucesso. O método utilizado foi de fluxo de caixa descontado com prazo de vida útil em 10 anos.

Notas Explicativas

46

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é como segue:

Controladora						
Prazo de vida útil	Método de amortização	31/12/2015	Adições	Amortização	Baixa	31/12/2016
Vida útil indefinida						
Marcas e patentes	-	372	17	-	-	389
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	9.377	234	(3.074)	6.537
Total			9.749	251	(3.074)	6.926

Consolidado						
Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2015	Adições	Amortização	31/12/2016	
Vida útil indefinida						
Marcas e patentes	-	3.941	72	-	4.013	
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	10.366	321	(3.246)	7.441
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	3.969	-	(19)	3.950
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	5.380	-	(834)	4.546
Total			23.656	393	(4.099)	19.950

12. Empréstimos e financiamentos

	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2016	31/12/2015
Empréstimos e financiamentos					
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	542.597	650.097
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	12%	-	457.441	641.228
Bônus de dívida (b)	US\$	10%/12%	2026	30.212	-
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) PINE FINAME (c)	R\$	9%	2019	480	654
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) Bradesco FINEM (f)	R\$	6,5% + TJLP	2017	5.304	8.527
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) Bradesco FINEM (g)	R\$	5,5% + Selic	2017	3.610	8.069
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) Bradesco FINEM (n)	R\$	6,8% + TJLP	2021	34.952	41.836
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) BradescoC FINEM (o)	R\$	6,8% + Selic	2021	18.943	20.453
Banco Bradesco (d)	R\$	3,2% + CDI	2017	1.413	5.360
BBM – CCB (m)	R\$	8,085% + CDI	2017	584	7.597
Debêntures – SB Bonsucesso (e)	R\$	2,7% + CDI	2022	22.891	26.820
Debêntures – SB Bonsucesso (e)	R\$	7,5% + IPCA	2022	29.281	31.859
Debêntures – Cristal (p)	R\$	2,5% + CDI	2017	24.017	20.495
Banco Nordeste do Brasil (h)	R\$	3,53%	2025	19.224	20.065
Banco Itaú - FINEM (i)	R\$	5,3% + TJLP	2020	18.842	23.311
Banco Itaú – FINEM (j)	R\$	4,6% + SELIC	2020	5.660	6.228
Banco Itaú – FINEM (k)	R\$	3,5%	2020	643	809
Banco Votorantim (l)	R\$	3,9%+CDI	2016	-	6.268
Total				1.216.094	1.519.676
Passivo circulante				73.473	118.786
Passivo não circulante				1.142.621	1.400.890

(a) Em 09 de novembro de 2010, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominados “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 200.000, correspondente a R\$ 339.400, na data da captação.

Notas Explicativas

Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados são destinados à liquidação antecipada dos CCI e ao investimento em “greenfields” e expansões. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 11.483, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 19 de abril de 2011, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 50.000, correspondente a R\$ 78.960, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 758, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 27 de outubro de 2015, foi realizado a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 85.839, correspondente a R\$ 335.750 na data da recompra.

- (b) Em 20 de março de 2012, a controlada GS Investments Limited captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 150.000, correspondente a R\$ 271.530 na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com juros de 12% ao ano pagos semestralmente até o 5º ano da data de emissão, após o 5º ano até o 10º ano da data de emissão, 5 Year US Treasury mais 11,052 % ao ano, pagos semestralmente, e do 10º ano em diante, USD LIBOR de três meses mais 10,808 % e 1%, pagos trimestralmente. A emissora poderá diferir os juros indefinidamente e sobre os valores diferidos incidirão juros à taxa aplicável indicada anteriormente, acrescidos de 1% ao ano. No caso do diferimento dos juros a Companhia somente poderá distribuir o equivalente a 25% do lucro líquido referente aos dividendos mínimos obrigatórios previstos na legislação brasileira. A GS Investments Limited poderá resgatar os títulos a seu critério, total ou parcialmente, no 5º ano contado da data de emissão, no 10º ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data. Os títulos terão garantia os avais da General Shopping e das seguintes subsidiárias: General Shopping do Brasil S.A., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda., Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos Ltda., MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda., Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Securis Administradora e Incorporadora Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda., Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 12.581.

Notas Explicativas

Não existem “covenants” financeiros nas operações de emissão de bônus perpétuos. Os “covenants” definidos referem-se à: **(i)** limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo os financiamentos BNDES, os refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros), devendo manter a proporção de ativos não gravados/ dívida não securitizada em condições “pari pasu” as condições dadas a ativos gravados/ dívida securitizada; **(ii)** limitação das operações de venda e “lease-back” aos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de **(i)** anterior e **(iii)** limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos.

Em 10 de Agosto de 2016, foi liquidado no âmbito de oferta de permuta o valor de U\$ 34.413 mil. Para tal operação, foram emitidos novos Bônus de dívida sênior no valor de US 8.923 mil com garantia e vencimento em 2026 (10%/12% Senior Secured PIK Toggle Notes due 2016) e 34.413 Global Depositary Share (GDS) como lastro de ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 73 ações ordinárias para cada 1 GDS, totalizando 2.512.149 ações ordinárias. Os Bonds Perpétuos que foram permutados no âmbito da Oferta de Permuta foram cancelados;

- (c)** Financiamento captado durante o último trimestre de 2011 para aquisição de equipamentos da construção do Parque Shopping Barueri por meio da linha de FINAME do BNDES no valor R\$ 937 e taxa de 8,7% ao ano. Em janeiro de 2012, foi adicionado R\$ 105 ao contrato existente. O prazo do contrato é de 96 meses, tendo 24 meses de carência e 72 meses de amortização;

- (d)** Em 13 de junho de 2012, foi captado, por meio de Cédula de Crédito Bancário junto ao Banco Banco Bradesco, o valor de R\$ 11.400 com encargos de 100% da variação do CDI acrescido de 3,202% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 60 meses, tendo 12 meses de carência para o pagamento do principal e pagamento de juros trimestrais.

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 26, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo esta denominada CDI acrescido de 3,202% a.a., porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 7,590% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 4,453% de juros ao ano;

- (e)** Em 26 de outubro de 2012 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, em duas espécies (DI e IPCA), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. O valor total das debêntures é de R\$ 78.000, dívidas na série DI de R\$ 39.000 com a taxa de 2,75% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$ 39.000 tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento de juros semestral e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses);

- (f)** Em 30 de outubro de 2012 foram liberados R\$ 13.685 por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Bradesco., a taxa de 6,5% a.a. + TJLP e tem prazo total de 60 meses, sendo 12 meses de carência e 48 meses de amortização.

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 26, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo esta denominada 6,5% a.a. + TJLP, porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 6,9% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 4,319% de juros ao ano;

Notas Explicativas

- (g) Em 30 de outubro de 2012, foi captado, por meio de Cédula de Crédito Bancário junto ao Banco Bradesco, o valor de R\$ 10.264 com encargos de 100% da variação do CDI acrescido de 5,5% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 60 meses, sendo 12 meses de carência para o pagamento do principal e pagamento de juros trimestrais. Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 26, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco de taxa de juros. Desta maneira, a ponta ativa do instrumento derivativo está denominada em 100% da variação do CDI acrescido de 5,5% a.a., porém, com ponta passiva denominada à IPCA acrescido de 7,97% a.a. O efeito líquido da dívida considerando o instrumento financeiro derivativo contratado produz o mesmo efeito da variação do IPCA acrescido de 6,456% de juros ao ano;
- (h) Em 13 de novembro de 2013, foi captado por meio do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) do Banco do Nordeste do Brasil S.A, foi liberado em 13 de novembro de 2013 o valor de R\$ 15.344, em 30 de dezembro de 2013 foi liberado o valor de R\$ 7.942 e em 19 de agosto de 2016 foi liberado o valor de R\$ 1.910, totalizando o montante de R\$ 25.196 à taxa de 3,53% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 139 meses;
- (i) Em 24 de fevereiro de 2014 foram liberados R\$ 28.009, em 23 de abril de 2014 foram liberados R\$ 199, totalizando o valor de R\$ 28.208. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 5,3% a.a. + TJLP e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização;
- (j) Em 24 de fevereiro de 2014 foram liberados R\$ 7.002, em 24 de abril de 2014 foram liberados R\$ 50, totalizando o valor de R\$ 7.052. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 4,6% a.a. + SELIC e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização;
- (k) Em 22 de abril de 2014, foram liberados R\$ 985 captado por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 3,5% a.a e tem prazo de 83 meses, sendo 11 meses de carência e 72 meses de amortização;
- (l) Em 28 de fevereiro de 2014, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário Votorantim S.A, o valor de R\$ 25.000, a taxa de 3,90% de juros e CDI ao ano. O prazo do contrato é de 24 meses, sendo 12 meses de carência e 4 parcelas trimestrais de amortização, operação liquidada em 25 de Fevereiro de 2016;
- (m) Em 29 de agosto de 2014, foi captado por meio da emissão de uma Cédula de Crédito Bancário do Banco BBM S/A, o valor de R\$ 12.000, a taxa de 7,122% de juros ao ano e CDI. O prazo do contrato é de 12 meses, sendo 3 meses de carência. Operação liquidada em agosto de 2015. Em 13 de julho de 2015, foi captado o valor de R\$ 9.300, a taxa de 8,085 ao ano + CDI. O prazo de contrato é de 18 meses, sendo 2 meses de carência;
- (n) Em 25 de novembro de 2014 foram liberados R\$ 25.900, em 11 de março de 2015 foram liberados R\$ 9.100, em 18 de maio de 2015 foram liberados 7.700, em 28 de julho de 2015 foram liberados R\$ 1.494 totalizando o valor de R\$ 44.194. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Bradesco, a taxa de 6,8% a.a. + TJLP e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização;

Notas Explicativas

50

- (o) Em 25 de novembro de 2014 foram liberados R\$ 11.100, em 11 de março de 2015 foram liberados R\$ 3.900, em 18 de maio de 2015 foram liberados 3.300, em 28 de julho de 2015 foram liberados R\$ 640, totalizando o valor de R\$ 18.940. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Bradesco, a taxa de 6,8% a.a. + SELIC e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização;
- (p) Em 28 de outubro de 2015 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, para colocação privada, em uma espécie (DI), da Cristal Administradora e Incorporadora S.A. O valor total das debêntures é de R\$ 20.000, com a taxa de 2,50% a.a. + CDI, com pagamento de juros semestral e amortização de principal no dia 28/10/2017.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição das parcelas em 31 de dezembro de 2016, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
Ano	
2017	73.473
2018	29.043
2019	29.000
2020	28.337
2021 em diante	1.056.241
	1.216.094

Por não ter data de vencimento, as captações por meio de emissão de bônus perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2021 em diante.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2014	4.119	1.343.630
Captações	-	55.435
Custo de captação	-	(432)
Amortização do custo de captação	67	7.991
Pagamentos – principal	(4.167)	(274.052)
Pagamentos – juros	(114)	(145.927)
Ganho na liquidação dos Bônus Perpétuos	-	(157.988)
Variação cambial	-	514.786
Encargos financeiros	95	176.233
Saldo em 31 de dezembro de 2015	-	1.519.676
Captações	-	1.910
Custo de captação	-	(600)
Amortização do custo de captação	-	3.732
Pagamentos – principal	-	(82.084)
Pagamentos – juros	-	(75.772)
Ganho na liquidação dos Bônus Perpétuos	-	(98.464)
Variação cambial	-	(220.793)
Encargos financeiros	-	168.489
Saldo em 31 de dezembro de 2016	-	1.216.094

Notas Explicativas

51

Encargos financeiros e custos de transação

Os encargos financeiros e custos de transação dos empréstimos e financiamentos são capitalizados e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do instrumento contratado, pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros.

13. Cédulas de crédito imobiliário

	Moeda	% – Taxa	Vencimento	Consolidado	
				31/12/2016	31/12/2015
Empresa controlada					
ABK (a)	R\$	11% + TR	2018	29.319	42.556
Levian (a)	R\$	11% + TR	2018	29.319	42.556
Andal (b)	R\$	11% + TR	2022	43.761	48.263
Send (c)	R\$	7% + IPCA	2024	66.282	66.749
Bot (d)	R\$	6,95% + IPCA	2024	51.842	52.282
Pol (e)	R\$	6,9%+IPCA	2025	36.784	36.750
Eler (f)	R\$	9,9%+TR	2026	274.016	263.642
Ers (g)	R\$	9,9%+TR	2026	69.975	70.815
				601.298	623.613
Passivo circulante				59.822	57.785
Passivo não circulante				541.476	565.828

- (a) Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 180.000. O montante captado será pago em 119 parcelas mensais (até junho de 2018), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Cly. Os custos de captação de R\$ 376 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear;
- (b) Em junho de 2012, a controlada Andal efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 63.911. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais, acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel denominado Shopping Suzano e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Shopping Suzano. O custo de captação foi de R\$ 959. O custo efetivo da operação foi de TR + 11,17%;
- (c) Em 13 de novembro de 2012, a controlada SEND, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 67.600, com taxa de 7% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Parque Shopping Barueri e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Parque Shopping Barueri;
- (d) Em 08 de janeiro de 2013, a controlada Bot Administradora e Incorporadora Ltda, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 50.814, com taxa de 6,95% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Outlet Premium;

Notas Explicativas

52

- (e) Em 20 de junho de 2013, a controlada Pol Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 36.965, com taxa de 6,95% ao ano + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium Brasília e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Outlet Premium Brasília;
- (f) Em 26 de março de 2014, a controlada Eler Administradora e Incorporadora Ltda, efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 275.000. O montante captado será pago em 144 parcelas mensais (até abril de 2026), acrescidas de juros de 9,9% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de ações e cotas da subsidiárias Nova União e Eler. Os custos de captação de R\$ 10.706 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 144 parcelas de forma linear. Em 01 de agosto de 2014 o Itaú Unibanco cedeu as CCIs para a Ápice Securitizadora;
- (g) Em 13 de janeiro de 2015, a controlada Ers Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Ápice Securitizadora, realizou a captação de R\$ 75.000, com taxa de 10% ao ano + TR. Esta operação tem prazo de 145 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium Rio de Janeiro e (ii) alienação fiduciária parcial dos recebíveis da Gsb Administradora e Serviços.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição da parcela em 31 de dezembro de 2016, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Consolidado em 31/12/2016

2017	59.822
2018	45.391
2019	64.655
2020	68.004
2021 em diante	363.426
Total	601.298

A movimentação das CCIs para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é como segue:

Consolidado

Saldo em 31 de dezembro de 2014	566.583
Captações	75.000
Custo de captação	(5.333)
Amortização do custo de captação	2.290
Pagamentos – principal	(33.569)
Pagamentos – juros	(64.534)
Encargos financeiros	83.176
Saldo em 31 de dezembro de 2015	623.613
Amortização do custo de captação	3.247
Pagamentos – principal	(49.630)
Pagamentos – juros	(56.443)
Encargos financeiros	80.511
Saldo em 31 de dezembro de 2016	601.298

Notas Explicativas

53

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Repasse luvas e aluguéis – sócios (a)	-	-	1.676	4.366
Perdas não realizadas com operações com instrumentos derivativos (Nota Explicativa nº 26)	-	-	-	4.008
Repasse para condomínios	-	-	32	314
Adiantamento de clientes	-	-	907	288
Outros	9	1.033	85	849
Total	9	1.033	2.700	9.825

(a) Refere-se ao valor a repassar de luvas e aluguéis aos sócios dos empreendimentos: Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Maia, Internacional Shopping Guarulhos, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador e Outlet Rio de Janeiro.

15. Impostos parcelados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
PIS e COFINS	177	182	32.459	40.666
INSS	802	1.026	802	1.026
ISS	-	-	4.387	4.826
Imposto de renda e contribuição social	-	-	19.832	22.350
Total	979	1.208	57.480	68.868
Passivo circulante	379	336	15.434	13.734
Passivo não circulante	600	872	42.046	55.134

A Companhia em 2009 e 2014 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com as Leis nº 11.941/2009 (REFIS), Lei nº 12.996/2014 (REFIS) e no parcelamento simplificado de débitos tributários.

A estimativa da Administração é de que o saldo de 31 de dezembro de 2016 dos referidos parcelamentos REFIS e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses, respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo estas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

A Companhia encontra-se obrigada a manter os pagamentos regulares dos impostos e das contribuições, parcelados e correntes, como condição essencial para a manutenção dos parcelamentos mencionados. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia está adimplente com os pagamentos.

Notas Explicativas

54

A movimentação dos débitos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, estimados pela Companhia, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no exercício, é como segue:

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2014	57.110
Novos parcelamentos	18.479
Pagamento – principal	(10.248)
Pagamentos – juros	(2.786)
Encargos financeiros	6.313
Saldos em 31 de dezembro de 2015	68.868
Novos parcelamentos	2.989
Pagamento – principal	(10.846)
Pagamentos – juros	(2.415)
Encargos financeiros	(1.116)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	57.480

16. Impostos, taxas e contribuições

A Companhia está avaliando aderir ao novo programa de parcelamento instituída, Conforme Instrução Normativa 1687/2017, o qual permite que os tributos federais vencidos até 30 de novembro de 2016 possam ser parcelados. A companhia se encontra com o montante de R\$121.106 em aberto em 31 de dezembro de 2016, caso efetive sua opção, R\$95.941 poderão ser parcelados a partir do pagamento de 24% em 24 parcelas. O saldo remanescente poderá ser compensado com os prejuízos fiscais da controladora e suas controladas, em seguida o saldo residual parcelado em 60 meses. Adicionalmente, R\$25.165 estão sujeitos ao parcelamento ordinário.

17. Receitas de cessões a apropriar

A Companhia controla no passivo as receitas de cessões a apropriar.

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas e usufrutos de frações ideais do estacionamento do Internacional Shopping, Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Maia e Shopping Suzano são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo respectivo do primeiro contrato de aluguel, ou do contrato de direitos de uso, ou do contrato de usufruto, com saldo pendente de recebimento no valor de R\$54.998.

A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita no ano de 2016, é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2014	41.001
Novos contratos	5.817
Reconhecimento da receita	(12.284)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	34.534
Novos contratos de cessões de direitos de uso a lojistas	11.333
Novos contratos de usufrutos	176.902
Reconhecimento da receita	(21.355)
Custo das cessões	(5.327)
Reconhecimento do custo das cessões	344
Saldo em 31 de dezembro de 2016	196.431
Passivo circulante	25.695
Passivo não circulante	170.736

Notas Explicativas

55

18. Provisão para riscos cíveis e trabalhistas

Para todas as questões que estão sendo contestadas, é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, trabalhistas e cíveis.

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

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Cíveis (a)	1.347	1.373
Trabalhistas	157	-
Total	1.504	1.373

(a) Referem-se aos processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual.

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$ 15.306 (R\$ 13.741 em 31 de dezembro de 2015), cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações contábeis.

Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário.

A movimentação da provisão para riscos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é como segue:

	Consolidado			31/12/2016
	31/12/2015	Inclusão	Reversão	
Trabalhista	-	157	-	157
Cíveis	1.373	128	(154)	1.347
Total	1.373	285	(154)	1.504

19. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 389.625, representado por 76.000.000 ações, em 31 de dezembro de 2015 era de R\$375.746, representado por 65.000.000 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

	31/12/2016	31/12/2015
Golf Participações	48.267.707	48.267.707
General Shopping Investments Limited	8.487.851	-
Teton Capital Partners L.P	6.115.100	6.115.100
Explorador Capital Management	2.539.900	2.539.900
Conselheiros	8.689	8.689
Diretores	253	12.253
Acionistas com lastros nas GSDs	2.512.149	-
Outros Acionistas	8.068.351	8.056.351
Total de ações	76.000.000	65.000.000
Acções em tesouraria	(8.487.851)	-
Total de ações em circulação	67.512.149	65.000.000

Notas Explicativas

56

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 29 de abril de 2016, alterou o artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, a fim de aumentar o limite do capital social autorizado da Companhia em 30.000.000 (trinta milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, que poderão ser emitidas por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, de forma que o capital social da Companhia poderá ser representado por até 95.000.000 (noventa e cinco milhões) de ações ordinárias.

Em 22 de julho de 2016 foram aprovadas, em Assembleia Geral Extraordinária: A incorporação, pela Companhia, da sua controlada indireta, a Druz Administradora e Incorporadora Ltda., com a consequente extinção da Druz (“Incorporação”). Em decorrência da Incorporação, o capital social da Companhia foi aumentado no montante de R\$13.880, mediante a emissão de 11.000.000 (onze milhões) de novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, de forma que o capital social da Companhia passou para R\$389.626, dividido em 76.000.000 (setenta e seis milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. Tais novas ações foram entregues para General Shopping Investments Limited, única sócia da Druz, em substituição às quotas por ela detidas na Druz.

Em 10 de agosto de 2016 a Companhia informou que no âmbito da liquidação da Oferta de Permuta, foram permutados US\$34.413 Bonds Perpétuos por: (i) US\$8.923 novos Bônus de dívida sênior e com garantia e com vencimento em 2026 (10%/12% Senior Secured PIK Toggle Notes due 2026), emitidos, no exterior, naquela data, pela GS Investments (“Novos Bonds”) (vide nota explicativa nº12); e (ii) 34.413 (trinta e quatro mil, quatrocentos e treze) Global Depositary Share (“GDS”) tendo cada GDS como lastro ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 73 (setenta e três) ações ordinárias para cada 1 (um) GDS, totalizando 2.512.149 (dois milhões, quinhentos e doze mil e cento e quarenta e nove) ações ordinárias de emissão da Companhia. No valor total de R\$9.546, onde R\$3.170 foram registrados como aumento de capital e R\$6.376 como reserva de capital.

O saldo das ações das Companhia que se encontram em poder da controlada GS Investment e que não serviram de lastro para emissão dos GDSs, serão tratadas como ações em tesouraria, até que as mesmas sejam recompradas e canceladas.

Reserva de capital

Corresponde à variação do valor nominal das 2.512.149 ações, emitidas por ocasião da permuta dos Bonds perpétuos, face ao seu valor efetivo na data da operação.

Reserva legal

Deverá ser constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia não constituiu reserva legal, por ter compensado o lucro do período com os prejuízos acumulados.

Notas Explicativas

57

Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2014, em decorrência da alteração da política contábil de mensuração das propriedades para investimento, a Companhia procedeu com a retenção de parcela do ajuste a valor justo das propriedades para investimento registrada no balanço de abertura (01 de janeiro de 2013). Dessa forma, a Administração da Companhia propôs que o valor de R\$ 958.644 dos lucros acumulados fosse retido pela Companhia à constituição de reserva de lucros a realizar.

Na medida que as propriedades para investimentos são baixadas, as reservas de lucro a realizar são transferidas para prejuízos acumulados.

Lucro/ (prejuízo) por ação diluído

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas, por isso, não calculou o prejuízo por ação diluído.

O lucro líquido apurado em 31 de dezembro de 2016, após a constituição das reservas será compensado com os prejuízos acumulados, não havendo distribuição de dividendos, conforme Estatuto Social.

A seguir o cálculo do lucro (prejuízo) por ação básico:

	31/12/2016	31/12/2015
Numerador básico		
Resultado do exercício	183.379	(551.955)
Denominador		
Média ponderada de ações – básica	65.837	54.111
Lucro (Prejuízo) básico por ação em (R\$)	2,79	(10,20)

20. Receita líquida de aluguel, serviços e outros

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Receita operacional bruta		
Aluguel	206.745	200.920
Serviços	90.076	91.416
	296.821	292.336
Deduções		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(25.947)	(23.208)
Descontos e abatimentos	(11.647)	(6.297)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	259.227	262.831

21. Custo dos aluguéis e serviços prestados por natureza

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Custo de pessoal	(2.981)	(3.501)
Custo de depreciações	(2.414)	(2.791)
Custo de ocupação	(15.804)	(14.423)
Custo de serviços de terceiros	(12.357)	(14.743)
Outros custos	(3.456)	(855)
Total	(37.012)	(36.313)

Notas Explicativas

58

22. Despesas gerais e administrativas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
IPTU	(84)	(130)	(462)	(660)
Comercialização	-	-	(5.060)	(4.146)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(6.713)	(2.869)
Publicidade e propaganda	(544)	(431)	(2.324)	(2.120)
Conservação de instalações	-	-	(75)	(62)
Materiais	(160)	(165)	(368)	(428)
Energia elétrica	(96)	(125)	(199)	(212)
Despesas com pessoal	(12.363)	(15.517)	(15.753)	(18.693)
Despesas com serviços de terceiros	(5.385)	(9.916)	(13.595)	(18.937)
Despesa com depreciação e amortização	(3.647)	(3.519)	(3.695)	(3.519)
Aluguéis	(459)	(1.257)	(953)	(1.403)
Taxas e emolumentos	(206)	(132)	(1.253)	(579)
Telefonia	(508)	(484)	(657)	(579)
Viagens e estadias	(317)	(372)	(612)	(726)
Seguros	(172)	(130)	(359)	(350)
Serviços de mensageiro	(214)	(177)	(229)	(177)
Despesas legais	(149)	(72)	(1.246)	(680)
Outras	(265)	(426)	(5.315)	(3.446)
Total	(24.569)	(32.853)	(58.868)	(59.586)

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	254	232	8.189	27.628
Ganho na operação – derivativos	-	72.462	7.151	145.901
Variação cambial ativa	17	68	404.411	191.189
Variação monetária ativa	-	122	-	7.587
Outros (i)	498	3.690	86.273	161.678
	769	76.574	506.024	533.983
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	-	(161)	(225.633)	(229.180)
Perda em operação com derivativos	-	(18.945)	(26.643)	(60.700)
Variação monetária passiva	-	(182)	(24)	(10.016)
Variação cambial passiva	(14)	(23)	(184.618)	(735.203)
Multa sobre impostos em atraso	(833)	(1.156)	(16.969)	(6.512)
Outros	(1.812)	(21.974)	(33.949)	(46.676)
	(2.659)	(42.441)	(487.836)	(1.088.287)
Total	(1.890)	34.133	18.188	(554.304)

(i) O ganho líquido obtido com a oferta dos Bonds perpétuos, foram registrados nesta rubrica.

Notas Explicativas

59

24. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

	31/12/2016		31/12/2015	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	183.079	215.875	(541.543)	(504.337)
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	(62.247)	(73.398)	184.125	171.475
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	69.846	-	(191.614)	-
Outras diferenças permanentes líquidas	49	(872)	(96)	862
IRPJ e CSLL de períodos anteriores	-	-	-	-
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(7.348)	(52.576)	3.016	(54.849)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	114.562	-	(177.995)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo	-	(20.212)	-	18.732
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado	300	(32.496)	(4.569)	(41.775)
Correntes	300	(27.132)	(4.569)	(38.657)
Diferidos	-	(5.364)	-	(3.118)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Base de cálculo		
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento e das propriedades destinadas à venda	2.763.030	2.673.572
Presunção para Imposto de renda 8% - 25% alíquota para Imposto de renda	2%	2%
Presunção para Contribuição social 12% - 9% alíquota para Contribuição social	1,08%	1,08%
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre propriedades para investimento e destinadas à venda	(85.101)	(82.346)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivo sobre direitos de renovação de contratos	(1.546)	(1.064)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivo	(86.647)	(83.410)

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

- a) Realização do passivo fiscal diferido sobre ajuste a valor justo das propriedades para investimento com base na tributação pelo lucro presumido quando da sua respectiva alienação.

25. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita líquida de venda de propr. p/ investimento	-	-	60.500	238.145
Custo de venda de propr. p/ investimento	-	-	(60.500)	(238.145)
Ajuste a valor justo da venda de propr. p/ investimento	(1.339)	-	(30.324)	-
Ajuste das propriedades para investimentos a valor justo	-	-	59.223	(127.871)
Outras receitas (despesas)	4	106	4.841	(547)
Recuperação de despesas	5.444	19.534	600	5.610
Total	4.109	19.640	34.340	(122.808)

Notas Explicativas

60

26. Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	Consolidado				31/12/2015			
	31/12/2016				Valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total
Ativos								
Caixa e equivalentes de caixa	-	59.771	-	59.771	-	111.240	-	111.240
Aplicações financeiras e aplicações vinculadas	14.522	-	-	14.522	6.028	-	-	6.028
Instrumentos financeiros derivativos	49	-	-	49	920	-	-	920
Contas a receber e outros recebíveis	-	149.497	-	149.497	-	97.216	-	97.216
Total	14.571	209.268	-	223.839	6.948	208.456	-	215.404
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	1.216.094	-	1.216.094	-	1.519.676	-	1.519.676
CCIs	-	601.298	-	601.298	-	623.613	-	623.613
Instrumentos financeiros derivativos	2.187	-	-	2.187	4.008	-	-	4.008
Fornecedores	-	-	16.569	16.569	-	-	21.945	21.945
Outras contas a pagar	-	-	2.700	2.700	-	-	9.825	9.825
Total	2.187	1.817.392	19.269	1.838.848	4.008	2.143.289	31.770	2.179.067

26.1. Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shoppings centers.

A Companhia e suas controladas dispõem de política de gestão de riscos para gerenciar os riscos de mercado por meio de instrumentos financeiros. Os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta são a variação cambial e a flutuação de índices de inflação inerentes às suas operações. A política é acompanhada pelo Conselho de Administração assegurando que os instrumentos financeiros não extrapolem os limites da política, em consonância com as melhores práticas de governança corporativa. O principal objetivo da gestão de risco é a proteção do fluxo de caixa da Companhia, em que as operações devem respeitar os limites de exposição, cobertura, prazo e instrumento, minimizando os custos operacionais. De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos, ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem exigir riscos com garantias ou sem garantias, dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. A política permite que a Companhia utilize instrumentos financeiros derivativos apenas para fins de proteção. É vedada a contratação de qualquer derivativo que implique a venda líquida de opções e operações financeiras estruturadas com derivativos embutidos.

Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas estão apresentados a seguir:

a) Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

Notas Explicativas

61

A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa e derivativos somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as agências internacionais de rating. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na BM&FBOVESPA. Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos.

b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

A disponibilidade de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferida para a área de tesouraria, a qual investe substancialmente a disponibilidade de caixa em CDB, LTN e fundo de investimento com remuneração atrelada a variação do CDI e escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

c) Risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar que as empresas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e CCIs detalhados nas Notas Explicativas nº 12 e 13, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativos) e pelo patrimônio líquido consolidado (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19).

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital. O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2016 foi de 181%, conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

- **Índice de endividamento**

O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro 2015 é o seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Dívida (i)	1.817.392	2.143.288
Caixa e equivalentes de caixa	(59.771)	(111.240)
Dívida líquida	1.757.621	2.032.048
Patrimônio líquido (ii)	973.225	780.300
Índice de endividamento líquido	181%	260%

- (i) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos e CCIs de curto e longo prazos;
- (ii) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Companhia, gerenciados como capital.

d) Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julguem adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. À medida que os fluxos de juros foram pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações:

Consolidado	% – Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos (*)	14,52%	4.665	22.744	105.730	280.451	1.295.827	1.709.417
CCI	12,50%	11.526	17.664	79.465	303.334	509.533	921.522
Total		16.191	40.408	185.195	583.785	1.805.360	2.630.939

- (*) Para a captação do bônus perpétuo foram considerados os juros a serem incorridos até a data da opção de compra e o principal e, por não ter data de vencimento, foi classificado como dívida a vencer acima de 05 anos.

Notas Explicativas

63

e) Risco de taxas de juros

- **Empréstimos para capital de giro e CCIs:** as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 12 e 13, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 13,85% ao ano.

A Companhia contratou com o Banco HSBC um conjunto de operações de swap de taxas de juros destinado a protegê-la do risco da variação da TJLP e CDI associado aos empréstimos descritos na Nota Explicativa nº 12 itens “d”, “f” e “g” respectivamente. Estes contratos possuem vencimentos e percentuais de amortização idênticos aos contratos de empréstimos correspondentes.

Os instrumentos financeiros derivativos estão sendo apresentados da seguinte forma:

Data de início de Swap	Nocional (R\$ mil)	Data de vencimento de Swap	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor justo		Posição de Swap em 31/12/2016
					Ponta Ativa	Ponta Passiva	
13/06/2012	1.396	05/06/2017	CDI + 3,202%	IPCA + 7,590%	1.422	(1.924)	(502)
31/10/2012	2.138	16/10/2017	CDI + 5,500%	IPCA + 7,970%	2.201	(2.911)	(710)
31/10/2012	2.851	16/10/2017	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	2.888	(3.864)	(976)
	6.385				6.511	(8.699)	(2.188)

Os derivativos da Companhia obedecem à hierarquia de “inputs”, conforme descrito no CPC 40, sendo classificados como nível 2 da hierarquia, ou seja, são obtidos por meio de preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis.

f) Risco de variação da taxa de câmbio

A Companhia, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes não relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R\$ 1.053.408 em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 1.291.325 em 31 de dezembro de 2015).

A Companhia mensura suas exposições conforme o modelo de previsão e orçamento da própria Companhia e, por meio de sua controlada, contrata derivativos – atualmente NDFs em balcão, visando a proteção de sua exposição cambial. O principal risco que a Companhia pretende reduzir é a exposição cambial atrelada ao seu passivo em moeda estrangeira.

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia utiliza derivativos para proteger os riscos cambiais referentes à emissão dos bônus perpétuos.

A Companhia não possui operações com instrumentos derivativos ou não derivativos para cobertura (hedge) do saldo do principal dos bônus perpétuos.

Notas Explicativas

64

Para proteger a variação cambial do pagamento dos juros dos bônus perpétuos, a Companhia utiliza NDFs cambiais, classificadas como nível 2 conforme descrito no CPC 40:

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 31/12/2016
NDFs	20.000	01/02/2017	49
TOTAL	20.000		49

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. As aplicações financeiras em moeda estrangeira possuem características inversas ao passivo em moeda estrangeira, portanto, a Companhia utiliza como instrumento de hedge natural.

Análise de sensibilidade – derivativo

				Swap de Juros							
				Impacto na curva DI/TJLP				Impacto na curva IPCA			
Nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Valor Justo	-25%	-50%	-25%	-50%	25%	50%	25%	50%
				Ajuste	Ajuste	Valor Justo	Valor Justo	Ajuste	Ajuste	Valor Justo	Valor Justo
1.396	CDI + 3,202%	IPCA + 7,590%	(502)	(8)	(17)	(510)	(519)	(6)	(11)	(507)	(513)
2.138	CDI + 5,500%	IPCA + 7,970%	(710)	(24)	(48)	(734)	(758)	(16)	(32)	(726)	(742)
2.851	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	(976)	(22)	(43)	(998)	(1.019)	(21)	(43)	(997)	(1.019)
6.385			(2.188)	(54)	(108)	(2.242)	(2.296)	(43)	(86)	(2.230)	(2.274)

				NDF de Dólar – balcão			
				Impacto na curva DI/TJLP			
Nocional (US\$ Mil)	Preço contratado	Preço em 31/12/2016	Valor Justo	-25%	-50%	-25%	-50%
				Ajuste	Ajuste	Valor Justo	Valor Justo
20.000	R\$3,2751/US\$	R\$3,2776/US\$	49	(16.208)	(32.415)	(16.159)	(32.367)
20.000			49	(16.208)	(32.415)	(16.159)	(32.367)

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro, como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

Notas Explicativas

65

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

g) Análise de sensibilidade – empréstimos, financiamentos e CCI

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/2008, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir:

- **cenário-base:** manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2016;
- **cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2016;
- **cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2016.

h) Empréstimos, financiamentos e CCI

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos bônus perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,51%	0,64%	0,76%
Elevação da TJLP	0,60%	0,76%	0,91%
Elevação da DI	1,07%	1,34%	1,61%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	10,00%	12,50%	15,00%

A exposição líquida em dólar norte-americano, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos está demonstrada a seguir:

	Consolidado
	Sem efeito das operações de derivativos – 31/12/2016
Empréstimos e financiamentos (Bonds perpétuos)	1.030.249
Partes relacionadas	23.285
Caixa e equivalentes de caixa	(127)
Exposição líquida	1.053.407

Notas Explicativas

Operação	Risco	Cenários		
		Base	Adverso	Remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	132.472	143.493	154.514
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	356.977	369.577	382.178
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	225.647	253.853	259.494

(*) Calculado sobre a exposição líquida da Companhia, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos.

Na tabela anterior estão demonstrados os efeitos dos juros e da variação dos indexadores até o vencimento do contrato.

Os juros dos bônus perpétuos são fixos. Dessa forma não foi efetuada a análise de sensibilidade.

i) Caixa e equivalentes de caixa

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação do CDI e de variação cambial. Nesse sentido, a seguir, estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração da taxa do CDI	13,63%	10,22%	6,82%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	8.147	6.110	4.073

A análise de sensibilidade da variação cambial do caixa e equivalentes de caixa indexado ao dólar norte-americano foi apresentada líquida dos outros passivos indexados ao dólar norte-americano, conforme mencionado no item (i).

j) Valor justo dos bônus.

Tipo	Moeda	% – Taxas contratuais a.a.	Vencimentos	Valor justo em 31/12/16	Valor justo em 31/12/15
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	379.470	361.704
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	12%	-	191.860	201.938
Bônus de dívida (b)	US\$	10%/12%	2026	23.451	-
TOTAL				594.781	563.642

Os preços utilizados para calcular o valor de mercado dos Bonds da Companhia foram adquiridos do Bloomberg. Os preços são indicativos de mercado em 31 de dezembro de 2016.

27. Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ ou responsabilidades civis.

Notas Explicativas

67

Em 31 de dezembro de 2016, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	69.600
Compreensivo de incêndio comum	3.876.801
Lucros cessantes	580.718
Vendaval/ fumaça	144.234
Operações de shopping centers	49.551
Danos morais	22.062
Danos materiais	764.103
Empregador	9.200

As premissas de riscos adotadas e valores de cobertura envolvidos, foram considerados pela administração da Companhia como suficientes para cobrir eventuais sinistros que possam ocorrer e que possam impedir a continuidade normal dos negócios.

28. Informações por segmento

As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2. Os resultados por segmento consideram os itens atribuíveis diretamente ao segmento, assim como aqueles que possam ser alocados em bases razoáveis. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da alta Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia são os seguintes:

a) Aluguel

Refere-se a locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como “stands” de venda, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção, exploração de estacionamento e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário.

b) Serviços

Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e água dos shoppings centers.

A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.

Notas Explicativas

68

Demonstrações do resultado por segmento

	Consolidado					
	31/12/2016			Eliminação		31/12/2016
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita líquida	198.200	87.597	-	-	(26.570)	259.227
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(14.472)	(41.717)	-	19.177	-	(37.012)
Lucro bruto	183.728	45.880	-	19.177	(26.570)	222.215
(Despesas)/ receitas operacionais	(18.620)	21.066	143.060	-	(170.034)	(24.528)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	165.108	66.946	143.060	19.177	(196.604)	197.687
Resultado financeiro	(162.360)	(4.554)	185.102	-	-	18.188
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	2.748	62.392	328.162	19.177	(196.604)	215.875
Imposto de renda e contribuição social	(24.895)	(7.901)	300	-	-	(32.496)
Lucro líquido do período	(22.147)	54.491	328.462	19.177	(196.604)	183.379

	Consolidado					
	31/12/2015			Eliminação		31/12/2015
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	435.345	93.201	-	-	(265.715)	262.831
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(11.832)	(51.686)	-	27.205	-	(36.313)
Lucro bruto	423.513	41.515	-	27.205	(265.715)	226.518
(Despesas)/ receitas operacionais	(238.464)	6.553	(483.547)	533.064	-	(182.394)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	185.049	48.068	(483.547)	560.269	(265.715)	44.124
Resultado financeiro	(110.923)	(791)	(442.590)	-	-	(554.304)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	74.126	47.277	(926.137)	560.269	(265.715)	(510.180)
Imposto de renda e contribuição social	(31.610)	(5.598)	(4.567)	-	-	(41.775)
Lucro / (prejuízo) líquido do exercício	42.516	41.679	(930.704)	560.269	(265.715)	(551.955)

29. Demonstrações dos fluxos de caixa

A Companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Juros capitalizados nas propriedades para investimento	2.931	20.776
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	54.893	127.871

* * *

Notas Explicativas

Alexandre Lopes Dias

Diretor Presidente

Marcio Snioka

Diretor de Relações com Investidores

Vicente de Paula da Cunha

Diretor Financeiro

Francisco José Ritondaro

Diretor de Planejamento e Expansão

Francisco Antonio Antunes

Contador

CRC 1SP-149.353/O-2

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

Aos:

Acionistas, Conselheiros e Diretores da

General Shopping Brasil S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos

Nota Explicativa nº 9 – “Propriedades para investimento”

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

A Companhia registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação a Companhia. Em 31 de dezembro de 2016, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante da Companhia e suas controladas, era de R\$ 2.969.390 mil (consolidado). A estimativa de valor justo das propriedades para investimentos foi determinada levando-se em consideração diversas premissas, tais como: projeções de crescimento das receitas, taxas de juros para descontos dos fluxos de caixa, taxas de vacância, inadimplência e perpetuidade entre outras premissas.

Esse tema foi considerado um PAA devido à relevância dos valores das propriedades para investimentos registrados pela Companhia, devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo do valor justo dos ativos

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- utilizamos nossos especialistas para nos auxiliar no exame e avaliação das premissas e metodologia usadas pelo especialista externo contratado pela Companhia;
- avaliamos se a metodologia aplicada para cálculo do valor justo estava de acordo com as práticas utilizadas no mercado para cálculo do valor justo e se referida metodologia se encontrava suportada nos normativos contábeis aplicáveis;
- desafiamos as premissas utilizadas pelo especialista da Companhia para calcular o fluxo de caixa descontado, considerando se essas premissas estavam adequadas com base na atual situação de mercado e economia do País;
- comparamos as taxas de desconto utilizadas, taxas de crescimento, vacância, ABL e etc., com dados disponíveis no mercado efetuados por outros avaliadores para propriedades similares;
- testamos os cálculos matemáticos do valor justo para determinadas propriedade para investimento;
- comparamos o histórico da Companhia em transações de alienações de propriedade para investimentos, ocorrida no passado recente, com os valores consignados nas avaliações efetuadas pelo referido especialista externo na oportunidade e observamos se as mesmas foram adequadas;

Empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliários

Notas Explicativas nº 12 – “Empréstimos e financiamentos” e nº 13 – “Cédulas de crédito imobiliário”

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Parte substancial dos passivos da Companhia está composta por empréstimos e financiamentos, tendo em vista o projeto de capitalização e financiamento iniciado desde o início da sua abertura de capital.

Esse tema foi considerado um PAA devido à relevância dos valores dos empréstimos e financiamentos registrados nas demonstrações contábeis, cujo saldo total em 31 de dezembro de 2016 totalizava R\$ 1.817.392 mil tendo em vista que, como parte dos procedimentos de auditoria, há necessidade de procedermos com exames sobre a devida atualização dos referidos passivos, pelas taxas e encargos contratados, sua adequada classificação, apresentação e divulgação nas demonstrações contábeis, que pela sua magnitude, valores envolvidos e respectiva necessidade de divulgações previstas nas práticas contábeis e por órgão regulador, tomam parte considerável do tempo alocado neste trabalho de auditoria da referida da Companhia, para atendimento de todos os requerimentos previstos nas normas de auditoria e dos reguladores.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- checamos a movimentação de pagamentos e entradas de novos empréstimos durante o exercício;
- recalculamos juros e encargos financeiros;
- analisamos e testamos a apropriada classificação entre passivo circulante e não circulante;
- confirmamos, através do envio de cartas de circularização a determinadas instituições financeiras, os saldos em aberto, cláusulas contratuais, taxa de juros entre outras informações;
- avaliamos a adequação das divulgações nas demonstrações contábeis dos referidos instrumentos financeiros e respectivas garantias, visando averiguar seu atendimento às práticas contábeis adotadas no Brasil, nas normas internacionais do relatório financeiro (IFRS) e nos normativos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Transações com partes relacionadas

Nota Explicativa nº 7 – “Partes relacionadas”

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

A Companhia possui uma estrutura organizacional complexa composta por diversas controladas, coligadas, condomínios civis, entidades sob controle comum e sócios em propriedades para investimentos que realizam operações comerciais e financeiras entre si.

Esse tema foi definido como um PAA devido a quantidade de empresas que compõem a relação de partes relacionadas da Companhia, o que pode acarretar na não identificação/divulgação adequada de todas as transações realizadas entre partes relacionadas bem como na não eliminação e/ou consolidação de transações comerciais realizadas entre a Companhia, os condomínios civis e os sócios das participações em propriedades para investimentos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- obtivemos representação formal da Administração declarando e listando quais entidades do grupo de empresas, condomínios e pessoas físicas, seriam consideradas partes relacionadas da Companhia. Também como parte dos procedimentos de auditoria realizamos uma pesquisa independente das empresas que compõem o grupo econômico da Companhia e comparamos com a representação formal contendo a relação discriminada por parte relacionada, fornecida pela Administração da Companhia,
- extraímos dos registros contábeis geral da Companhia, por meio de ferramentas de auditoria automatizadas, todos os lançamentos de diário que foram efetuados contra alguma empresa/pessoa que foi informada na relação de partes relacionadas. Do resultado obtido comparamos os saldos transacionados com as informações apresentadas nas notas explicativas,
- comparamos os saldos contábeis de ativos, passivos, receitas e despesas contra e/ou a favor da Companhia obtidos dos registros contábeis dos condôminos civis com os respectivos saldos registrados nos registros contábeis da Companhia, levando em consideração os respectivos percentuais de participação;
- examinamos as escrituras/contratos de compra e venda de participação das propriedades para investimento ocorridas no período e comparamos com os percentuais de participação que são utilizados pela Companhia para fins de reconhecimento das receitas/despesas e das eliminações dos saldos de ativos e passivos das transações realizadas entre a Companhia e seus sócios em propriedades para investimentos.
- checamos se existiram transações, saldos e/ou existência de garantias, empréstimos, recebíveis com terceiros, que pudessem ser considerados como parte relacionadas, devido a tratamento especial ou fora dos padrões de mercado.

Estimativa crítica - Provisão para crédito de liquidação duvidosa

Nota Explicativa nº 4 – “Contas a receber”

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

A Companhia registra sua provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD) com base na avaliação realizada pela Administração da Companhia envolvendo, entre outros: (i) a capacidade de pagamento dos clientes; (ii) a existência de garantias reais, bem como seus valores justos; (iii) o histórico de perda da carteira de clientes; e (iv) cumprimento das renegociações realizadas.

Esse tema foi considerado um PAA devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo para fins do registro da PCLD tendo em vista a atual situação econômica do Brasil.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros;

- entendimento e testes dos controles gerais relevantes sobre Tecnologia da Informação relacionados à gestão de mudanças, acessos e operações, bem como realizamos o entendimento e teste dos controles de transações relevantes referente ao processo de provisões para créditos de liquidação duvidosa;

- realizamos testes de integridade da base de dados utilizada para mensuração e registro da provisão para créditos de liquidação duvidosa por meio do exame documental para uma amostra selecionada;

- recalculamos o modelo utilizado e desafiamos as premissas relevantes utilizadas pela Administração da Companhia para mensurar a PCLD tais como idade em atraso dos títulos vencidos e valores estimados de realização das garantias, potencial perda para clientes que não possuem títulos em atraso e a análise da capacidade financeira de pagamento dos clientes.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais

assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2017.

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

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

“O Conselho Fiscal, no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o relatório anual da administração e as demonstrações financeiras da General Shopping Brasil S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2016. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes Grant Thornton Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supracitados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária.”

São Paulo, 02 de março de 2017.

Paulo Alves das Flores

Conselheiro Fiscal

Camila de Cassia Satin Briola

Conselheira Fiscal

Aloisio Kok

Conselheiro Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 22º andar, conjunto 221, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 13 de março de 2017.

Alexandre Lopes Dias - Diretor Presidente e

Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro

Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro - Diretor de Planejamento e Expansão

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 22º andar, conjunto 221, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 13 de março de 2017.

Alexandre Lopes Dias - Diretor Presidente e

Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro

Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro - Diretor de Planejamento e Expansão