

São Paulo, 21 de fevereiro de 2018 – A General Shopping Brasil S/A [B3: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 4T17. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.



4T17

EBITDA Ajustado da General Shopping cresce 5,5% no 4T17 e atinge R\$ 49,3 milhões

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no quarto trimestre de 2017 - 4T17 - atingiu R\$ 78,2 milhões, com acréscimo de 2,5% em comparação à receita de R\$ 76,3 milhões no quarto trimestre de 2016 - 4T16. Em 2017 a Receita Bruta caiu 3,4% em relação a 2016, alcançando R\$ 286,7 milhões.
- O NOI Consolidado do 4T17 registrou R\$ 61,3 milhões, com margem de 90,2% e acréscimo de 4,1% em relação aos R\$ 58,9 milhões alcançados no 4T16. Em 2017 o NOI Consolidado foi de R\$ 226,4 milhões, com margem de 89,7% e acréscimo de 0,8% em comparação com 2016.
- O Lucro Bruto no 4T17 foi de R\$ 60,8 milhões, com margem de 89,5% e acréscimo de 4,4% em comparação aos R\$ 58,3 milhões do 4T16. Em 2017 o Lucro Bruto totalizou R\$ 224,4 milhões, com margem de 88,9% e acréscimo de 1,0% em relação a 2016.
- O EBITDA Ajustado no 4T17 atingiu R\$ 49,3 milhões, com margem de 72,5% e acréscimo de 5,5% em relação aos R\$ 46,7 milhões do 4T16. Em 2017 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 181,5 milhões, margem de 71,9%, acréscimo de 0,7% em comparação com 2016.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Receita Bruta Total	76.345	78.232	2,5%	296.822	286.692	-3,4%
Aluguel (Shoppings)	55.303	54.088	-2,2%	206.745	198.616	-3,9%
Serviços	21.042	24.144	14,7%	90.077	88.076	-2,2%
NOI Consolidado	58.899	61.301	4,1%	224.629	226.369	0,8%
EBITDA Ajustado	46.740	49.300	5,5%	180.249	181.490	0,7%
Resultado Líquido Ajustado	(35.859)	44.998	-	163.958	9.520	-94,2%
FFO Ajustado	(34.335)	46.080	-	170.067	14.199	-91,7%
Margem NOI	88,7%	90,2%	1.5 p.p.	86,7%	89,7%	3.0 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,4%	72,5%	2.1 p.p.	69,5%	71,9%	2.4 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-54,0%	66,2%	-	63,2%	3,8%	-59,5 p.p.
Margem FFO Ajustado	-51,7%	67,8%	-	65,6%	5,6%	-60,0 p.p.
Receita Bruta por m ²	312,20	319,91	2,5%	1.188,11	1.172,37	-1,3%
NOI por m ²	240,86	250,68	4,1%	899,14	925,69	3,0%
EBITDA Ajustado por m ²	191,13	201,60	5,5%	721,49	742,17	2,9%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(146,64)	184,01	-	656,28	38,93	-94,1%
FFO Ajustado por m ²	(140,41)	188,44	-	680,74	58,06	-91,5%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	244.540	244.540	-	249.828	244.540	-2,1%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	244.540	244.540	-	244.540	244.540	-

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br



Índice de
Ações com Tag Along
Diferenciado **ITAG**

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

abrasca
companhia associada

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o ano de 2017 e para o quarto trimestre de 2017 (4T17), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita Bruta no 4T17 aumentou 2,5%, para R\$ 78,2 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 2,2% e o aumento nas Receitas de Serviços em 14,7%. No ano de 2017 a Receita Bruta atingiu R\$ 286,7 milhões, uma redução de 3,4% comparada a 2016.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 3,0% no 4T17, enquanto que as Vendas SAS (Same Area Sales) subiram 5,2% no mesmo período.

A taxa de ocupação apresentou uma melhora no trimestre, atingindo 95,1% no 4T17 contra 94,7% no 4T16. Em 2017 tivemos um aumento para 94,8%, contra 94,4% em 2016.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes diminuíram 12,1% em relação ao 4T16, atingindo R\$ 7,1 milhões. No ano tivemos uma redução de 24,5% em relação a 2016, alcançando R\$ 27,9 milhões. Essas reduções foram impactadas, principalmente, pelas diminuições do custo de pessoal, depreciação e serviços de terceiros. O NOI atingiu R\$ 226,4 milhões em 2017, aumento de 0,8% em relação ao ano anterior, com margem de 89,7%, mostrando uma melhora operacional da Companhia.

Em 2017 também conseguimos uma redução nas Despesas Gerais e Administrativas de 12,5% no comparativo com o ano anterior. No 4T17, quando comparado ao 4T16, a redução foi de 13,7%. O EBITDA Ajustado em 2017 atingiu R\$ 181,5 milhões, com margem EBITDA Ajustado de 71,9%.

Em 2017 o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos positivos R\$ 18,2 milhões em 2016 para negativos R\$ 255,4 milhões.

Em 28 de dezembro de 2017 celebramos Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos com a finalidade de, entre outros termos, alienar participação equivalente a 70,0% do Internacional Shopping Guarulhos.

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

Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

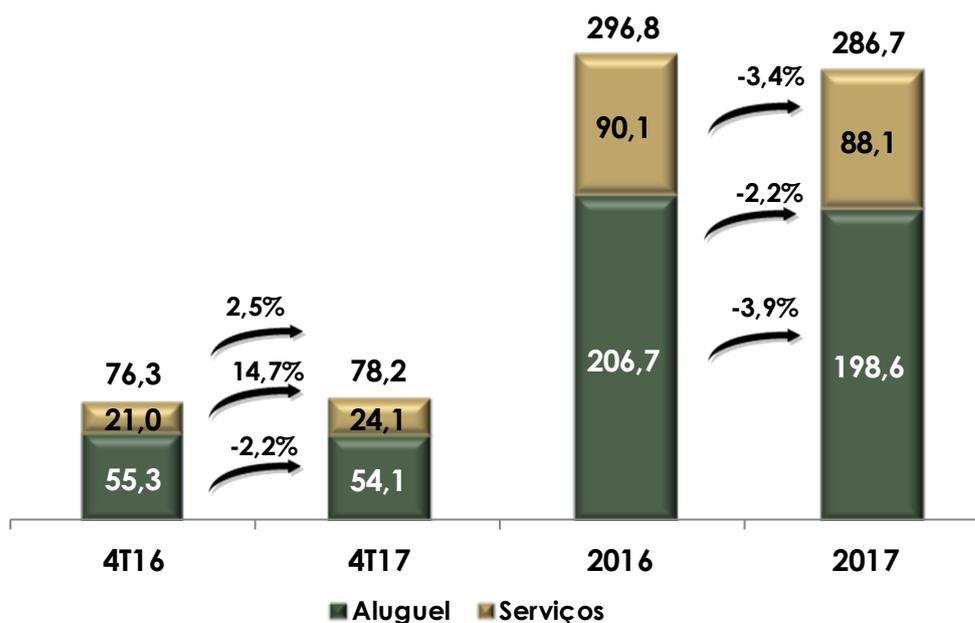
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 78,2 milhões, representando um acréscimo de 2,5% em relação ao 4T16. Em 2017 esta receita atingiu R\$ 286,7 milhões, decréscimo de 3,4% comparado com 2016.

A receita bruta de aluguéis no 4T17 totalizou R\$ 54,1 milhões, representando 69,1% da receita bruta total e um decréscimo de 2,2% em relação ao 4T16. Em 2017 esta receita foi de R\$ 198,6 milhões, decréscimo de 3,9% em comparação com 2016. Os principais fatores que contribuíram para este decréscimo foram decorrentes da redução nas receitas de luvas e das vendas de participações ocorridas no período, parcialmente compensadas pelo crescimento real e os reajustes anuais dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 4T17 totalizou R\$ 24,1 milhões, representando um acréscimo de 14,7% em relação ao 4T16, e R\$ 88,1 milhões em 2017, 2,2% de decréscimo em comparação com 2016.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 54,1 milhões no 4T17, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Aluguel Mínimo	38,5	37,5	-2,5%	154,4	150,7	-2,4%
Aluguel Percentual de Vendas	7,7	8,1	4,7%	21,9	22,0	0,4%
Luvras	4,0	2,4	-39,6%	14,9	8,0	-46,2%
Merchandising	5,1	6,1	19,6%	15,5	17,9	15,6%
Total	55,3	54,1	-2,2%	206,7	198,6	-3,9%

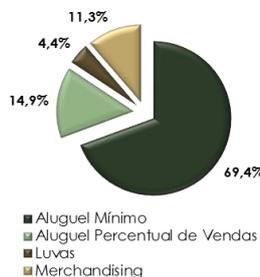
As receitas de aluguel mínimo no 4T17 diminuíram R\$ 1,0 milhão, ou 2,5% em relação ao 4T16. Comparando 2017 com 2016, o decréscimo foi de R\$ 3,7 milhões, ou 2,4%, devido aos fatores citados acima.

O aluguel percentual de vendas aumentou 4,7% na comparação entre os dois períodos. Considerando 2017 em relação a 2016, o acréscimo foi de 0,4%.

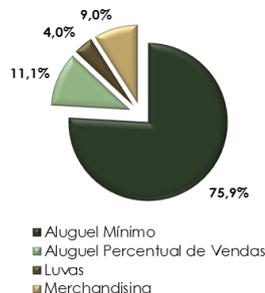
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 4T17 totalizaram R\$ 6,1 milhões, acréscimo de 19,6%, e R\$ 17,9 milhões em 2017, acréscimo de 15,6% em comparação com 2016.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 4T17 69,4% da receita total de aluguéis, enquanto no 4T16 representavam 69,7%. Em 2017 corresponderam a 75,9%, comparado com 74,7% em 2016.

Receita de Aluguéis - 4T17



Receita de Aluguéis - 2017



RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T17 as receitas de serviços totalizaram R\$ 24,1 milhões, representando um acréscimo de 14,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2017 estas receitas foram de R\$ 88,1 milhões, decréscimo de 2,2% em comparação com 2016.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Estacionamento	13,6	13,7	0,8%	57,9	51,8	-10,5%
Energia	2,3	5,2	123,2%	11,9	15,0	26,2%
Água	2,1	1,8	-11,7%	7,9	7,7	-2,1%
Administração	3,0	3,4	11,5%	12,4	13,6	9,0%
Total	21,0	24,1	14,7%	90,1	88,1	-2,2%

As receitas de estacionamento no 4T17 foram de R\$ 13,7 milhões, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão ou 0,8% em relação ao 4T16. Em 2017 essa receita

foi R\$ 51,8 milhões, decréscimo de 10,5% comparado com 2016. Este resultado foi decorrente das alienações (conforme notas e contexto operacional) ocorridas no período, bem como a redução no fluxo de veículos em algumas de nossas operações.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,2 milhões no 4T17, aumento de R\$ 2,9 milhões, ou 123,2%. Em 2017 tivemos R\$ 15,0 milhões, acréscimo de 26,2% em comparação com 2016. Este resultado foi em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens, parcialmente compensado pelas vendas descritas acima.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,8 milhão no 4T17, R\$ 0,3 milhão menor que no 4T16. Em 2017 esta receita foi de R\$ 7,7 milhões, decréscimo de 2,1% em comparação com 2016.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 10,3 milhões no 4T17, correspondendo a 13,1% da receita bruta, enquanto que no 4T16 representaram 13,0%. Em 2017 tivemos R\$ 34,4 milhões, 12,0% da receita bruta, enquanto que em 2016 o percentual foi de 12,7%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 6,8 milhões no 4T17, representando praticamente o mesmo patamar do 4T16. Em 2017 o montante foi de R\$ 23,8 milhões, um decréscimo de R\$ 2,1 milhões comparado com 2016.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 3,5 milhões, o que representa um acréscimo de R\$ 0,5 milhão comparado com o 4T16. Em 2017 registramos R\$ 10,6 milhões, um decréscimo de R\$ 1,0 milhão em comparação com 2016.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 68,0 milhões no 4T17, um acréscimo de 2,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2017 tivemos R\$ 252,3 milhões, 2,7% menor que em 2016.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T17 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 12,1%, ficando em R\$ 7,1 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 27,9 milhões, 24,5% de decréscimo em comparação com 2016.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Pessoal*	0,8	0,6	-25,3%	3,0	2,3	-22,8%
Depreciação	0,6	0,4	-22,8%	2,4	2,0	-16,4%
Ocupação	3,4	4,3	24,9%	15,8	16,9	6,9%
Serviços de Terceiros	2,9	1,8	-37,8%	12,4	6,7	-45,6%
Outros Custos*	0,4	-	-	3,4	-	-
Total	8,1	7,1	-12,1%	37,0	27,9	-24,5%

*Reclassificação entre linhas em 2016

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,6 milhão neste trimestre, decréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com 4T16. Em 2017 o custo de pessoal foi de R\$ 2,3 milhões, 22,8% menor que em 2016.

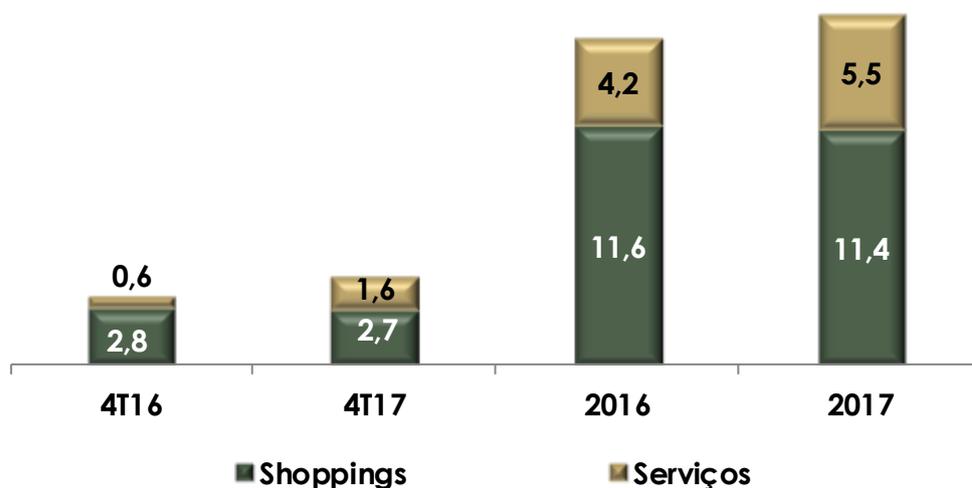
Custo de Depreciação

No 4T17 o custo de depreciação foi de R\$ 0,4 milhão, R\$ 0,2 milhão menor que no 4T16. Em 2017 tivemos R\$ 2,0 milhões, decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com 2016.

Custo de Ocupação

Neste trimestre o custo de ocupação totalizou R\$ 4,3 milhões, R\$ 0,9 milhão maior que no 4T16. Em 2017 este montante foi de R\$ 16,9 milhões, um acréscimo de R\$ 1,1 milhão ou 6,9%, comparado com 2016.

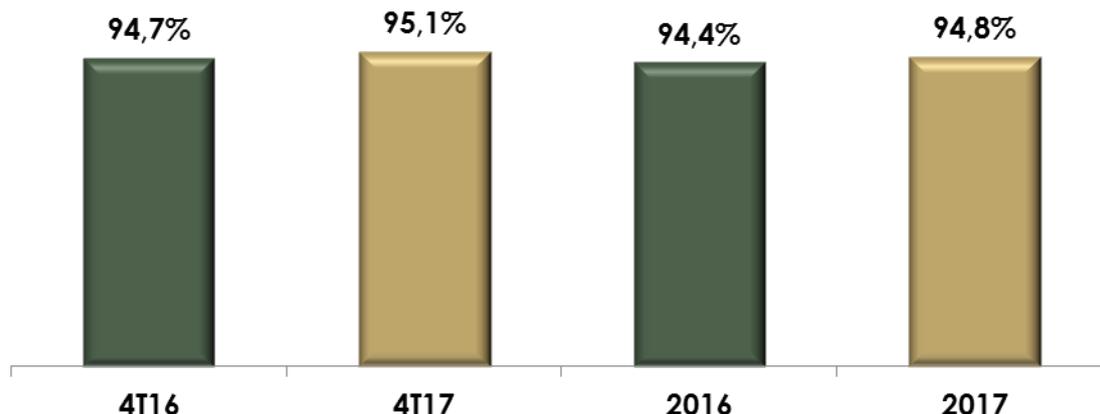
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,7 milhões no 4T17, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 4T16. Em 2017 o custo de ocupação foi de R\$ 11,4 milhões, um decréscimo de R\$ 0,2 milhão, comparado com 2016.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,6 milhão no 4T17, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão comparado com o 4T16. Em 2017 tivemos R\$ 5,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão em relação a 2016.

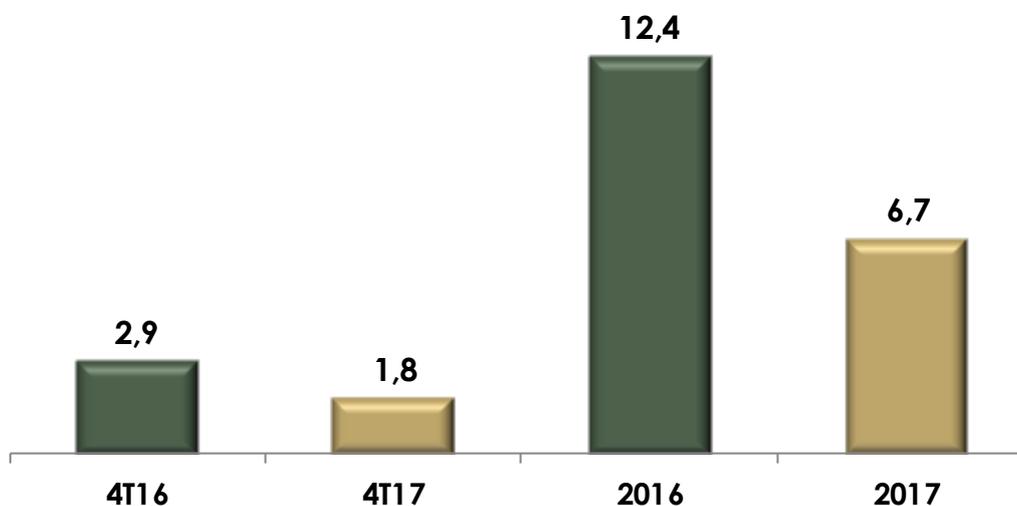
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T17, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,8 milhão, um decréscimo de R\$ 1,1 milhão em comparação com o 4T16. Em 2017 tivemos R\$ 6,7 milhões, R\$ 5,7 milhões de decréscimo em relação a 2016.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

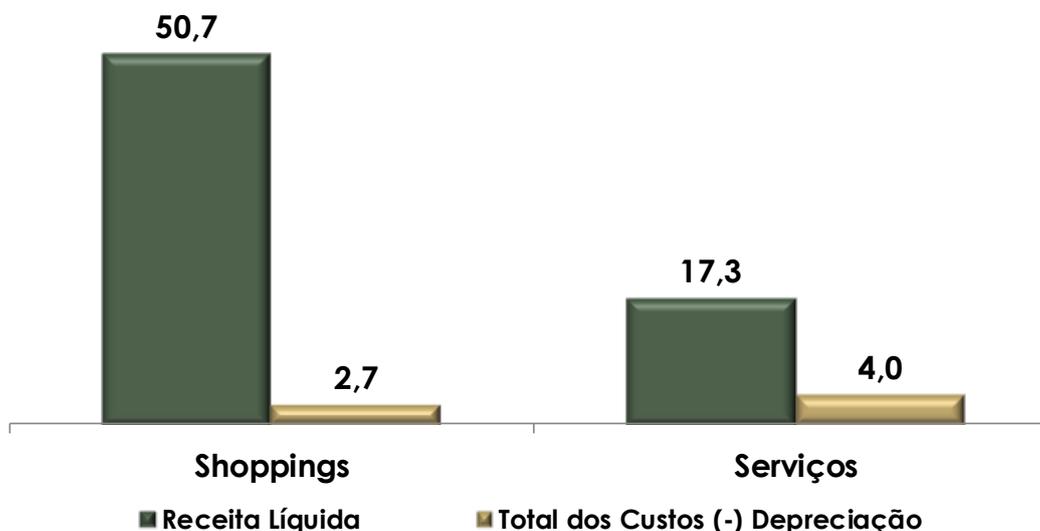


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 4T17 foi de R\$ 60,8 milhões, margem de 89,5% e acréscimo de 4,4% comparado aos R\$ 58,3 milhões no 4T16. Em 2017 tivemos R\$ 224,4 milhões, com margem de 88,9% e aumento de 1,0% em comparação com 2016.

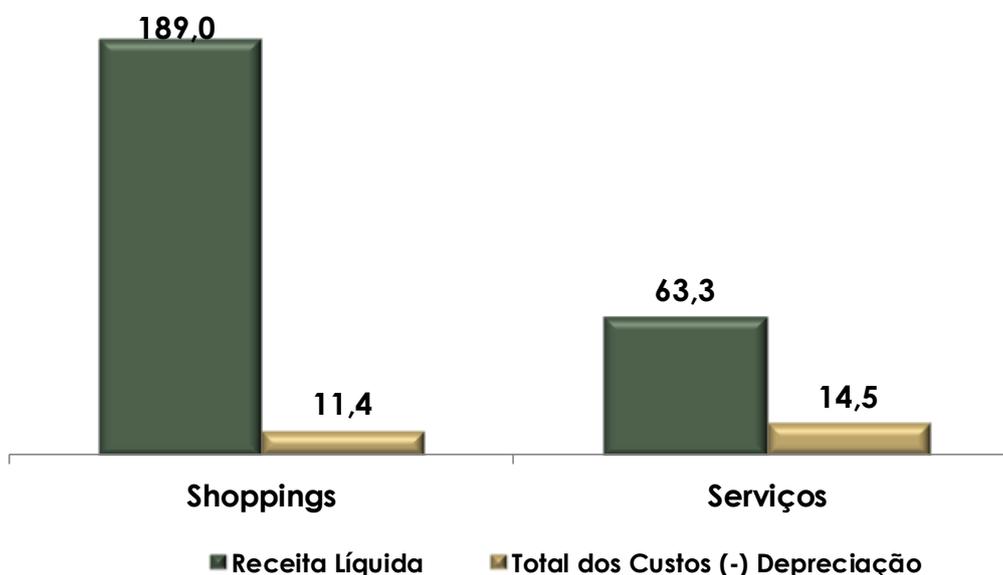
No 4T17 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 61,3 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 48,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,3 milhões.

NOI - 4T17
(R\$ milhões)



Já em 2017 tivemos R\$ 226,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 177,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 48,8 milhões.

NOI - 2017
(R\$ milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T17 totalizaram R\$ 14,5 milhões, representando um decréscimo de 13,7%, comparado com 4T16. Em 2017 este valor foi de R\$ 51,5 milhões, 12,5% menor que em 2016.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,2)	-42,8%	(2,3)	(1,2)	-48,5%
PCLD	(2,2)	(1,7)	-24,5%	(6,7)	(7,0)	4,0%
Despesas com Pessoal	(4,2)	(3,7)	-13,9%	(15,8)	(14,1)	-10,5%
Serviços de Terceiros	(2,7)	(3,1)	17,5%	(11,0)	(10,8)	-2,5%
Despesas de Comercialização	(1,0)	(2,5)	151,9%	(5,1)	(5,8)	14,9%
Não Recorrentes	(1,8)	(0,9)	-50,5%	(5,4)	(7,2)	35,1%
Outras Despesas	(4,6)	(2,4)	-46,9%	(12,6)	(5,4)	-57,0%
Total	(16,8)	(14,5)	-13,7%	(58,9)	(51,5)	-12,5%

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 2,3 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) da PCLD, (ii) das despesas com pessoal (iii), das despesas de publicidade e propaganda, (iv) das não recorrentes, e (v) das outras despesas, parcialmente compensado pelo acréscimo (vi) dos serviços de terceiros (vii) e da comercialização.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 4T17 as outras receitas e despesas operacionais foram R\$ 259,2 milhões positivo, enquanto no 4T16 tivemos R\$ 50,7 milhões positivo. Em 2017 este valor foi de R\$ 255,6 milhões positivo e em 2016 tivemos R\$ 34,4 milhões positivo, sendo que neste item tivemos os ajustes de avaliação ao valor justo (CPC 28) e o impacto das vendas dos empreendimentos (não recorrentes).

Outras Receitas Operacionais						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,2	-	-	0,5	0,2	-62,2%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(10,4)	(0,1)	-98,6%	(30,3)	0,2	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	59,2	258,4	336,2%	59,2	258,4	336,2%
Outras Recuperações	1,7	0,9	-44,1%	5,0	(3,2)	-
Total	50,7	259,2	411,8%	34,4	255,6	644,4%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T17 foi R\$ 108,4 milhões negativo, e no 4T16 o resultado ficou R\$ 70,9 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2017 registramos R\$ 255,4 milhões negativo, comparado com R\$ 18,2 milhões positivo em 2016.

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

Resultado Financeiro Líquido						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Receitas	70,6	11,6	-83,6%	506,0	135,1	-73,3%
Juros de aplicações financeiras	1,6	1,3	-17,9%	8,2	6,1	-26,1%
Variação cambial ativa	64,4	5,1	-92,1%	404,4	115,5	-71,4%
Ganho na operação com derivativos	3,5	2,3	-35,8%	7,1	4,6	-36,1%
Outros	1,1	2,9	163,5%	86,3	8,9	-89,7%
Despesas	(141,5)	(120,0)	-15,2%	(487,8)	(390,5)	-20,0%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(26,6)	(25,4)	-4,7%	(115,4)	(95,1)	-17,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(25,6)	(25,3)	-1,3%	(110,2)	(102,0)	-7,4%
Perda em operação com derivativos	(5,0)	(0,3)	-93,2%	(26,6)	(8,9)	-66,7%
Variação cambial passiva	(68,3)	(52,0)	-23,8%	(184,6)	(132,6)	-28,2%
Multa sobre impostos em atraso	(6,3)	(11,1)	75,0%	(17,0)	(27,3)	60,7%
Outros	(9,7)	(5,9)	-39,1%	(34,0)	(24,6)	-27,7%
Total	(70,9)	(108,4)	53,0%	18,2	(255,4)	-

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa à proteção da Companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar. O Conselho de Administração monitora e delibera sobre alterações na Política.

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco, informados por uma consultoria terceirizada à Diretoria Financeira.

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 38 e, portanto não são contabilizados conforme práticas de Hedge Accounting.

RISCO CAMBIAL

A estratégia da Companhia consiste em manter pelo menos 1 ano de pagamento de juros dos bonds cobertos contra risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

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

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

Em 31 de dezembro de 2017, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 12 meses era:

Mapa de Hedge Cambial			
US\$ mil	1S18	2S18	12 meses
Exposição	9.929	9.929	19.858
Total de hedge com instrumentos derivativos	10.000	10.000	20.000
Cobertura			101%

Tipos de Instrumento de Hedge			
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	1S18	2S18	12 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3,3185	3,3185	3,3185
Nocional em US\$ mil	10.000	10.000	20.000
Valor Justo em R\$ mil	(30)	(30)	(60)

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

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T17 foi positivo em R\$ 95,5 milhões e no 4T16 foi de R\$ 12,5 milhões negativo. Em 2017 o imposto de renda e contribuição social foi positivo em R\$ 78,4 milhões, e em 2016 foi negativo em R\$ 32,5 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 4T17 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 45,0 milhões positivo, em comparação com o resultado líquido ajustado em R\$ 35,9 milhões negativo no 4T16. Em 2017 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 9,5 milhões positivo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 164,0 milhões positivo em 2016.

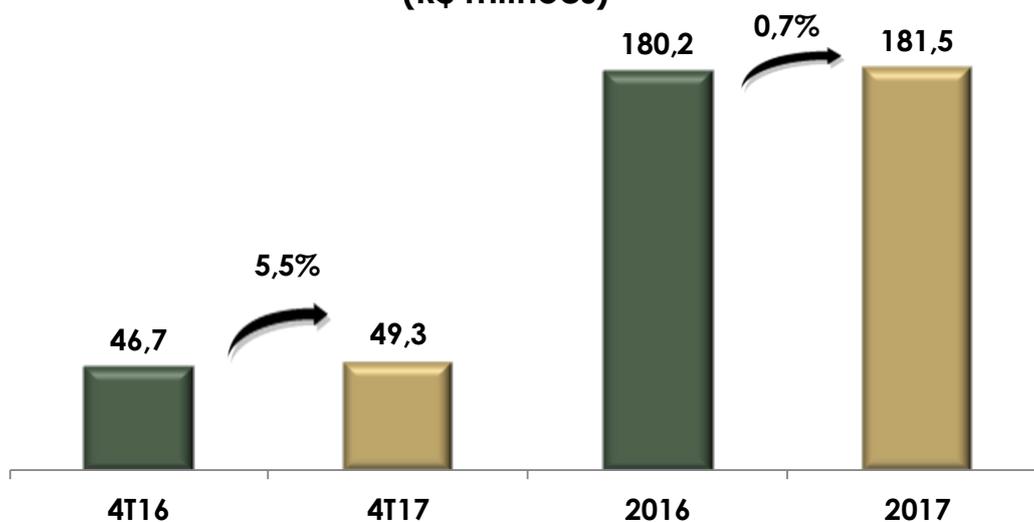
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Resultado Líquido	8,8	292,6	-	183,4	251,5	37,1%
(+) Não recorrentes	12,2	1,1	-91,0%	35,7	6,7	-81,1%
(+) Propriedade para Investimento	(59,2)	(258,4)	336,5%	(59,2)	(258,4)	336,5%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	2,3	9,7	329,2%	4,1	9,7	135,3%
Resultado Líquido Ajustado	(35,9)	45,0	-	164,0	9,5	-94,2%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-54,0%	66,2%	-	63,2%	3,8%	-59,4 p.p.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T17 foi de R\$ 49,3 milhões, com margem de 72,5% e acréscimo de 5,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 46,7 milhões. Em 2017 este valor foi de R\$ 181,5 milhões, margem de 71,9% e acréscimo de 0,7% em comparação com 2016.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Resultado líquido	8,8	292,6	-	183,4	251,5	37,1%
(+) IRPJ / CSLL	12,5	(95,5)	-	32,5	(78,4)	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	70,9	108,4	53,0%	(18,2)	255,4	-
(+) Depreciação e Amortização	1,5	1,1	-29,0%	6,0	4,7	-23,4%
EBITDA	93,7	306,6	227,2%	203,7	433,2	112,5%
(+) Não Recorrentes	12,2	1,1	-91,1%	35,7	6,7	-81,1%
(+) Propriedade para Investimento	(59,2)	(258,4)	336,5%	(59,2)	(258,4)	336,5%
EBITDA Ajustado	46,7	49,3	5,5%	180,2	181,5	0,7%
Margem EBITDA Ajustado	70,4%	72,5%	2,1 p.p.	69,5%	71,9%	2,4 p.p.

**EBITDA AJUSTADO
(R\$ milhões)**

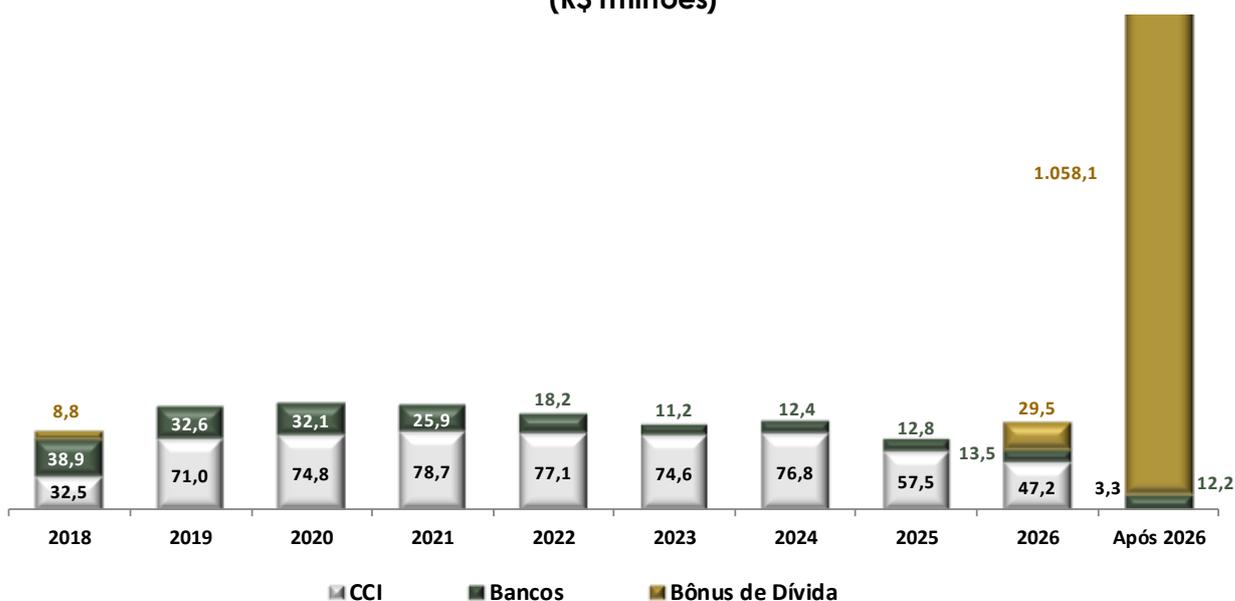


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2017 totalizou R\$ 1.899,7 milhões. Em 30 de setembro de 2017 este endividamento era de R\$ 1.804,7 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2017 de R\$ 110,2 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.789,5 milhões. No 3T17 o endividamento líquido foi de R\$ 1.715,2 milhões.

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



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026
BNDES - PINE FINAME	set-19	-	8,7%	0,3	0,2	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	16,4	4,5	4,5	4,4	3,0	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	27,7	7,7	7,5	7,5	5,0	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	TJLP	6,3%	14,2	4,9	4,8	4,5	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	SELIC	4,6%	4,6	1,6	1,5	1,5	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	-	3,5%	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	CDI	2,8%	18,9	4,0	3,9	3,8	3,9	3,3	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	IPCA	7,5%	25,2	5,2	5,0	5,0	5,0	5,0	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - FAT EMPREED.	out-27	CDI	3,5%	85,0	8,4	2,8	2,9	6,7	7,7	8,9	10,2	11,7	13,5	12,2
BNB	jun-25	-	3,5%	17,0	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,2	1,1	-	-
CCI - SANTANDER	jun-22	TR	11,0%	37,9	6,9	7,7	8,6	9,5	5,2	-	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	nov-24	IPCA	7,0%	61,4	7,4	7,6	8,2	8,8	9,4	10,1	9,9	-	-	-
CCI - HABITASEC	jun-25	IPCA	7,0%	34,4	3,7	3,9	4,2	4,4	4,8	5,0	5,5	2,9	-	-
CCI - HABITASEC	dez-24	IPCA	7,0%	48,1	5,7	5,9	6,3	6,8	7,3	7,8	8,3	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	280,8	0,4	36,2	36,2	36,2	36,2	36,1	36,2	36,2	27,1	-
CCI - ITAÚ BBA	jan-27	TR	10,0%	67,5	3,3	4,3	5,5	6,8	7,5	8,4	9,2	10,2	11,3	1,0
CCI - HABITASEC	mar-27	IPCA	6,5%	63,4	5,1	5,4	5,8	6,2	6,7	7,2	7,7	8,2	8,8	2,3
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	515,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	515,1
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	30,6	1,1	-	-	-	-	-	-	-	29,5	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	550,7	7,7	-	-	-	-	-	-	-	-	543,0
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.899,7	80,2	103,6	106,9	104,6	95,3	85,8	89,2	70,3	90,2	1.073,6

*Pépetuo com possibilidade de call

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Receita Bruta	76.345	78.232	2,5%	296.822	286.692	-3,4%
De Aluguéis	55.303	54.088	-2,2%	206.745	198.616	-3,9%
De Serviços	21.042	24.144	14,7%	90.077	88.076	-2,2%
Deduções da Receita	(9.926)	(10.257)	3,3%	(37.595)	(34.402)	-8,5%
Pis / Cofins	(6.143)	(5.961)	-3,0%	(22.346)	(20.771)	-7,0%
ISS	(783)	(813)	3,8%	(3.602)	(3.060)	-15,0%
Descontos	(3.000)	(3.483)	16,1%	(11.647)	(10.571)	-9,2%
Receita Líquida	66.419	67.975	2,3%	259.227	252.290	-2,7%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(8.112)	(7.131)	-12,1%	(37.012)	(27.938)	-24,5%
Pessoal	(771)	(576)	-25,3%	(2.981)	(2.300)	-22,8%
Depreciação	(592)	(457)	-22,8%	(2.414)	(2.017)	-16,4%
Ocupação	(3.441)	(4.299)	24,9%	(15.804)	(16.894)	6,9%
Serviços de Terceiros	(2.890)	(1.799)	-37,8%	(12.357)	(6.727)	-45,6%
Outros Custos	(418)	-	-	(3.456)	-	-
Resultado Bruto	58.307	60.844	4,4%	222.215	224.352	1,0%
Despesas Operacionais	33.875	244.689	622,3%	(24.528)	204.108	-
Gerais e Administrativas	(16.756)	(14.459)	-13,7%	(58.868)	(51.515)	-12,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	50.631	259.148	411,8%	34.340	255.623	644,4%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	92.182	305.533	231,4%	197.687	428.460	116,7%
Resultado Financeiro	(70.876)	(108.431)	53,0%	18.188	(255.398)	-
Resultado Antes do IR e da CS	21.306	197.102	825,1%	215.875	173.062	-19,8%
IR/CS	(12.461)	95.503	-	(32.496)	78.399	-
Resultado Líquido	8.845	292.605	-	183.379	251.461	37,1%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/12/17	31/12/16
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	108.647	59.771
Aplicações financeiras	-	13.053
Contas a receber	66.192	66.323
Tributos a recuperar	10.876	11.275
Propriedade para investimento destinada a venda	996.069	-
Contas a receber - Cessões	-	54.998
Outras contas a receber	15.182	19.214
Total do circulante	1.196.966	224.634
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	1.588	1.469
Contas a receber	5.983	7.273
Tributos a recuperar	3.658	4.307
Partes relacionadas	55.537	53.953
Depósitos e cauções	6.158	2.247
Outras contas a receber	215	1.689
Propriedades para investimento	2.268.849	2.969.390
Imobilizado	4.411	15.258
Intangível	16.942	19.950
Total do não circulante	2.363.341	3.075.536
TOTAL DO ATIVO	3.560.307	3.300.170
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	13.320	16.569
Empréstimos e financiamentos	47.714	73.473
Salários e encargos sociais	2.093	2.368
Impostos, taxas e contribuições	107.579	121.106
Impostos parcelados	2.344	15.434
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	32.487	59.822
Partes relacionadas	20.036	24.748
Receitas de cessões a apropriar	24.793	25.695
Outras contas a pagar	2.698	2.700
Total do circulante	253.064	341.915
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.258.469	1.142.621
Receitas de cessões a apropriar	149.201	170.736
Impostos parcelados	16.042	42.046
Imposto de renda e contribuição social diferidos	96.355	86.647
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.485	1.504
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	561.005	541.476
Total do não circulante	2.082.557	1.985.030
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.224.686	973.225
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.560.307	3.300.170

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/12/2017	31/12/2016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro Líquido do Exercício	251.461	183.379
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	4.679	6.109
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	4.621	6.713
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(19)	131
Ganho na liquidação dos Bonds	-	(98.464)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(90.793)	5.364
Imposto de renda e contribuição social	22.102	27.132
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	194.004	255.979
Perda / (Ganho) não realizada com operações com instrumentos derivativos	-	(4.008)
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	-	12.300
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	374	(1.116)
Variação cambial	16.447	(220.793)
Ajuste a valor justo	(258.211)	(59.223)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	(3.200)	(7.322)
Tributos a recuperar	1.048	9.785
Contas a receber - cessões	54.998	(54.998)
Outras contas a receber	5.506	3.312
Depósitos e cauções	(3.911)	366
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(3.249)	(5.376)
Impostos, taxas e contribuições	64.872	32.776
Salários e encargos sociais	(275)	(213)
Receitas de cessões a apropriar	(22.437)	161.897
Outras contas a pagar	(2)	(3.117)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das operações	238.015	250.613
Pagamento de juros	(140.242)	(134.630)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	97.773	115.983
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	36.976	14.965
Aplicação financeira e aplicação vinculada	12.934	(13.389)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(65.117)	(104.248)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado	-	60.500
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento	(15.207)	(42.172)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	161.046	1.910
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(10.411)	(600)
Aumento de capital social	-	9.546
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(139.919)	(131.714)
Novos parcelamento de tributos	(33.819)	2.989
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(4.291)	(10.846)
Partes relacionadas	(6.296)	3.435
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento	(33.690)	(125.280)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	48.876	(51.469)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	59.771	111.240
No final do exercício	108.647	59.771

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

GLOSSÁRIO

ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
ABL Total	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de quartos.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
CPC 06	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
CPC 28	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
CPC 38	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
EBITDA Ajustado por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
FFO Ajustado	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
Lojas Âncoras	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Lucro Líquido Ajustado	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
Lucro Líquido Ajustado por m²	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
NOI	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.