

São Paulo, 12 de maio de 2016 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 1T16. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.



1T16

Receita Bruta cresce 15,5%, atingindo R\$ 76,4 milhões e EBITDA Ajustado aumenta 12,2%, totalizando R\$ 47,3 milhões

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no primeiro trimestre de 2016 - 1T16 - atingiu R\$ 76,4 milhões, com crescimento de 15,5% em comparação à receita de R\$ 66,1 milhões no primeiro trimestre de 2015 - 1T15.
- O NOI Consolidado do 1T16 registrou R\$ 57,9 milhões, com margem de 85,7% e crescimento de 9,7% em relação aos R\$ 52,8 milhões alcançados no 1T15.
- O Lucro Bruto no 1T16 foi de R\$ 57,3 milhões, com margem de 84,7% e crescimento de 9,9% em comparação aos R\$ 52,1 milhões do 1T15.
- O EBITDA Ajustado no 1T16 atingiu R\$ 47,3 milhões, com margem de 70,0% e crescimento de 12,2% em relação aos R\$ 42,1 milhões do 1T15.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados			
R\$ mil	1T15	1T16	Var.
Receita Bruta Total	66.159	76.440	15,5%
Aluguel (Shoppings)	46.112	50.500	9,5%
Serviços	20.047	25.940	29,4%
NOI Consolidado	52.776	57.887	9,7%
EBITDA Ajustado	42.126	47.274	12,2%
Resultado Líquido Ajustado	(192.871)	71.497	-
FFO Ajustado	(191.347)	73.024	-
Margem NOI	88,5%	85,7%	-2,8 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,7%	70,0%	-0,7 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-323,6%	105,8%	-
Margem FFO Ajustado	-321,0%	108,1%	-
Receita Bruta por m ²	264,63	292,98	10,7%
NOI por m ²	211,10	221,87	5,1%
EBITDA Ajustado por m ²	168,50	181,19	7,5%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(771,48)	274,04	-
FFO Ajustado por m ²	(765,38)	279,89	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	250.003	260.904	4,4%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	250.003	260.904	4,4%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

Rodrigo Lepski Lopes
Coordenador de RI

dri@generalshopping.com.br

Alan Naoto Tomioka
Estagiário de RI

www.generalshopping.com.br



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

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

abrasca
companhia associada

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia vem apresentar e comentar o desempenho operacional e financeiro do primeiro trimestre de 2016 (1T16).

Inicialmente destacamos o aumento de ABL Própria (Área Bruta Locável) na média do período em 4,4% em comparação ao 1T15, em razão das inaugurações do Parque Shopping Maia e Outlet Premium Rio de Janeiro, contrabalanceadas pelas vendas do Shopping Light e da participação no Internacional Shopping Guarulhos em 2015.

A Receita Bruta no 1T16 aumentou 15,5% e atingiu R\$ 76,4 milhões, resultado do crescimento das Receitas de Serviços e Receitas de Aluguéis em 29,4% e 9,5%, respectivamente, ambas superiores ao aumento de ABL Própria observado no período.

Observando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou um crescimento de 8,5%, superior às Vendas SAS (Same Area Sales) de 2,5%, reflexo da desaceleração econômica e do desempenho do varejo em geral.

Avaliando a taxa de ocupação da Companhia, esta apresentou uma redução no 1T16 para 94,1%. No trimestre anterior (4T15) a mesma estava no patamar de 94,8%.

No 1T16, os Custos dos Aluguéis e Serviços aumentaram 37,6%, impactados pelo aumento do custo de ocupação em decorrência da diminuição da taxa de ocupação nos empreendimentos. Ainda assim, o NOI atingiu R\$ 57,9 milhões no período, com crescimento de 9,7% em comparação ao 1T15 e margem em 85,7%.

As Despesas Gerais e Administrativas tiveram um pequeno aumento de 0,5% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, com o EBITDA Ajustado crescendo 12,2% e atingindo R\$ 47,3 milhões no 1T16. A margem EBITDA Ajustado fechou o trimestre em 70,0%.

No período, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 227,2 milhões para positivos R\$ 33,1 milhões.

Como evento subsequente tivemos a conclusão da operação de alienação do Parque Shopping Prudente, conforme apresentado em fato relevante anunciado no dia 21 de março de 2016.

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

Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

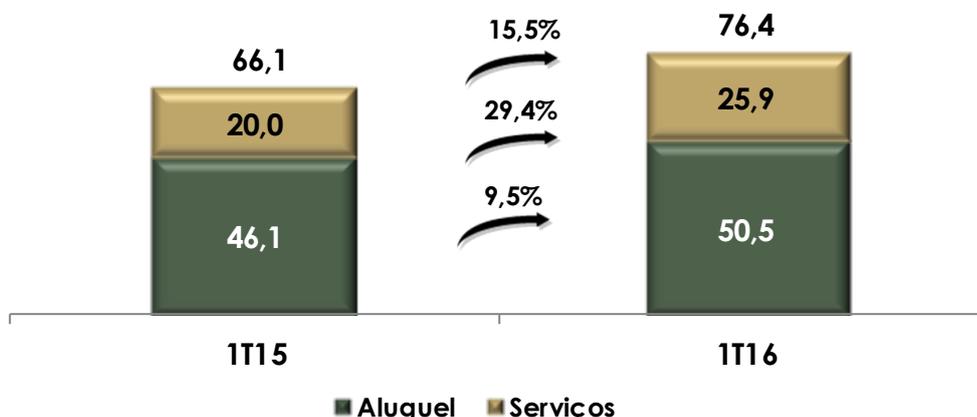
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 76,4 milhões, representando um crescimento de 15,5% em relação ao 1T15.

A receita bruta de aluguéis no 1T16 totalizou R\$ 50,5 milhões, representando 66,1% da receita bruta total e um acréscimo de 9,5% em relação ao 1T15. Os principais fatores que contribuíram para este aumento foram: a inauguração do Parque Shopping Maia e do Outlet Premium Rio de Janeiro, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis, parcialmente compensados pela venda do Shopping Light e da participação no Internacional Shopping Guarulhos.

A receita bruta de serviços no 1T16 totalizou R\$ 25,9 milhões, representando um crescimento de 29,4% em relação ao 1T15.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA
(R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 50,5 milhões no 1T16, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, *merchandising* e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis			
R\$ milhões	1T15	1T16	Var.
Aluguel Mínimo	32,8	37,0	12,8%
Aluguel Percentual de Vendas	4,4	4,8	7,1%
Luvas	3,1	3,0	-2,0%
Merchandising	3,8	3,5	-6,9%
Linearização da Receita	2,0	2,2	10,5%
Total	46,1	50,5	9,5%

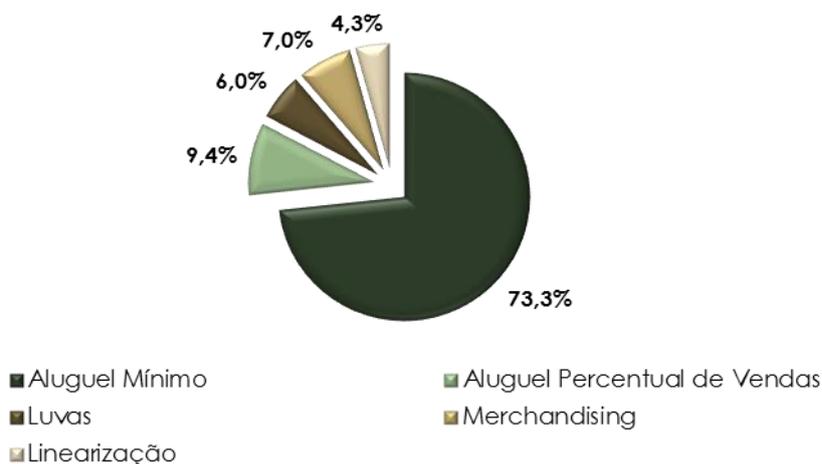
As receitas de aluguel mínimo no 1T16 aumentaram R\$ 4,2 milhões ou 12,8% em relação ao 1T15, devido os fatores citados acima.

O aluguel percentual de vendas aumentou 7,1% na comparação entre os dois períodos.

Os aluguéis temporários (*Merchandising*) do 1T16 totalizaram R\$ 3,5 milhões, decréscimo de R\$ 0,3 milhão ou 6,9% comparado com 1T15.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 1T16 73,3% da receita total de aluguéis, enquanto no 1T15 representavam 71,2%.

Receita de Aluguéis - 1T16



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T16 as receitas de serviços totalizaram R\$ 25,9 milhões, representando um crescimento de 29,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços			
R\$ milhões	1T15	1T16	Var.
Estacionamento	13,0	16,1	24,5%
Energia	2,3	4,2	80,1%
Água	1,7	2,2	29,1%
Administração	3,0	3,4	11,4%
Total	20,0	25,9	29,4%

As receitas de estacionamento no 1T16 foram de R\$ 16,1 milhões, um acréscimo de R\$ 3,1 milhões ou 24,5% em relação ao 1T15. Este resultado foi decorrente da inauguração do Parque Shopping Maia e do Outlet Premium Rio de Janeiro, bem como o crescimento das receitas das nossas operações, parcialmente compensado pela venda do Shopping Light.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 4,2 milhões no 1T16, aumento de R\$ 1,9 milhão, ou 80,1%. Este resultado foi decorrente das novas operações, bem como da melhora nos custos de compra (*Spot*), que ajustaram nossas margens.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,2 milhões no 1T16, aumento de R\$ 0,5 milhão, ou 29,1%.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 8,9 milhões no 1T16, correspondendo a 11,6% da receita bruta, enquanto que no 1T15 representaram 9,9%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 6,7 milhões no 1T16, representando um crescimento de R\$ 1,6 milhão em relação ao 1T15. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento, compensado pela alteração do regime de tributação de algumas empresas do grupo.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,2 milhões, o que representa um acréscimo de R\$ 0,8 milhão comparado com o 1T15.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 67,6 milhões no 1T16, um acréscimo de 13,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T16 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 37,6%, ficando em R\$ 10,3 milhões.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados			
R\$ milhões	1T15	1T16	Var.
Pessoal	0,9	0,8	-3,9%
Depreciação	0,7	0,6	-5,3%
Ocupação	2,3	4,0	70,7%
Serviços de Terceiros	3,6	3,6	-1,3%
Outros Custos	-	1,3	-
Total	7,5	10,3	37,6%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,8 milhão neste trimestre, decréscimo de 3,9% em comparação com o 1T15.

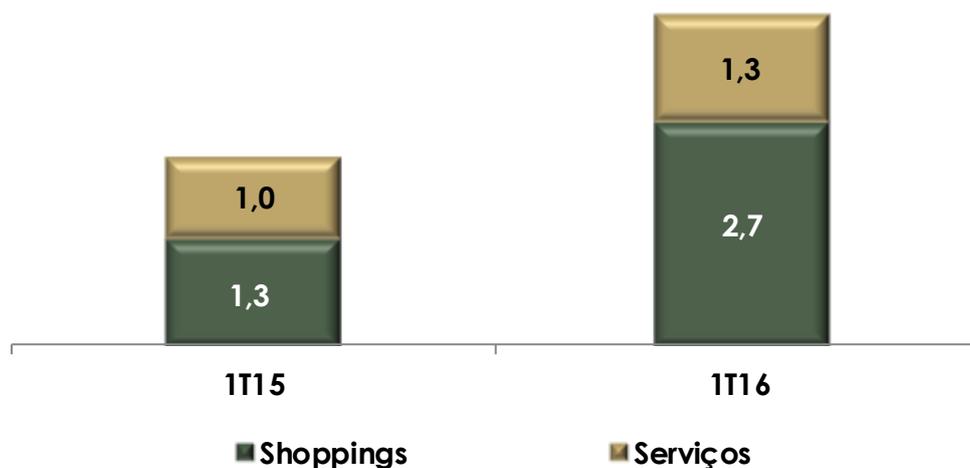
Custo de Depreciação

No 1T16, o custo de depreciação foi de R\$ 0,6 milhão, decréscimo de 5,3% em comparação com o 1T15.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,0 milhões, R\$ 1,7 milhão maior que no 1T15.

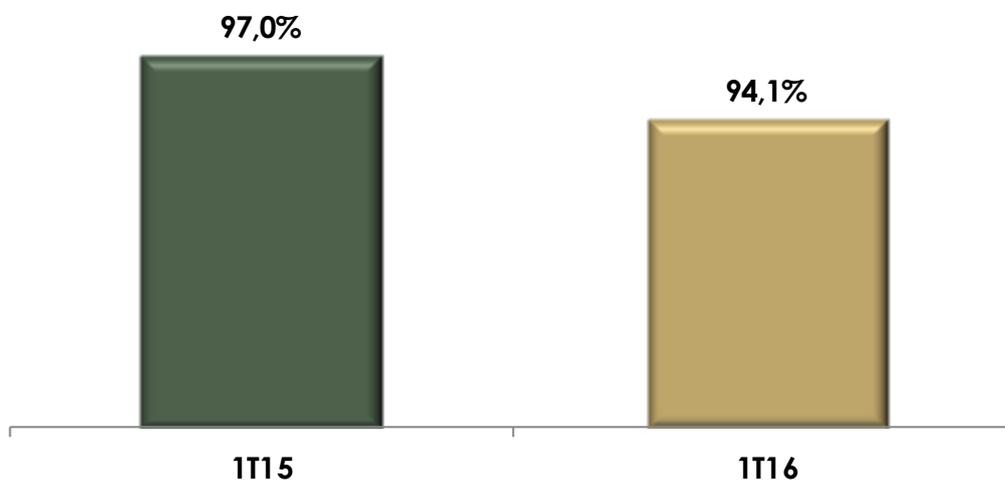
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,7 milhões no 1T16, um acréscimo de R\$ 1,4 milhão em relação ao 1T15.

O custo de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,3 milhão no 1T16, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 1T15.

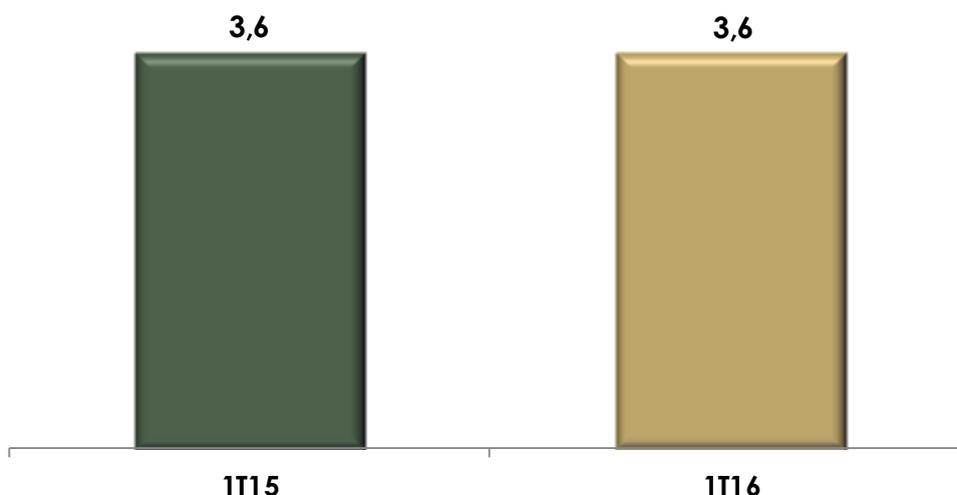
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 1T16, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 3,6 milhões, mesmo patamar do 1T15.

**CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)**

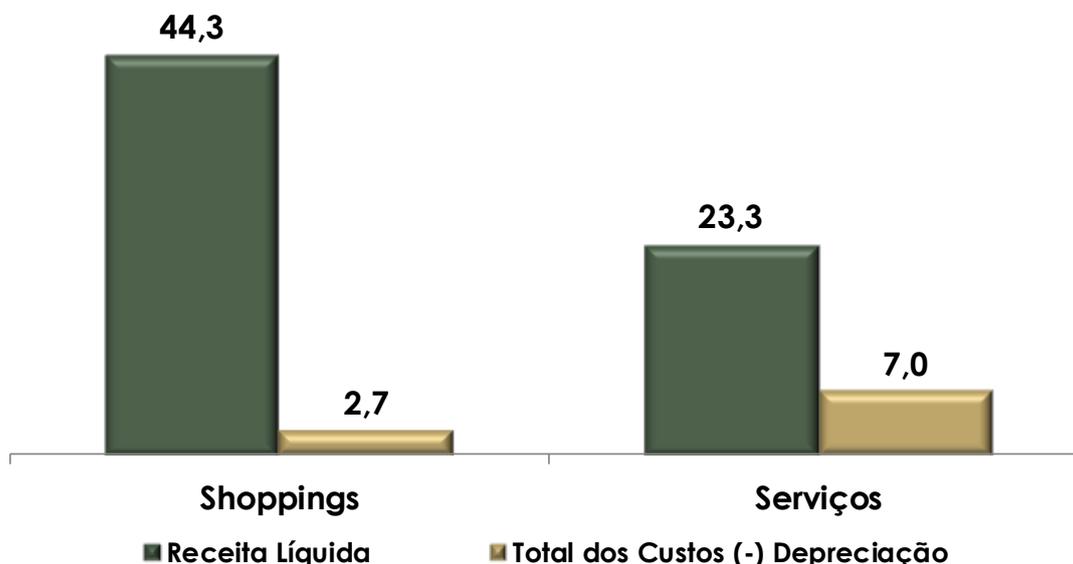


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T16 foi de R\$ 57,3 milhões, com crescimento de 9,9% comparado aos R\$ 52,1 milhões no 1T15.

No 1T16 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 57,9 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 41,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 16,3 milhões.

**NOI - 1T16
(R\$ milhões)**



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T16 totalizaram R\$ 13,7 milhões, representando um acréscimo de 0,5%, comparado com 1T15.

Despesas Gerais e Administrativas			
R\$ milhões	1T15	1T16	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,6)	(0,9)	55,5%
PCLD	(0,3)	(0,8)	162,7%
Despesas com Pessoal	(4,7)	(3,6)	-24,0%
Serviços de Terceiros	(3,1)	(2,5)	-19,2%
Despesas de Comercialização	(1,4)	(1,7)	23,0%
Não Recorrentes	(0,3)	(1,0)	213,9%
Outras Despesas	(3,2)	(3,2)	-1,8%
Total	(13,6)	(13,7)	0,5%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 0,1 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pela redução (i) das despesas com pessoal, (ii) das despesas com serviços de terceiros e (iii) das outras despesas, parcialmente compensado pelo acréscimo (iv) da PCLD (v) das despesas de publicidade e propaganda, (vi) das despesas de comercialização e (vii) das não recorrentes.

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 1T16 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,7 milhão, enquanto no 1T15 tivemos R\$ 1,8 milhão.

Outras Receitas Operacionais			
R\$ milhões	1T15	1T16	Var.
Recup. Despesas Condominiais	1,0	0,1	-94,9%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Propriedades para Investimento	-	(0,5)	-
Outras Recuperações	0,8	1,1	31,0%
Total	1,8	0,7	-61,4%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T16 foi positivo em R\$ 33,1 milhões, e no 1T15 o resultado ficou negativo em R\$ 227,2 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa.

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

Resultado Financeiro Líquido			
R\$ milhões	1T15	1T16	Var.
Receitas	61,7	170,1	175,7%
Juros de aplicações financeiras	13,6	1,7	-87,2%
Variação cambial ativa	2,2	165,7	-
Ganho na operação com derivativos	43,4	1,0	-97,7%
Outros	2,5	1,7	-31,0%
Despesas	(288,9)	(137,0)	-52,6%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(26,0)	(31,7)	21,3%
Bônus de Dívida Perpétuos	(22,0)	(30,4)	38,5%
Perda em operação com derivativos	(1,4)	(10,2)	645,1%
Variação cambial passiva	(233,2)	(51,4)	-77,9%
Variação monetária passiva	(0,3)	-	-
Multa sobre impostos em atraso	(0,4)	(6,1)	-
Outros	(5,6)	(7,2)	30,3%
Total	(227,2)	33,1	-

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

Desde a emissão dos *bonds*, a estratégia da Companhia consiste em manter pelo menos 2 anos de pagamento de juros cobertos contra risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

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 futuros da BM&FBovespa e contratos a termo *non-deliverable forward* (NDF), junto a instituições de primeira linha.

Em 31 de março de 2016, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 24 meses era:

Mapa de Hedge Cambial

US\$ mil	2016	2017	2018	24 meses
Exposição	12.312	16.416	4.104	32.832
Total de <i>hedge</i> com instrumentos derivativos	12.400	16.500	4.100	33.000
Cobertura				101%

Tipos de Instrumento de Hedge

Instrumento Derivativo - Futuro Dólar BM&FBovespa	2016	2017	2018	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3,6188	3,6188	-	3,6188
Nocional em US\$ mil	12.400	4.100	-	16.500
Valor Justo em R\$ mil	(338)	(112)	-	(450)

Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	2016	2017	2018	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	-	3,6510	3,6510	3,6510
Nocional em US\$ mil	-	12.400	4.100	16.500
Valor Justo em R\$ mil	-	(467)	(154)	(621)

Total de Instrumento de Hedge	2016	2017	2018	24 meses
Nocional em US\$ mil	12.400	16.500	4.100	33.000
Valor Justo em R\$ mil	(338)	(578)	(154)	(1.071)

(*) Para NDF de câmbio, o preço reflete o preço de entrada na operação. Para Futuro Dólar, o preço reflete o preço de ajuste vigente em 31 de março de 2016.

RISCO DE TAXA DE JUROS

A Companhia efetuou swaps de taxas de juros para transformar dívidas atreladas a CDI e TJLP para IPCA. Estes contratos possuem vencimentos e percentuais de amortização idênticos aos contratos de empréstimos correspondentes.

Data de início de Swap	Nocional Remanescente em R\$ mil	Data de Vencimento do Swap	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Valor Justo em 31/03/2016
jun/12	3.490	jun/17	CDI + 3,202%	IPCA + 7,590%	(1.045)
out/12	4.063	out/17	CDI + 5,500%	IPCA + 7,970%	(1.094)
out/12	5.417	out/17	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	(1.617)
TOTAL	12.969				(3.756)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 1T16 foi de R\$ 7,4 milhões e no 1T15 foi de R\$ 6,3 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T16 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 71,5 milhões positivo, em comparação com o resultado líquido ajustado em R\$ 192,9 milhões negativo no 1T15.

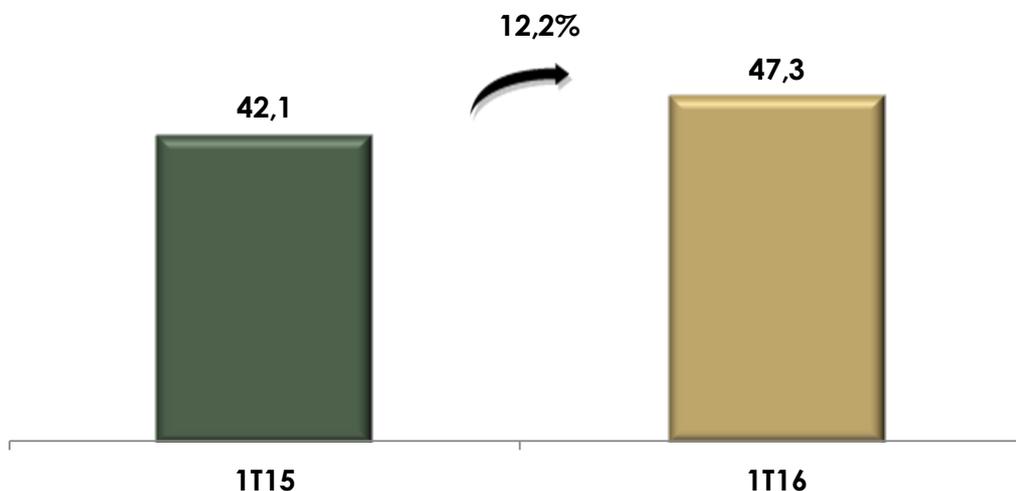
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado			
R\$ milhões	1T15	1T16	Var.
Resultado Líquido	(193,2)	70,0	-
(+) Não recorrentes	0,3	1,5	348,9%
Resultado Líquido Ajustado	(192,9)	71,5	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-323,6%	105,8%	-

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 1T16 foi de R\$ 47,3 milhões, com margem de 70,0%, e acréscimo de 12,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 42,1 milhões.

Reconciliação do EBITDA Ajustado			
R\$ milhões	1T15	1T16	Var.
Resultado líquido	(193,2)	70,0	-
(+) IRPJ / CSLL	6,3	7,4	16,4%
(+) Resultado Financeiro Líquido	227,2	(33,1)	-
(+) Depreciação e Amortização	1,5	1,5	0,2%
EBITDA	41,8	45,8	9,5%
(+) Não Recorrentes	0,3	1,5	348,9%
EBITDA Ajustado	42,1	47,3	12,2%
Margem EBITDA Ajustado	70,7%	70,0%	-0,7 p.p.

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)



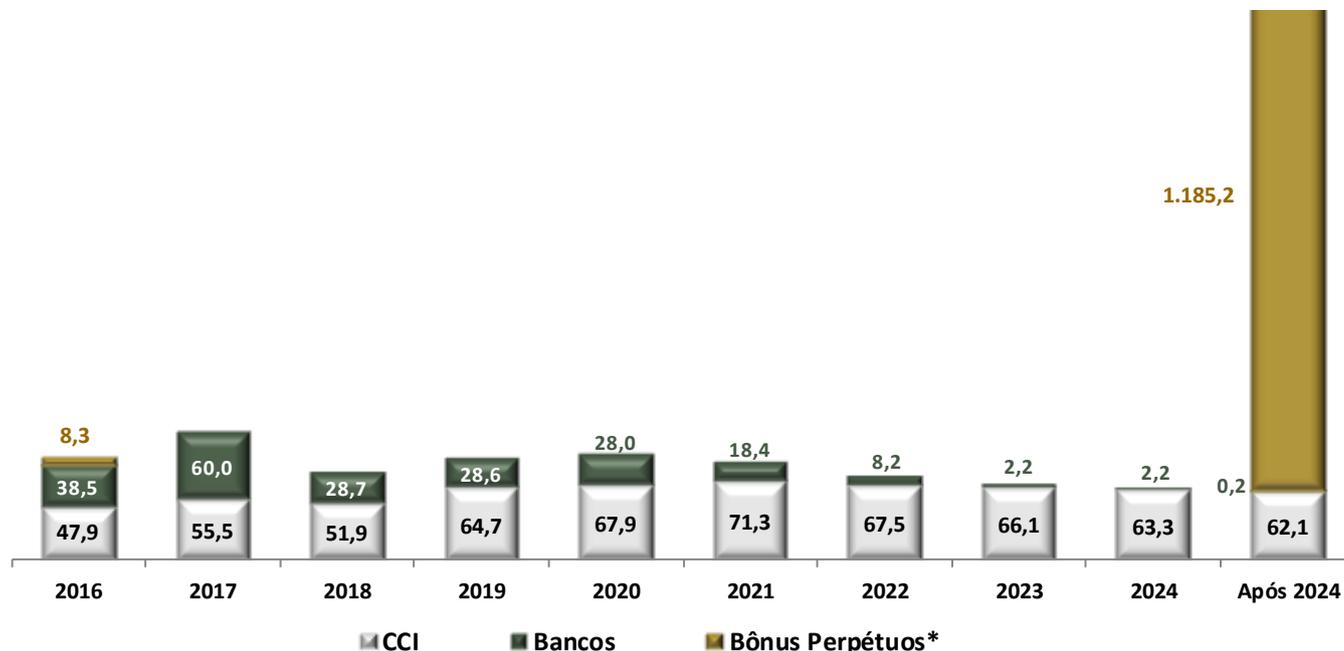
ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2016 totalizou R\$ 2.026,7 milhões. Em 31 de dezembro de 2015 este endividamento era de R\$ 2.143,3 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras

aplicações financeiras) em 31 de março de 2016 de R\$ 48,3 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.978,4 milhões. No 4T15 o endividamento líquido foi de R\$ 2.030,9 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



*Pérpetuo com possibilidade de call

R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/03/16	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Após 2024
BANCO HSBC S.A.	jun/17	CDI	3,2%	3,5	2,1	1,4	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	0,6	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	SELIC	5,5%	6,2	2,9	3,3	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	9,6	2,8	6,8	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	SELIC	6,8%	20,3	2,9	3,7	3,7	3,7	3,7	2,6	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	TJLP	6,8%	40,1	5,7	7,4	7,4	7,4	7,5	4,7	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,3%	22,2	3,7	4,7	4,7	4,8	4,3	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	4,6%	6,1	1,0	1,3	1,3	1,3	1,2	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	-	3,5%	0,8	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-	-	-
BBM - CCB	jan/17	SELIC	8,1%	5,8	5,3	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	25,8	3,1	3,9	3,9	3,9	3,9	3,8	3,3	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	33,7	5,8	5,0	5,1	5,0	5,0	5,1	2,7	-	-	-
DEBÊNTURES - CRISTAL	out/17	CDI	2,5%	21,4	1,3	20,1	-	-	-	-	-	-	-	-
BNB	jun/25	-	3,5%	18,9	1,7	1,5	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	0,2
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	76,9	19,2	32,0	25,7	-	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	47,1	4,1	6,3	7,0	7,8	8,6	9,6	3,7	-	-	-
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	67,5	4,6	6,5	7,0	7,5	8,0	8,4	9,1	9,8	6,6	-
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	37,0	2,2	3,3	3,5	3,7	4,0	4,3	4,6	4,9	5,3	1,2
CCI - HABITASEC	dez/24	IPCA	7,0%	52,8	3,6	4,9	5,3	5,6	6,0	6,5	6,9	7,4	6,6	-
CCI - ITAÚ	mar/26	TR	9,9%	266,3	10,2	-	-	35,5	35,5	35,5	35,5	35,5	35,5	43,1
CCI - ITAÚ BBA	jan/27	TR	10,0%	70,6	4,0	2,5	3,4	4,6	5,8	7,0	7,7	8,5	9,3	17,8
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SENIOR (*)		USD	10,0%	592,5	8,3	-	-	-	-	-	-	-	-	584,2
BONUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS SUBORDINADOS (*)		USD	12,0%	601,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601,0
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.026,7	94,7	115,5	80,6	93,3	95,9	89,7	75,7	68,3	65,5	1.247,5

*Pérpetuo 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	1T15	1T16	Var.
Receita Bruta	66.159	76.440	15,5%
De Aluguéis	46.112	50.500	9,5%
De Serviços	20.047	25.940	29,4%
Deduções da Receita	(6.557)	(8.874)	35,3%
Pis / Cofins	(4.211)	(5.573)	32,3%
ISS	(922)	(1.110)	20,4%
Descontos	(1.424)	(2.191)	53,9%
Receita Líquida	59.602	67.566	13,4%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(7.487)	(10.305)	37,6%
Pessoal	(850)	(817)	-3,9%
Depreciação	(661)	(626)	-5,3%
Ocupação	(2.335)	(3.987)	70,7%
Serviços de Terceiros	(3.641)	(3.593)	-1,3%
Outros Custos	-	(1.282)	-
Resultado Bruto	52.115	57.261	9,9%
Despesas Operacionais	(11.846)	(13.009)	9,8%
Gerais e Administrativas	(13.634)	(13.700)	0,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	1.788	691	-61,4%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	40.269	44.252	9,9%
Resultado Financeiro	(227.158)	33.101	-
Resultado Antes do IR e da CS	(186.889)	77.353	-
IR/CS	(6.315)	(7.351)	16,4%
Resultado Líquido	(193.204)	70.002	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	31/03/16	31/12/15
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	47.129	111.240
Contas a receber	62.892	69.924
Tributos a recuperar	22.064	20.664
Propriedade para investimento destinada a venda	59.300	59.300
Outras contas a receber	17.512	20.673
Total do circulante	208.897	281.801
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	1.170	1.133
Contas a receber	4.714	3.063
Tributos a recuperar	4.739	4.703
Partes relacionadas	61.209	63.027
Depósitos e cauções	3.154	2.613
Outras contas a receber	2.195	3.542
Propriedades para investimento	2.849.280	2.820.962
Imobilizado	31.056	31.083
Intangível	22.760	23.656
Total do não circulante	2.980.277	2.953.782
TOTAL DO ATIVO	3.189.174	3.235.583

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	14.539	21.945
Empréstimos e financiamentos	55.182	118.786
Salários e encargos sociais	2.718	2.581
Impostos, taxas e contribuições	76.797	59.071
Impostos parcelados	14.431	13.734
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	62.829	57.785
Partes relacionadas	26.480	30.387
Receitas de cessões a apropriar	10.329	10.388
Outras contas a pagar	8.116	9.825
Total do circulante	271.421	324.502
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.353.309	1.400.890
Receitas de cessões a apropriar	21.542	24.146
Impostos parcelados	52.466	55.134
Imposto de renda e contribuição social diferidos	83.410	83.410
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.308	1.373
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	555.416	565.828
Total do não circulante	2.067.451	2.130.781
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	850.302	780.300
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.189.174	3.235.583

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/2016	31/03/2015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro / (prejuízo) do Exercício	70.002	(193.204)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.528	1.599
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	821	313
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(65)	(450)
Imposto de renda e contribuição social	7.351	6.315
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	65.193	51.475
Perda / (Ganho) não realizada com operações com instrumentos derivativos	-	(30.033)
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	1.414	517
Variação cambial	(115.740)	227.900
(Ganho) ou perda na alienação de propriedade p/investimentos	-	1.232
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	4.560	1.353
Tributos a recuperar	(1.436)	(4.609)
Outras contas a receber	4.508	3.516
Depósitos e cauções	(541)	(2)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(7.406)	(960)
Impostos, taxas e contribuições	16.600	(14.352)
Salários e encargos sociais	137	210
Receitas de cessões a apropriar	(2.663)	227
Outras contas a pagar	(1.709)	44.519
Caixa (aplicado nas)/ proveniente das operações	42.554	95.566
Pagamento de juros	(39.923)	(69.366)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.225)	(3.967)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	(3.594)	22.233
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicação financeira e aplicação financeira vinculada	(37)	50.532
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(28.923)	(109.372)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento	(28.960)	(58.840)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	-	88.000
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(600)	(5.495)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(26.041)	(35.458)
Novos parcelamento de tributos	-	9.051
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(2.827)	(2.411)
Partes relacionadas	(2.089)	(499)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento	(31.557)	53.188
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(64.111)	16.581
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	111.240	178.048
No final do exercício	47.129	194.629

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.
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.