

São Paulo, 11 de novembro 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 3T16. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.



3T16

Receita Bruta Total cresce 5,6% no 9M16 e atinge R\$ 220,5 milhões

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no terceiro trimestre de 2016 - 3T16 - atingiu R\$ 69,1 milhões, com decréscimo de 1,3% em comparação à receita de R\$ 70,0 milhões no terceiro trimestre de 2015 - 3T15. No 9M16, a receita bruta cresceu 5,6% em relação ao 9M15, alcançando R\$ 220,5 milhões.
- O NOI Consolidado do 3T16 registrou R\$ 51,7 milhões, com margem de 86,7% e decréscimo de 5,4% em relação aos R\$ 54,7 milhões alcançados no 3T15. No 9M16 o NOI consolidado foi de R\$ 165,7 milhões, com margem de 86,0% e crescimento de 0,3% em comparação com o 9M15.
- O Lucro Bruto no 3T16 foi de R\$ 51,1 milhões, com margem de 85,7% e decréscimo de 5,5% em comparação aos R\$ 54,1 milhões do 3T15. No 9M16 o lucro bruto totalizou R\$ 163,9 milhões, com margem de 85,0% e crescimento de 0,6% em relação ao 9M15.
- O EBITDA Ajustado no 3T16 atingiu R\$ 40,2 milhões, com margem de 67,4% e decréscimo de 7,7% em relação aos R\$ 43,6 milhões do 3T15. No 9M16, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 133,5 milhões, margem de 69,2%, crescimento de 1,2% em comparação com o 9M15.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	3T15	3T16	Var.	9M15	9M16	Var.
Receita Bruta Total	70.032	69.130	-1,3%	208.849	220.477	5,6%
Aluguel (Shoppings)	48.537	49.675	2,3%	144.727	151.442	4,6%
Serviços	21.495	19.455	-9,5%	64.122	69.035	7,7%
NOI Consolidado	54.708	51.731	-5,4%	165.207	165.731	0,3%
EBITDA Ajustado	43.587	40.215	-7,7%	131.989	133.509	1,2%
Resultado Líquido Ajustado	(358.650)	42.909	-	(543.685)	199.817	-
FFO Ajustado	(357.157)	44.448	-	(538.871)	204.402	-
Margem NOI	87,2%	86,7%	-0,5 p.p.	87,6%	86,0%	-1,6 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	69,5%	67,4%	-2,1 p.p.	70,0%	69,2%	-0,8 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-571,9%	72,0%	-	-288,1%	103,6%	-
Margem FFO Ajustado	-569,6%	74,5%	-	-285,6%	106,0%	-
Receita Bruta por m ²	271,32	282,69	4,2%	812,75	876,33	7,8%
NOI por m ²	211,95	211,54	-0,2%	642,91	658,73	2,5%
EBITDA Ajustado por m ²	168,86	164,45	-2,6%	513,64	530,66	3,3%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(1.389,47)	175,47	-	(2.115,78)	794,22	-
FFO Ajustado por m ²	(1.383,69)	181,76	-	(2.097,05)	812,44	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	258.120	244.540	-5,3%	256.966	251.590	-2,1%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	258.120	244.540	-5,3%	258.120	244.540	-5,3%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

Rodrigo Lepski Lopes
Coordenador de RI

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br



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

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

abrasca
companhia associada

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Ao final do terceiro trimestre deste exercício (3T16), a Administração da Companhia apresenta e comenta o desempenho operacional e financeiro detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Inicialmente destacamos a redução da ABL (Área Bruta Locável) na média do período em 5,3% comparado com ao 3T15, em razão das alienações do Parque Shopping Prudente, Poli Shopping Osasco e de 10% de participação no Internacional Shopping Guarulhos, compensados pela abertura do Outlet Premium Rio de Janeiro em novembro de 2015.

A Receita Bruta nesse período totalizou R\$ 69,1 milhões, acumulando R\$ 220,5 milhões no 9M16 com crescimento de 5,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 3,5%, superior às Vendas SAS (Same Area Sales) de 2,3%, reflexo da retração econômica e do fraco desempenho do varejo em geral.

Em termos de ocupação tivemos uma redução no período, atingindo 95,0%, contra 96,4% no mesmo trimestre do ano anterior, porém superior ao nível do trimestre anterior de 94,1%.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes diminuiram 1,4% em relação ao 3T15, atingindo R\$ 8,5 milhões, impactado pela redução nos serviços de terceiros. O NOI atingiu R\$ 51,7 milhões, queda de 5,4% em relação ao 3T15 e margem de 86,7%, refletindo a redução de ABL no período.

Em contrapartida as Despesas Gerais e Administrativas apresentaram aumento de 20,2% em relação ao 3T15, atingindo R\$ 16,0 milhões, dos quais R\$ 2,0 milhões são despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado atingiu R\$ 40,2 milhões com margem EBITDA ajustado de 67,4%.

No período, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 389,4 milhões para positivos R\$ 5,7 milhões.

Em 10 de agosto de 2016, concluímos oferta de permuta de parte dos Bônus Perpétuos Subordinados.

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

Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

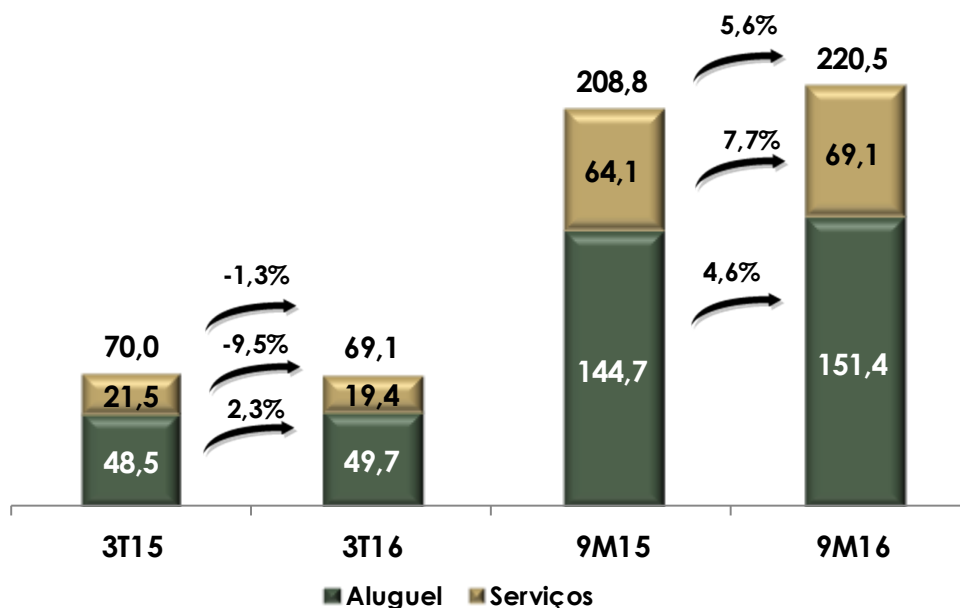
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 69,1 milhões, representando um decréscimo de 1,3% em relação ao 3T15. No 9M16, esta receita atingiu R\$ 220,5 milhões, crescimento de 5,6% comparado com o 9M15.

A receita bruta de alugueis no 3T16 totalizou R\$ 49,7 milhões, representando 71,9% da receita bruta total e um acréscimo de 2,3% em relação ao 3T15. Os principais fatores que contribuíram para este aumento foram: a inauguração do Outlet Premium Rio de Janeiro, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos alugueis, parcialmente compensados pela venda dos shoppings Parque Shopping Prudente e Poli Shopping Osasco e da participação no Internacional Shopping de Guarulhos. No 9M16 esta receita foi de R\$ 151,4 milhões, aumento de 4,6% em comparação com o 9M15.

A receita bruta de serviços no 3T16 totalizou R\$ 19,4 milhões, representando um decréscimo de 9,5% em relação ao 3T15, e R\$ 69,1 milhões no 9M16, 7,7% de crescimento em comparação com o 9M15.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 49,7 milhões no 3T16, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, *merchandising* e linearização da receita.

Composição da Receita de Alugueis

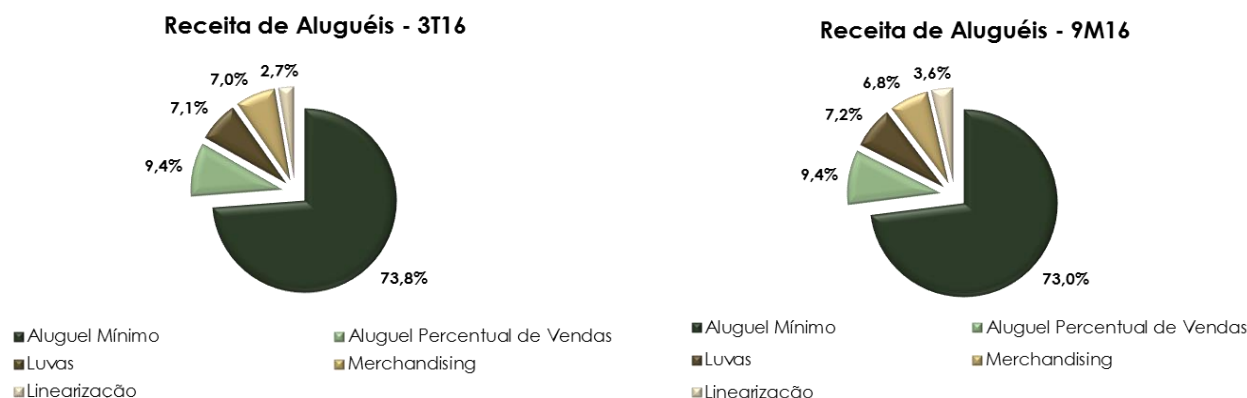
R\$ milhões	3T15	3T16	Var.	9M15	9M16	Var.
Aluguel Mínimo	35,0	36,7	4,7%	102,5	110,6	7,8%
Aluguel Percentual de Vendas	5,2	4,7	-10,1%	15,4	14,2	-7,5%
Luvas	2,9	3,5	20,8%	9,4	10,9	15,7%
Merchandising	3,7	3,4	-7,3%	11,9	10,3	-13,0%
Linearização da Receita	1,7	1,4	-18,8%	5,5	5,4	-1,6%
Total	48,5	49,7	2,3%	144,7	151,4	4,6%

As receitas de aluguel mínimo no 3T16 aumentaram R\$ 1,7 milhão ou 4,7% em relação ao 3T15, devido aos fatores citados acima. Comparando 9M16 com o 9M15, o acréscimo foi de R\$ 8,1 milhões, ou 7,8%.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 10,1% na comparação entre os dois períodos, reflexo dos fatores já mencionados. Considerando o 9M16 em relação ao 9M15, o decréscimo foi de 7,5%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 3T16 totalizaram R\$ 3,4 milhões, decréscimo de R\$ 0,3 milhão ou 7,3% comparado com o 3T15, e R\$ 10,3 milhões no 9M16, decréscimo de 13,0% em comparação com o 9M15.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 3T16 73,8% da receita total de aluguéis, enquanto no 3T15 representavam 72,2%. No 9M16 corresponderam a 73,0%, comparado com 70,9% no 9M15.



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T16 as receitas de serviços totalizaram R\$ 19,4 milhões, representando um decréscimo de 9,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M16 estas receitas foram de R\$ 69,1 milhões, acréscimo de 7,7% em comparação com o 9M15.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	3T15	3T16	Var.	9M15	9M16	Var.
Estacionamento	13,9	12,6	-9,2%	41,8	44,3	5,9%
Energia	2,9	2,0	-31,3%	8,3	9,6	15,5%
Água	1,8	1,7	-6,2%	5,2	5,8	11,3%
Administração	2,9	3,1	9,2%	8,8	9,4	6,7%
Total	21,5	19,4	-9,5%	64,1	69,1	7,7%

As receitas de estacionamento no 3T16 foram de R\$ 12,6 milhões, um decréscimo de R\$ 1,3 milhão ou 9,2% em relação ao 3T15. Este resultado foi decorrente das vendas de participações ocorridas no período, bem como a variação no fluxo de veículos de algumas de nossas operações, parcialmente compensado pela inauguração do Outlet Premium Rio de Janeiro. No 9M16 a receita foi R\$ 44,3 milhões, crescimento de 5,9% comparado com o 9M15.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 2,0 milhões no 3T16, redução de R\$ 0,9 milhão, ou 31,3%. Este resultado foi em função do aumento nos custos de compra (Spot), que reduziram nossas margens, bem como as vendas de participações descritas acima. No 9M16

tivemos R\$ 9,6 milhões, acréscimo de 15,5% em comparação com o 9M15.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,7 milhão no 3T16, redução de R\$ 0,1 milhão, ou 6,2%. No 9M16 esta receita foi de R\$ 5,8 milhões, acréscimo de 11,3% em comparação com o 9M15.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 9,5 milhões no 3T16, correspondendo a 13,7% da receita bruta, enquanto que no 3T15 representaram 10,5%. No 9M16 tivemos R\$ 27,7 milhões, 12,5% da receita bruta, enquanto que no 9M15 o percentual foi de 9,7%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,9 milhões no 3T16, representando um crescimento de R\$ 0,6 milhão em relação ao 3T15. Esta variação deve-se ao acréscimo no faturamento de aluguel, compensado pela alteração do regime de tributação de algumas empresas do grupo. No 9M16 o montante foi de R\$ 19,0 milhões, um acréscimo de R\$ 3,1 milhões comparado com o 9M15.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 3,6 milhões, o que representa um acréscimo de R\$ 1,6 milhão comparado com o 3T15. No 9M16 registramos R\$ 8,6 milhões, um acréscimo de R\$ 4,3 milhões em comparação com o 9M15.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 59,6 milhões no 3T16, um decréscimo de 4,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M16 tivemos R\$ 192,8 milhões, 2,2% maior que no 9M15.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T16 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 1,4%, ficando em R\$ 8,5 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 28,9 milhões, 12,6% de acréscimo em comparação com o 9M15.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T15	3T16	Var.	9M15	9M16	Var.
Pessoal	0,9	1,2	40,6%	2,7	3,1	17,1%
Depreciação	0,6	0,6	-3,4%	2,2	1,8	-17,0%
Ocupação	3,4	4,0	18,7%	9,5	12,4	29,6%
Serviços de Terceiros	3,7	2,7	-29,0%	11,3	9,4	-16,2%
Outros Custos	-	-	-	-	2,2	-
Total	8,6	8,5	-1,4%	25,7	28,9	12,6%

Custo de Pessoal

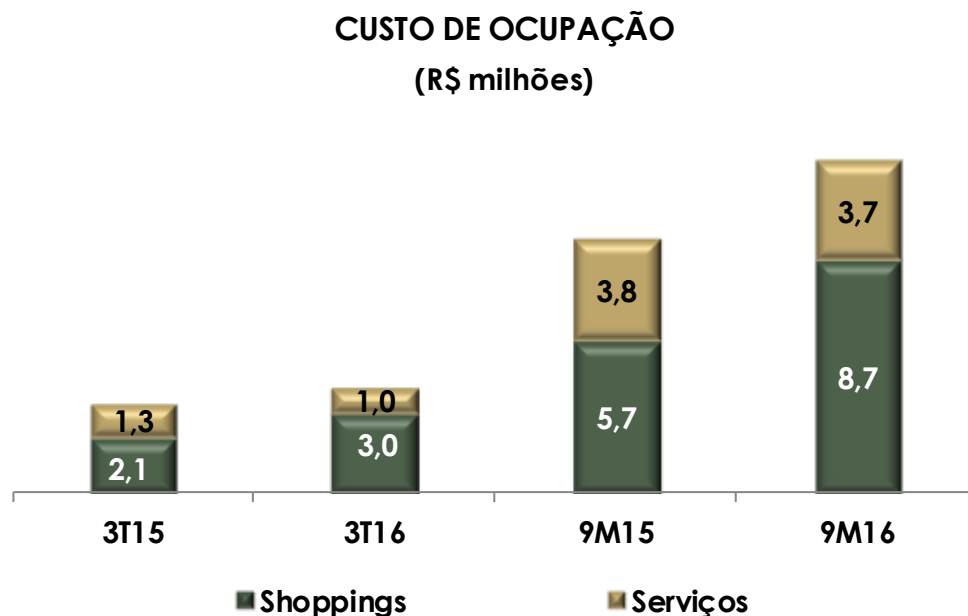
O custo de pessoal foi de R\$ 1,2 milhão neste trimestre, acréscimo de 40,6% em comparação com o 3T15. No 9M16 o custo de pessoal foi de R\$ 3,1 milhões, 17,1% maior que no 9M15.

Custo de Depreciação

No 3T16, o custo de depreciação foi de R\$ 0,6 milhão, mesmo patamar do 3T15. No 9M16, tivemos R\$ 1,8 milhão, decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com o 9M15.

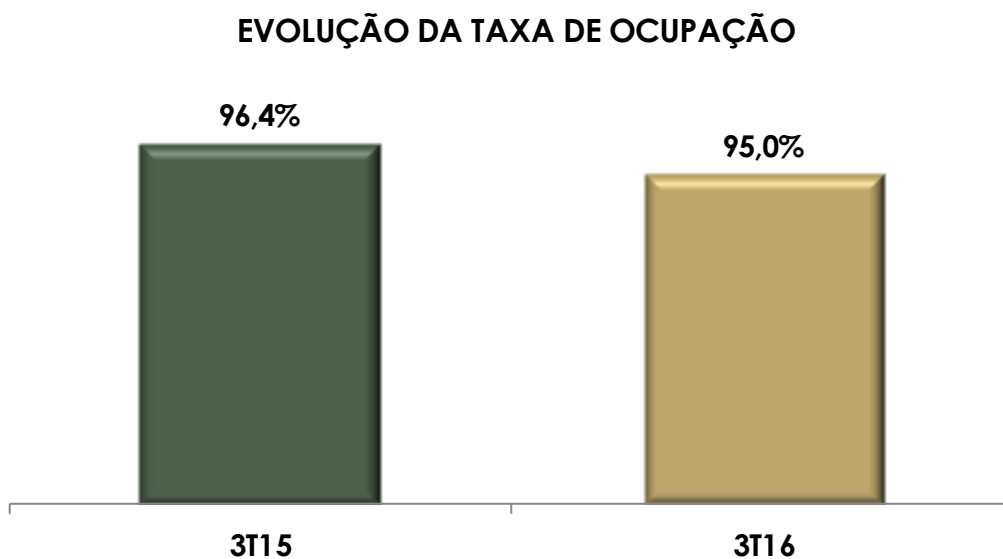
Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,0 milhões, R\$ 0,6 milhão maior que no 3T15. No 9M16 este montante foi de R\$ 12,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,9 milhões ou 29,6%, comparado com o 9M15.



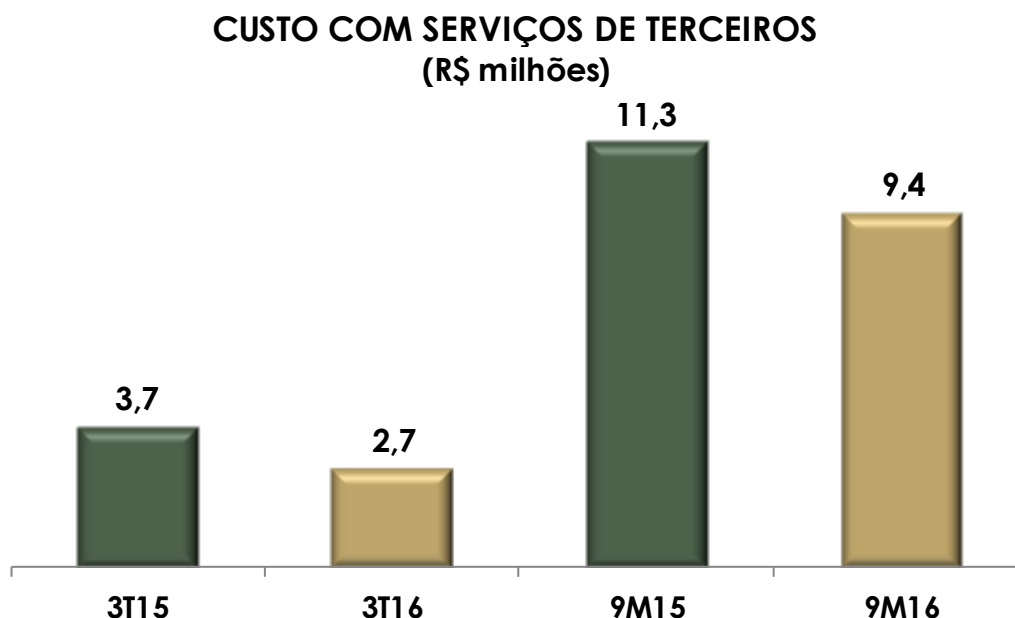
O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 3,0 milhões no 3T16, um acréscimo de R\$ 0,9 milhão em relação ao 3T15. No 9M16 o custo de ocupação foi de R\$ 8,7 milhões, acréscimo de R\$ 3,0 milhões comparado com o 9M15.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,0 milhão no 3T16, um decréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com o 3T15. No 9M16 tivemos R\$ 3,7 milhões, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 9M15.



Custo de Serviços de Terceiros

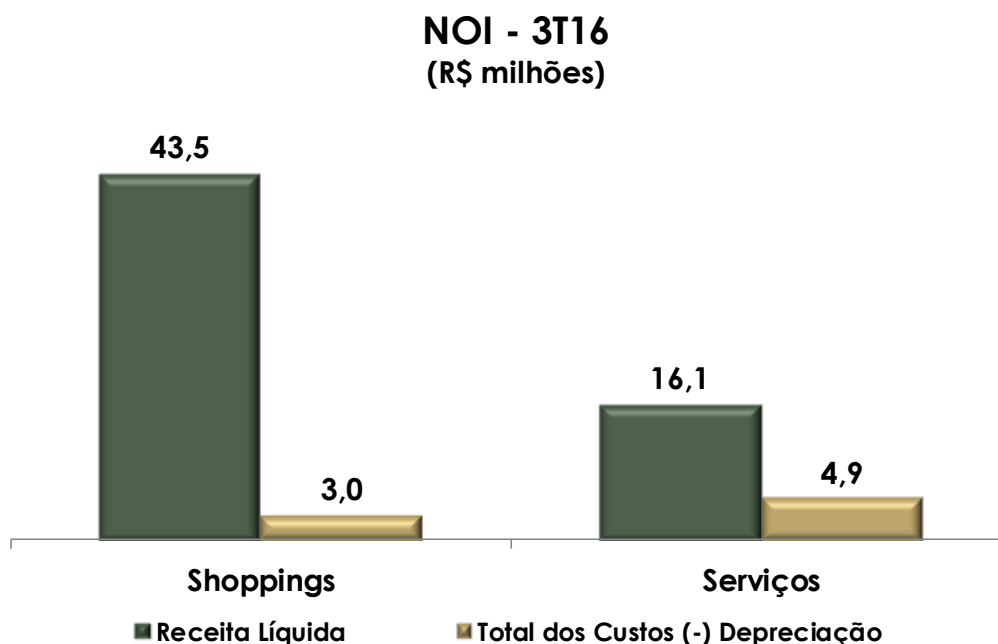
Os custos de serviços de terceiros no 3T16, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,7 milhões, um decréscimo de R\$ 1,0 milhão em comparação com o 3T15. No 9M16 tivemos R\$ 9,4 milhões, R\$ 1,9 milhões de decréscimo em relação ao 9M15.



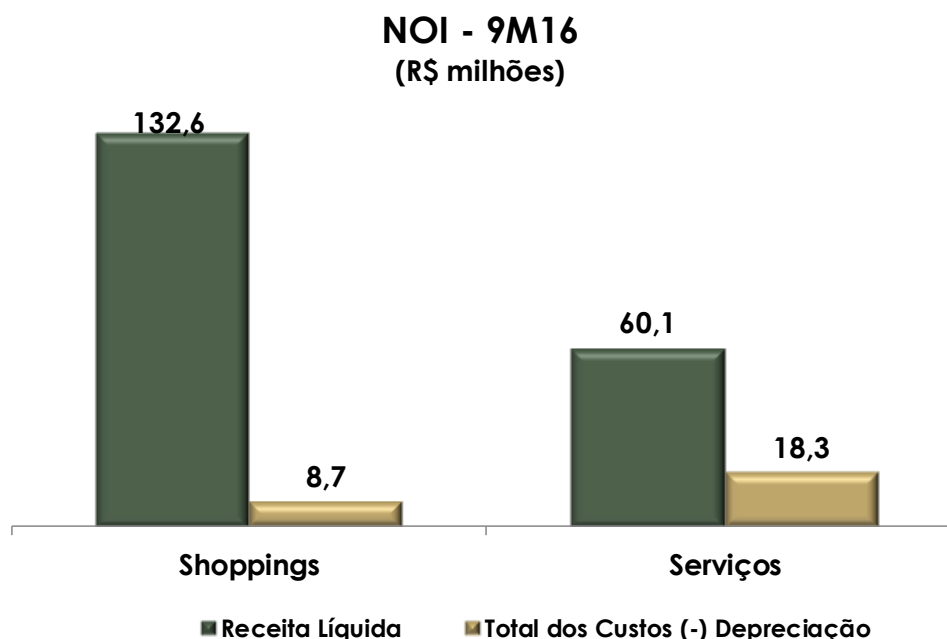
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T16 foi de R\$ 51,1 milhões, com decréscimo de 5,5% comparado aos R\$ 54,1 milhões no 3T15. No 9M16 tivemos R\$ 163,9 milhões, com margem de 85,0% e aumento de 0,6% em comparação com o 9M15.

No 3T16 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 51,7 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 40,5 milhões e o de Serviços foi de R\$ 11,2 milhões.



Já No 9M16 tivemos R\$ 165,7 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 123,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 41,8 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T16 totalizaram R\$ 16,0 milhões, representando um acréscimo de 20,2%, comparado com 3T15. No 9M16 este valor foi de R\$ 42,1 milhões, 1,7% maior que no 9M15.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T15	3T16	Var.	9M15	9M16	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,4)	(0,3)	-17,2%	(1,4)	(2,0)	46,6%
PCLD	(1,2)	(2,3)	100,0%	(2,3)	(4,5)	96,6%
Despesas com Pessoal	(4,5)	(4,2)	-6,5%	(14,4)	(11,5)	-19,8%
Serviços de Terceiros	(3,4)	(3,3)	-7,6%	(10,1)	(8,4)	-17,7%
Despesas de Comercialização	(0,4)	(1,4)	213,6%	(2,7)	(4,0)	48,4%
Não Recorrentes	(0,3)	(2,0)	537,5%	(1,6)	(3,5)	122,3%
Outras Despesas	(3,1)	(2,5)	-15,9%	(8,9)	(8,2)	-8,7%
Total	(13,3)	(16,0)	20,2%	(41,4)	(42,1)	1,7%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 2,7 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) da PCLD, (ii) da comercialização e (iii) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo decréscimo (iv) das despesas com pessoal, (v) das despesas de publicidade e propaganda, (vi) dos serviços de terceiros e (vii) das outras despesas

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 3T16 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 1,2 milhão,

enquanto no 3T15 tivemos R\$ 1,0 milhão. No 9M16 este valor foi de R\$ 16,3 milhões negativo e no 9M15 tivemos R\$ 45,0 milhões negativo.

Outras Receitas Operacionais						
R\$ milhões	3T15	3T16	Var.	9M15	9M16	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,8	0,1	-88,1%	2,1	0,3	-85,2%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Propriedades para Investimento	-	(0,3)	-	(49,0)	(19,9)	-59,4%
Outras Recuperações	0,2	1,4	808,9%	1,9	3,3	75,5%
Total	1,0	1,2	19,8%	(45,0)	(16,3)	-63,8%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T16 foi positivo em R\$ 5,7 milhões e no 3T15 o resultado ficou negativo em R\$ 389,4 milhões. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M16 registramos R\$ 89,1 milhões positivo, comparado com R\$ 646,5 milhões negativo no 9M15.

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

Resultado Financeiro Líquido						
R\$ milhões	3T15	3T16	Var.	9M15	9M16	Var.
Receitas	101,0	89,4	-11,5%	313,4	435,3	38,9%
Juros de aplicações financeiras	4,0	3,3	-15,8%	24,0	6,5	-72,8%
Variação cambial ativa	12,9	4,2	-67,5%	139,9	340,0	143,0%
Variação monetária ativa	1,7	-	-	4,7	-	-
Ganho na operação com derivativos	81,5	-	-	142,2	3,6	-97,5%
Outros	0,9	81,9	-	2,6	85,2	-
Despesas	(490,4)	(83,7)	-82,9%	(959,9)	(346,2)	-63,9%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(30,1)	(28,5)	-5,1%	(88,3)	(88,8)	0,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(42,9)	(27,2)	-36,6%	(84,5)	(84,5)	-
Perda em operação com derivativos	(16,1)	(1,2)	-92,5%	(51,4)	(21,6)	-58,0%
Variação cambial passiva	(390,3)	(13,5)	-96,5%	(712,3)	(116,4)	-83,7%
Variação monetária passiva	(2,3)	-	-	(6,4)	-	-
Multa sobre impostos em atraso	(0,1)	(4,0)	-	(0,6)	(10,6)	-
Outros	(8,6)	(9,3)	7,7%	(16,4)	(24,3)	48,7%
Total	(389,4)	5,7	-	(646,5)	89,1	-

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

A estratégia da Companhia consiste em manter pelo menos 1 ano 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 a termo non-deliverable forward (NDF), junto a instituições de primeira linha.

Em 30 de setembro de 2016, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 12 meses era:

Mapa de Hedge Cambial			
US\$ mil	2016	2017	12 meses
Exposição	4.104	12.396	16.500
Total de <i>hedge</i> com instrumentos derivativos	4.150	12.350	16.500
Cobertura	100%		

Tipos de Instrumento de Hedge			
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	2016	2017	12 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3.3387	3.3387	3.3387
Nocional em US\$ mil	4.150	12.350	16.500
Valor Justo em R\$ mil	(264)	(785)	(1.049)

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

RISCO DE TAXA DE JUROS

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

Data de início de Swap	Nocional Remanescente em R\$ mil	Data de Vencimento do Swap	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Valor Justo em 30/09/2016
jun/12	2.094	jun/17	CDI + 3,202%	IPCA + 7,590%	(724)
out/12	2.780	out/17	CDI + 5,500%	IPCA + 7,970%	(882)
out/12	3.706	out/17	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	(1.235)
TOTAL	8.580				(2.841)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T16 foi de R\$ 1,4 milhão e no

3T15 foi de R\$ 11,3 milhões. No 9M16 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 20,0 milhões, uma redução de R\$ 5,3 milhões em comparação com o 9M15.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T16 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 42,9 milhões positivo, em comparação com o resultado líquido ajustado em R\$ 358,7 milhões negativo no 3T15. No 9M16 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 199,8 milhões positivo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 543,7 milhões negativo no 9M15.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado

R\$ milhões	3T15	3T16	Var.	9M15	9M16	Var.
Resultado Líquido	(359,0)	40,6	-	(595,1)	174,5	-
(+) Não recorrentes	0,3	2,3	-	50,5	23,4	-53,7%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	-	-	0,9	1,9	114,1%
Resultado Líquido Ajustado	(358,7)	42,9	-	(543,7)	199,8	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-571,9%	72,0%	-	-288,1%	103,6%	-

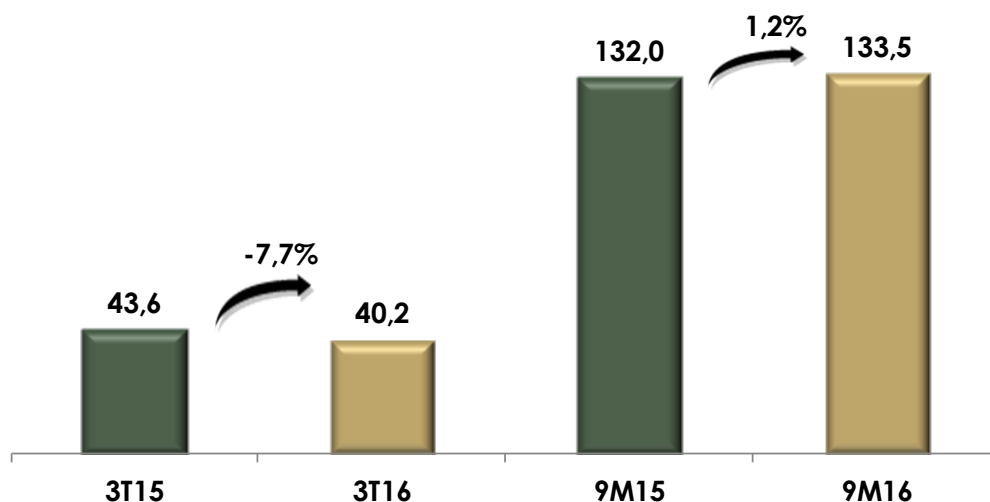
EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T16 foi de R\$ 40,2 milhões, com margem de 67,4%, e decréscimo de 7,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 43,6 milhões. No 9M16 este valor foi de R\$ 133,5 milhões, margem de 69,2% e crescimento de 1,2% em comparação com o 9M15.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	3T15	3T16	Var.	9M15	9M16	Var.
Resultado líquido	(359,0)	40,6	-	(595,1)	174,5	-
(+) IRPJ / CSLL	11,4	1,4	-87,2%	25,3	20,0	-20,7%
(+) Resultado Financeiro Líquido	389,4	(5,7)	-	646,5	(89,1)	-
(+) Depreciação e Amortização	1,5	1,6	3,1%	4,8	4,7	-4,8%
EBITDA	43,3	37,9	-12,5%	81,5	110,1	35,2%
(+) Não Recorrentes	0,3	2,3	-	50,5	23,4	-53,7%
EBITDA Ajustado	43,6	40,2	-7,7%	132,0	133,5	1,2%
Margem EBITDA Ajustado	69,5%	67,4%	-2,1 p.p.	70,0%	69,2%	-0,8 p.p.

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

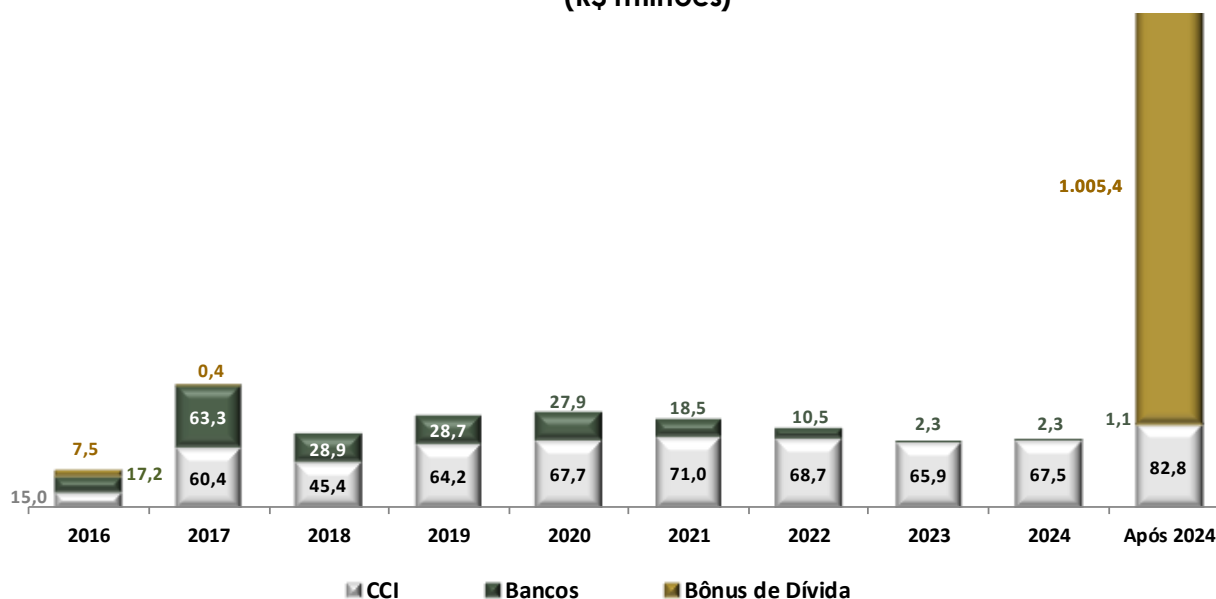


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2016 totalizou R\$ 1.822,6 milhões. Em 30 de junho de 2016 este endividamento era de R\$ 1.908,6 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2016 de R\$ 85,4 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.737,2 milhões. No 2T16 o endividamento líquido foi de R\$ 1.782,5 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/16	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Após 2024
BANCO HSBC S.A.	jun/17	CDI	3,2%	2,1	0,7	1,4	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	0,5	-	0,2	0,2	0,1	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	SELIC	5,5%	4,5	1,1	3,4	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	6,9	0,9	6,0	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	SELIC	6,8%	19,3	1,1	3,9	3,9	3,9	3,9	2,6	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	TJLP	6,8%	36,8	2,1	7,5	7,5	7,4	7,4	4,9	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,3%	20,0	1,2	4,8	4,8	4,8	4,4	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	4,6%	5,8	0,4	1,3	1,4	1,4	1,3	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	-	3,5%	0,7	-	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-	-	-
BBM - CCB	jan/17	SELIC	8,1%	2,3	1,8	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	23,9	1,1	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,3	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	35,0	6,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,8	4,9	-	-	-
DEBÊNTURES - CRISTAL	out/17	CDI	2,5%	23,1	-	23,1	-	-	-	-	-	-	-	-
BNB	jun/25	-	3,5%	19,8	0,6	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	1,1
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	65,0	8,3	36,8	19,9	-	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	45,0	1,5	6,1	6,8	7,6	8,5	9,4	5,1	-	-	-
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	67,2	1,8	6,4	6,9	7,4	7,9	8,5	9,0	9,7	9,6	-
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	37,2	0,9	3,3	3,5	3,7	4,0	4,3	4,6	4,8	5,3	2,8
CCI - HABITASEC	dez/24	IPCA	7,0%	52,6	1,4	5,1	5,3	5,7	6,2	6,5	7,0	7,5	7,9	-
CCI - ITAÚ	set/26	TR	9,9%	271,4	0,3	-	-	35,6	35,6	35,6	35,5	35,6	35,5	57,7
CCI - ITAÚ BBA	jan/27	TR	10,0%	70,2	0,8	2,7	3,0	4,2	5,5	6,7	7,5	8,3	9,2	22,3
BONUS DE DÍVIDA 2016	ago/26	USD	10%/12%	29,4	-	0,4	-	-	-	-	-	-	-	29,0
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011	-	USD	10,0%	540,4	7,5	-	-	-	-	-	-	-	-	532,9
BONUS DE DÍVIDA 2012	-	USD	12,0%	443,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	443,5
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.822,6	39,7	124,1	74,3	92,9	95,6	89,5	79,2	68,2	69,8	1.089,3

Para o critério das agências de Ratings que monitoram a Companhia (Fitch e Moody's), 50% da emissão de Bônus de Dívida 2012 são considerados Capital.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T15	3T16	Var.	9M15	9M16	Var.
Receita Bruta	70.032	69.130	-1,3%	208.849	220.477	5,6%
De Aluguéis	48.537	49.675	2,3%	144.727	151.442	4,6%
De Serviços	21.495	19.455	-9,5%	64.122	69.035	7,7%
Deduções da Receita	(7.325)	(9.497)	29,7%	(20.164)	(27.668)	37,2%
Pis / Cofins	(4.335)	(5.185)	19,6%	(12.996)	(16.202)	24,7%
ISS	(981)	(755)	-23,0%	(2.879)	(2.818)	-2,1%
Descontos	(2.009)	(3.557)	77,1%	(4.289)	(8.648)	101,6%
Receita Líquida	62.707	59.633	-4,9%	188.685	192.809	2,2%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(8.616)	(8.498)	-1,4%	(25.673)	(28.900)	12,6%
Pessoal	(881)	(1.239)	40,6%	(2.641)	(3.092)	17,1%
Depreciação	(617)	(596)	-3,4%	(2.195)	(1.822)	-17,0%
Ocupação	(3.379)	(4.010)	18,7%	(9.541)	(12.363)	29,6%
Serviços de Terceiros	(3.739)	(2.653)	-29,0%	(11.296)	(9.467)	-16,2%
Outros Custos	-	-	-	-	(2.156)	-
Resultado Bruto	54.091	51.135	-5,5%	163.012	163.909	0,6%
Despesas Operacionais	(12.312)	(14.798)	20,2%	(86.387)	(58.404)	-32,4%
Gerais e Administrativas	(13.334)	(16.023)	20,2%	(41.424)	(42.113)	1,7%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	1.022	1.225	19,9%	(44.963)	(16.291)	-63,8%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	41.779	36.337	-13,0%	76.625	105.505	37,7%
Resultado Financeiro	(389.407)	5.680	-	(646.462)	89.065	-
Resultado Antes do IR e da CS	(347.628)	42.017	-	(569.837)	194.570	-
IR/CS	(11.337)	(1.447)	-87,2%	(25.268)	(20.035)	-20,7%
Resultado Líquido	(358.965)	40.570	-	(595.105)	174.535	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	30/09/16	31/12/15
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	83.910	111.240
Contas a receber	64.777	69.924
Tributos a recuperar	13.376	20.664
Propriedade para investimento destinada a venda	-	59.300
Contas a receber na venda de imóveis	6.333	-
Outras contas a receber	16.041	20.673
Total do circulante	184.437	281.801
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	1.443	1.133
Contas a receber	5.487	3.063
Tributos a recuperar	4.467	4.703
Partes relacionadas	57.392	63.027
Depósitos e cauções	1.877	2.613
Outras contas a receber	1.785	3.542
Propriedades para investimento	2.890.134	2.820.962
Imobilizado	30.535	31.083
Intangível	20.942	23.656
Total do não circulante	3.014.062	2.953.782
TOTAL DO ATIVO	3.198.499	3.235.583
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	17.219	21.945
Empréstimos e financiamentos	50.675	118.786
Salários e encargos sociais	3.287	2.581
Impostos, taxas e contribuições	99.697	59.071
Impostos parcelados	14.801	13.734
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	58.635	57.785
Partes relacionadas	24.114	30.387
Receitas de cessões a apropriar	17.989	10.388
Outras contas a pagar	11.877	9.825
Total do circulante	298.294	324.502
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.163.333	1.400.890
Receitas de cessões a apropriar	97.932	24.146
Impostos parcelados	42.123	55.134
Imposto de renda e contribuição social diferidos	81.168	83.410
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.320	1.373
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	549.948	565.828
Total do não circulante	1.935.824	2.130.781
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	964.381	780.300
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.198.499	3.235.583

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2016	30/09/2015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro / (prejuízo) do Período	174.535	(595.105)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	4.632	4.814
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	4.496	2.281
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(53)	(478)
Ganho na liquidação dos Bonds	(98.464)	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.242)	(3.774)
Imposto de renda e contribuição social	22.248	29.042
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	204.205	202.669
Perda / (Ganho) não realizada com operações com instrumentos derivativos	3.890	(35.859)
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	-	(771)
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	(2.808)	4.172
Varição cambial	(224.419)	542.662
Ajuste a valor justo	12.300	-
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	(1.773)	(1.110)
Tributos a recuperar	7.524	(711)
Contas a receber na venda de imóveis	(6.333)	-
Outras contas a receber	6.389	1.771
Depósitos e cauções	736	(298)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(4.726)	5.467
Impostos, taxas e contribuições	18.378	3.211
Salários e encargos sociais	706	398
Receitas de cessões a apropriar	81.387	(3.349)
Outras contas a pagar	(1.838)	(150.858)
Caixa (aplicado nas)/ proveniente das operações	198.770	4.174
Pagamento de juros	(105.379)	(161.266)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(36.647)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	93.391	(193.739)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	119	205.334
Aplicação financeira e aplicação e vinculada	(310)	55.761
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(84.161)	(202.298)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento	60.500	141.145
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento	(23.852)	199.942
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	1.910	110.435
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(600)	(5.752)
Aumento de capital social	9.546	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(99.745)	(100.316)
Novos parcelamento de tributos	1.395	-
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(8.737)	(7.523)
Partes relacionadas	(638)	(5.775)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento	(96.869)	(8.931)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(27.330)	(2.728)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	111.240	178.048
No final do exercício	83.910	175.320

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 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.