

São Paulo, 13 de novembro de 2017 – A General Shopping Brasil S/A [B3: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 3T17. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.



3T17

EBITDA Ajustado cresce 12,0% em relação ao 3T16 e atinge R\$ 45,0 milhões no 3T17

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no terceiro trimestre de 2017 - 3T17 - atingiu R\$ 71,1 milhões, com acréscimo de 2,8% em comparação à receita de R\$ 69,1 milhões no terceiro trimestre de 2016 - 3T16. No 9M17 a Receita Bruta caiu 5,5% em relação ao 9M16, alcançando R\$ 208,5 milhões.
- O NOI Consolidado do 3T17 registrou R\$ 55,0 milhões, com margem de 88,2% e acréscimo de 6,4% em relação aos R\$ 51,7 milhões alcançados no 3T16. No 9M17 o NOI Consolidado foi de R\$ 165,1 milhões, com margem de 89,6% e decréscimo de 0,4% em comparação com o 9M16.
- O Lucro Bruto no 3T17 foi de R\$ 54,6 milhões, com margem de 87,4% e acréscimo de 6,7% em comparação aos R\$ 51,1 milhões do 3T16. No 9M17 o Lucro Bruto totalizou R\$ 163,5 milhões, com margem de 88,7% e decréscimo de 0,2% em relação ao 9M16.
- O EBITDA Ajustado no 3T17 atingiu R\$ 45,0 milhões, com margem de 72,1% e acréscimo de 12,0% em relação aos R\$ 40,2 milhões do 3T16. No 9M17 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 132,2 milhões, margem de 71,7%, decréscimo de 1,0% em comparação com o 9M16.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	3T16	3T17	Var.	9M16	9M17	Var.
Receita Bruta Total	69.130	71.070	2,8%	220.477	208.461	-5,5%
Aluguel (Shoppings)	49.675	47.980	-3,4%	151.442	144.529	-4,6%
Serviços	19.455	23.090	18,7%	69.035	63.932	-7,4%
NOI Consolidado	51.731	55.047	6,4%	165.731	165.068	-0,4%
EBITDA Ajustado	40.215	45.023	12,0%	133.509	132.191	-1,0%
Resultado Líquido Ajustado	42.909	27.652	-35,6%	199.817	(35.477)	-
FFO Ajustado	44.448	28.788	-35,2%	204.402	(31.880)	-
Margem NOI	86,7%	88,2%	1,5 p.p.	86,0%	89,6%	3,6 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	67,4%	72,1%	4,7 p.p.	69,2%	71,7%	2,5 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	72,0%	44,3%	-27,7 p.p.	103,6%	-19,2%	-
Margem FFO Ajustado	74,5%	46,1%	-28,4 p.p.	106,0%	-17,3%	-
Receita Bruta por m ²	282,69	290,63	2,8%	876,33	852,46	-2,7%
NOI por m ²	211,54	225,10	6,4%	658,73	675,01	2,5%
EBITDA Ajustado por m ²	164,45	184,11	12,0%	530,66	540,57	1,9%
Resultado Líquido Ajustado m ²	175,47	113,08	-35,6%	794,22	(145,08)	-
FFO Ajustado por m ²	181,76	117,72	-35,2%	812,44	(130,37)	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	244.540	244.540	-	251.590	244.540	-2,8%
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
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

A Administração da Companhia vem apresentar e comentar o desempenho operacional e financeiro do terceiro trimestre de 2017 (3T17).

A Receita Bruta no 3T17 aumentou 2,8% para R\$ 71,1 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 3,4% e o aumento nas Receitas de Serviços em 18,7%.

Observando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou um crescimento de 3,1%, e as Vendas SAS (Same Area Sales) apresentaram um crescimento de 9,0%, reflexo de uma melhoria na atividade econômica e no desempenho do varejo em geral.

Avaliando a taxa de ocupação da Companhia, ela ficou estável em relação ao 3T16 em 95,0% e apresentou uma pequena melhora em relação ao trimestre anterior que foi de 94,5%.

No 3T17, reforçando o comprometimento da Companhia com melhorias operacionais, os Custos dos Alugueis e Serviços diminuíram 7,4% impactados pela redução na linha de serviços de terceiros. Com isso o NOI atingiu R\$ 55,0 milhões no período e a margem NOI fechou o trimestre em 88,2%, 1,5 p.p superior ao 3T16.

As Despesas Gerais e Administrativas tiveram uma redução de 26,0% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, com o EBITDA Ajustado atingindo R\$ 45,0 milhões no 3T17, um aumento de 12,0% se comparado ao 3T16. A margem EBITDA Ajustado cresceu 4,7 p.p no trimestre, alcançando 72,1%.

No trimestre, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado pela combinação da variação cambial do Dólar x Real e dos efeitos da permuta de parte dos Bônus Perpétuos Subordinados, ocorrida no mesmo período do ano anterior, passando de positivos R\$ 5,7 milhões no 3T16 para negativos R\$ 10,9 milhões no 3T17.

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

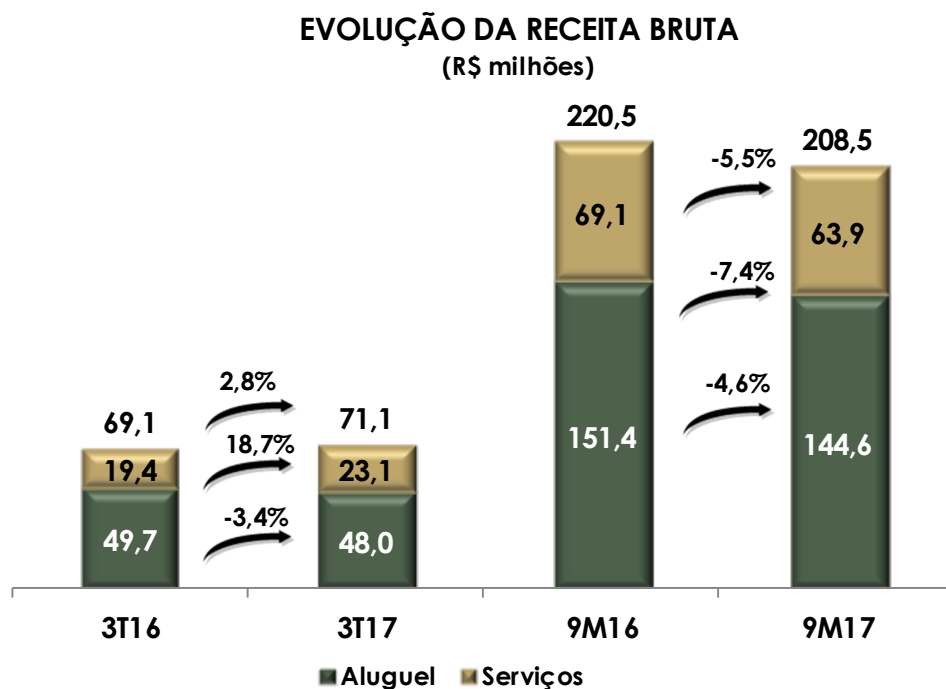
Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 71,1 milhões, representando um acréscimo de 2,8% em relação ao 3T16. No 9M17 esta receita atingiu R\$ 208,5 milhões, decréscimo de 5,5% comparado com o 9M16.

A receita bruta de aluguéis no 3T17 totalizou R\$ 48,0 milhões, representando 67,5% da receita bruta total e um decréscimo de 3,4% em relação ao 3T16. No 9M17 esta receita foi de R\$ 144,6 milhões, decréscimo de 4,6% em comparação com o 9M16. Os principais fatores que contribuíram para este decréscimo foram decorrentes das vendas de participações ocorridas no período, parcialmente compensadas pelo crescimento real e os reajustes anuais dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 3T17 totalizou R\$ 23,1 milhões, representando um acréscimo de 18,7% em relação ao 3T16, e R\$ 63,9 milhões no 9M17, 7,4% de decréscimo em comparação com o 9M16.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 48,0 milhões no 3T17, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T16	3T17	Var.	9M16	9M17	Var.
Aluguel Mínimo	36,7	35,2	-2,0%	110,6	106,7	-2,4%
Aluguel Percentual de Vendas	4,7	4,7	0,8%	14,2	14,0	-2,0%
Luvas	3,5	1,9	-48,2%	10,9	5,6	-48,5%
Merchandising	3,4	4,2	20,8%	10,3	11,8	13,7%
Linearização da Receita	1,4	2,0	49,2%	5,4	6,5	20,1%
Total	49,7	48,0	-3,4%	151,4	144,6	-4,6%

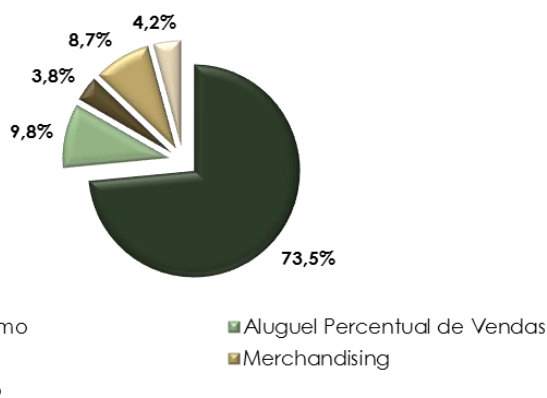
As receitas de aluguel mínimo no 3T17 diminuíram R\$ 1,5 milhão, ou 2,0% em relação ao 3T16. Comparando 9M17 com o 9M16 o decréscimo foi de R\$ 3,9 milhões, ou 2,4%, devido aos fatores citados acima.

O aluguel percentual de vendas aumentou 0,8% na comparação entre os dois períodos. Considerando 9M17 em relação ao 9M16 houve decréscimo de 2,0%.

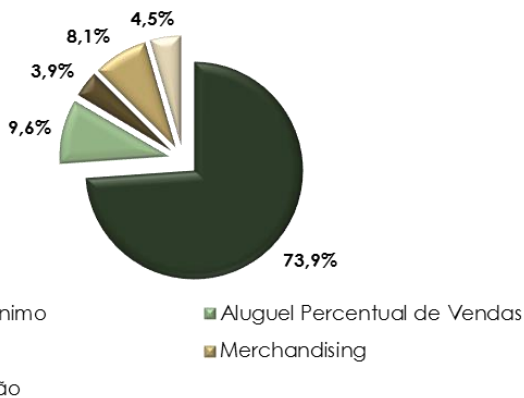
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 3T17 totalizaram R\$ 4,2 milhões, acréscimo de 20,8%, e R\$ 11,8 milhões no 9M17, acréscimo de 13,7% em comparação com o 9M16.

As receitas de aluguel mínimo representaram 73,5% da receita total de aluguéis no 3T17, enquanto que no 3T16 representavam 73,8%. No 9M17 corresponderam a 73,9%, comparado com 73,0% no 9M16.

Receita de Aluguéis - 3T17



Receita de Aluguéis - 9M17



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T17 as receitas de serviços totalizaram R\$ 23,1 milhões, representando um acréscimo de 18,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M17 estas receitas foram de R\$ 63,9 milhões, decréscimo de 7,4% em comparação com o 9M16.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	3T16	3T17	Var.	9M16	9M17	Var.
Estacionamento	12,6	14,3	13,5%	44,3	38,1	-13,9%
Energia	2,0	3,5	78,3%	9,6	9,8	2,5%
Água	1,7	1,9	7,6%	5,8	5,8	1,3%
Administração	3,1	3,4	8,0%	9,4	10,2	8,2%
Total	19,4	23,1	18,7%	69,1	63,9	-7,4%

As receitas de estacionamento no 3T17 foram de R\$ 14,3 milhões, um acréscimo de R\$ 1,7 milhão ou 13,5% em relação ao 3T16. No 9M17 a receita foi R\$ 38,1 milhões, decréscimo de 13,9% comparado com o 9M16. 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\$ 3,5 milhões no 3T17, aumento de R\$ 1,5 milhão, ou 78,3%. No 9M17 tivemos R\$ 9,8 milhões, acréscimo de 2,5% em comparação com o 9M16. Este resultado foi em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens, parcialmente compensado pelas vendas descritas anteriormente.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,9 milhão no 3T17, R\$ 0,2 milhão maior que no 3T16. No 9M17 esta receita foi de R\$ 5,8 milhões, mesmo patamar do 9M16.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 8,6 milhões no 3T17, correspondendo a 12,1% da mesma, enquanto que no 3T16 representaram 13,7%. No 9M17 tivemos R\$ 24,1 milhões, 11,6% da receita bruta, enquanto que no 9M16 o percentual foi de 12,5%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 6,0 milhões no 3T17, representando praticamente o mesmo patamar do 3T16. No 9M17 o montante foi de R\$ 17,1 milhões, um decréscimo de R\$ 2,0 milhões comparado com o 9M16.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,7 milhões, o que representa um decréscimo de R\$ 0,9 milhão comparado com o 3T16. No 9M17 registramos R\$ 7,1 milhões, um decréscimo de R\$ 1,5 milhão em comparação com o 9M16.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 62,4 milhões no 3T17, um acréscimo de 4,7% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M17 tivemos R\$ 184,3 milhões, 4,4% menor que no 9M16.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T17 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 7,4%, ficando em R\$ 7,9 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 20,8 milhões, 28,0% de decréscimo em comparação com o 9M16.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T16	3T17	Var.	9M16	9M17	Var.
Pessoal*	0,7	0,7	5,8%	2,3	1,7	-22,0%
Depreciação	0,6	0,5	-20,5%	1,8	1,6	-14,4%
Ocupação	4,0	4,4	9,8%	12,4	12,6	1,9%
Serviços de Terceiros	2,7	2,3	-15,3%	9,4	4,9	-47,9%
Outros Custos*	0,5	-	-	3,0	-	-
Total	8,5	7,9	-7,4%	28,9	20,8	-28,0%

*Reclassificação no exercício de 2016

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,7 milhão neste trimestre, mesmo patamar do 3T16. No 9M17 o custo de pessoal foi de R\$ 1,7 milhão, 22,0% menor que no 9M16.

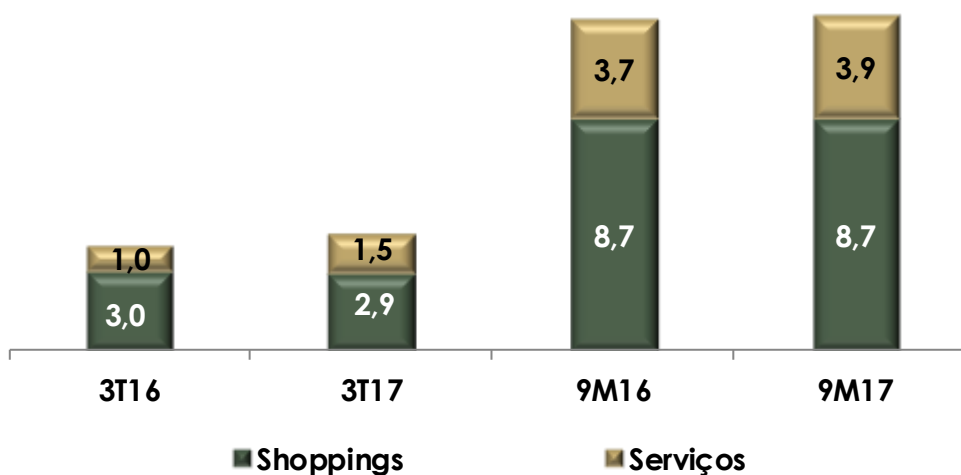
Custo de Depreciação

No 3T17 o custo de depreciação foi de R\$ 0,5 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 3T16. No 9M17 tivemos R\$ 1,6 milhão, decréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 9M16.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,4 milhões, R\$ 0,4 milhão maior que no 3T16. No 9M17 este montante foi de R\$ 12,6 milhões, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão ou 1,9%, comparado com o 9M16.

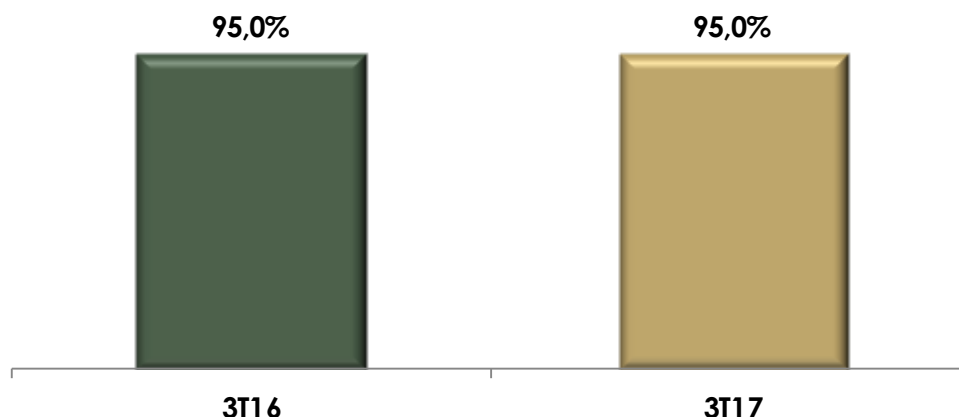
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,9 milhões no 3T17, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 3T16. No 9M17 o custo de ocupação foi de R\$ 8,7 milhões, mesmo patamar do 9M16.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,5 milhão no 3T17, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão comparado com o 3T16. No 9M17 tivemos R\$ 3,9 milhões, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em relação ao 9M16.

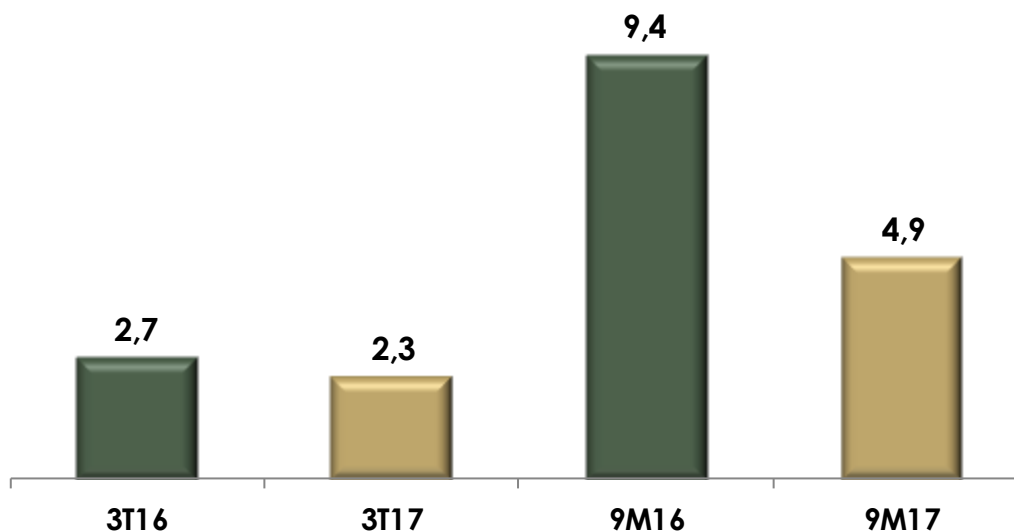
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T17, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,3 milhões, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com o 3T16. No 9M17 tivemos R\$ 4,9 milhões, R\$ 4,5 milhões de decréscimo em relação ao 9M16.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



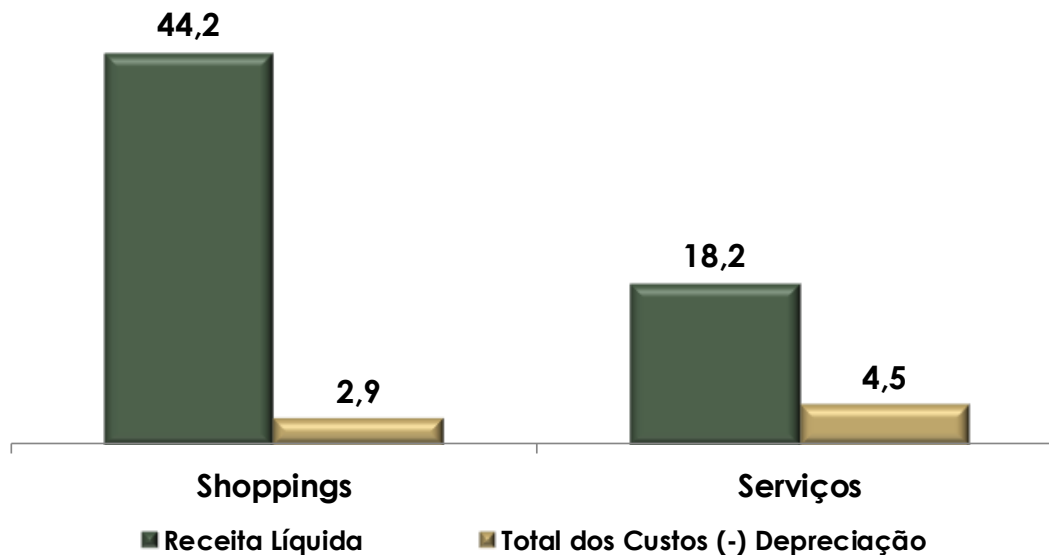
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T17 foi de R\$ 54,6 milhões, margem de 87,4% e acréscimo de 6,7% comparado aos R\$ 51,1 milhões no 3T16. No 9M17 tivemos R\$

163,5 milhões, com margem de 88,7% e queda de 0,2% em comparação com o 9M16.

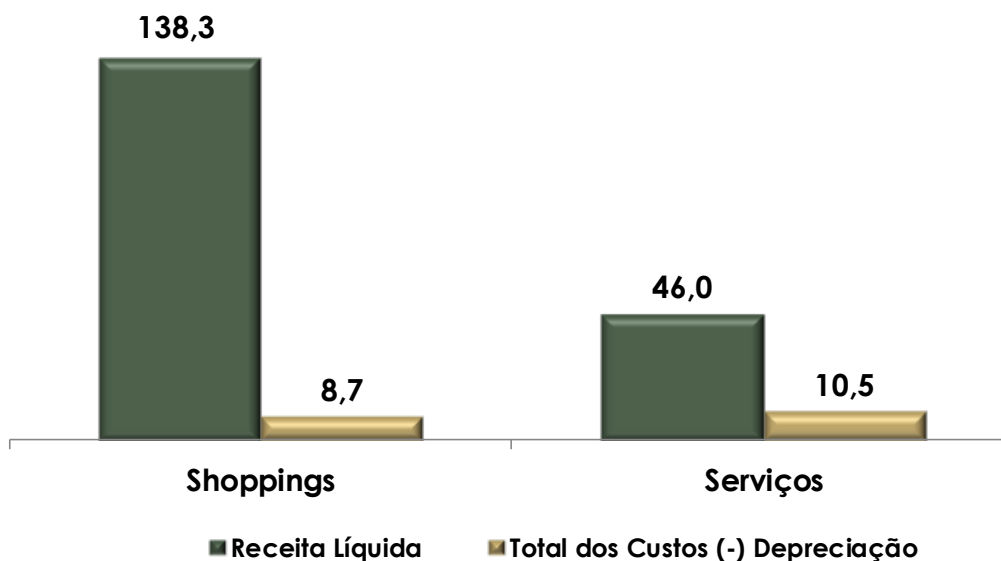
No 3T17 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 55,0 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 41,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,7 milhões.

NOI - 3T17
(R\$ milhões)



Já no 9M17 tivemos R\$ 165,1 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 129,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 35,5 milhões.

NOI - 9M17
(R\$ milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T17 totalizaram R\$ 11,8 milhões, representando um decréscimo de 26,0% comparado com 3T16. No 9M17 este valor foi de R\$ 37,1 milhões, 12,0% menor que no 9M16.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T16	3T17	Var.	9M16	9M17	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,3)	4,7%	(2,0)	(1,0)	-49,5%
PCLD	(2,3)	(1,3)	-41,6%	(4,5)	(5,3)	18,1%
Despesas com Pessoal	(4,2)	(3,5)	-17,1%	(11,5)	(10,5)	-9,2%
Serviços de Terceiros	(3,3)	(3,2)	-1,1%	(8,4)	(7,6)	-8,8%
Despesas de Comercialização	(1,4)	(1,3)	-9,3%	(4,0)	(3,3)	-19,2%
Não Recorrentes	(2,0)	(0,7)	-63,1%	(3,5)	(6,3)	78,8%
Outras Despesas	(2,5)	(1,5)	-41,6%	(8,2)	(3,1)	-62,6%
Total	(16,0)	(11,8)	-26,0%	(42,1)	(37,1)	-12,0%

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 4,2 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) da PCLD, (ii) dos serviços de terceiros (iii), da comercialização, (iv) das não recorrentes, (v) das despesas com pessoal e (vi) das outras despesas, parcialmente compensado pelo acréscimo (vii) das despesas de publicidade e propaganda.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T17 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,9 milhão positivo, enquanto no 3T16 tivemos R\$ 1,2 milhão positivo. No 9M17 este valor foi de R\$ 3,5 milhões negativo e no 9M16 tivemos R\$ 16,3 milhões negativo.

Outras Receitas Operacionais						
R\$ milhões	3T16	3T17	Var.	9M16	9M17	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,1	-	-	0,3	0,2	-40,8%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(0,3)	0,2	-145,0%	(19,9)	0,3	-101,6%
Outras Recuperações	1,4	0,7	-48,1%	3,3	(4,0)	-
Total	1,2	0,9	-23,0%	(16,3)	(3,5)	-78,4%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T17 foi R\$ 10,9 milhões negativo e no 3T16 R\$ 5,7 milhões positivo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M17 registramos R\$ 147,0 milhões negativo, comparado com R\$ 89,1 milhões positivo no 9M16.

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	3T16	3T17	Var.	9M16	9M17	Var.
Receitas	89,4	62,1	-30,4%	435,3	123,5	-71,6%
Juros de aplicações financeiras	3,3	1,5	-53,6%	6,5	4,7	-28,1%
Variação cambial ativa	4,2	58,7	1303,4%	340,0	110,5	-67,5%
Ganho na operação com derivativos	-	0,2	545,4%	3,6	2,3	-36,4%
Outros	81,9	1,7	-97,9%	85,2	6,0	-93,0%
Despesas	(83,7)	(73,0)	-12,7%	(346,2)	(270,5)	-21,9%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(28,5)	(21,0)	-26,2%	(88,8)	(69,8)	-21,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	(27,2)	(25,3)	-7,0%	(84,5)	(76,7)	-9,3%
Perda em operação com derivativos	(1,2)	(4,3)	254,7%	(21,6)	(8,5)	-60,6%
Variação cambial passiva	(13,5)	(12,4)	-8,2%	(116,4)	(80,6)	-30,7%
Multa sobre impostos em atraso	(4,0)	(4,0)	1,6%	(10,6)	(16,2)	52,2%
Outros	(9,3)	(6,0)	-35,4%	(24,3)	(18,7)	-23,2%
Total	5,7	(10,9)	-	89,1	(147,0)	-

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

Mapa de Hedge Cambial			
US\$ mil	2017	2018	12 meses
Exposição	4.104	15.754	19.858
Total de hedge com instrumentos derivativos	4.150	15.850	20.000
Cobertura			101%

Tipos de Instrumento de Hedge			
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	2017	2018	12 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3,1856	3,1856	3,1856
Nocional em US\$ mil	4.150	15.850	20.000
Valor Justo em R\$ mil	(33)	(125)	(158)

(*) 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 3T17 foi de R\$ 5,4 milhões e no 3T16 foi de R\$ 1,4 milhão. No 9M17 o imposto de renda e contribuição social foi R\$ 17,1 milhões, um decréscimo de R\$ 2,9 milhões em comparação com o 9M16.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T17 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 27,6 milhões positivo em comparação aos R\$ 42,9 milhões positivo no 3T16. No 9M17 o resultado líquido ajustado foi R\$ 35,4 milhões negativo, comparado aos R\$ 199,8 milhões positivo no 9M16.

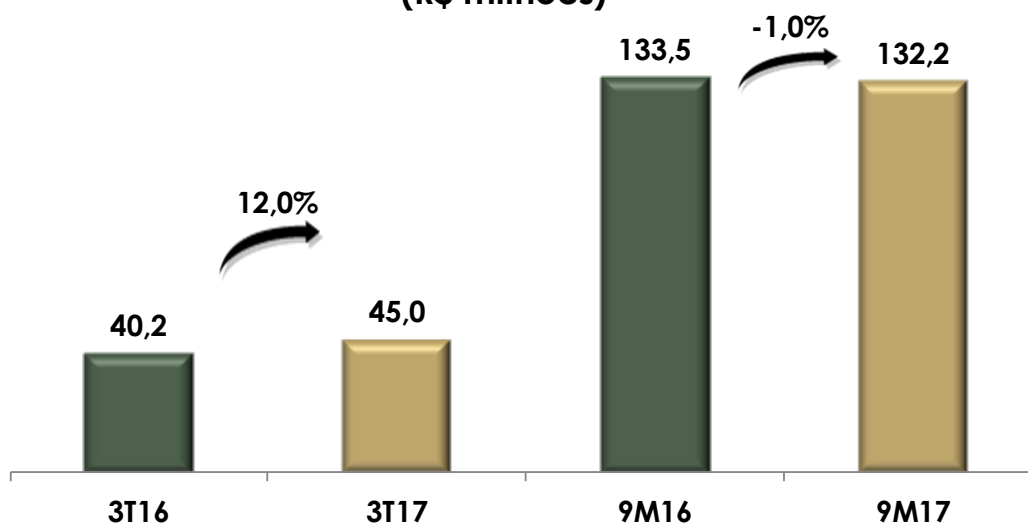
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	3T16	3T17	Var.	9M16	9M17	Var.
Resultado Líquido	40,6	27,4	-32,4%	174,5	(41,1)	-
(+) Não recorrentes	2,3	0,2	-90,0%	23,4	5,7	-75,8%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	-	-	1,9	-	-
Resultado Líquido Ajustado	42,9	27,6	-35,6%	199,8	(35,4)	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	72,0%	44,3%	-27,7 p.p.	103,6%	-19,2%	-

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T17 foi de R\$ 45,0 milhões, com margem de 72,1% e acréscimo de 12,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 40,2 milhões. No 9M17 este valor foi de R\$ 132,2 milhões, margem de 71,7% e decréscimo de 1,0% em comparação com o 9M16.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	3T16	3T17	Var.	9M16	9M17	Var.
Resultado líquido	40,6	27,4	-32,4%	174,5	(41,1)	-
(+) IRPJ / CSLL	1,4	5,4	270,4%	20,0	17,1	-14,6%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(5,7)	10,9	-	(89,1)	147,0	-
(+) Depreciação e Amortização	1,6	1,1	-26,2%	4,7	3,5	-21,5%
EBITDA	37,9	44,8	18,3%	110,1	126,5	14,9%
(+) Não Recorrentes	2,3	0,2	-90,0%	23,4	5,7	-75,8%
EBITDA Ajustado	40,2	45,0	12,0%	133,5	132,2	-1,0%
Margem EBITDA Ajustado	67,4%	72,1%	4,7 p.p.	69,2%	71,7%	2,5 p.p.

**EBITDA AJUSTADO
(R\$ milhões)**

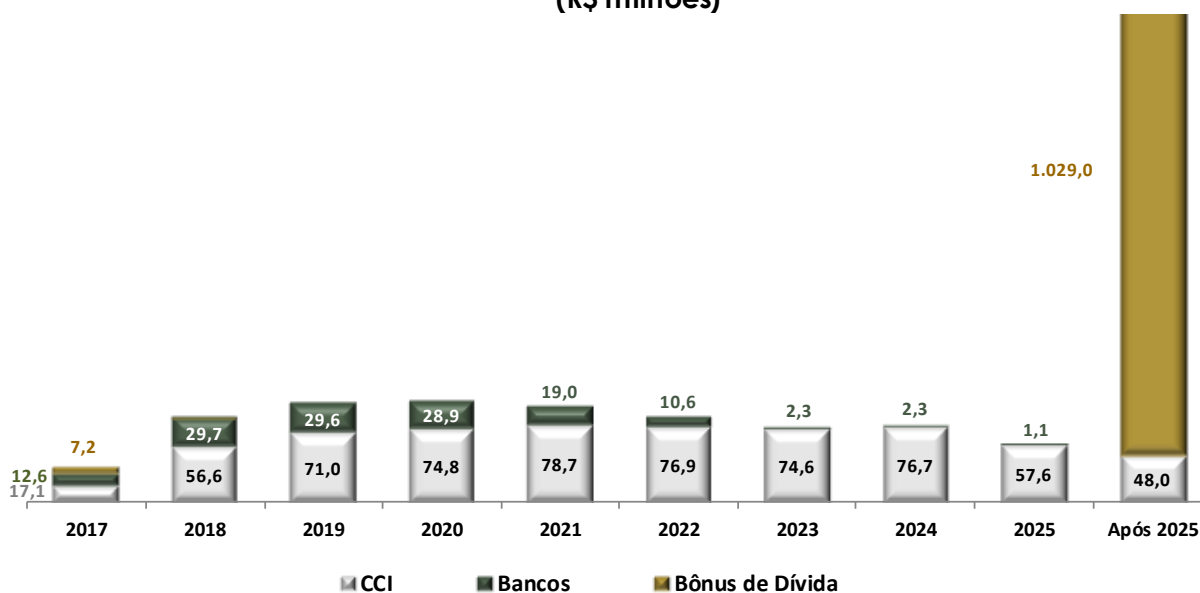


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2017 totalizou R\$ 1.804,7 milhões. Em 30 de junho de 2017 este endividamento era de R\$ 1.856,3 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2017 de R\$ 89,5 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.715,2 milhões. No 2T17 o endividamento líquido foi de R\$ 1.765,0 milhões.

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



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/17	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Após 2025
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	0,3	-	0,2	0,1	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	SELIC	6,8%	17,2	1,1	4,4	4,4	4,4	2,9	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	TJLP	6,8%	29,6	2,0	7,5	7,6	7,5	5,0	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,3%	15,4	1,3	4,8	4,9	4,4	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	4,6%	4,9	0,4	1,6	1,5	1,4	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	-	3,5%	0,5	-	0,2	0,1	0,2	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	19,9	1,0	3,9	3,9	3,9	3,9	3,3	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	30,8	6,2	4,9	4,9	4,9	4,9	5,0	-	-	-	-
BNB	jun/25	-	3,5%	17,5	0,6	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	1,1	-
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	34,1	8,7	25,4	-	-	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	39,5	1,7	6,9	7,6	8,6	9,5	5,2	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	62,7	1,9	7,1	7,6	8,2	8,7	9,4	10,0	9,8	-	-
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	35,0	0,9	3,6	3,9	4,1	4,4	4,7	5,1	5,4	2,9	-
CCI - HABITASEC	dez/24	IPCA	7,0%	49,0	1,5	5,5	5,9	6,3	6,7	7,2	7,7	8,2	-	-
CCI - ITAÚ	set/26	TR	9,9%	279,4	0,2	-	36,3	36,3	36,4	36,3	36,3	36,4	36,4	24,8
CCI - ITAÚ BBA	jan/27	TR	10,0%	68,3	0,9	3,1	4,3	5,5	6,8	7,5	8,4	9,3	10,2	12,3
CCI - HABITASEC	mar/27	IPCA	6,5%	64,0	1,3	5,0	5,4	5,8	6,2	6,6	7,1	7,6	8,1	10,9
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	480,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480,6
BONUS DE DÍVIDA	ago/26	USD	10%/12%	28,7	-	0,4	-	-	-	-	-	-	-	28,3
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	527,3	7,2	-	-	-	-	-	-	-	-	520,1
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.804,7	36,9	86,7	100,6	103,7	97,7	87,5	76,9	79,0	58,7	1.077,0

*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	3T16	3T17	Var.	9M16	9M17	Var.
Receita Bruta	69.130	71.070	2,8%	220.477	208.461	-5,5%
De Aluguéis	49.675	47.980	-3,4%	151.442	144.529	-4,6%
De Serviços	19.455	23.090	18,7%	69.035	63.932	-7,4%
Deduções da Receita	(9.497)	(8.629)	-9,1%	(27.668)	(24.145)	-12,7%
Pis / Cofins	(5.185)	(5.188)	-	(16.202)	(14.810)	-8,6%
ISS	(755)	(778)	3,0%	(2.818)	(2.248)	-20,2%
Descontos	(3.557)	(2.663)	-25,1%	(8.648)	(7.087)	-18,0%
Receita Líquida	59.633	62.441	4,7%	192.809	184.316	-4,4%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(8.498)	(7.868)	-7,4%	(28.900)	(20.808)	-28,0%
Pessoal	(704)	(745)	5,8%	(2.210)	(1.724)	-22,0%
Depreciação	(596)	(474)	-20,5%	(1.822)	(1.560)	-14,4%
Ocupação	(4.010)	(4.402)	9,8%	(12.363)	(12.595)	1,9%
Serviços de Terceiros	(2.653)	(2.247)	-15,3%	(9.467)	(4.929)	-47,9%
Outros Custos	(535)	-	-	(3.038)	-	-
Resultado Bruto	51.135	54.573	6,7%	163.909	163.508	-0,2%
Despesas Operacionais	(14.798)	(10.919)	-26,2%	(58.404)	(40.580)	-30,5%
Gerais e Administrativas	(16.023)	(11.862)	-26,0%	(42.113)	(37.055)	-12,0%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	1.225	943	-23,0%	(16.291)	(3.525)	-78,4%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	36.337	43.654	20,1%	105.505	122.928	16,5%
Resultado Financeiro	5.680	(10.875)	-	89.065	(146.967)	-
Resultado Antes do IR e da CS	42.017	32.779	-22,0%	194.570	(24.039)	-
IR/CS	(1.447)	(5.360)	270,4%	(20.035)	(17.104)	-14,6%
Resultado Líquido	40.570	27.419	-32,4%	174.535	(41.143)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	30/09/17	31/12/16
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	87.911	59.771
Aplicações financeiras	-	13.053
Contas a receber	61.500	66.323
Tributos a recuperar	11.738	11.275
Contas a receber - Cessões	4.868	54.998
Outras contas a receber	13.557	19.214
Total do circulante	179.574	224.634
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	1.572	1.469
Contas a receber	6.630	7.273
Tributos a recuperar	3.775	4.307
Partes relacionadas	54.925	53.953
Depósitos e cauções	4.190	2.247
Outras contas a receber	430	1.689
Propriedades para investimento	2.982.561	2.969.390
Imobilizado	7.703	15.258
Intangível	17.690	19.950
Total do não circulante	3.079.476	3.075.536
TOTAL DO ATIVO	3.259.050	3.300.170
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	11.700	16.569
Empréstimos e financiamentos	38.537	73.473
Salários e encargos sociais	2.657	2.368
Impostos, taxas e contribuições	159.144	121.106
Impostos parcelados	16.913	15.434
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	63.559	59.822
Partes relacionadas	20.834	24.748
Receitas de cessões a apropriar	25.359	25.695
Outras contas a pagar	2.385	2.700
Total do circulante	341.088	341.915
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.134.188	1.142.621
Receitas de cessões a apropriar	153.809	170.736
Impostos parcelados	41.184	42.046
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.647	86.647
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.627	1.504
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	568.425	541.476
Total do não circulante	1.985.880	1.985.030
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	932.082	973.225
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.259.050	3.300.170

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2017	30/09/2016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do Período	(41.143)	174.535
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	3.597	4.632
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.947	4.496
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	123	(53)
Ganho na liquidação dos Bonds	-	(98.464)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(2.242)
Imposto de renda e contribuição social	17.104	22.248
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	145.170	204.205
Perda / (Ganho) não realizada com operações com instrumentos derivativos	-	3.890
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	1.524	(2.808)
Variação cambial	(29.292)	(224.419)
Ajuste a valor justo	-	12.300
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	2.519	(1.773)
Tributos a recuperar	69	7.524
Contas a receber - cessões	50.130	-
Contas a receber na venda de imóveis	-	(6.333)
Outras contas a receber	6.916	6.389
Depósitos e cauções	(1.943)	736
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(4.869)	(4.726)
Impostos, taxas e contribuições	20.934	18.378
Salários e encargos sociais	289	706
Receitas de cessões a apropriar	(17.263)	81.387
Outras contas a pagar	(315)	(1.838)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das operações	156.497	198.770
Pagamento de juros	(94.751)	(105.379)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	61.746	93.391
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	34.170	119
Resgate de aplicação financeira e aplicação vinculada	12.950	(310)
Aquisição de investimento, de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(41.123)	(84.161)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado	-	60.500
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento	5.997	(23.852)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	71.045	1.910
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(5.466)	(600)
Aumento de capital social	-	9.546
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(100.885)	(99.745)
Novos parcelamento de tributos	5.386	1.395
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(4.797)	(8.737)
Partes relacionadas	(4.886)	(638)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento	(39.603)	(96.869)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	28.140	(27.330)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	59.771	111.240
No final do exercício	87.911	83.910

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.