

São Paulo, 13 de março de 2017 – 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 4T16. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.



## 4T16

### General Shopping reporta Resultado Líquido Ajustado de R\$ 164,0 milhões em 2016

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no quarto trimestre de 2016 - 4T16 - atingiu R\$ 76,3 milhões, com decréscimo de 8,6% em comparação à receita de R\$ 83,5 milhões no quarto trimestre de 2015 - 4T15. Em 2016 a receita bruta cresceu 1,5% em relação a 2015, alcançando R\$ 296,8 milhões.
- O NOI Consolidado do 4T16 registrou R\$ 58,9 milhões, com margem de 88,7% e decréscimo de 8,1% em relação aos R\$ 64,1 milhões alcançados no 4T15. Em 2016 o NOI consolidado foi de R\$ 224,6 milhões, com margem de 86,7% e decréscimo de 2,0% em comparação com 2015.
- O Lucro Bruto no 4T16 foi de R\$ 58,3 milhões, com margem de 87,8% e decréscimo de 8,2% em comparação aos R\$ 63,5 milhões do 4T15. Em 2016 o lucro bruto totalizou R\$ 222,2 milhões, com margem de 85,7% e decréscimo de 1,9% em relação a 2015.
- O EBITDA Ajustado no 4T16 atingiu R\$ 46,7 milhões, com margem de 70,4% e decréscimo de 9,4% em relação aos R\$ 51,6 milhões do 4T15. Em 2016 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 180,2 milhões, margem de 69,5%, decréscimo de 1,8% em comparação com 2015.

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

#### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka  
Diretor de RI

Rodrigo Lepski Lopes  
Coordenador de RI

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Marcio Snioka,**  
**Diretor de Relações com Investidores**

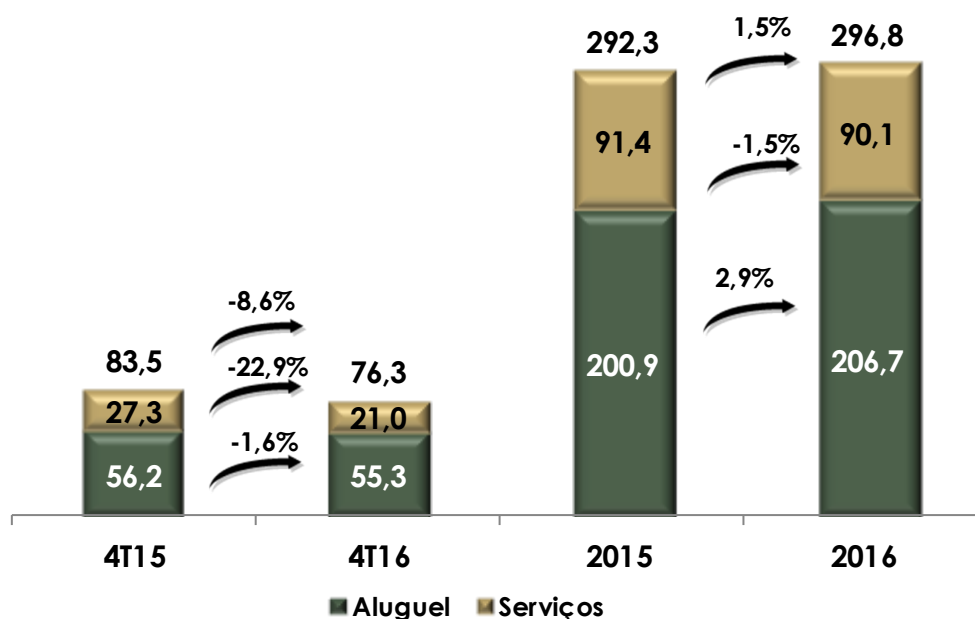
## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 76,3 milhões, representando um decréscimo de 8,6% em relação ao 4T15. Em 2016, esta receita atingiu R\$ 296,8 milhões, crescimento de 1,5% comparado com 2015.

A receita bruta de aluguéis no 4T16 totalizou R\$ 55,3 milhões, representando 72,5% da receita bruta total e um decréscimo de 1,6% em relação ao 4T15. 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. Em 2016 esta receita foi de R\$ 206,7 milhões, aumento de 2,9% em comparação com 2015.

A receita bruta de serviços no 4T16 totalizou R\$ 21,0 milhões, representando um decréscimo de 22,9% em relação ao 4T15, e R\$ 90,1 milhões em 2016, 1,5% de decréscimo em comparação com 2015.

### EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



## RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 55,3 milhões no 4T16, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

### Composição da Receita de Aluguéis

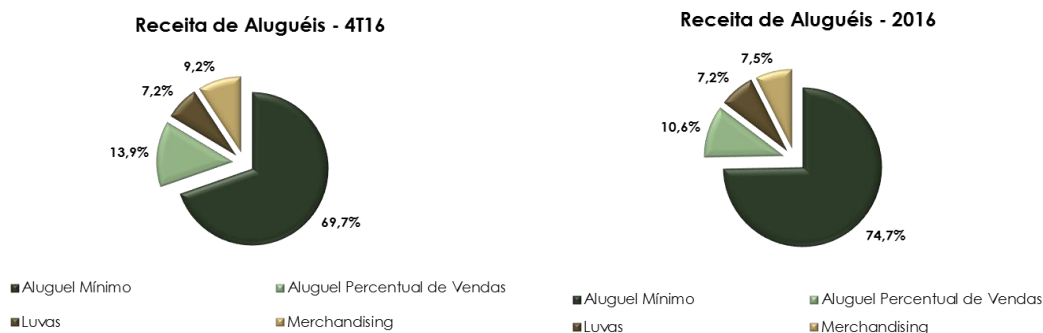
R\$ milhões	4T15	4T16	Var.	2015	2016	Var.
Aluguel Mínimo	39,7	38,5	-3,0%	147,7	154,4	4,6%
Aluguel Percentual de Vendas	8,2	7,7	-5,5%	23,6	21,9	-6,8%
Luvas	3,2	4,0	22,5%	12,6	14,9	17,4%
Merchandising	5,1	5,1	-	17,0	15,5	-9,1%
<b>Total</b>	<b>56,2</b>	<b>55,3</b>	<b>-1,6%</b>	<b>200,9</b>	<b>206,7</b>	<b>2,9%</b>

As receitas de aluguel mínimo no 4T16 diminuiram R\$ 1,2 milhão ou 3,0% em relação ao 4T15, devido os fatores citados acima. Comparando 2016 com 2015, o acréscimo foi de R\$ 6,7 milhões, ou 4,6%.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 5,5% na comparação entre os dois períodos. Considerando 2016 em relação a 2015, o decréscimo foi de 6,8%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 4T16 totalizaram R\$ 5,1 milhões, mesmo patamar do 4T15, e R\$ 15,5 milhões em 2016, decréscimo de 9,1% em comparação com 2015.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 4T16 69,7% da receita total de aluguéis, enquanto no 4T15 representavam 70,6%. Em 2016 corresponderam a 74,7%, comparado com 73,5% em 2015.



## RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T16 as receitas de serviços totalizaram R\$ 21,0 milhões, representando um decréscimo de 22,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2016 estas receitas foram de R\$ 90,1 milhões, decréscimo de 1,5% em comparação com 2015.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	4T15	4T16	Var.	2015	2016	Var.
Estacionamento	18,1	13,6	-24,8%	59,9	57,9	-3,4%
Energia	3,8	2,3	-38,4%	12,1	11,9	-1,4%
Água	2,1	2,1	-2,5%	7,3	7,9	7,3%
Administração	3,3	3,0	-7,9%	12,1	12,4	2,7%
<b>Total</b>	<b>27,3</b>	<b>21,0</b>	<b>-22,9%</b>	<b>91,4</b>	<b>90,1</b>	<b>-1,5%</b>

As receitas de estacionamento no 4T16 foram de R\$ 13,6 milhões, um decréscimo de R\$ 4,5 milhões ou 24,8% em relação ao 4T15. Este resultado foi decorrente das alienações (conforme notas e contexto operacional) ocorridas no período, bem como à redução no fluxo de veículos em algumas de nossas operações. Em 2016 a receita foi R\$ 57,9 milhões, decréscimo de 3,4% comparado com 2015.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 2,3 milhões no 4T16, redução de R\$ 1,5 milhão, ou 38,4%. Este resultado foi em função do aumento nos custos de compra (Spot), que reduziram nossas margens, bem

como as vendas de participações descritas acima. Em 2016 tivemos R\$ 11,9 milhões, decréscimo de 1,4% em comparação com 2015.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,1 milhões no 4T16, mesmo patamar do 4T15. Em 2016 esta receita foi de R\$ 7,9 milhões, acréscimo de 7,3% em comparação com 2015.

### **DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)**

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 9,9 milhões no 4T16, correspondendo a 13,0% da receita bruta, enquanto que no 4T15 representaram 11,2%. Em 2016 tivemos R\$ 37,6 milhões, 12,7% da receita bruta, enquanto que em 2015 o percentual foi de 10,1%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 6,9 milhões no 4T16, representando um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao 4T15. Esta variação deve-se ao decréscimo no faturamento de aluguel, parcialmente compensado pela alteração do regime de tributação de algumas empresas do grupo. Em 2016 o montante foi de R\$ 25,9 milhões, um acréscimo de R\$ 2,7 milhões comparado com 2015.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 3,0 milhões, o que representa um acréscimo de R\$ 1,0 milhão comparado com o 4T15. Em 2016 registramos R\$ 11,6 milhões, um acréscimo de R\$ 5,4 milhões em comparação com 2015.

### **RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

A Receita Líquida totalizou R\$ 66,4 milhões no 4T16, um decréscimo de 10,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2016 tivemos R\$ 259,2 milhões, 1,4% menor que em 2015.

### **CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

No 4T16 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 23,8%, ficando em R\$ 8,1 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 37,0 milhões, 1,9% de acréscimo em comparação com 2015.

<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T15</b>	<b>4T16</b>	<b>Var.</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Var.</b>
Pessoal*	0,8	0,8	-10,5%	3,5	3,0	-14,9%
Depreciação	0,6	0,6	-0,7%	2,8	2,4	-13,5%
Ocupação	4,9	3,4	-29,5%	14,4	15,8	9,6%
Serviços de Terceiros	3,4	2,9	-16,2%	14,7	12,4	-16,2%
Outros Custos*	0,9	0,4	-51,1%	0,9	3,4	304,2%
<b>Total</b>	<b>10,6</b>	<b>8,1</b>	<b>-23,8%</b>	<b>36,3</b>	<b>37,0</b>	<b>1,9%</b>

\*Reclassificação no exercício de 2016

### Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,8 milhão neste trimestre, decréscimo de 10,5% em comparação com o 4T15. Em 2016 o custo de pessoal foi de R\$ 3,0 milhões, 14,9% menor que em 2015.

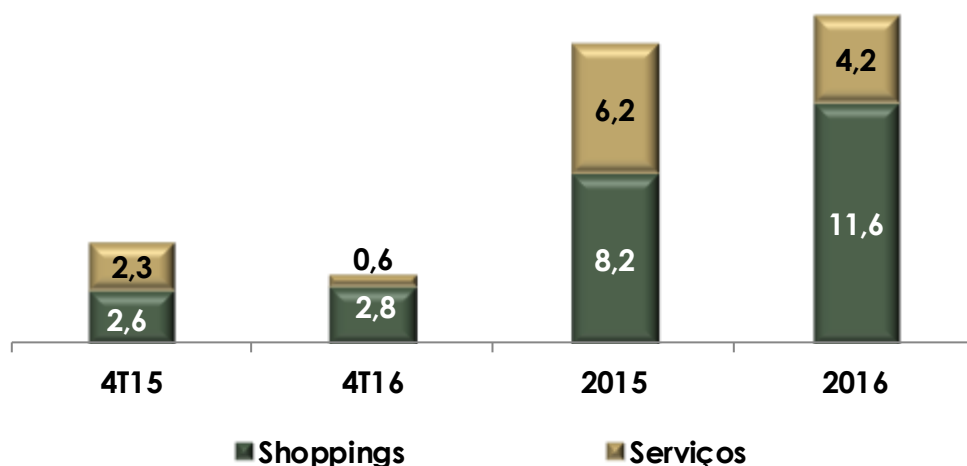
### Custo de Depreciação

No 4T16 o custo de depreciação foi de R\$ 0,6 milhão, mesmo patamar do 4T15. Em 2016 tivemos R\$ 2,4 milhões, decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com 2015.

### Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 3,4 milhões, R\$ 1,5 milhão menor que no 4T15. Em 2016 este montante foi de R\$ 15,8 milhões, um acréscimo de R\$ 1,4 milhão ou 9,6%, comparado com 2015.

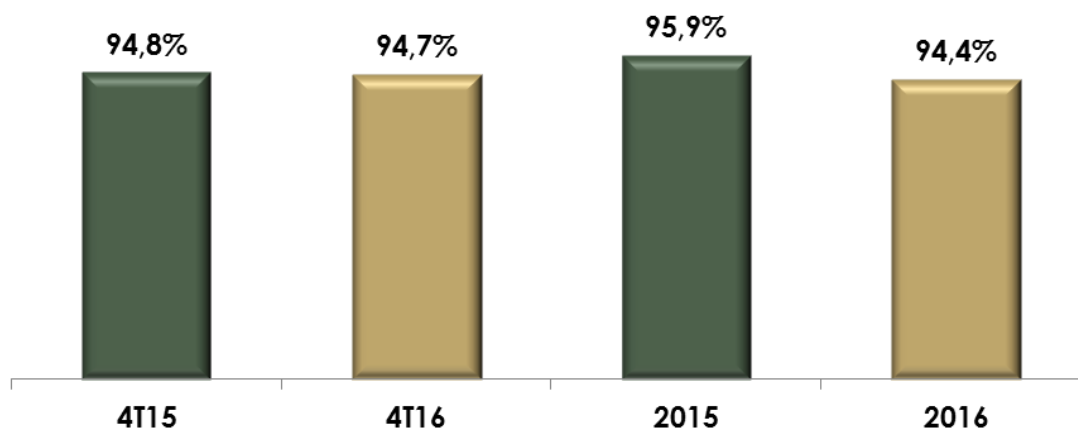
**CUSTO DE OCUPAÇÃO**  
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,8 milhões no 4T16, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em relação ao 4T15. Em 2016 o custo de ocupação foi de R\$ 11,6 milhões, acréscimo de R\$ 3,4 milhões comparado com 2015.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,6 milhão no 4T16, um decréscimo de R\$ 1,7 milhão comparado com o 4T15. Em 2016 tivemos R\$ 4,2 milhões, um decréscimo de R\$ 2,0 milhões em relação a 2015.

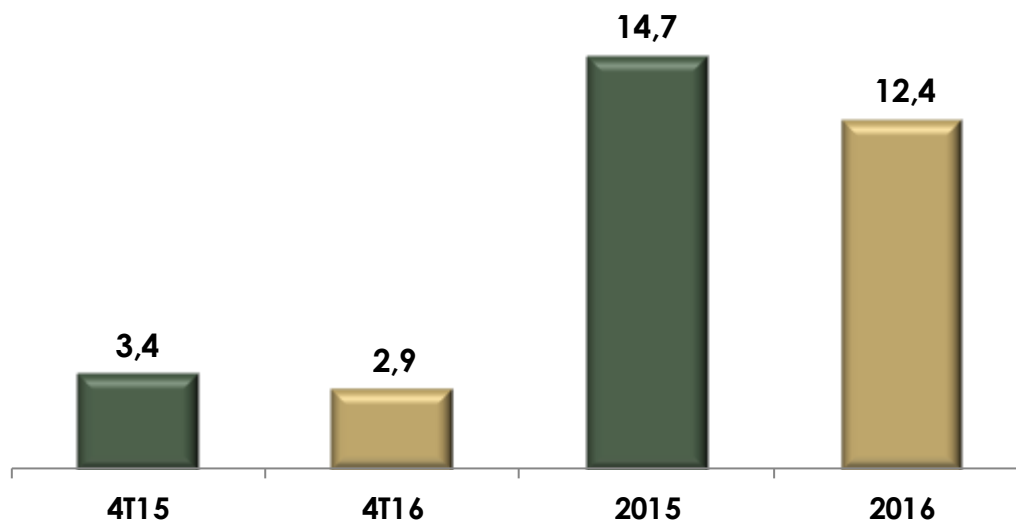
### EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



### Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T16, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,9 milhões, um decréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 4T15. Em 2016 tivemos R\$ 12,4 milhões, R\$ 2,3 milhões de decréscimo em relação a 2015.

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

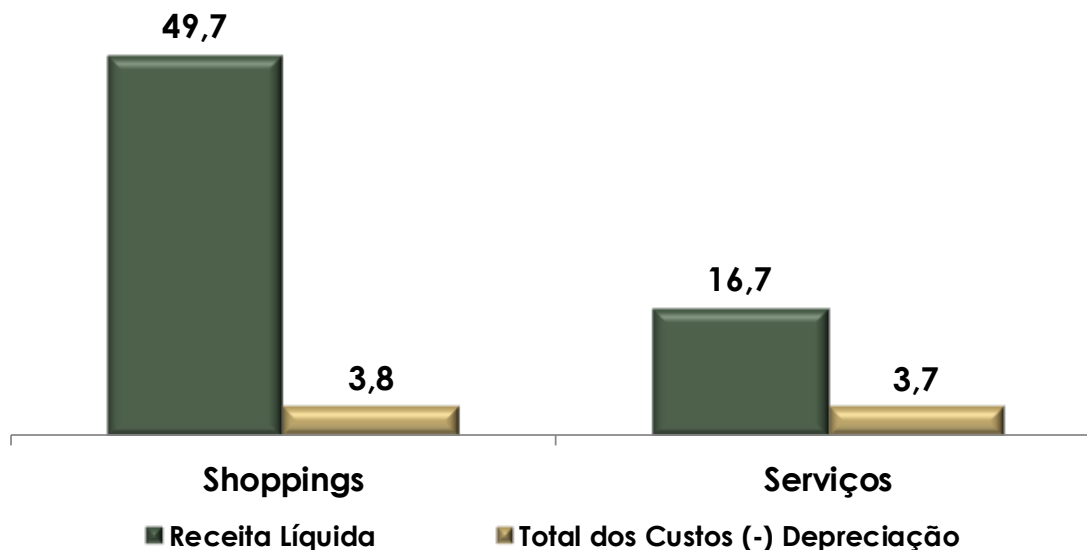


### LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 4T16 foi de R\$ 58,3 milhões, margem de 87,8% e decréscimo de 8,2% comparado aos R\$ 63,5 milhões no 4T15. Em 2016 tivemos R\$ 222,2 milhões, com margem de 85,7% e queda de 1,9% em comparação com 2015.

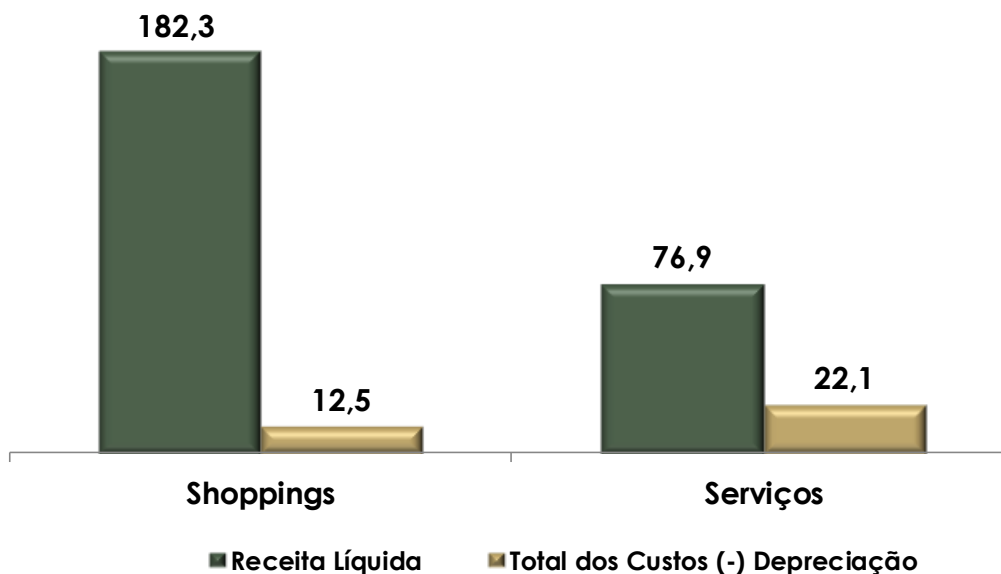
No 4T16 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 58,9 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 45,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,0 milhões.

**NOI - 4T16**  
(R\$ milhões)



Já em 2016 tivemos R\$ 224,6 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 169,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 54,8 milhões.

**NOI - 2016**  
(R\$ milhões)





## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T16 totalizaram R\$ 16,8 milhões, representando um decréscimo de 7,7%, comparado com 4T15. Em 2016 este valor foi de R\$ 58,9 milhões, 1,2% menor que em 2015.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	4T15	4T16	Var.	2015	2016	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,8)	(0,3)	-55,7%	(2,1)	(2,3)	9,6%
PCLD	(0,6)	(2,2)	281,0%	(2,9)	(6,7)	134,0%
Despesas com Pessoal	(4,2)	(4,2)	0,5%	(18,6)	(15,8)	-15,2%
Serviços de Terceiros	(2,2)	(2,7)	18,6%	(12,4)	(11,0)	-11,1%
Despesas de Comercialização	(1,4)	(1,0)	-28,7%	(4,1)	(5,1)	22,1%
Não Recorrentes	(4,1)	(1,8)	-55,8%	(5,7)	(5,4)	-5,9%
Outras Despesas	(4,9)	(4,6)	-7,4%	(13,8)	(12,6)	-8,2%
<b>Total</b>	<b>(18,2)</b>	<b>(16,8)</b>	<b>-7,7%</b>	<b>(59,6)</b>	<b>(58,9)</b>	<b>-1,2%</b>

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 1,4 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) das despesas de publicidade e propaganda, (ii) da comercialização (iii) das não recorrentes e (iv) das outras despesas, parcialmente compensado pelo acréscimo (v) da PCLD, (vi) e dos serviços de terceiros.

## 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 4T16 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 50,7 milhões positivo, enquanto no 4T15 tivemos R\$ 77,8 milhões negativo. Em 2016 este valor foi de R\$ 34,4 milhões positivo e em 2015 tivemos R\$ 122,8 milhões negativo, sendo que neste item tivemos os ajustes de avaliação ao valor justo (CPC 28) e o impacto das vendas dos empreendimentos (não recorrentes).

Outras Receitas Operacionais						
R\$ milhões	4T15	4T16	Var.	2015	2016	Var.
Recup. Despesas Condominiais	-	0,2	-	2,1	0,5	-76,8%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Propriedades para Investimento	(20,2)	(10,4)	-48,4%	(69,2)	(30,3)	-56,2%
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	(58,3)	59,2	-	(58,3)	59,2	-
Outras Recuperações	0,7	1,7	157,5%	2,6	5,0	96,7%
<b>Total</b>	<b>(77,8)</b>	<b>50,7</b>	<b>-</b>	<b>(122,8)</b>	<b>34,4</b>	<b>-</b>

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T16 foi em R\$ 70,9 milhões negativo e no 4T15 o resultado ficou R\$ 92,2 milhões positivo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2016 registramos R\$ 18,2 milhões positivo, comparado com R\$ 554,3 milhões negativo em 2015.

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.

<b>Resultado Financeiro Líquido</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T15</b>	<b>4T16</b>	<b>Var.</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas</b>	<b>220,6</b>	<b>70,6</b>	<b>-67,9%</b>	<b>534,0</b>	<b>506,0</b>	<b>-5,2%</b>
Juros de aplicações financeiras	3,6	1,6	-54,4%	27,6	8,2	-70,4%
Variação cambial ativa	51,3	64,4	25,7%	191,2	404,4	111,5%
Variação monetária ativa	2,9	-	-	7,6	-	-
Ganho na operação com derivativos	3,7	3,5	-4,4%	145,9	7,1	-95,1%
Outros	159,1	1,1	-99,3%	161,7	86,3	-46,6%
<b>Despesas</b>	<b>(128,4)</b>	<b>(141,5)</b>	<b>10,3%</b>	<b>(1.088,3)</b>	<b>(487,8)</b>	<b>-55,2%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(29,3)	(26,6)	-9,1%	(117,6)	(115,4)	-1,8%
Bônus de Dívida Perpétuos	(27,1)	(25,6)	-5,3%	(111,6)	(110,2)	-1,3%
Perda em operação com derivativos	(9,3)	(5,0)	-45,7%	(60,7)	(26,6)	-56,1%
Variação cambial passiva	(22,9)	(68,3)	198,2%	(735,2)	(184,6)	-74,9%
Variação monetária passiva	(3,6)	-	-	(10,0)	-	-
Multa sobre impostos em atraso	(5,9)	(6,3)	6,9%	(6,5)	(17,0)	160,6%
Outros	(30,3)	(9,7)	-68,0%	(46,7)	(34,0)	-27,1%
<b>Total</b>	<b>92,2</b>	<b>(70,9)</b>	<b>-</b>	<b>(554,3)</b>	<b>18,2</b>	<b>-</b>

## 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 31 de dezembro de 2016, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 12 meses era:

<b>Mapa de Hedge Cambial</b>		
US\$ mil	2017	12 meses
Exposição	19.858	19.858
Total de <i>hedge</i> com instrumentos derivativos	20.000	20.000
<b>Cobertura</b>	<b>101%</b>	

<b>Tipos de Instrumento de Hedge</b>		
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	2017	12 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3,2751	3,2751
Nocional em US\$ mil	20.000	20.000
Valor Justo em R\$ mil	49	49

(\*) 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 31/12/2016
jun/12	1.396	jun/17	CDI + 3,202%	IPCA + 7,590%	(501)
out/12	2.138	out/17	CDI + 5,500%	IPCA + 7,970%	(710)
out/12	2.851	out/17	TJLP + 6,500%	IPCA + 6,900%	(976)
<b>TOTAL</b>	<b>6.385</b>				<b>(2.187)</b>

## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T16 foi de R\$ 12,5 milhões e no 4T15 foi de R\$ 16,5 milhões. Em 2016 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 32,5 milhões, um decréscimo de R\$ 9,3 milhões em comparação com 2015.

## RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 4T16 a Companhia registrou resultado líquido ajustado em R\$ 35,9 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado em R\$ 115,1 milhões positivo no 4T15. Em 2016 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 164,0 milhões positivo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 428,6 milhões negativo em 2015.

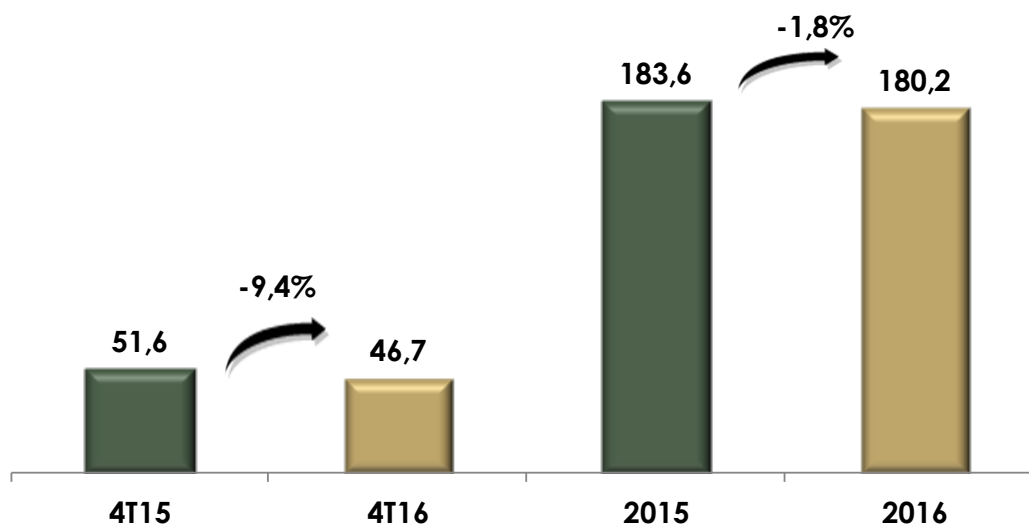
<b>Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado</b>						
R\$ milhões	4T15	4T16	Var.	2015	2016	Var.
<b>Resultado Líquido</b>	<b>43,1</b>	<b>8,8</b>	<b>-79,5%</b>	<b>(552,0)</b>	<b>183,4</b>	<b>-</b>
(+) Não recorrentes	24,4	12,2	-49,6%	74,9	35,7	-52,4%
(+) Propriedade para Investimento	58,3	(59,2)	-	58,3	(59,2)	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	(10,7)	2,3	-	(9,8)	4,1	-
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>115,1</b>	<b>(35,9)</b>	<b>-</b>	<b>(428,6)</b>	<b>164,0</b>	<b>-</b>
Margem - Resultado Líquido Ajustado	155,2%	-54,0%	-	-163,1%	63,2%	-

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T16 foi de R\$ 46,7 milhões, com margem de 70,4%, e decréscimo de 9,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 51,6 milhões. Em 2016 este valor foi de R\$ 180,2 milhões, margem de 69,5% e decréscimo de 1,8% em comparação com 2015.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	4T15	4T16	Var.	2015	2016	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>43,1</b>	<b>8,8</b>	<b>-79,5%</b>	<b>(552,0)</b>	<b>183,4</b>	<b>-</b>
(+) IRPJ / CSLL	16,5	12,5	-24,5%	41,8	32,5	-22,2%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(92,2)	70,9	-	554,3	(18,2)	-
(+) Depreciação e Amortização	1,5	1,5	1,9%	6,3	6,0	-3,2%
<b>EBITDA</b>	<b>(31,1)</b>	<b>93,7</b>	<b>402,2%</b>	<b>50,4</b>	<b>203,7</b>	<b>304,1%</b>
(+) Não Recorrentes	24,4	12,2	-49,6%	74,9	35,7	-52,4%
(+) Propriedade para Investimento	58,3	(59,2)	-	58,3	(59,2)	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>51,6</b>	<b>46,7</b>	<b>-9,4%</b>	<b>183,6</b>	<b>180,2</b>	<b>-1,8%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>69,6%</b>	<b>70,4%</b>	<b>0,8 p.p.</b>	<b>69,8%</b>	<b>69,5%</b>	<b>-0,3 p.p.</b>

### EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

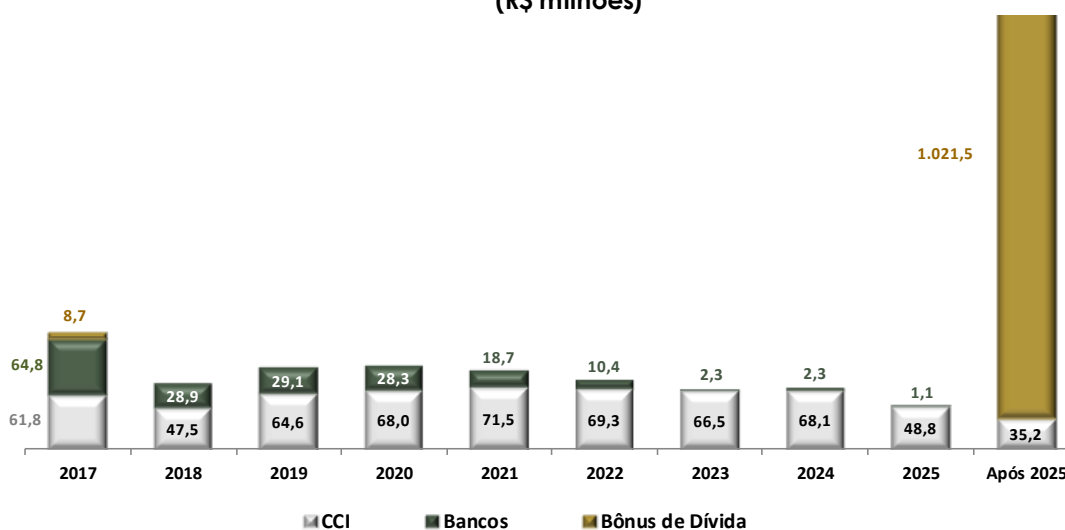


## ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2016 totalizou R\$ 1.817,4 milhões. Em 30 de setembro de 2016 este endividamento era de R\$ 1.822,6 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2016 de R\$ 74,3 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.743,1 milhões. No 3T16 o endividamento líquido foi de R\$ 1.737,2 milhões.

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



R\$ milhões															
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/16	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Após 2025	
BANCO HSBC S.A.	jun/17	CDI	3,2%	1,4	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%	3,6	3,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	5,3	5,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	SELIC	6,8%	18,9	4,1	4,0	4,0	4,1	2,7	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	TJLP	6,8%	35,0	7,6	7,4	7,4	7,5	5,1	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,3%	18,8	4,9	4,8	4,8	4,3	-	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	4,6%	5,7	1,5	1,4	1,5	1,3	-	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	-	3,5%	0,6	0,2	0,1	0,2	0,1	-	-	-	-	-	-	
BBM - CCB	jan/17	SELIC	8,1%	0,6	0,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	22,9	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9	3,3	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	29,3	5,1	4,8	4,9	4,8	4,9	-	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - CRISTAL	out/17	CDI	2,5%	24,0	24,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNB	jun/25	-	3,5%	19,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2	2,3	2,3	1,1	-	
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	58,6	37,0	21,6	-	-	-	-	-	-	-	-	
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	43,8	6,2	6,9	7,6	8,5	9,5	5,1	-	-	-	-	
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	66,3	6,7	6,9	7,4	8,0	8,6	9,2	9,8	9,7	-	-	
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	36,8	3,4	3,6	3,8	4,0	4,3	4,6	5,0	5,3	2,8	-	
CCI - HABITASEC	dez/24	IPCA	7,0%	51,8	5,2	5,4	5,8	6,2	6,5	7,1	7,6	8,0	-	-	
CCI - ITAÚ	set/26	TR	9,9%	274,0	0,4	-	35,8	35,8	35,8	35,8	35,8	35,9	35,8	22,9	
CCI - ITAÚ BBA	jan/27	TR	10,0%	70,0	2,9	3,1	4,2	5,5	6,8	7,5	8,3	9,2	10,2	12,3	
BONUS DE DÍVIDA 2016	ago/26	USD	10%/12%	30,2	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-	29,1	
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011	-	USD	10,0%	542,6	7,6	-	-	-	-	-	-	-	-	535,0	
BONUS DE DÍVIDA 2012	-	USD	12,0%	457,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	457,4	
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>				<b>1.817,4</b>	<b>135,3</b>	<b>76,4</b>	<b>93,7</b>	<b>96,3</b>	<b>90,2</b>	<b>79,7</b>	<b>68,8</b>	<b>70,4</b>	<b>49,9</b>	<b>1.056,7</b>	

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	4T15	4T16	Var.	2015	2016	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>83.487</b>	<b>76.345</b>	<b>-8,6%</b>	<b>292.336</b>	<b>296.822</b>	<b>1,5%</b>
De Aluguéis	56.193	55.303	-1,6%	200.920	206.745	2,9%
De Serviços	27.294	21.042	-22,9%	91.416	90.077	-1,5%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(9.341)</b>	<b>(9.926)</b>	<b>6,3%</b>	<b>(29.505)</b>	<b>(37.595)</b>	<b>27,4%</b>
Pis / Cofins	(6.221)	(6.143)	-1,3%	(19.217)	(22.346)	16,3%
ISS	(1.113)	(783)	-29,6%	(3.992)	(3.602)	-9,8%
Descontos	(2.007)	(3.000)	49,5%	(6.296)	(11.647)	85,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>74.146</b>	<b>66.419</b>	<b>-10,4%</b>	<b>262.831</b>	<b>259.227</b>	<b>-1,4%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(10.641)</b>	<b>(8.112)</b>	<b>-23,8%</b>	<b>(36.313)</b>	<b>(37.012)</b>	<b>1,9%</b>
Pessoal	(861)	(771)	-10,5%	(3.501)	(2.981)	-14,9%
Depreciação	(596)	(592)	-0,7%	(2.791)	(2.414)	-13,5%
Ocupação	(4.882)	(3.441)	-29,5%	(14.422)	(15.804)	9,6%
Serviços de Terceiros	(3.447)	(2.890)	-16,2%	(14.744)	(12.357)	-16,2%
Outros Custos	(855)	(418)	-51,1%	(855)	(3.456)	304,2%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>63.505</b>	<b>58.307</b>	<b>-8,2%</b>	<b>226.518</b>	<b>222.215</b>	<b>-1,9%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(96.006)</b>	<b>33.875</b>	<b>-</b>	<b>(182.394)</b>	<b>(24.528)</b>	<b>-86,6%</b>
Gerais e Administrativas	(18.162)	(16.756)	-7,7%	(59.586)	(58.868)	-1,2%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(77.844)	50.631	-	(122.808)	34.340	-
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(32.501)</b>	<b>92.182</b>	<b>-383,6%</b>	<b>44.124</b>	<b>197.687</b>	<b>348,0%</b>
Resultado Financeiro	92.158	(70.876)	-	(554.304)	18.188	-
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>59.657</b>	<b>21.306</b>	<b>-64,3%</b>	<b>(510.180)</b>	<b>215.875</b>	<b>-</b>
IR/CS	(16.508)	(12.461)	-24,5%	(41.775)	(32.496)	-22,2%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>43.149</b>	<b>8.845</b>	<b>-79,5%</b>	<b>(551.955)</b>	<b>183.379</b>	<b>-</b>

<b>BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO</b>		
<b>ATIVO R\$ mil</b>	<b>31/12/16</b>	<b>31/12/15</b>
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	59.771	111.240
Aplicações financeiras	13.053	-
Contas a receber	66.323	69.924
Tributos a recuperar	11.275	20.664
Propriedade para investimento destinada a venda	-	59.300
Contas a receber - Cessões	54.998	-
Outras contas a receber	19.214	20.673
<b>Total do circulante</b>	<b>224.634</b>	<b>281.801</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Aplicações financeiras	1.469	1.133
Contas a receber	7.273	3.063
Tributos a recuperar	4.307	4.703
Partes relacionadas	53.953	63.027
Depósitos e cauções	2.247	2.613
Outras contas a receber	1.689	3.542
Propriedades para investimento	2.969.390	2.820.962
Imobilizado	15.258	31.083
Intangível	19.950	23.656
<b>Total do não circulante</b>	<b>3.075.536</b>	<b>2.953.782</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.300.170</b>	<b>3.235.583</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	16.569	21.945
Empréstimos e financiamentos	73.473	118.786
Salários e encargos sociais	2.368	2.581
Impostos, taxas e contribuições	121.106	59.071
Impostos parcelados	15.434	13.734
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	59.822	57.785
Partes relacionadas	24.748	30.387
Receitas de cessões a apropriar	25.695	10.388
Outras contas a pagar	2.700	9.825
<b>Total do circulante</b>	<b>341.915</b>	<b>324.502</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	1.142.621	1.400.890
Receitas de cessões a apropriar	170.736	24.146
Impostos parcelados	42.046	55.134
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.647	83.410
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.504	1.373
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	541.476	565.828
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.985.030</b>	<b>2.130.781</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>973.225</b>	<b>780.300</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.300.170</b>	<b>3.235.583</b>

<b>FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO</b>		
R\$ mil	31/12/2016	31/12/2015
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro / (prejuízo) do Exercício</b>	<b>183.379</b>	<b>(551.955)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	6.109	6.310
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.713	2.846
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	131	(414)
Ganho na liquidação dos Bonds	(98.464)	(157.988)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.364	3.118
Imposto de renda e contribuição social	27.132	38.657
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	255.979	269.690
Perda / (Ganho) não realizada com operações com instrumentos derivativos	(4.008)	-
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	12.300	(771)
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	(1.116)	6.313
Variação cambial	(220.793)	514.786
Ajuste a valor justo	(59.223)	127.871
<b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(7.322)	(10.505)
Tributos a recuperar	9.785	(3.809)
Contas a receber - cessões	(54.998)	-
Outras contas a receber	3.312	911
Depósitos e cauções	366	(314)
<b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	(5.376)	(8.874)
Impostos, taxas e contribuições	32.776	41.313
Salários e encargos sociais	(213)	(467)
Receitas de cessões a apropriar	161.897	(6.467)
Outras contas a pagar	(3.117)	(9.291)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das operações</b>	<b>250.613</b>	<b>260.960</b>
Pagamento de juros	(134.630)	(213.247)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(42.559)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais</b>	<b>115.983</b>	<b>5.154</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	14.965	-
Aplicação financeira e aplicação vinculada	(13.389)	82.674
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(104.248)	(237.627)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento	60.500	229.343
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento</b>	<b>(42.172)</b>	<b>74.390</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	1.910	130.435
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(600)	(5.765)
Gastos com Emissões de ações	-	(2.134)
Aumento de capital social	9.546	57.932
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(131.714)	(307.621)
Novos parcelamento de tributos	2.989	-
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(10.846)	(10.248)
Partes relacionadas	3.435	(8.951)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>(125.280)</b>	<b>(146.352)</b>
<b>(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(51.469)</b>	<b>(66.808)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	111.240	178.048
No final do exercício	59.771	111.240

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



## GLOSSÁRIO

<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
<b>ABL Total</b>	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.
<b>Aluguel Mínimo</b>	Aluguel base, definido em contrato de locação.
<b>Aluguel Percentual de Vendas</b>	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
<b>CPC 06</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
<b>CPC 28</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
<b>CPC 38</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
<b>EBITDA Ajustado</b>	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
<b>EBITDA Ajustado por por m<sup>2</sup></b>	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>FFO Ajustado</b>	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
<b>FFO por m<sup>2</sup></b>	FFO dividido pela ABL própria média no período.
<b>Lojas Âncoras</b>	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.
<b>Lojas Satélites</b>	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
<b>Lucro Líquido Ajustado por m<sup>2</sup></b>	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>Malls</b>	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
<b>Merchandising</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
<b>NOI por m<sup>2</sup></b>	NOI dividido pela ABL própria média no período.
<b>Taxa de Ocupação</b>	ABL locada no Shopping Center.
<b>Vacância</b>	ABL não locada no Shopping Center.