

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



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 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**

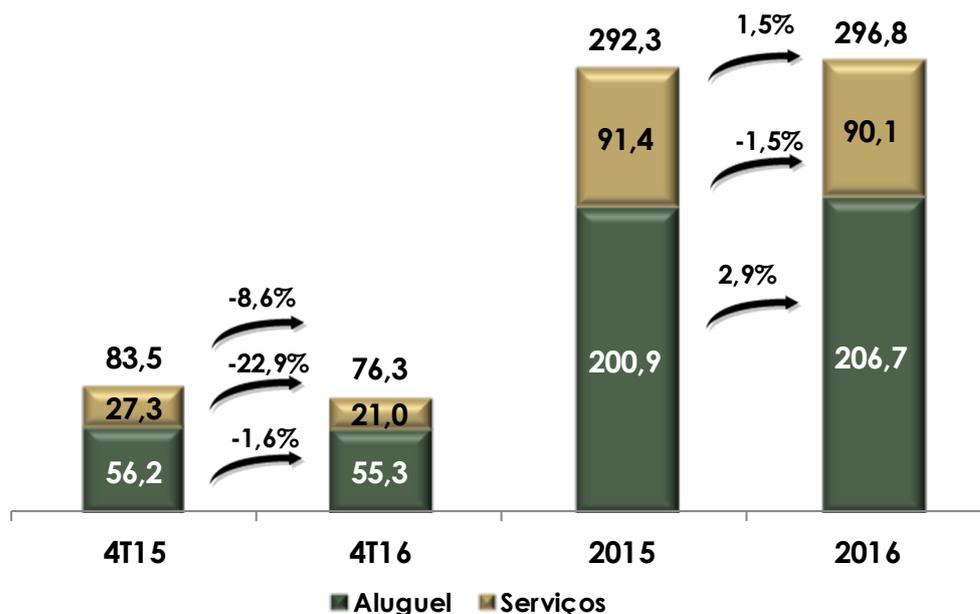
## RECEITA BRUTA

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 diminuíram 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.

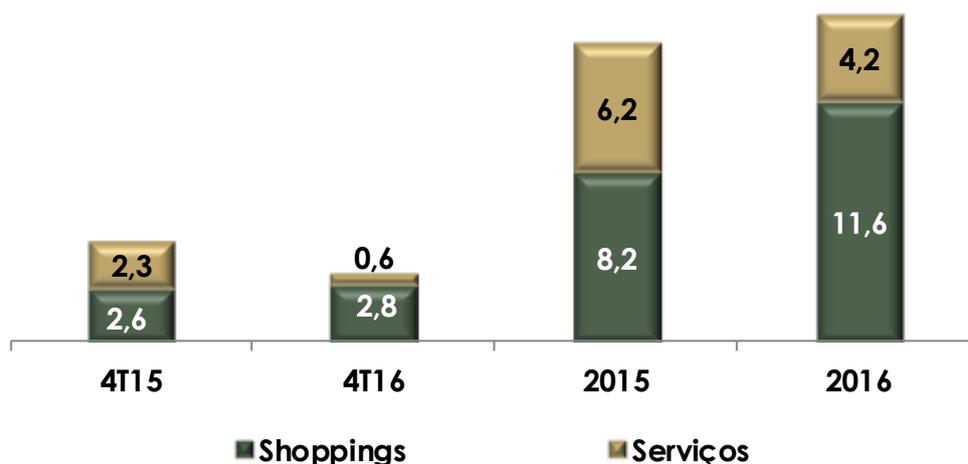
### Custo de Depreciação

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.

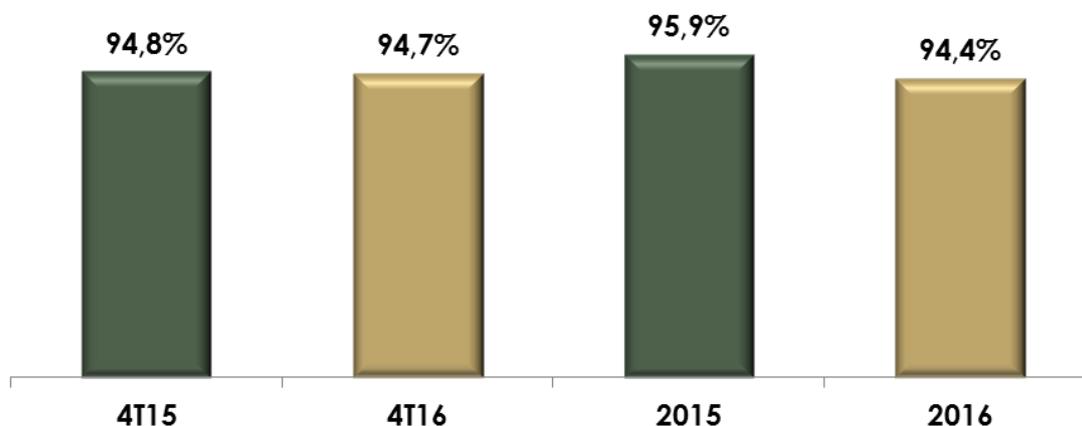
**CUSTO DE OCUPAÇÃO**  
(R\$ milhões)



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.

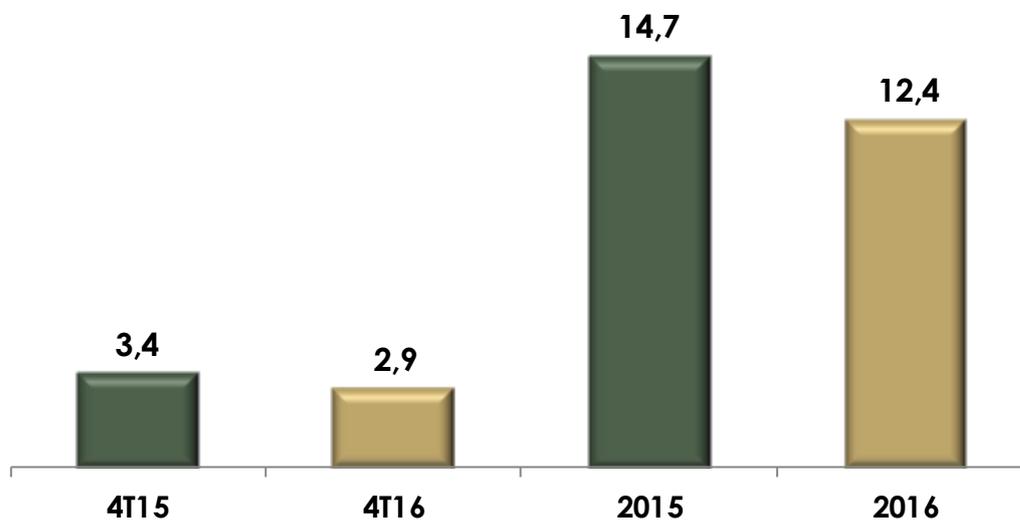
### EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



### 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)

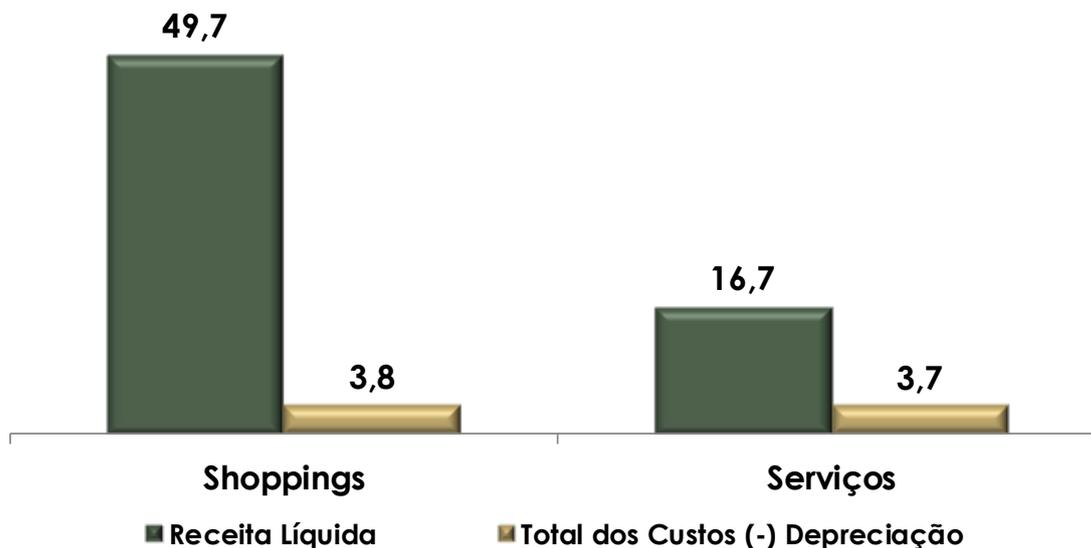


### LUCRO BRUTO

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.

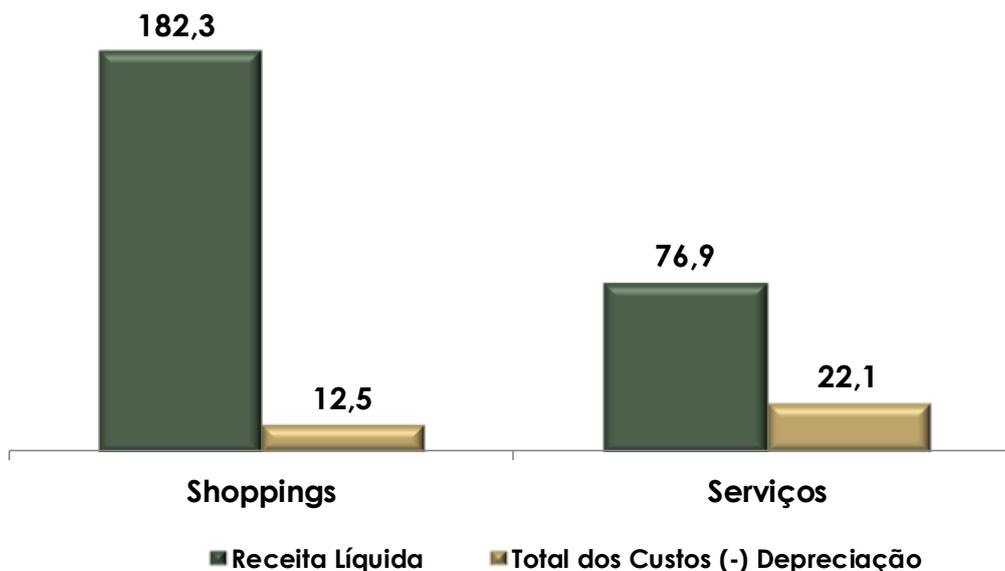
No 4T16 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 58,9 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 45,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,0 milhões.

**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.

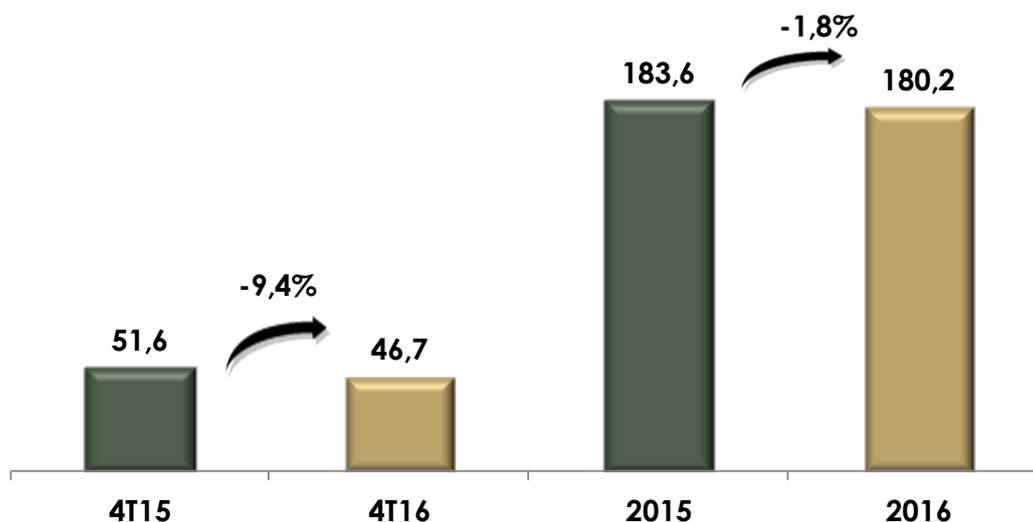
| <b>Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado</b> |              |               |               |                |              |          |
|--|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|----------|
| R\$ milhões  | 4T15         | 4T16          | Var.          | 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)

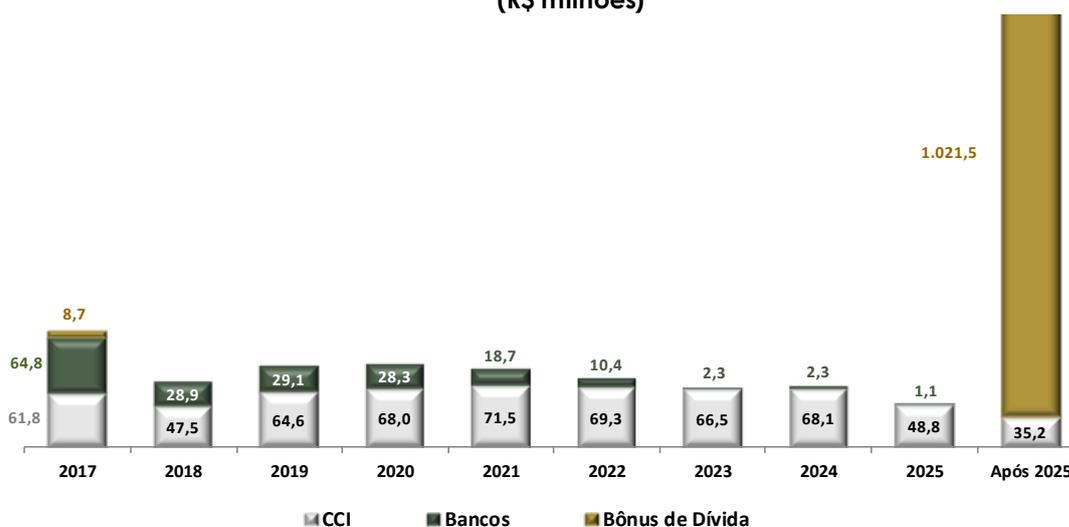


## ESTRUTURA DE CAPITAL

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.  |