

São Paulo, 15 de maio 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 1T17. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.



1T17

Margem NOI cresce 5,1 pontos percentuais em relação ao 1T16 e atinge 90,8% no 1T17

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no primeiro trimestre de 2017 - 1T17 - atingiu R\$ 67,5 milhões, com decréscimo de 11,6% em comparação à receita de R\$ 76,4 milhões no primeiro trimestre de 2016 - 1T16.
- O NOI Consolidado do 1T17 registrou R\$ 54,5 milhões, com margem de 90,8% e decréscimo de 5,8% em relação aos R\$ 57,9 milhões alcançados no 1T16.
- O Lucro Bruto no 1T17 foi de R\$ 53,9 milhões, com margem de 89,7% e decréscimo de 5,9% em comparação aos R\$ 57,3 milhões do 1T16.
- O EBITDA Ajustado no 1T17 atingiu R\$ 43,6 milhões, com margem de 72,5% e decréscimo de 7,8% em relação aos R\$ 47,3 milhões do 1T16.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados			
R\$ mil	1T16	1T17	Var.
Receita Bruta Total	76.440	67.535	-11,6%
Aluguel (Shoppings)	50.500	47.871	-5,2%
Serviços	25.940	19.664	-24,2%
NOI Consolidado	57.887	54.515	-5,8%
EBITDA Ajustado	47.274	43.567	-7,8%
Resultado Líquido Ajustado	71.497	4.380	-93,9%
FFO Ajustado	73.024	5.699	-92,2%
Margem NOI	85,7%	90,8%	5,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,0%	72,5%	2,5 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	105,8%	7,3%	-98,5 p.p.
Margem FFO Ajustado	108,1%	9,5%	-98,6 p.p.
Receita Bruta por m ²	292,98	276,17	-5,7%
NOI por m ²	221,87	222,93	0,5%
EBITDA Ajustado por m ²	181,19	178,16	-1,7%
Resultado Líquido Ajustado m ²	274,04	17,91	-93,5%
FFO Ajustado por m ²	279,89	23,30	-91,7%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	260.904	244.540	-6,3%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	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 Alavancagem Diferenciado **ITAG**

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

abrasca
companhia associada

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia vem apresentar e comentar o desempenho operacional e financeiro do primeiro trimestre de 2017 (1T17).

Inicialmente destacamos a redução de ABL Própria (Área Bruta Locável) no período em 6,3% em comparação ao 1T16, em razão das alienações do Parque Shopping Prudente e Poli Shopping Osasco.

A Receita Bruta no 1T17 diminuiu 11,6% para R\$ 67,5 milhões, ponderada pela redução das Receitas de Serviços e Receitas de Alugueis respectivamente em 24,2% e 5,2%. As Receitas de Alugueis tiveram uma redução inferior à redução de ABL Própria no período.

Observando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou um crescimento de 1,8% e as Vendas SAS (Same Area Sales) de 4,1%.

Avaliando a taxa de ocupação da Companhia, ela apresentou uma melhora no 1T17, passando para 94,6% em relação ao 1T16, que foi de 94,1%.

No 1T17 os Custos dos Alugueis e Serviços diminuíram 40,2%, impactados pela redução nas linhas de custo de pessoal e serviços de terceiros. Com isso, o NOI atingiu R\$ 54,5 milhões no período, com diminuição de 5,8% em comparação ao 1T16 e a margem NOI fechou o trimestre em 90,8%, 5,1 p.p. superior ao 1T16.

As Despesas Gerais e Administrativas também tiveram redução superior à redução de ABL da Companhia, 11,5% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, com o EBITDA Ajustado reduzindo 7,8%, atingindo R\$ 43,6 milhões no 1T17. A margem EBITDA Ajustado cresceu no trimestre, fechando em 72,5%.

Concluimos no trimestre a captação de R\$ 71,0 milhões via Certificados de Recebíveis Imobiliários.

No período, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado, principalmente, pela variação cambial do Dólar x Real, passando de positivos R\$ 33,1 milhões para negativos R\$ 32,2 milhões.

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

Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

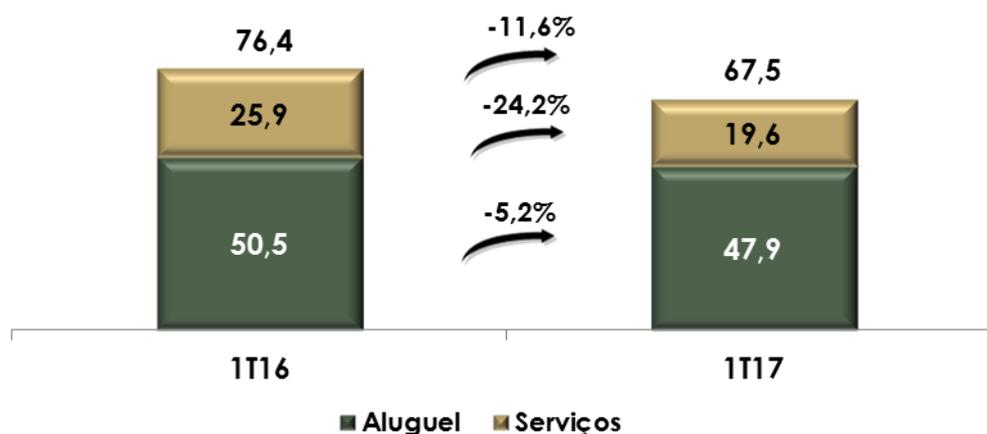
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 67,5 milhões, representando um decréscimo de 11,6% em relação ao 1T16.

A receita bruta de aluguéis no 1T17 totalizou R\$ 47,9 milhões, representando 70,9% da receita bruta total e um decréscimo de 5,2% em relação ao 1T16. 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 1T17 totalizou R\$ 19,6 milhões, representando um decréscimo de 24,2% em relação ao 1T16.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 47,9 milhões no 1T17, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, *merchandising* e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis			
R\$ milhões	1T16	1T17	Var.
Aluguel Mínimo	37,0	35,9	-2,5%
Aluguel Percentual de Vendas	4,8	4,1	-13,9%
Luvas	3,0	1,9	-36,9%
Merchandising	3,5	3,7	3,5%
Linearização da Receita	2,2	2,3	7,8%
Total	50,5	47,9	-5,2%

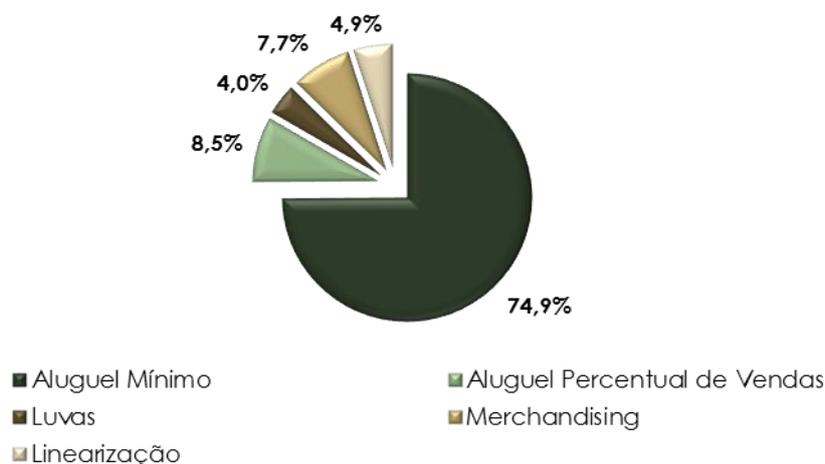
As receitas de aluguel mínimo no 1T17 diminuiram R\$ 1,1 milhão ou 2,5% em relação ao 1T16, devido os fatores citados acima.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 13,9% na comparação entre os dois períodos, reflexo dos fatores citados acima.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 1T17 totalizaram R\$ 3,7 milhões, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 1T16.

As receitas de aluguel mínimo representaram 74,9% da receita total de aluguéis no 1T17, enquanto que no 1T16 representavam 73,3%.

Receita de Aluguéis - 1T17



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T17 as receitas de serviços totalizaram R\$ 19,6 milhões, representando um decréscimo de 24,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços			
R\$ milhões	1T16	1T17	Var.
Estacionamento	16,1	11,6	-27,7%
Energia	4,2	2,5	-41,4%
Água	2,2	2,1	-5,3%
Administração	3,4	3,4	1,4%
Total	25,9	19,6	-24,2%

As receitas de estacionamento no 1T17 foram de R\$ 11,6 milhões, um decréscimo de R\$ 4,5 milhões ou 27,7% em relação ao 1T16. 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\$ 2,5 milhões no 1T17, redução de R\$ 1,7 milhão, ou 41,4%. Este resultado foi em função do aumento nos custos de compra (Spot), que reduziram nossas margens, bem como as vendas de participações descritas acima.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,1 milhões no 1T17, praticamente o mesmo patamar do 1T16.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 7,5 milhões no 1T17, correspondendo a 11,1% da receita bruta, enquanto que no 1T16 representaram 11,6%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,4 milhões no 1T17, representando um decréscimo de R\$ 1,3 milhão em relação ao 1T16. Esta variação deve-se ao decréscimo no faturamento de aluguel, parcialmente compensado pela alteração do regime de tributação de algumas empresas do grupo.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,1 milhões, o que representa um decréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 1T16.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 60,1 milhões no 1T17, um decréscimo de 11,1% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T17 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 40,2%, ficando em R\$ 6,2 milhões.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados			
R\$ milhões	1T16	1T17	Var.
Pessoal*	0,8	0,4	-44,7%
Depreciação	0,6	0,6	-
Ocupação	4,0	3,9	-4,1%
Serviços de Terceiros	3,6	1,3	-64,0%
Outros Custos*	1,3	-	-
Total	10,3	6,2	-40,2%

*Reclassificação no exercício de 2016

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,4 milhão neste trimestre, decréscimo de 44,7% em comparação com o 1T16.

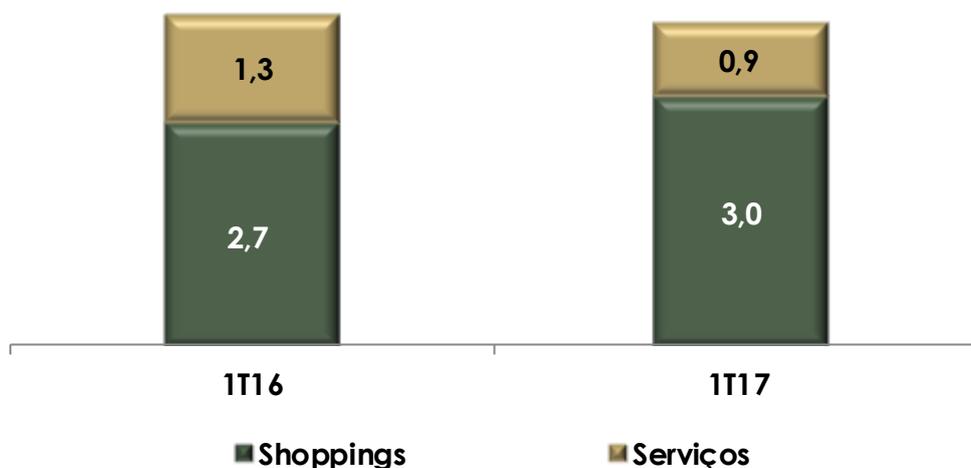
Custo de Depreciação

No 1T17 o custo de depreciação foi de R\$ 0,6 milhão, mesmo patamar do 1T16.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 3,9 milhões, R\$ 0,1 milhão menor que no 1T16.

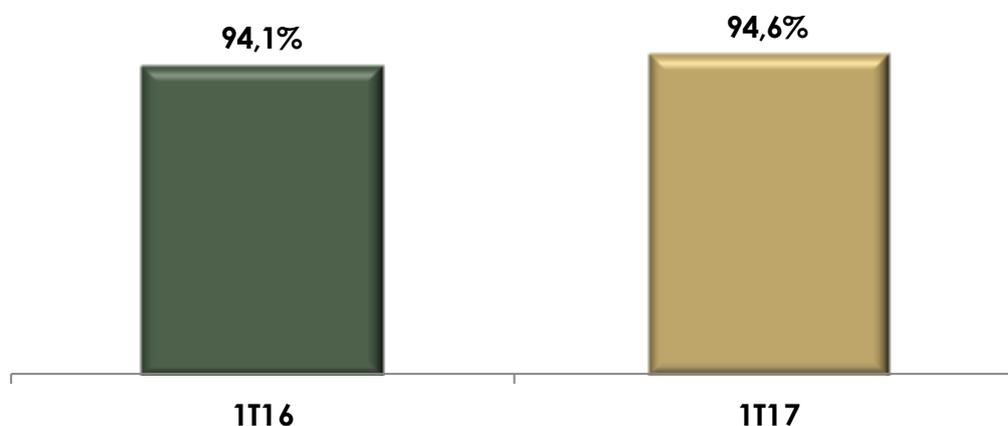
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 3,0 milhões no 1T17, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão em relação ao 1T16.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,9 milhão no 1T17, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com o 1T16.

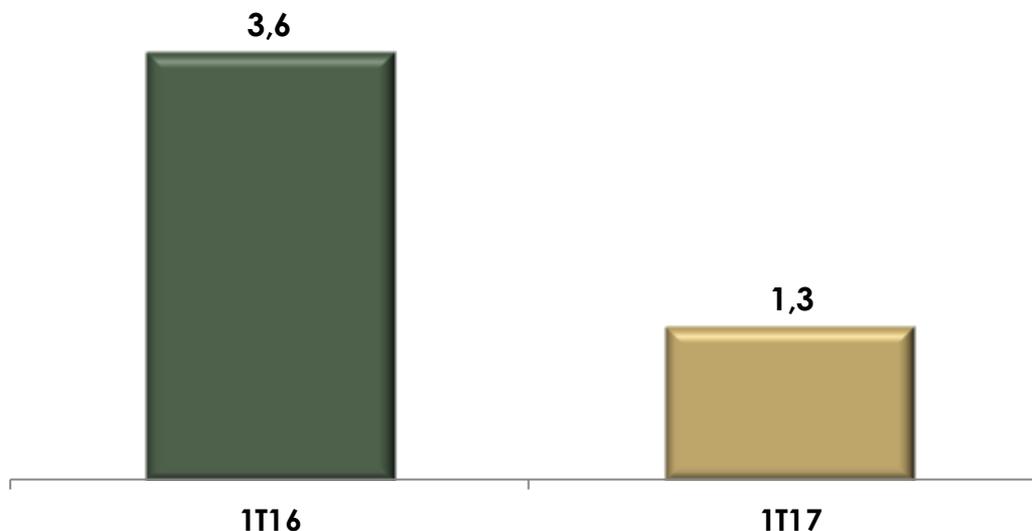
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 1T17, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,3 milhão, um decréscimo de R\$ 2,3 milhões em comparação com o 1T16.

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

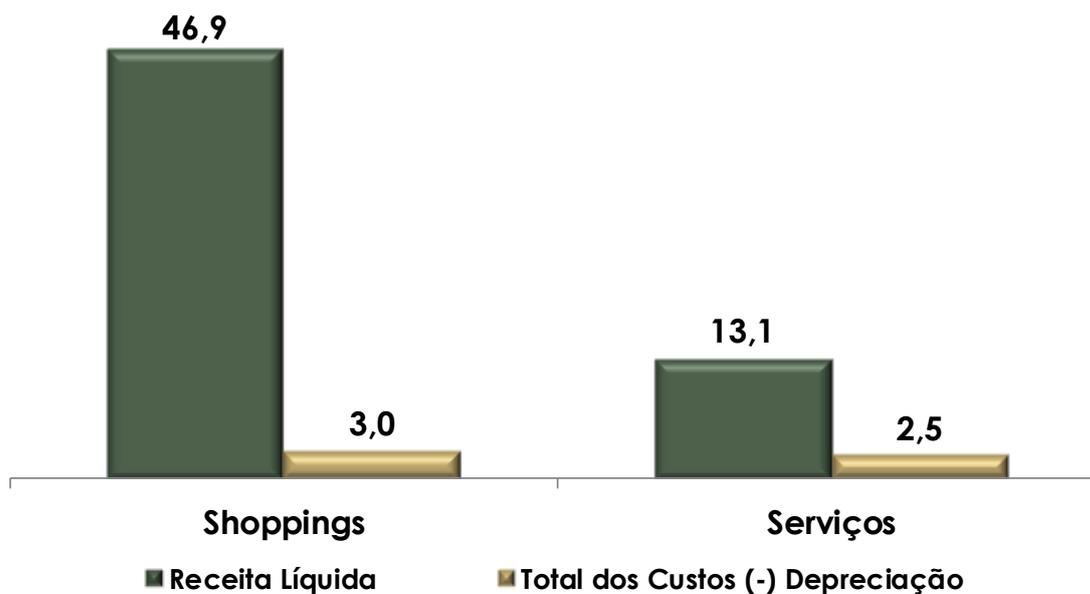


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T17 foi de R\$ 53,9 milhões, margem de 89,7% e decréscimo de 5,9% comparado aos R\$ 57,3 milhões no 1T16.

No 1T17 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 54,5 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 43,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 10,6 milhões.

**NOI - 1T17
(R\$ milhões)**



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T17 totalizaram R\$ 12,1 milhões, representando um decréscimo de 11,5%, comparado com 1T16.

Despesas Gerais e Administrativas			
R\$ milhões	1T16	1T17	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,9)	(0,4)	-56,2%
PCLD	(0,8)	(1,9)	131,4%
Despesas com Pessoal	(3,6)	(3,4)	-6,0%
Serviços de Terceiros	(2,5)	(1,7)	-32,3%
Despesas de Comercialização	(1,7)	(1,0)	-44,2%
Não Recorrentes	(1,0)	(0,1)	-85,8%
Outras Despesas	(3,2)	(3,6)	17,7%
Total	(13,7)	(12,1)	-11,5%

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 1,6 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) das despesas de publicidade e propaganda, (ii) da comercialização (iii) das não recorrentes, (iv) dos serviços de terceiros e (v) das despesas com pessoal, parcialmente compensado pelo acréscimo (vi) da PCLD, (vii) e das outras despesas.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 1T17 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 0,5 milhão positivo, enquanto no 1T16 tivemos R\$ 0,7 milhão positivo.

Outras Receitas Operacionais			
R\$ milhões	1T16	1T17	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,1	0,1	37,2%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Propriedades para Investimento	(0,5)	0,1	-
Outras Recuperações	1,1	0,3	-74,9%
Total	0,7	0,5	-27,2%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T17 foi R\$ 32,2 milhões negativo, e no 1T16 o resultado ficou em R\$ 33,1 milhões positivo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa.

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

Resultado Financeiro Líquido			
R\$ milhões	1T16	1T17	Var.
Receitas	170,1	55,7	-67,3%
Juros de aplicações financeiras	1,7	1,3	-26,1%
Variação cambial ativa	165,7	51,7	-68,8%
Ganho na operação com derivativos	1,0	-	-
Outros	1,7	2,7	57,7%
Despesas	(137,0)	(87,9)	-35,9%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(31,7)	(24,7)	-21,9%
Bônus de Dívida Perpétuos	(30,4)	(24,7)	-18,8%
Perda em operação com derivativos	(10,2)	(4,2)	-58,7%
Variação cambial passiva	(51,4)	(22,5)	-56,3%
Multa sobre impostos em atraso	(6,1)	(5,9)	-3,9%
Outros	(7,2)	(5,9)	-18,8%
Total	33,1	(32,2)	-

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 março 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	14.033	5.825	19.858
Total de hedge com instrumentos derivativos	14.150	5.850	20.000
Cobertura			101%

Tipos de Instrumento de Hedge			
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	2017	2018	12 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3,2043	3,2043	3,2043
Nocional em US\$ mil	14.150	5.850	20.000
Valor Justo em R\$ mil	(768)	(318)	(1.086)

(*) 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 1T17 foi de R\$ 5,7 milhões e no 1T16 foi de R\$ 7,4 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T17 a Companhia registrou resultado líquido ajustado em R\$ 4,4 milhões positivo, em comparação com o resultado líquido ajustado em R\$ 71,5 milhões positivo no 1T16.

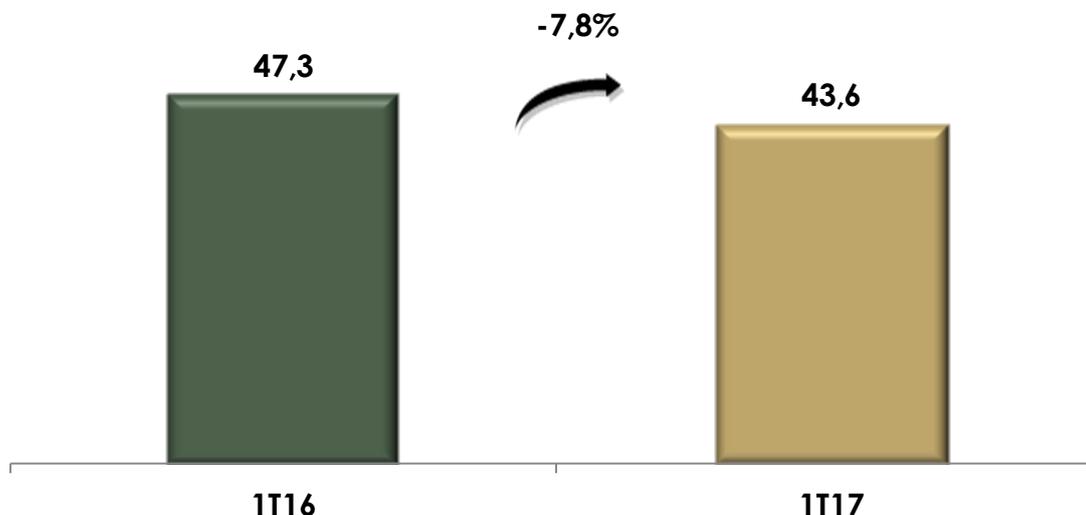
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado			
R\$ milhões	1T16	1T17	Var.
Resultado Líquido	70,0	4,4	-93,7%
(+) Não recorrentes	1,5	-	-
Resultado Líquido Ajustado	71,5	4,4	-93,9%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	105,8%	7,3%	-98,5 p.p.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 1T17 foi de R\$ 43,6 milhões, com margem de 72,5%, e decréscimo de 7,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 47,3 milhões.

Reconciliação do EBITDA Ajustado			
R\$ milhões	1T16	1T17	Var.
Resultado líquido	70,0	4,4	-93,7%
(+) IRPJ / CSLL	7,4	5,7	-22,9%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(33,1)	32,2	-
(+) Depreciação e Amortização	1,5	1,3	-13,6%
EBITDA	45,8	43,6	-4,8%
(+) Não Recorrentes	1,5	-	-
EBITDA Ajustado	47,3	43,6	-7,8%
Margem EBITDA Ajustado	70,0%	72,5%	2,5 p.p.

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

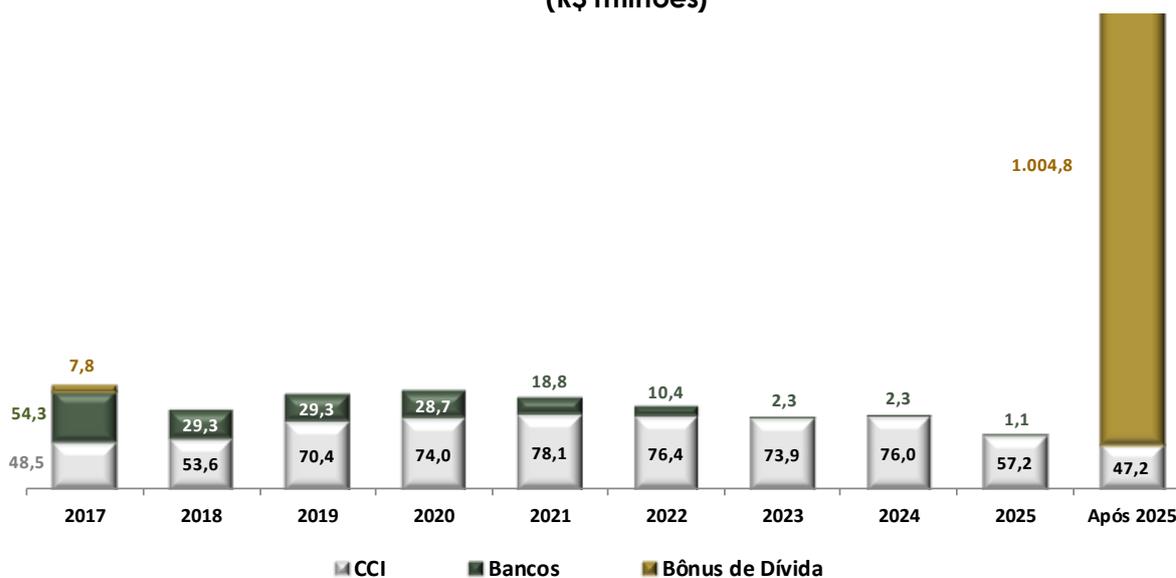


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2017 totalizou R\$ 1.844,4 milhões. Em 31 de dezembro de 2016 este endividamento era de R\$ 1.817,4 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2017 de R\$ 55,8 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.788,6 milhões. No 4T16 o endividamento líquido foi de R\$ 1.743,1 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/03/17	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Após 2025
BNDES - PINE FINAME	set/19	-	8,7%	0,4	0,1	0,2	0,1	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	SELIC	5,5%	2,6	2,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	out/17	TJLP	6,5%	2,2	2,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	SELIC	6,8%	18,5	3,2	4,2	4,2	4,2	2,7	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago/21	TJLP	6,8%	33,2	5,7	7,5	7,5	7,5	5,0	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	TJLP	6,3%	17,7	3,7	4,8	4,8	4,4	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	SELIC	4,6%	5,5	1,1	1,5	1,5	1,4	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov/20	-	3,5%	0,6	0,1	0,2	0,1	0,2	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	CDI	2,8%	21,9	3,1	3,9	3,9	3,9	3,9	3,2	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out/22	IPCA	7,5%	30,3	5,9	4,8	4,9	4,9	4,9	4,9	-	-	-	-
DEBÊNTURES - CRISTAL	out/17	CDI	2,5%	24,9	24,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNB	jun/25	-	3,5%	18,7	1,7	2,2	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	1,1	-
CCI - ITAÚ BBA	jun/18	TR	11,0%	49,0	25,8	23,2	-	-	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun/22	TR	11,0%	42,4	4,7	6,9	7,6	8,5	9,5	5,2	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	nov/24	IPCA	7,0%	65,2	5,2	7,0	7,5	7,9	8,6	9,3	10,0	9,7	-	-
CCI - HABITASEC	jun/25	IPCA	7,0%	36,3	2,6	3,5	3,8	4,1	4,4	4,7	5,0	5,4	2,8	-
CCI - HABITASEC	dez/24	IPCA	7,0%	51,0	4,0	5,4	5,8	6,2	6,7	7,1	7,6	8,2	-	-
CCI - ITAÚ	set/26	TR	9,9%	276,2	0,3	-	36,1	36,1	36,0	36,0	36,0	36,0	36,1	23,6
CCI - ITAÚ BBA	jan/27	TR	10,0%	69,5	2,3	3,1	4,3	5,5	6,8	7,5	8,3	9,2	10,2	12,3
CCI - HABITASEC	mar/27	IPCA	6,5%	65,7	3,6	4,5	5,3	5,7	6,1	6,6	7,0	7,5	8,1	11,3
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	456,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	456,4
BONUS DE DÍVIDA 2016	-	USD	10%/12%	28,7	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	28,3
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	527,5	7,4	-	-	-	-	-	-	-	-	520,1
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.844,4	110,6	82,9	99,7	102,7	96,9	86,8	76,2	78,3	58,3	1.052,0

*Perpétuo 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	1T16	1T17	Var.
Receita Bruta	76.440	67.535	-11,6%
De Aluguéis	50.500	47.871	-5,2%
De Serviços	25.940	19.664	-24,2%
Deduções da Receita	(8.874)	(7.480)	-15,7%
Pis / Cofins	(5.573)	(4.579)	-17,8%
ISS	(1.110)	(816)	-26,5%
Descontos	(2.191)	(2.085)	-4,8%
Receita Líquida	67.566	60.055	-11,1%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(10.305)	(6.166)	-40,2%
Pessoal	(765)	(423)	-44,7%
Depreciação	(626)	(626)	-
Ocupação	(3.987)	(3.825)	-4,1%
Serviços de Terceiros	(3.593)	(1.292)	-64,0%
Outros Custos	(1.334)	-	-
Resultado Bruto	57.261	53.889	-5,9%
Despesas Operacionais	(13.009)	(11.628)	-10,6%
Gerais e Administrativas	(13.700)	(12.131)	-11,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	691	503	-27,2%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	44.252	42.261	-4,5%
Resultado Financeiro	33.101	(32.202)	-
Resultado Antes do IR e da CS	77.353	10.059	-87,0%
IR/CS	(7.351)	(5.666)	-22,9%
Resultado Líquido	70.002	4.393	-93,7%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/03/17	31/12/16
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	40.199	59.771
Aplicações financeiras	14.087	13.053
Contas a receber	57.190	66.323
Tributos a recuperar	10.446	11.275
Valores a receber de instituições financeiras	65.612	-
Contas a receber - Cessões	49.328	54.998
Outras contas a receber	18.498	19.214
Total do circulante	255.360	224.634
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	1.513	1.469
Contas a receber	7.114	7.273
Tributos a recuperar	4.085	4.307
Partes relacionadas	55.672	53.953
Depósitos e cauções	2.710	2.247
Outras contas a receber	934	1.689
Propriedades para investimento	2.971.035	2.969.390
Imobilizado	13.350	15.258
Intangível	19.191	19.950
Total do não circulante	3.075.604	3.075.536
TOTAL DO ATIVO	3.330.964	3.300.170
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	13.277	16.569
Empréstimos e financiamentos	68.131	73.473
Salários e encargos sociais	2.480	2.368
Impostos, taxas e contribuições	130.455	121.106
Impostos parcelados	15.746	15.434
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	65.644	59.822
Partes relacionadas	22.763	24.748
Receitas de cessões a apropriar	25.513	25.695
Outras contas a pagar	2.475	2.700
Total do circulante	346.484	341.915
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.120.945	1.142.621
Receitas de cessões a apropriar	163.056	170.736
Impostos parcelados	44.998	42.046
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.647	86.647
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.521	1.504
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	589.695	541.476
Total do não circulante	2.006.862	1.985.030
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	977.618	973.225
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.330.964	3.300.170

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/2017	31/03/2016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro do Período	4.393	70.002
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.318	1.528
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.900	821
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	17	(65)
Imposto de renda e contribuição social	5.666	7.351
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	49.086	65.193
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	783	1.414
Variação cambial	(28.588)	(115.740)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	7.392	4.560
Tributos a recuperar	1.051	(1.436)
Contas a receber - cessões	5.670	-
Outras contas a receber	1.471	4.508
Depósitos e cauções	(463)	(541)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(3.292)	(7.406)
Impostos, taxas e contribuições	3.683	16.600
Salários e encargos sociais	112	137
Receitas de cessões a apropriar	(7.862)	(2.663)
Outras contas a pagar	(225)	(1.709)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das operações	42.112	42.554
Pagamento de juros	(30.471)	(39.923)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(6.225)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	11.641	(3.594)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	9.143	-
Aplicação financeira e aplicação vinculada	(1.078)	(37)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(9.439)	(28.923)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento	(1.374)	(28.960)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	5.433	-
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(5.434)	(600)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(29.320)	(26.041)
Novos parcelamento de tributos	5.386	-
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(2.200)	(2.827)
Partes relacionadas	(3.704)	(2.089)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento	(29.839)	(31.557)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(19.572)	(64.111)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	59.771	111.240
No final do exercício	40.199	47.129

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 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.