

BRMALLS

Relatório de Resultados

4T16

Relações com Investidores:

Frederico Villa
CFO e DRI

Derek Tang
Gerente

Renato Campos
Especialista

Guilherme Lahr
Especialista

ri@brmalls.com.br
Tel: +55 21 3138-9900
Fax: +55 21 3138-9901

Teleconferência 4T16:

Português

16 de março de 2017
10:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3127-4971

Inglês

16 de março de 2017
11:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3127-4971



A BRMALLS ANUNCIA OS RESULTADOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2016 E DO ANO DE 2016

Rio de Janeiro, 15 de março de 2017 – A BRMALLS Participações S.A. (BM&F Bovespa: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referente ao quarto trimestre de 2016 (4T16).

A BRMALLS detém participação em 44 shoppings, que totalizam 1.612,9 mil m² de área bruta locável (ABL) e 950,1 mil m² de ABL próprio. No 4T16 a BRMALLS possuía 2 projetos greenfield e 5 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total da companhia para 1.748,0 mil m² e o ABL próprio para 1.051,0 mil m², um crescimento de 8,4% e 10,5%, respectivo, em relação ao portfólio atual.

A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers, com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais do país. A Companhia oferece serviços de administração ou comercialização para 43 shoppings.

Destaques e Eventos Subsequentes:

- No **quarto trimestre de 2016**, a **receita líquida** alcançou **R\$388,6 milhões**, variação de -3,2% em relação ao 4T15 quando excluimos o efeito das vendas de participação realizadas em 2015. No ano de **2016** alcançamos uma receita líquida de **R\$1.370,3 milhões**, queda de 2,8% excluindo o efeito de vendas de participação.
- O **NOI no 4T16** alcançou **R\$360,8 milhões** com margem de 90,8% no trimestre, a maior margem do ano. **No ano**, alcançamos um total de **R\$1.225,2 milhões**, 4,4% menor que em 2015 quando excluimos as vendas de participação. Encerramos o ano com margem de 90,2%. Esse foi o 8º ano seguido que a companhia encerra o ano com margem NOI acima de 90%.
- No 4T16, as **despesas gerais e administrativas** aumentaram em 3,4%. No ano de 2016, demonstrando nossa capacidade de adaptação diante de um cenário adverso, reduzimos nossas despesas gerais e administrativas em 23,5% ou **R\$31,4 milhões**. Excluindo os efeitos de contingências, as despesas gerais e administrativas reduziram em 4,6% no trimestre e 12,8% em 2016.
- O **EBITDA ajustado** registrou **R\$296,5 milhões** no **4T16** com margem de 76,3%, a melhor margem do ano. **No ano de 2016**, alcançamos um EBITDA ajustado de **R\$1.016,2 milhões**, 8,9% a menos que em 2015 quando excluimos as vendas de participação. Encerramos o ano com uma margem EBITDA ajustada de 74,2%.
- Seguimos com sucesso na estratégia de desalavancagem, com nova redução da nossa dívida líquida desde o trimestre passado. Encerramos o ano com uma **dívida líquida de R\$4,4 bilhões**, 9,8% menor que ao final de 2015. No ano, amortizamos um total de R\$919,4 milhões e tivemos uma captação total de R\$425,0 milhões, ou seja, tivemos uma amortização líquida de R\$494,4 milhões.
- Nosso **resultado financeiro** segue melhorando a cada trimestre. Encerramos o 4T16 com **uma despesa líquida financeira caixa de R\$113,3 milhões**, redução de 14,5% quando comparado com o 4T15.
- Em 2016 apresentamos melhora sequencial do nosso **FFO ajustado**, encerrando o 4T16 em **R\$117,6 milhões** com a melhor margem do ano: 30,3%. Em **2016**, o FFO ajustado totalizou **R\$299,3 milhões**.
- Mesmo diante da maior crise do varejo brasileiro, se excluirmos o efeito das vendas de participação, obtivemos uma variação de -1,7% e -0,7% de **vendas totais** no 4T16 e no exercício de 2016 respectivamente. Este desempenho reforça a resiliência do nosso setor e do nosso portfólio.
- O indicador de **vendas mesmas lojas** se manteve estável em relação ao trimestre passado com variação negativa de 0,6%. Encerramos o exercício de 2016 com o indicador de vendas mesmas lojas negativo em 0,5%. O indicador de **aluguel mesmas lojas** apresentou sensível melhora em relação aos últimos trimestres encerrando o 4T16 com **crescimento de 5,3%**, o maior patamar dos últimos 9 meses. No acumulado do ano o SSR alcançou 4,4%.
- Refletindo nossos esforços de comercialização, a atratividade do nosso portfólio e a sazonalidade do período, chegamos ao final de 2016 com **uma taxa de ocupação** de 96,2% uma recuperação de 0,7p.p em relação ao patamar de 95,5% apresentado no 3T16. No 4T16 seguimos com foco na atualização e fortalecimento do mix dos nossos shoppings com **a assinatura recorde na história da companhia de 425 novos contratos** em shoppings existentes.
- Seguindo a estratégia de desalavancagem da companhia, em fevereiro **amortizamos** integralmente a 1ª série da nossa 2ª emissão de **debênture** no valor de **R\$88,9 milhões**.
- Em linha com nossa estratégia de reciclagem de portfólio, como evento subsequente, em março de 2017 anunciamos a **venda de toda nossa participação de 33% no ItaúPower Shopping** por R\$107,0 milhões.



Destques Financeiros (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	4T16	4T15	%	2016	2015	%
Receita Líquida	388.583	404.196	-3,9%	1.370.262	1.446.753	-5,3%
Despesas com Gerais e Administrativas	-29.558	-28.582	3,4%	-102.578	-134.024	-23,5%
Despesas com Gerais e Administrativas (% Rec. Bruta)	-7,0%	-6,5%	-0,5 p.p.	-6,9%	-8,6%	1,5 p.p.
NOI	360.763	384.646	-6,2%	1.255.167	1.347.970	-6,9%
<i>margem %</i>	90,8%	92,6%	-1,8 p.p.	90,2%	91,8%	-1,6 p.p.
Lucro Bruto	352.767	373.373	-5,5%	1.235.665	1.327.853	-6,9%
<i>margem %</i>	90,8%	92,4%	-1,6 p.p.	90,2%	91,8%	-1,6 p.p.
EBITDA	-542.333	236.063	-329,7%	232.753	1.451.459	-84,0%
EBITDA Ajustado	296.457	330.781	-10,4%	1.016.204	1.152.781	-11,8%
<i>margem %</i>	76,3%	81,8%	-5,5 p.p.	74,2%	79,7%	-5,5 p.p.
Lucro Líquido	-147.695	40.561	-464,1%	171.251	18.701	815,7%
Lucro Líquido Ajustado	113.931	127.009	-10,3%	279.920	402.944	-30,5%
<i>margem %</i>	29,3%	31,4%	-2,1 p.p.	20,4%	27,9%	-7,5 p.p.
FFO	-144.006	43.138	-433,8%	190.674	28.936	559,0%
FFO Ajustado	117.620	129.586	-9,2%	299.343	413.179	-27,6%
<i>margem %</i>	30,3%	32,1%	-1,8 p.p.	21,8%	28,6%	-6,7 p.p.

Destques Operacionais

	4T16	4T15	%	2016	2015	%
ABL Total (m ²)	1.645.672	1.638.072	0,5%	1.645.672	1.638.072	0,5%
ABL Próprio (m ²)	961.716	957.916	0,4%	961.716	957.916	0,4%
Vendas Mesmas Lojas	-0,6%	0,9%	-1,5 p.p.	-0,5%	3,0%	-3,5 p.p.
Vendas Totais (R\$ milhões)	6.766	6.918	-2,2%	21.798	22.532	-3,3%
Vendas / m ²	1.546	1.537	0,6%	1.248	1.249	-0,1%
Aluguel Mesmas Lojas	5,3%	6,4%	-1,1 p.p.	4,4%	7,3%	-2,9 p.p.
Aluguel / m ²	108	109	-1,3%	94	95	-1,5%
NOI / m ²	129	137	-5,7%	112	137	-17,9%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,7%	10,3%	0,4 p.p.	11,4%	10,9%	0,4 p.p.
(+) Aluguel (% vendas)	6,8%	6,8%	0,1 p.p.	6,9%	6,7%	0,2 p.p.
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	3,9%	3,5%	0,4 p.p.	4,5%	4,2%	0,4 p.p.
Ocupação (média trimestral)	96,2%	96,9%	-0,7 p.p.	96,0%	97,0%	-1,0 p.p.
Inadimplência Líquida	5,5%	1,9%	3,6 p.p.	5,0%	3,2%	1,8 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)	12,8%	5,6%	7,2 p.p.	9,7%	6,7%	3,0 p.p.
Turnover das lojas	6,6%	4,6%	2,0 p.p.	6,6%	4,6%	2,0 p.p.
Leasing Spread (renovações)	11,8%	17,6%	-5,8 p.p.	9,9%	16,3%	-6,6 p.p.
Leasing Spread (novos contratos)	-30,6%	6,2%	-36,8 p.p.	-24,3%	6,7%	-30,9 p.p.

Indicadores de Mercado*

	4T16	4T15*	%	2016	2015*	%
Número Total de Ações (-) ações em tesouraria	610.134.904	601.473.079	1,4%	610.134.904	601.473.079	1,4%
Preço Médio da Ação (R\$)	11,74	9,26	26,8%	11,74	10,76	9,2%
Preço Final da Ação (R\$)	11,95	8,54	40,0%	11,95	8,54	40,0%
Valor de Mercado - final do período (R\$ milhões)	7.291	5.136	42,0%	7.291	5.136	42,0%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	57,5	42,1	36,7%	64,8	44,9	44,4%
Número de Negócios Médio	12.024	13.227	-9,1%	12.053	10.110	19,2%
Dólar(US\$) Final	3,24	3,90	-16,9%	3,24	3,90	-16,9%
Dívida Líquida (R\$ milhões)	4.436,4	4.919,2	-9,8%	4.436,4	4.919,2	-9,8%
NOI por ação	0,59	0,64	-7,5%	2,06	2,24	-8,2%
Propriedades para Investimento	18.052.611	18.610.757	-3,0%	18.052.611	18.610.757	-3,0%

*Os dados relativos ao preço e número total de ações do 4T15 foram ajustados pela bonificação de ações aprovada em 29/04/2016



Comentários da Administração:

No ano que a companhia completa uma década de história de sucesso e realizações, enfrentamos a maior recessão da história do Brasil. Ao final de 2015, mencionamos que 2016, em especial, poderia ser o ano mais difícil que enfrentaríamos. A expectativa se confirmou, inadimplência, recuperação de crédito, vacância, descontos foram temas que demandaram foco e mobilizaram a companhia ao longo deste ano. Vivenciamos pela primeira vez na nossa história SSS negativos. Contudo, ao final de 2015 também mencionamos a capacidade de adaptação da companhia e o nosso foco em transformar desafios em resultados. Dentro das limitações de um cenário recessivo para o varejo, tivemos um trimestre de recuperação e finalizamos 2016 com indicadores e margens em patamares saudáveis.

Encerramos o quarto trimestre com as melhores margens financeiras do ano. Em 2016 mantivemos nossa margem NOI acima de 90% pelo oitavo ano seguido e, com maior controle das despesas G&A finalizamos o ano com uma margem EBITDA de 74,2%, ainda entre as maiores margens do setor.

Neste ano começamos a apresentar o resultado da nossa estratégia de desalavancagem. A nossa dívida líquida já é aproximadamente 10% menor que no final do ano passado, com isso, nosso AFFO e margem AFFO apresentaram melhora sequencial desde o início do ano. Encerramos o ano com um AFFO de R\$299,3 milhões. A continuidade da diminuição do endividamento da companhia, aliado a redução da taxa de juros que impactam os indexadores das nossas dívidas, devem continuar beneficiando o nosso lucro líquido. A companhia também segue com a estratégia de reciclagem de ativos. Utilizaremos esses recursos para otimizar nossa estrutura de capital e para investimentos que possuam maior rentabilidade. Como evento subsequente, no início de março anunciamos a 11ª venda de participação da companhia desde 2011 totalizando mais de R\$1,2 bilhão levantados com reciclagem de ativos.

Aproveitamos o ano de rotatividade de lojistas acima da média, para qualificar o nosso mix a fim de fortalecer nossos ativos e enriquecer a experiência de consumo do nosso cliente final. Os esforços de comercialização da companhia foram recompensados com uma base de lojistas renovada e um fluxo total de veículos praticamente em linha com o ano passado. Apesar da confiança abalada e da menor propensão a compra, os consumidores continuam frequentando nossos shoppings. Conseguimos manter a frequência dos consumidores melhorando a atratividade dos nossos ativos e acreditamos que esta seja a melhor estratégia a fim de nos beneficiarmos de uma retomada mais rápida de vendas no momento que o cenário melhorar. Em 2017 teremos foco ainda maior no cliente, nossos lojistas e consumidores.

Acreditamos que a partir de 2017, iniciaremos um novo ciclo na nossa história. O Brasil caminha para sair da recessão, devemos ter queda na taxa de juros e inflação e voltaremos a ter um ambiente mais favorável para o consumo e ao nosso negócio. Da mesma forma que nosso resultado foi prejudicado pelos fatores macroeconômicos, acreditamos que, com a melhora do cenário, estaremos entre os mais beneficiados. Oportunamente vamos retomar a nossa trajetória de crescimento, através de aquisições, revitalizações e expansões deixando nosso portfólio ainda mais robusto. Iremos também focar nas revitalizações dos nossos ativos, para garantir a qualidade dos nossos shoppings e a satisfação dos nossos clientes.

Ao final de 2015 enfatizamos que são as épocas difíceis que fortalecem as companhias e que permitem que as empresas excelentes consigam se destacar a frente das demais. A tempestade que vivenciamos nos últimos anos está chegando ao fim e estamos preparados para aproveitar o vento que voltará a soprar a nosso favor.



As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 4º trimestre de 2015. Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPC's emitidos e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e normas internacionais de contabilidade – IFRS, exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3) – IFRS 10 e 11.

Portanto, as informações financeiras ajustadas, aqui apresentadas, estão refletindo a consolidação proporcional das empresas controladas em conjunto, conforme apresentadas anteriormente a adoção de tais normas, por ser considerada pela administração da Companhia uma melhor forma de análise de suas operações. Estas informações financeiras ajustadas não foram auditadas e/ou revisadas pelos auditores independentes e as reconciliações para as informações financeiras revisadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis estão disponíveis no final deste documento.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 4T16

Receita Bruta:

A receita bruta alcançou R\$421,0 milhões no 4T16, uma queda de 4,1% em relação ao mesmo período no ano anterior. Em 2016, a receita bruta totalizou R\$1.480,5 milhões, uma redução de 5,5% comparado a 2015. A variação da receita bruta no trimestre é explicada principalmente pelos fatores abaixo:

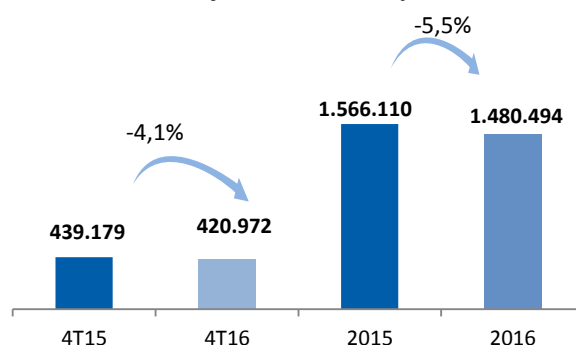
Aluguel Mínimo

A receita de aluguel mínimo totalizou R\$225,7 milhões no trimestre, um aumento 7,4% em relação ao 4T15 quando excluimos efeitos de venda de participação. O crescimento pode ser explicado pelo crescimento de 0,4% de ABL própria, linearização menos negativa devido a quantidade de novos contratos assinados no ano e diminuição de distratos. O SSR atingiu 5,3%, um crescimento de 2,7 p.p. em relação ao trimestre anterior beneficiado pela redução de R\$2,3 milhões na linha de descontos comparado com o 3T16.

Mall & Mídia

A receita de Mall&Mídia registrou um total de R\$50,1 milhões, uma redução de 25,9% se comparado com o mesmo período de 2015. A queda na receita no 4T16, quando comparado com a média histórica, pode ser explicada principalmente pelo cenário macroeconômico mais desafiador, em que muitas empresas cortaram o investimento em marketing. Este efeito é agravado pelo bom desempenho da linha no 4T15 quando tínhamos diversos contratos corporativos relevantes de mídia. Ano passado, por exemplo, tínhamos 5 contratos que juntos garantiram uma receita de R\$12 milhões no ano.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Aluguel Percentual

Totalizamos uma receita de aluguel percentual de R\$24,7 milhões no 4T16, uma queda de 9,7% ou de R\$2,7 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior. Mesmo com o desempenho abaixo do ano anterior, esta linha apresentou melhora em relação ao último trimestre (quando a redução yoy foi de 15,5%).

Abertura da Receita Bruta (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	4T16	4T15	%	2016	2015	%
Aluguel Mínimo	225.735	211.299	6,8%	823.261	834.774	-1,4%
Aluguel Percentual	24.724	27.394	-9,7%	71.029	78.120	-9,1%
Mall & Mídia	50.141	67.668	-25,9%	152.008	183.708	-17,3%
Estacionamento	77.364	83.446	-7,3%	281.469	288.571	-2,5%
Prestação de Serviços	23.788	23.858	-0,3%	89.331	98.420	-9,2%
Taxa de Cessão	10.281	16.412	-37,4%	42.562	60.368	-29,5%
Taxa de Transferência	3.898	5.948	-34,5%	8.064	12.801	-37,0%
Outras	5.041	3.154	59,9%	12.770	9.349	36,6%
Receita Bruta	420.972	439.179	-4,1%	1.480.494	1.566.110	-5,5%



Estacionamento

A receita de estacionamento totalizou R\$77,4 milhões, uma queda de 7,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. Considerando o ano de 2016 a receita de estacionamento foi de R\$281,5 milhões, uma queda de 2,5%.

O principal impacto nesta linha de receita foram as postergações de reajustes em diversos shoppings, a queda de 2,0% no fluxo de veículos em shoppings que realizam cobrança de estacionamento, e a política de isenção integral ou parcial em alguns shoppings da companhia. Também tivemos diminuição do ticket médio devido ao aumento de veículos em carência. Esse aumento é influenciado pelo uso cada vez mais frequente de aplicativos de transporte por parte dos consumidores.

Taxa de Cessão

A taxa de cessão no 4T16 totalizou R\$10,3 milhões, ou uma redução de 37,4% comparado ao 4T15, porém, o valor foi superior ao 3T16 em 7,9% devido ao elevado número de assinaturas de contratos neste trimestre.

Taxa de Transferência

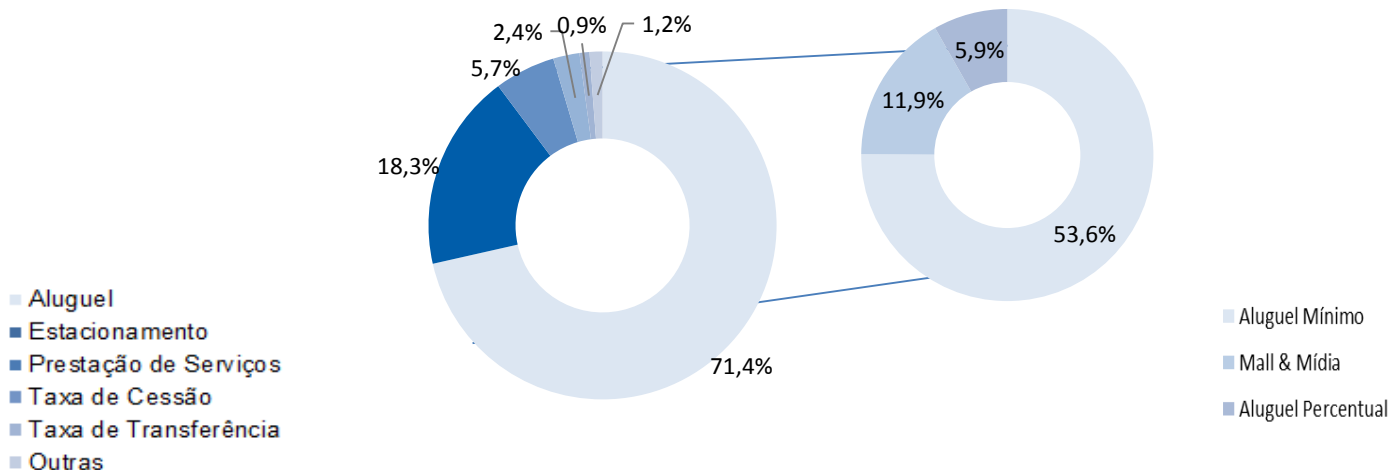
A receita de taxa de transferência totalizou R\$3,9 milhões no 4T16, o que representa uma queda de 34,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esta linha de receita é impactada pela dificuldade de comercialização de lojas e a maior oferta de espaço no setor. Contudo, o valor é o dobro do 3T16 devido ao aumento no número de novos contratos assinados.

Prestação de Serviços

Registramos uma receita de prestação de serviços de R\$23,8 milhões

Outras Receitas

No 4T16, a linha de outras receitas totalizou R\$5,0 milhões.

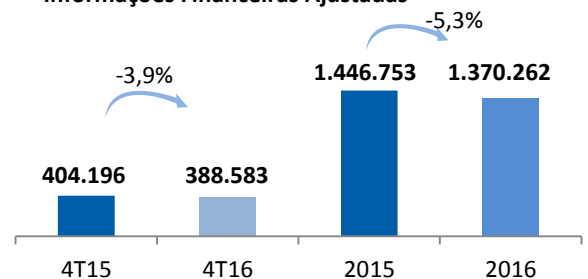


Receita Líquida:

No quarto trimestre de 2016 a receita líquida totalizou R\$388,6 milhões, representando uma redução de 3,9% quando comparado ao mesmo período no ano anterior. Se excluirmos o efeito das vendas de participação realizadas em 2015, a receita líquida teria uma redução de 3,2%.

No acumulado do ano de 2016, a receita líquida alcançou R\$1.370,3 milhões, representando uma redução de 5,3% sobre o valor de 2015. Excluindo os efeitos das vendas de participação realizadas em 2015, a receita líquida no ano de 2016 teria uma redução de 2,8%.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Custos:

No trimestre os custos de aluguéis e serviços totalizaram um valor de R\$35,8 milhões, um aumento 16,2% quando comparado ao 4T15. As principais variações nos custos estão descritas abaixo.

Custos com Pessoal

Tivemos queda de 6,7% na linha de custo com pessoal, que atingiu R\$7,8 milhões comparado ao 4T15. No ano, a linha de custo com pessoal reduziu 6,3% totalizando R\$30,1 milhões.

Custos Condominiais

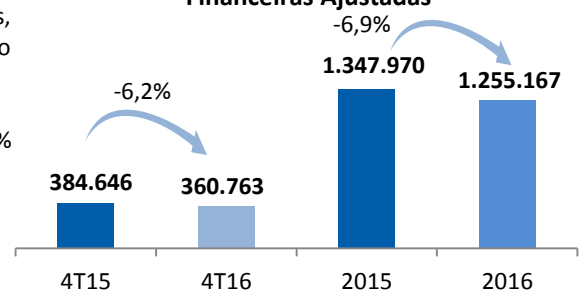
Os custos condominiais no 4T16 totalizaram R\$10,8 milhões, mantendo-se em linha se comparado com o 3T16, e um incremento de 57,8% ou de R\$3,9 milhões se comparado ao 4T15. Essa linha continua sendo afetada pela vacância acima da média histórica (aportes somaram R\$2,8 milhões) e contratos limitantes (impactaram esta linha em R\$6,7 milhões).

NOI:

No trimestre o NOI totalizou R\$360,8 milhões, apresentando uma queda de R\$23,9 milhões ou de 6,2%, quando comparado ao 4T15. A margem atingiu 90,8%. No ano de 2016 o NOI totalizou R\$1.255,2 milhões, representando uma redução de R\$92,8 milhões ou 6,9% em comparação com o ano anterior. A margem acumulada de 2016 foi de 90,2%.

Excluindo as vendas de participação, o NOI apresentou uma queda de 5,6% no trimestre e de 4,4% no ano de 2016.

Evolução do NOI (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Reconciliação do NOI (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	4T16	4T15	%	2016	2015	%
Receita Bruta	420.972	439.179	-4,1%	1.480.494	1.566.110	-5,5%
(-) Prestação de Serviços	(23.788)	(23.858)	-0,3%	(89.331)	(98.420)	-9,2%
(-) Custos	(35.816)	(30.823)	16,2%	(134.597)	(118.900)	13,2%
(+) Debêntures do Araguaia	1.750	2.536	-31,0%	8.060	9.368	-14,0%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.355)	(2.388)	-1,4%	(9.459)	(10.188)	-7,2%
NOI	360.763	384.646	-6,2%	1.255.167	1.347.970	-6,9%
Margem %	90,8%	92,6%	-1,8 p.p.	90,2%	91,8%	-1,6 p.p.



Os 10 maiores shoppings em termos de NOI representaram 54,5% do NOI total da companhia no 4T16.

NOI* por Shopping (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
	NOI 4T16	NOI 4T15	%	NOI 2016	NOI 2015	%
1 Plaza Niterói	35.592	38.257	-7,0%	123.228	131.469	-6,3%
2 Shopping Tijuca	30.880	30.118	2,5%	109.389	111.380	-1,8%
3 NorteShopping	24.658	26.546	-7,1%	88.272	94.333	-6,4%
4 Shopping Tamboré	19.345	21.988	-12,0%	68.899	71.109	-3,1%
5 Catuai Shopping Londrina	18.770	16.659	12,7%	60.370	57.709	4,6%
6 Center Shopping Uberlândia	17.198	17.187	0,1%	61.664	62.086	-0,7%
7 Shopping Recife	13.591	13.359	1,7%	45.914	44.747	2,6%
8 Shopping Estação	12.706	14.032	-9,5%	42.589	46.190	-7,8%
9 Shopping Villa Lobos	12.067	12.760	-5,4%	42.726	43.553	-1,9%
10 Shopping Estação BH	11.837	12.313	-3,9%	34.971	38.356	-8,8%
Shoppings Vendidos	-	2.418	-	-	34.353	-
Outros	164.119	179.011	-8,3%	577.143	612.685	-5,8%
Total	360.763	384.646	-6,2%	1.255.167	1.347.970	-6,9%

* NOI considerando os efeitos da linearização

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas:

No 4T16 as despesas com vendas, gerais e administrativas, excluindo depreciação e amortização, somaram R\$57,8 milhões, um aumento de 54,5%, em relação ao mesmo período no ano anterior.

Despesas com Vendas

As despesas com vendas foram de R\$28,3 milhões. O aumento de R\$1,7 milhão nesta linha em relação ao 3T16, pode ser explicado principalmente pelo aumento no total de provisão para crédito de liquidação duvidosa.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas tiveram aumento de 3,4% em relação ao 4T15 somando R\$29,6 milhões no 4T16. O principal impacto no trimestre foi na linha de outras despesas que totalizou um valor negativo de R\$3,7 milhões explicado principalmente pela provisão de contingências. No ano de 2016, tivemos uma redução de 23,5% ou R\$31,4 milhões nas despesas gerais e administrativas. Excluindo efeitos de contingência, as despesas gerais e administrativas reduziram em 4,6% e 12,8% no trimestre e no ano respectivamente.

Depreciação e Amortização:

Dada à adoção antecipada dos pronunciamentos de acordo com a deliberação CVM 603, passamos a não depreciar mais as nossas propriedades para investimento, que são avaliadas ao valor justo semestralmente em junho e dezembro. Além disso, também não amortizamos mais o ágio gerado por aquisições. A única despesa de depreciação refere-se a edificações, benfeitorias, equipamentos e instalações da sede administrativa, que não gera impactos significativos para análise.

No 4T16 observamos uma despesa de depreciação e amortização de R\$3,7 milhões, acima do 4T15, que foi de R\$2,6 milhões.

Outras Receitas/Despesas Operacionais:

No quarto trimestre do ano, as outras despesas operacionais foram de R\$837,3 milhões. O maior impacto nesta linha decorreu da variação negativa do ajuste ao valor justo das nossas propriedades para investimento gerando uma despesa operacional de R\$837,0 milhões neste trimestre. A redução no valor justo do nosso portfólio deve-se a revisão da curva de crescimento real de NOI para os nossos ativos a fim que reflita o cenário atual mais desafiador. O valor do nosso portfólio ao final de 2016 é de R\$18,1 bilhões, 3,0% abaixo do 4T15.



Propriedades para Investimento:

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas internos utilizando o modelo proprietário considerando o histórico de rentabilidade e fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. No mínimo semestralmente na data do balanço são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas diretamente no resultado, mas eliminados do EBITDA ajustado e FFO ajustado.

Trimestralmente, a Companhia possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem a necessidade das estimativas de valor justo a serem revisadas, tais como, inauguração de projetos, aquisição de participação adicional ou alienação parcial em shoppings, variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outras. Se identificados tais indicativos, a Companhia ajusta suas estimativas refletindo as eventuais variações no resultado de cada período. As premissas do cálculo do valor justo das propriedades para investimento foram revistas pela auditoria independente e pelo Comitê de Auditoria.

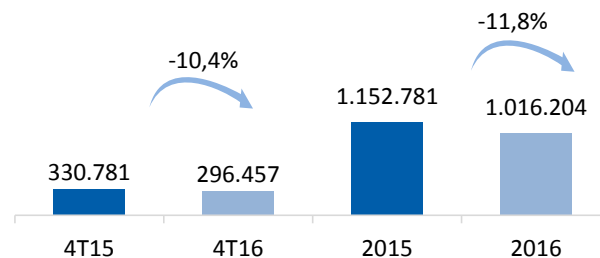
EBITDA:

O EBITDA ajustado no 4T16 registrou R\$296,5 milhões no 4T16, uma queda de 10,4% comparado aos R\$330,8 milhões apresentados no 4T15. A margem EBITDA ajustada foi de 76,3% no 4T16.

No acumulado de 2016 totalizamos um EBITDA ajustado de R\$1.016,2 milhões, uma queda de 11,8% em relação a 2015. A margem EBITDA ajustada do ano ficou em 74,2%.

Excluindo o efeito das vendas de participação, o EBITDA ajustado apresentou queda de 9,6% vs. 4T15 e no ano de 2016 foi queda de 8,9% vs. 2015.

Reconciliação do EBITDA Ajustado (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



Reconciliação do EBITDA (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	4T16	4T15	%	2016	2015	%
Receita Líquida	388.583	404.196	-3,9%	1.370.262	1.446.753	-5,3%
(-) Custos e Despesas	(97.317)	(70.825)	37,4%	(374.525)	(308.431)	21,4%
(+) Depreciação e Amortização	3.689	2.577	43,2%	19.423	10.235	89,8%
(+) Outras Receitas Operacionais	(837.288)	(99.885)	738,3%	(782.406)	302.902	-358,3%
EBITDA	(542.333)	236.063	-329,7%	232.753	1.451.459	-84,0%
(-) Propriedades para Investimento	837.040	92.182	-330%	775.390	(308.046)	-351,7%
(+) Debêntures do Araguaia	1.750	2.536	-31,0%	8.060	9.368	-14,0%
EBITDA Ajustado	296.457	330.781	-10,4%	1.016.204	1.152.781	-11,8%
Margem %	76,3%	81,8%	-5,5 p.p.	74,2%	79,7%	-5,5 p.p.



Resultado Financeiro:

O resultado financeiro líquido neste trimestre foi uma despesa líquida de R\$122,2 milhões negativos, comparado a um resultado negativo de R\$162,9 milhões no 4T15. A receita financeira neste período foi de R\$370,5 milhões, enquanto a despesa financeira foi de R\$ 492,7 milhões.

O principal impacto na despesa financeira foi a redução dos gastos com empréstimos e financiamentos. Os fatores que contribuíram para isso foram: corte na taxa básica de juros, queda da inflação e maior volume de amortização dos saldos das dívidas.

Despesas/Receitas Juros e Variações Monetárias

As aplicações financeiras geraram uma receita de R\$13,5 milhões, uma queda de 41,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido à redução de caixa médio e à redução da taxa de juros de mercado.

Analisando as despesas com juros no período em questão, a despesa atingiu R\$113,6 milhões, uma queda de 32,4% em relação ao 4T15. O principal motivo para essa redução foi a queda de 12,9% na dívida bruta da companhia, que atingiu R\$4,8 bilhões neste trimestre, comparado a R\$5,5 bilhões no mesmo período do ano de 2015 em razão de amortização de dívidas e a redução da taxa de juros.

Resultado Financeiro (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
Receitas	4T16	4T15	%	2016	2015	%
Aplicações Financeiras	13.547	23.243	-41,7%	70.361	79.421	-11,4%
Variações Cambiais	99.110	54.325	82,4%	579.522	207.015	179,9%
Swap na Curva	214.659	171.924	24,9%	746.109	963.609	-22,6%
Swap a Mercado (MTM)	37.659	21.108	78,4%	531.996	283.774	87,5%
Outros	5.526	3.519	57,0%	20.272	15.450	31,2%
Total	370.501	274.119	35,2%	1.948.259	1.549.270	25,8%
Despesas	4T16	4T15	%	2016	2015	%
Empréstimos e Financiamentos	(113.647)	(168.229)	-32,4%	(547.350)	(645.920)	-15,3%
Variações Cambiais	(104.536)	(23.522)	344,4%	(256.660)	(755.578)	-66,0%
Swap na Curva	(223.336)	(161.592)	38,2%	(875.722)	(868.969)	0,8%
Swap a Mercado (MTM)	(42.512)	(78.148)	-45,6%	(545.950)	(257.581)	112,0%
Outros	(8.624)	(5.493)	57,0%	(30.737)	(17.768)	73,0%
Total	(492.655)	(436.984)	12,7%	(2.256.419)	(2.545.816)	-11,4%
Resultado Financeiro	(122.154)	(162.865)	-25,0%	(308.160)	(996.546)	-69,1%
Resultado Financeiro - Caixa	(113.311)	(132.562)	-14,5%	(544.502)	(535.629)	1,7%

Variação Cambial

No 4T16, o Real continuou a desvalorizar frente ao Dólar dos EUA, apresentando uma queda de 0,2% do 3T16 para o 4T16. No ano de 2016 a receita de variação cambial, não caixa, referente ao montante principal do nosso bônus perpétuo, foi de R\$250,3 milhões, comparado a uma despesa de R\$487,1 milhões apresentados no ano de 2015.

Impostos:

IR/CSLL

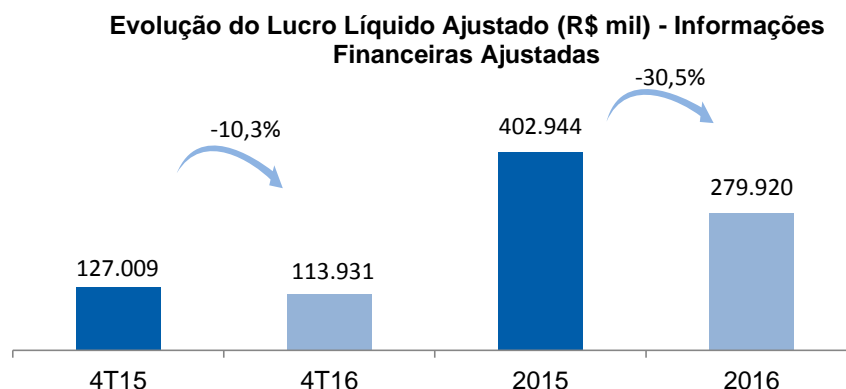
Neste trimestre tivemos uma despesa de IR/CSLL de R\$20,0 milhões, uma redução quando comparado ao mesmo período do ano anterior, devido a um efeito positivo de pagamentos de JCP, que permitiu a reversão de impostos provisionados ao longo do ano.

Imposto Diferido

Os principais impactos dessa linha referem-se a um efeito positivo não-caixa no 4T16 referente ao resultado negativo de reavaliação de propriedades para investimento e um impacto negativo caixa de R\$23,8 milhões devido a baixa de um ativo diferido da extinta ECISA Engenharia que não poderá ser aproveitado após sua incorporação pela BRMalls Participações S.A.

Lucro Líquido:

Alcançamos um lucro líquido ajustado no 4T16 de R\$113,9 milhões, uma queda de 10,3% comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Em 2016 chegamos a R\$279,9 milhões, uma queda de 30,5% em relação ao ano de 2015.



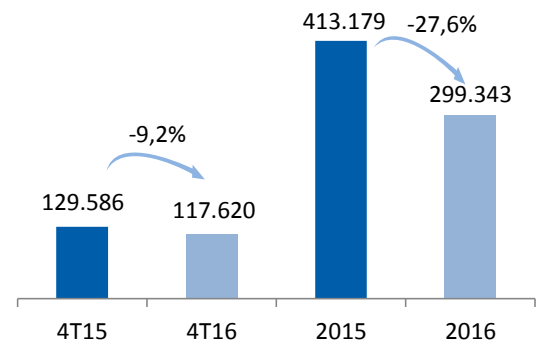
FFO Ajustado:

O FFO Ajustado foi de R\$117,6 milhões no 4T16, uma queda de 9,2% comparado ao mesmo trimestre de 2015. A margem do FFO Ajustado no 4T16 foi de 30,3%. Em 2016 o FFO Ajustado foi de R\$299,3 milhões, comparado a R\$413,2 milhões no ano anterior, uma queda de 27,6%.

Reconciliação do FFO (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	4T16	4T15	%	2016	2015	%
Lucro/prejuízo Líquido	(147.695)	40.561	-464,1%	171.251	18.701	815,7%
(+) Depreciação e Amortização	3.689	2.577	43,2%	19.423	10.235	89,8%
FFO	(144.006)	43.138	-433,8%	190.674	28.936	559,0%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	3.991	(26.738)	-114,9%	(250.297)	487.109	-151,4%
(+) Swap a Mercado (MTM)	4.853	57.040	-91,5%	13.954	(26.193)	-153,3%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	(555.022)	(20.830)	2564,6%	(421.129)	233.557	-280,3%
(+) Propriedades para Investimento	837.040	92.182	808,0%	775.390	(308.046)	-351,7%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	(29.236)	(15.206)	92,3%	(9.249)	(2.184)	323,5%
FFO Ajustado	117.620	129.586	-9,2%	299.343	413.179	-27,6%
Margem %	30,3%	32,1%	-1,8 p.p.	21,8%	28,6%	-6,7 p.p.

Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



*Os impostos não caixa referem-se principalmente a efeitos fiscais sobre as receitas de propriedade para investimento, swap a mercado (MTM) e linearização.

CAPEX:

A BRMALLS investiu R\$64,9 milhões ao longo do 4T16, que foi dividido da seguinte forma:

Projetos Greenfield

Investimos R\$24,0 milhões em nossos projetos Greenfield.

Os investimentos estão associados a construção dos projetos em andamento: Shopping Cascavel e Cuiabá além do impacto de R\$7,5 milhões referente a juros capitalizados no período.

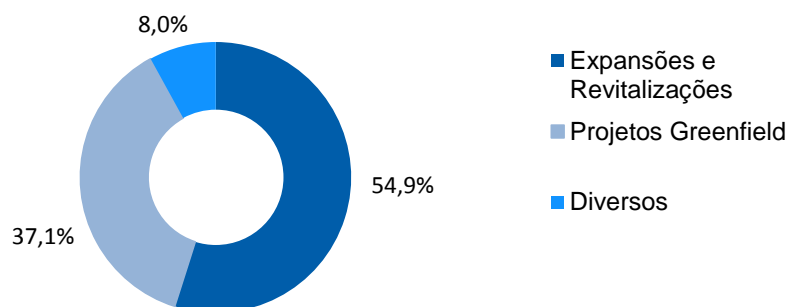
Expansões e Revitalizações

Foi investido um total de R\$35,6 milhões ao decorrer do 4T16. O maior investimento no trimestre refere-se a expansão do Top Shopping.

Diversos

Desembolsamos um total de R\$5,3 milhões no 4T16 para o investimento em tecnologia da informação e com o objetivo de melhorar a eficiência e processos.

CAPEX Total



Disponibilidade de Caixa e Dívida (Informações Financeiras Ajustadas):

Em continuidade com a estratégia de desalavancagem da companhia, a posição de dívida bruta vem caindo trimestre após trimestre, e no 4T16 apresentou queda de 2,2% ou R\$107,7 milhões se comparada com 3T16.

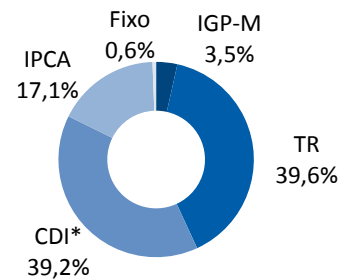
No final do ano de 2016, nossa posição de dívida bruta foi de R\$4.819,5 milhões, o que representa uma queda de R\$715,9 milhões, ou 12,9% em relação ao 4T15.

A posição de caixa da BRMALLS encerrou o ano em R\$383,2 milhões, uma variação negativa de 5,5% em relação aos R\$405,6 milhões do trimestre anterior.

Fechamos o exercício de 2016 com uma dívida líquida de R\$4.436,4 milhões, o que representa um decréscimo de R\$85,3 milhões ou 1,9% em relação ao 3T16.

Em relação ao perfil da dívida, continuamos com um perfil de longo prazo (87,8% da dívida bruta), com uma duração média de 11,3 anos e um custo médio de 11,0%.

Indexadores da Dívida e Swaps (% do Total)

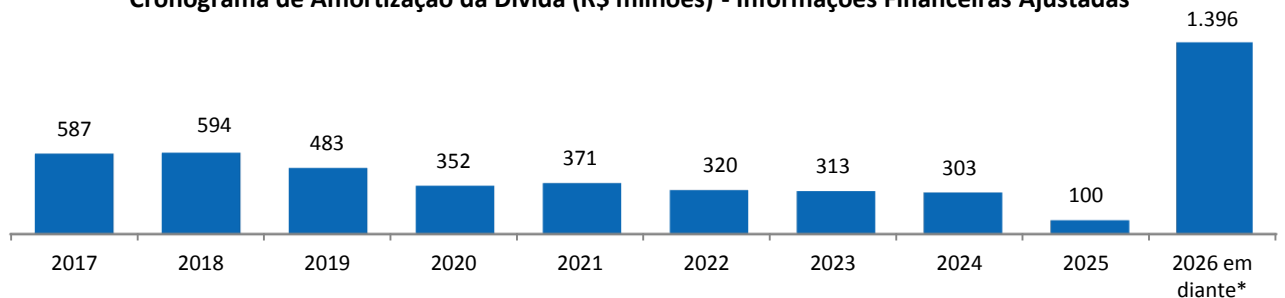


Principais Indicadores (R\$ mil)

	4T16	3T16
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	383.177	405.623
Remuneração Média no Trimestre (% CDI)	102,9%	102,1%
Dívida Bruta (R\$ mil)	4.819.533	4.927.271
Prazo Médio (anos)	11,3	11,2
Custo Médio	11,0%	11,3%
Dívida Líquida (R\$ mil)	4.436.356	4.521.648
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado anualizado	3,7x	4,6x
Dívida Líquida (ex-perpétuos) / EBITDA Ajustado anualizado	2,7x	3,3x
EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida	2,6x	1,9x

Indexador	Custo médio ao ano (Dívidas e Swaps) **
TR	10,1%
CDI	11,6%
IPCA	11,7%
IGP-M	12,8%
Fixo	3,1%
Total	11,0%

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões) - Informações Financeiras Ajustadas



*Inclui o saldo do Bond perpétuo

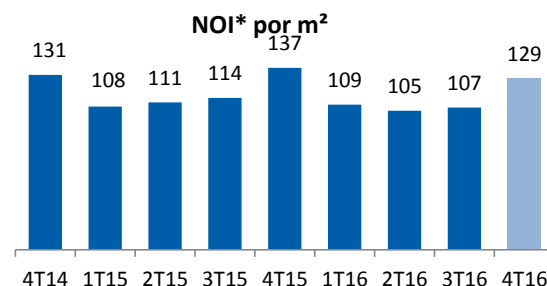
**Taxa pré com base na curva futura da BM&FBovespa e maturidade de cada dívida ao final do período.



Indicadores Operacionais:

NOI por m²

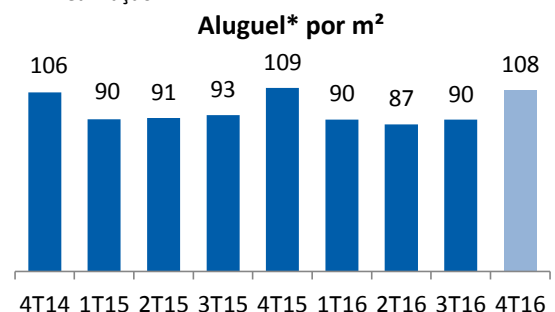
O NOI por m² do nosso portfólio apresentou uma média de R\$129,1 no quarto trimestre de 2016. Considerando os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m² foi ainda maior, atingindo R\$191,5 (média trimestral). No ano, este indicador teve uma queda de 4,7%, atingindo R\$112,4 (média anual).



*O NOI por m² médio considera os efeitos da linearização

Aluguel por m²

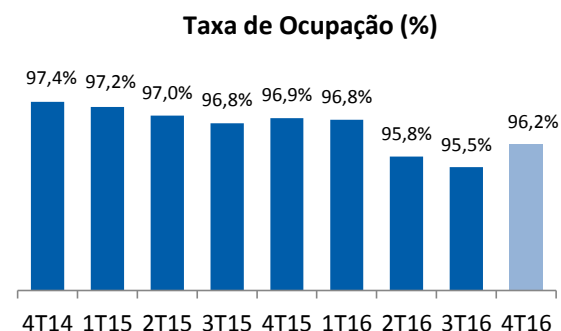
Diante de um cenário desafiador com aumento da concessão de descontos, ainda foi possível manter a média mensal de aluguel por m² estável em R\$ 107,5, com leve redução de 1,3%. Se considerarmos os 10 shoppings mais representativos, o resultado também ficou estável com incremento de 0,1%, atingindo uma média mensal de R\$157,5.



*O Aluguel por m² médio considera os efeitos da linearização

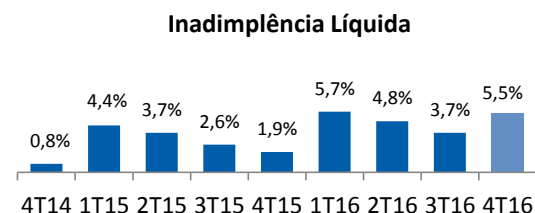
Taxa de Ocupação

Voltamos a apresentar uma vacância inferior a 4% em nossos shoppings, atingindo 96,2% de taxa de ocupação do ABL total no 4T16. No final de 2016, dos 45 shoppings que detínhamos participação, 24 apresentaram mais de 97% de seu ABL ocupado.

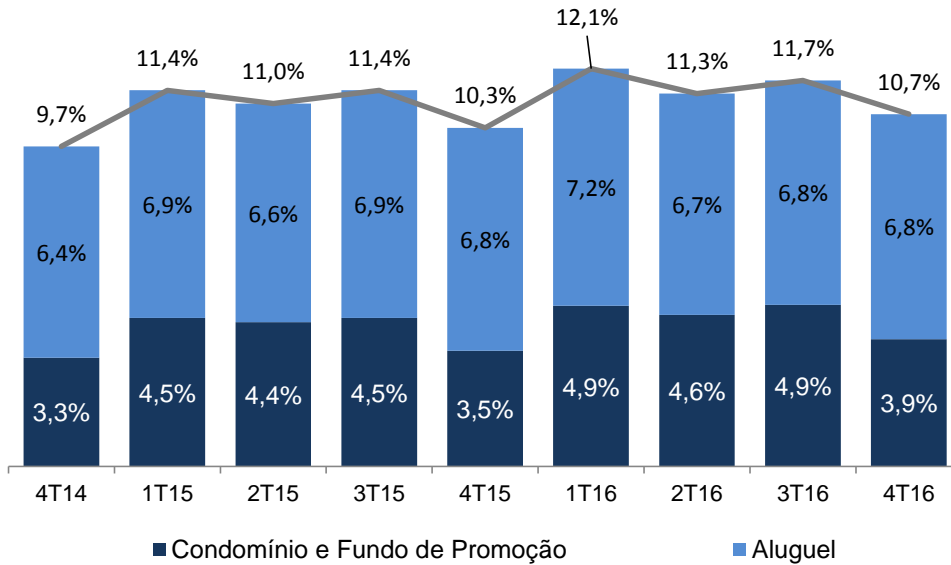


Inadimplência Líquida

Neste trimestre o nível de pagamentos em atraso (30 dias) registrou uma média de 12,8%. A inadimplência líquida registrou média de 5,5%. A inadimplência líquida do mês de Dezembro foi 2,9%, o menor patamar do ano.



Distribuição do Custo de ocupação (% das Vendas)



Custo de Ocupação

O custo de ocupação atingiu 10,7%, um aumento de 0,4 p.p quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

O aumento do custo de ocupação pode ser explicado pela estagnação das vendas. No caso de condomínio e fundo de promoção, o efeito foi principalmente de dissídios e reajustes de fornecedores acima do crescimento de vendas.

	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16
SSS (%)	8,1%	8,0%	7,6%	7,5%	4,4%	6,5%	5,9%	3,6%	2,3%	0,9%	1,2%	-1,7%	-0,6%	-0,6%
SSR (%)	9,3%	10,4%	8,7%	8,6%	7,8%	7,2%	7,6%	7,0%	7,4%	6,4%	7,4%	2,2%	2,6%	5,3%
Vendas/m ²	1.189	1.574	1.124	1.214	1.189	1.577	1.131	1.186	1.149	1.537	1.126	1.165	1.155	1.546
Aluguel/m ²	91	106	88	90	90	106	90	91	93	109	90	87	90	108
NOI/m ²	110	127	105	110	109	131	108	111	114	137	109	105	107	129
Custo de Ocupação (% das Vendas)	10,2%	9,7%	11,1%	10,4%	10,7%	9,7%	11,4%	11,0%	11,4%	10,3%	12,1%	11,3%	11,7%	10,7%
Pagamentos em Atraso (média trimestral)	3,1%	3,6%	4,0%	3,9%	3,5%	4,1%	6,9%	7,6%	6,5%	5,6%	7,9%	8,9%	9,3%	12,8%
Inadimplência Líquida	0,5%	1,5%	2,5%	1,7%	1,1%	0,8%	4,4%	3,7%	2,6%	1,9%	5,7%	4,8%	3,7%	5,5%
Ocupação (%)	97,6%	97,9%	97,6%	97,3%	97,1%	97,4%	97,2%	97,0%	96,8%	96,9%	96,8%	95,8%	95,5%	96,2%



Desempenho das Vendas:

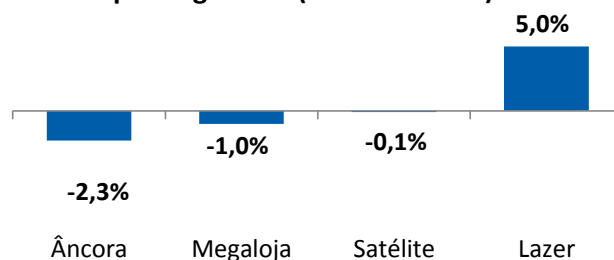
Neste trimestre registramos um total de vendas no portfólio de R\$6,8 bilhões. As vendas/m² cresceram 0,6% em relação ao ano anterior encerrando o trimestre em R\$1.546/m². O aumento de produtividade reflete a renovação do mix de lojistas do nosso portfólio. Segue abaixo o desempenho de vendas dos nossos Top 10 shoppings mais representativos para o nosso resultado operacional (NOI):

	Vendas 4T16	Vendas 4T15	%	Vendas 2016	Vendas 2015	%
1 Plaza Niterói	320.281	331.380	-3,3%	1.043.338	1.056.926	-1,3%
2 Shopping Tijuca	292.573	280.822	4,2%	925.605	903.541	2,4%
3 NorteShopping	453.879	480.322	-5,5%	1.429.245	1.492.425	-4,2%
4 Shopping Tamboré	209.822	193.638	8,4%	657.480	635.898	3,4%
5 Catuai Shopping Londrina	199.325	204.479	-2,5%	663.532	665.734	-0,3%
6 Center Shopping Uberlândia	213.968	217.546	-1,6%	706.562	712.091	-0,8%
7 Shopping Recife	479.763	457.330	4,9%	1.494.950	1.467.294	1,9%
8 Shopping Estação	112.788	115.622	-2,5%	373.943	391.384	-4,5%
9 Shopping Villa Lobos	184.788	183.211	0,9%	614.567	597.779	2,8%
10 Shopping Estação BH	116.837	128.696	-9,2%	394.630	418.276	-5,7%
Shoppings Vendidos	-	38.029	-	-	587.501	-
Outros	4.182.026	4.286.906	-2,4%	13.493.716	13.603.310	-0,8%
Total	6.766.049	6.917.982	-2,2%	21.797.570	22.532.160	-3,3%

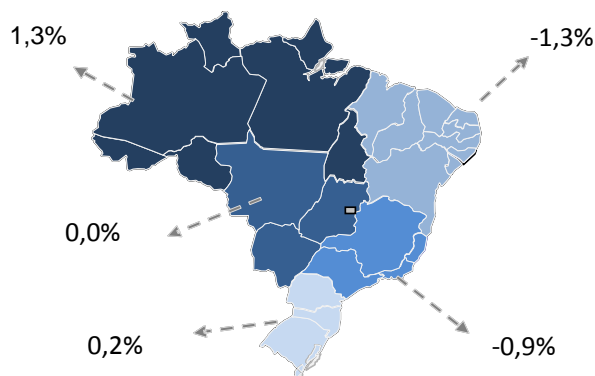
Vendas mesmas lojas por segmento:

O segmento de lazer segue como destaque de crescimento de vendas crescendo 5,0% impulsionado por um bom desempenho de cinemas. O segmento de satélites teve variação em linha com o mesmo período do ano anterior.

Crescimento das Vendas Mesmas Lojas por Segmento (4T16 vs. 4T15)



Vendas mesmas lojas por região geográfica:



Atividade Comercial:

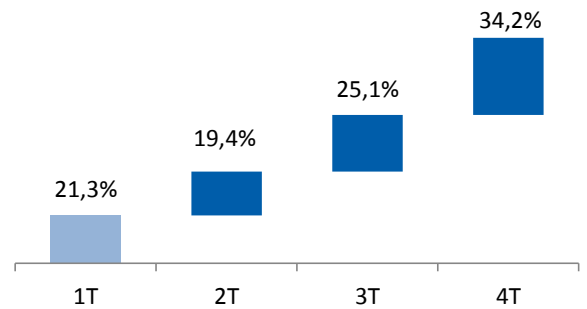
No trimestre, o leasing spread das renovações dos contratos de aluguel aumentou 11,8%. Entretanto para novos contratos em shoppings existentes, ocorreu queda de 30,6%. Aproveitamos o momento recessivo para qualificar o mix de lojistas de nossos shoppings, traduzido no alto número de novas lojas comercializadas. Acreditamos que a renovação dos nossos lojistas é importante para a atratividade e experiência dos nossos shoppings.

No 4T16 foram comercializadas 425 novas lojas nos shoppings existentes, equivalentes a 36,0 mil m² de ABL, um aumento de 116 lojas quando comparado ao mesmo período do ano anterior. É o maior número de novos contratos assinados na história da companhia.

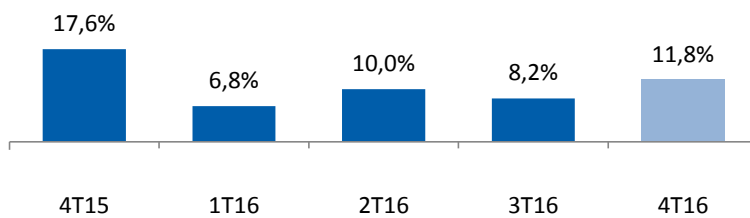
Foram renovados 192 contratos ou 22,1 mil m² de ABL, representando uma aumento de 102,0% em área comparado ao 4T15.

Consolidando as categorias de shoppings existentes, shoppings em expansão e greenfields, assinamos um total de 637 contratos no 4T16, um total de 60,0 mil m² de ABL.

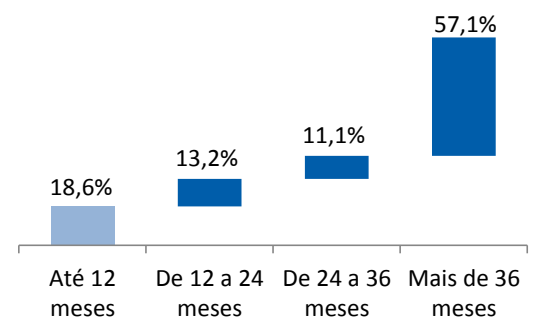
Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% do ABL)



Leasing Spread Renovações (%)



Cronograma de Vencimento dos Contratos (% do ABL) *



* O cronograma de vencimentos acima se refere somente ao ABL referente as lojas nos shoppings existentes.

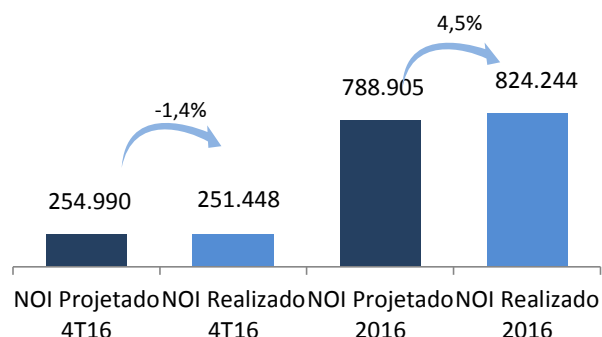


Aquisições/Vendas de Participação:

No 4T16, mesmo em um cenário desafiador, registramos um NOI de R\$251,4 milhões nos shoppings adquiridos desde o início da companhia, ficando 1,4% abaixo do NOI projetado para o mesmo período.

No acumulado do ano, o NOI realizado das aquisições chega a R\$824,2 milhões, uma melhoria de 4,5% em relação ao projetado para os ativos no momento das aquisições.

NOI das Aquisições Realizadas (R\$ mil)



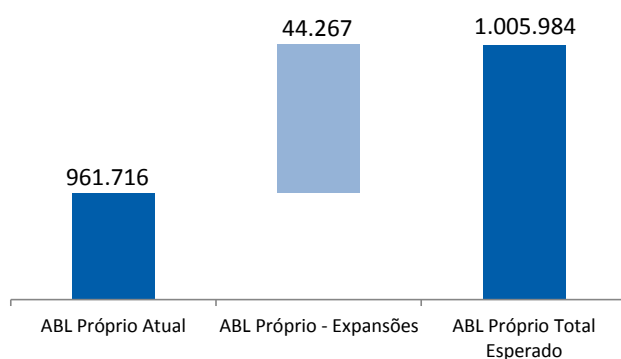
Expansões:

Ao final do período possuíamos 5 projetos de expansão anunciados ao mercado, que juntos irão adicionar 58,2 mil m² de ABL Total e 44,3 mil m² de ABL Próprio ao nosso portfólio atual de shoppings, representando um crescimento de 3,5% e 4,6% respectivamente.

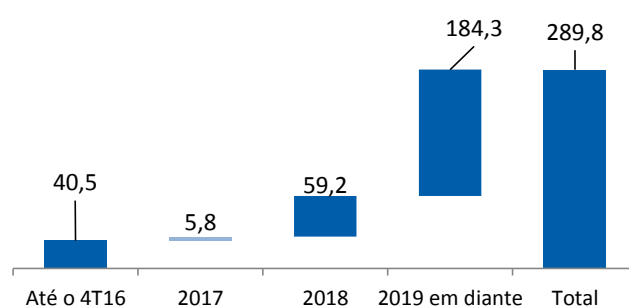
As expansões anunciadas exigem da companhia um investimento de R\$289,8 milhões, onde 14,0% já foram desembolsados até o final do 4T16. Seguimos buscando oportunidades de fortalecer e gerar valor em nossos ativos existentes.

No ano que o Top Shopping completa 20 anos, concluímos a 1ª fase da sua expansão que adicionou 7,6 mil m² de ABL total e 3,8 mil m² de ABL próprio. A expansão conta com um novo cinema (6 salas), uma nova praça de alimentação além de novas vagas de estacionamento.

ABL Própria Adicionada pelas Expansões (m²)



Cronograma do CAPEX das Expansões a serem inauguradas (R\$ milhão) ¹



Resumo de Expansões

Expansões	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab. (R\$ milhões)	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Ano Previsto de Inauguração	Status da Comercialização
Estação BH (Fase 2)**	1.416	60,0%	850	0,0%	1,4	1,4	28,5%	2019	36,5%
NorteShopping	17.197	100,0%	17.197	16,0%	44,8	25,4	13,8%	2019	60,0%
Independência	10.573	83,0%	8.822	*	*	*	*	*	*
Mooca Plaza Shopping (Fase 1)	19.000	60,0%	11.400	*	*	*	*	*	*
Mooca Plaza Shopping (Fase 2)	10.000	60,0%	6.000	*	*	*	*	*	*
Total	58.186	76,1%	44.267		56,2	31,2			

obs.: Os valores de CAPEX não consideram as duas fases de expansão do Mooca Plaza Shopping e a expansão do independência; NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços.

*Projetos em definição

**A Expansão do Estação BH foi dividida em duas fases. A fase 1 foi inaugurada em dez/15 e não gerou ABL adicional. Os dados são referentes a fase 2.



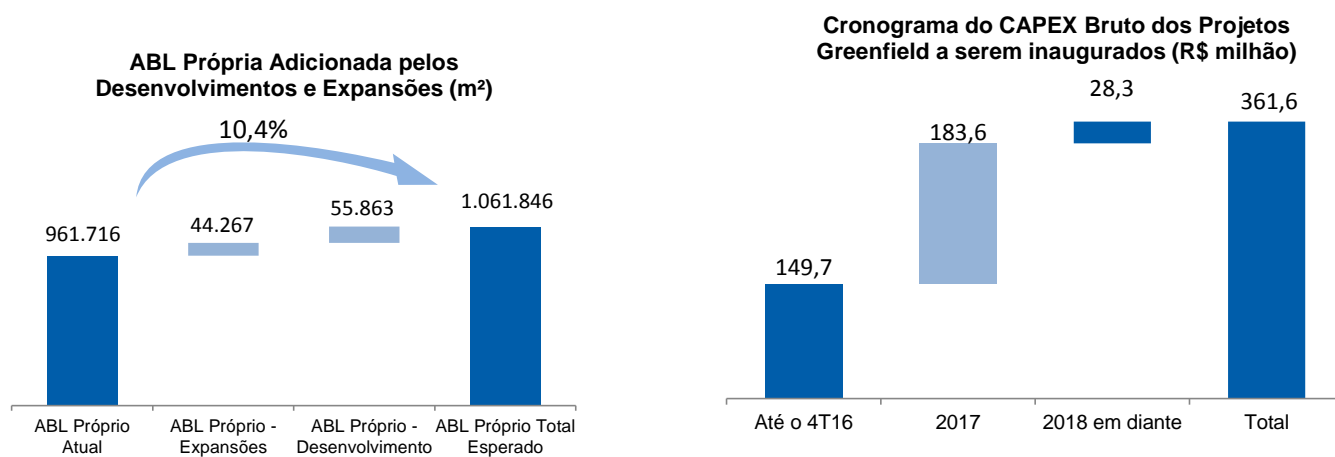
Desenvolvimento:

Atualmente possuímos 2 projetos em desenvolvimento: Catuaí Shopping Cascavel e Shopping Estação Cuiabá.

Com a inauguração dos 2 projetos greenfields de nosso pipeline, a BRMALLS irá adicionar 77,0 mil m² de ABL total e 55,9 mil m² de ABL próprio representando um crescimento de 4,7% e 5,8%, respectivamente, ao nosso portfólio. Considerando as expansões e os projetos greenfields em andamento, estimamos um aumento de 8,2% na ABL total e 10,4% na ABL própria.

O investimento próprio dos projetos em desenvolvimento a ser desembolsado pela companhia totaliza o valor de R\$361,6 milhões, dos quais 41,4% já foram desembolsados até o 4T16.

Neste trimestre revisamos os indicadores dos nossos projetos a fim de refletir as sucessivas postergações e curva de comercialização dos mesmos.



Resumo de Greenfield

Resumo de Greenfield	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab.(R\$ milhões)	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Ano Previsto de Inauguração	Status da Comercialização
Cuiabá	46.924	75,0%	35.193	37,0%	*	*	*	*	77,3%
Cascavel	29.978	69,0%	20.670	**	**	**	**	**	**
Total	76.902	72,6%	55.863						

Obs.: Os valores de CAPEX consideram somente o projeto do Estação Cuiabá.

*Projeto em revisão.

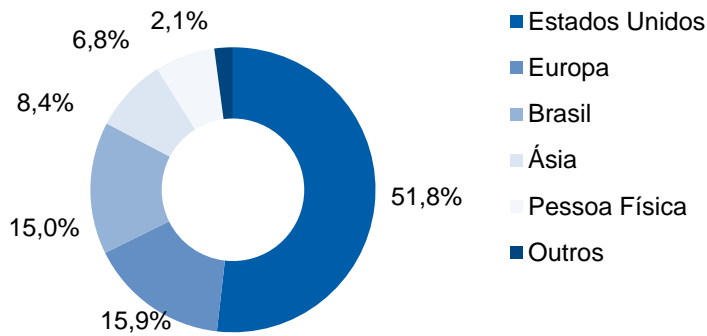
**Projeto em fase de definição.



Mercado de Capitais:

A BRMALLS tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa sob o código BRML3. A empresa também possui um programa de ADR nível I, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão nos Estados Unidos, sob o código BRMLL, disponibilizando as ações a um número maior de investidores nos Estados Unidos e no mundo. Adicionalmente a BRMALLS integra a carteira do Índice Bovespa (IBOVESPA), Índice Brasil 50 (IBRX 50) e também ingressou no Índice Carbono Eficiente (ICO2).

Distribuição da Base Acionária (31/12/2016)



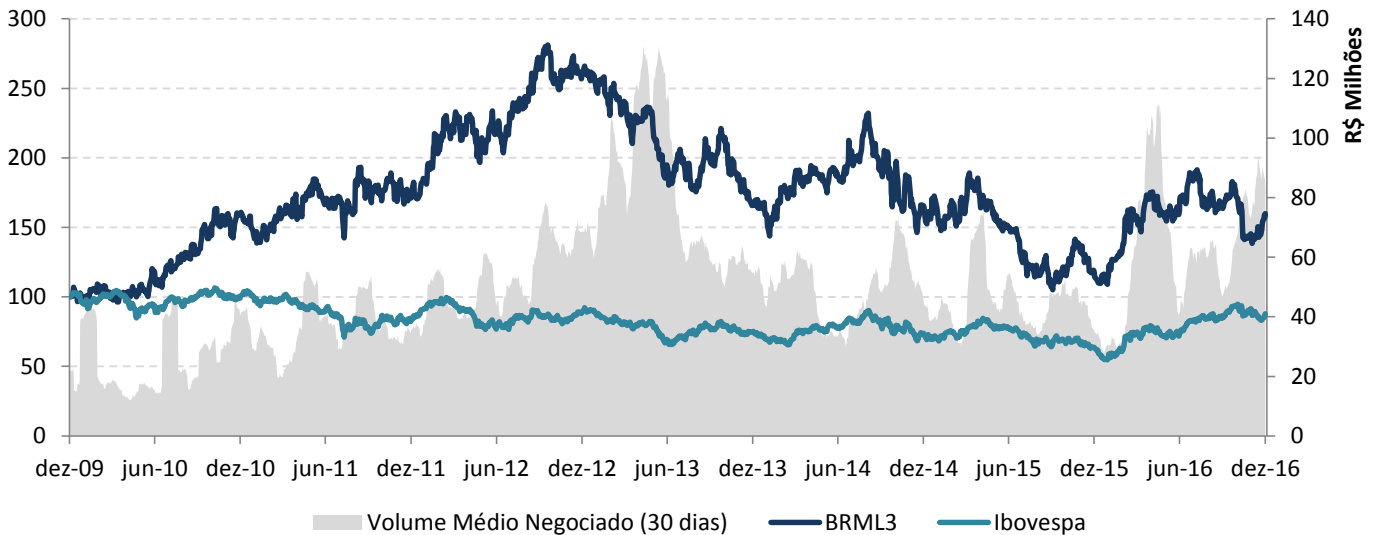
Índice	Peso
BM&F Ibovespa IBOV	0,73%
BM&F Bovespa IBRX-50	0,75%
BM&F Bovespa ICO2	0,77%
BM&F Bovespa IBRX	0,66%
BM&F Bovespa IGC	1,00%
BM&F Bovespa ITAG	0,89%
BM&F Bovespa MLC	0,71%
BM&F Bovespa IMOB	20,10%
Shares MSCI Brazil	0,81%

Fonte: Bloomberg (31/12/2016)

Perfil do Investidor

Continuamos a observar uma grande diversidade geográfica da nossa base de investidores. Em relação a nossa ação (BRML3), o volume financeiro médio no trimestre foi de R\$57,5 milhões, um aumento de 36,7% em relação aos R\$42,1 milhões do 4T15. O nosso número médio de negócios foi de 12.024 ordens diárias.

A ação da BRMALLS encerrou o quarto trimestre de 2016 sendo transacionada por R\$11,95 apresentando um preço médio durante o trimestre de R\$11,74. O valor ao término do trimestre representou um aumento de 40,0% no ano. O Ibovespa cresceu 38,9% no mesmo período.



Nossos Shoppings:

Ao final de 2016, a BRMALLS tinha participação em 45 shoppings centers, totalizando 1.645,7 mil m² de ABL total e 961,7 mil m² em ABL próprio, uma participação média no portfólio de 58,4%.

Shopping	Estado	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Maceió Shopping	AL	34.742	54,2%	18.830	
Amazonas Shopping	AM	34.214	34,1%	11.667	Admin./ Comerc./BO
Shopping Paralela	BA	39.802	51,0%	20.299	Admin./ Comerc./BO
Shopping Vila Velha	ES	71.768	50,0%	35.884	Admin./ Comerc./BO
Goiânia Shopping	GO	22.252	48,4%	10.770	Admin./ Comerc./BO
Araguaia Shopping	GO	21.758	50,0%	10.879	Admin./ Comerc.
São Luís Shopping	MA	54.890	15,0%	8.234	Comercialização
Rio Anil	MA	37.760	50,0%	18.880	Admin./ Comerc.
Center Shopping Uberlândia	MG	52.686	51,0%	26.870	Admin./ Comerc./BO
Shopping Del Rey	MG	37.032	65,0%	24.071	Admin./ Comerc./BO
Independência Shopping	MG	23.941	83,4%	19.967	Admin./ Comerc./BO
Shopping Sete Lagoas	MG	17.942	70,0%	12.560	Admin./ Comerc./BO
Minas Shopping	MG	35.894	2,1%	764	
Itaú Power	MG	32.744	33,0%	10.805	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Estação BH	MG	33.982	60,0%	20.389	Admin./ Comerc./BO
Shopping Contagem	MG	34.942	51,0%	17.821	Admin./ Comerc./BO
Shopping Campo Grande	MS	39.213	70,9%	27.808	Admin./ Comerc./BO
Shopping Recife	PE	75.213	31,1%	23.357	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Shopping Estação	PR	54.716	100,0%	54.716	Admin./ Comerc./BO
Catuai Shopping Londrina	PR	63.089	65,1%	41.071	Admin./ Comerc./BO
Shopping Curitiba	PR	22.920	49,0%	11.231	Admin./ Comerc./BO
Catuai Shopping Maringá	PR	32.329	70,0%	22.631	Admin./ Comerc./BO
Londrina Norte Shopping	PR	32.992	70,0%	23.094	Admin./ Comerc./BO
Plaza Niterói	RJ	44.049	100,0%	44.049	Admin./ Comerc./BO
Shopping Tijuca	RJ	35.565	100,0%	35.565	Admin./ Comerc./BO
Norteshopping	RJ	77.908	74,5%	58.041	Admin./ Comerc./BO
Ilha Plaza Shopping	RJ	21.619	51,0%	11.026	Admin./ Comerc./BO
Top Shopping	RJ	25.768	39,4%	10.159	Comercialização
Via Brasil Shopping	RJ	30.680	49,0%	15.033	
Casa & Gourmet Shopping	RJ	7.137	100,0%	7.137	Admin./ Comerc./BO
Plaza Macaé	RJ	22.694	45,0%	10.212	Admin./ Comerc./BO
Natal Shopping	RN	26.984	50,0%	13.492	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	30.324	45,5%	13.797	Admin./ Comerc./BO
Shopping Tamboré	SP	49.835	100,0%	49.835	Admin./ Comerc./BO
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	19.165	100,0%	19.165	Admin./ Comerc./BO
Campinas Shopping	SP	34.566	100,0%	34.566	Admin./ Comerc./BO
Granja Vianna	SP	29.971	77,8%	23.312	Admin./ Comerc./BO
Shopping Villa-Lobos	SP	26.806	58,4%	15.660	Admin./ Comerc./BO
Shopping Piracicaba	SP	43.431	36,9%	16.026	Admin./ Comerc./BO
Mooca Plaza Shopping	SP	41.964	60,0%	25.178	Admin./ Comerc./BO
Osasco Plaza Shopping	SP	13.844	39,6%	5.482	Comercialização
Jardim Sul	SP	30.800	60,0%	18.480	Admin./ Comerc./BO
Shopping ABC	SP	46.285	1,3%	602	Admin./ Comerc./BO
São Bernardo Plaza Shopping	SP	42.880	60,0%	25.728	Admin./ Comerc./BO
Capim Dourado	TO	36.575	100,0%	36.575	Admin./ Comerc./BO
		1.645.672	58,4%	961.716	

Detemos participação de 100% em 8 shoppings de nosso portfólio e prestamos serviços para 42 de nossos 45 shoppings. No total, dos shoppings em que detemos participação, 42 são comercializados, 39 administrados e 34 para os quais o Backoffice (BO) presta serviços. Adicionalmente, a companhia presta serviço de administração e comercialização para o Shopping Recreio no Rio de Janeiro. Nossos shoppings somados apresentam mais de 9,0 mil lojas que atraem milhões de visitantes anualmente.

A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais no país.



Glossário:

ABL Médio (Aluguel/m²): ABL próprio médio do período. Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação. No cálculo do ABL médio do aluguel/m², não consideramos os ABLs próprios do Araguaia Shopping, pois sua receita é contabilizada via pagamento de debêntures.

ABL Médio (NOI/m²): ABL próprio médio do período. Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação.

ABL Médio (Vendas/m²): ABL próprio médio do período que informa vendas. Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação.

ABL Próprio: refere-se ao ABL total multiplicado pela nossa participação no shopping.

Área Bruta Locável ou ("ABL Total"): refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Custo de Ocupação como % das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção dividido pelas vendas totais. (Este item deve ser analisado do ponto de vista do lojista)

EBITDA Ajustado: EBITDA - outras receitas operacionais referentes a propriedade para investimento + receita da debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro Líquido + Depreciação + Amortização + Variação Cambial Bônus Perpétuo - Swap a Mercado - Propriedade para Investimento + Participação Minoritária (Propriedade para Inv.) + Ajuste Impostos Não Caixa - Outras Receitas Operacionais Não Caixa.

Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores

Inadimplência: medida no último dia útil de cada mês considerando o total faturado no mês sobre o total recebido referente ao mesmo mês. Não considera lojas inativas.

Leasing Spread: Comparação entre o Aluguel Médio do novo contrato e o último AMM faturado do contrato antigo para o mesmo espaço.

Lei 11.638: A Lei n 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

Net Operating Income ou ("NOI"): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) menos os custos e crédito presumido PIS/COFINS dos shoppings + Debênture Araguaia.

NOI Mesmos Shoppings: Variação do NOI dos shoppings que hoje estão em nossa carteira proporcional a nossa participação atual para ambos os períodos em comparação.

Same store rent (SSR): Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.

Same store sales (SSS): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Status de Comercialização: ABL de propostas aprovadas e assinadas / ABL Total do projeto.

Taxa de Ocupação: ABL total alugado dividido por ABL total.

Turnover das lojas: Soma de todo ABL das Novas Negociações dos últimos 12 meses – variação do ABL das lojas vagas dos últimos 12 meses / média do ABL dos últimos 12 meses



Demonstração de Resultados (Trimestral):

Demonstração de Resultado (R\$ mil) - Trimestral

	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	4T16	4T15	%	4T16	4T15	4T16	4T15	%
Receita Bruta	393.944	413.079	-4,6%	27.028	26.100	420.972	439.179	-4,1%
Aluguéis	308.920	328.469	-6,0%	20.584	19.631	329.504	348.100	-5,3%
Linearização de Aluguel	(28.291)	(41.059)	-31,1%	(613)	(680)	(28.904)	(41.739)	-30,7%
Taxa de Cessão	8.883	5.421	63,9%	631	386	9.514	5.807	63,8%
Linearização de CDU	390	10.083	-96,1%	377	522	767	10.605	-92,8%
Estacionamento	70.856	77.120	-8,1%	6.508	6.326	77.364	83.446	-7,3%
Taxa de Transferência	3.800	5.767	-34,1%	98	181	3.898	5.948	-34,5%
Prestação de Serviços	24.466	24.458	0,0%	(678)	(600)	23.788	23.858	-0,3%
Outras	4.920	2.820	74,5%	121	334	5.041	3.154	59,8%
(-)Impostos e Contribuições	(31.133)	(33.783)	-7,8%	(1.256)	(1.199)	(32.389)	(34.983)	-7,4%
Receita Líquida	362.811	379.296	-4,3%	25.772	24.900	388.583	404.196	-3,9%
Custos	(29.573)	(25.585)	15,6%	(6.243)	(5.238)	(35.816)	(30.823)	16,2%
Custos com Pessoal	(6.947)	(7.403)	-6,2%	(891)	(1.000)	(7.838)	(8.403)	-6,7%
Diversos Serviços	(4.375)	(3.687)	18,6%	(940)	(489)	(5.315)	(4.176)	27,3%
Custos Condominiais	(10.134)	(6.506)	55,8%	(646)	(325)	(10.780)	(6.831)	57,8%
Custos com Fundo de Promoções	(2.106)	(3.144)	-33,0%	(150)	(86)	(2.256)	(3.230)	-30,2%
Demais Custos	(6.011)	(4.844)	24,1%	(3.616)	(3.339)	(9.627)	(8.183)	17,6%
Resultado Bruto	333.238	353.711	-5,8%	19.529	19.662	352.767	373.373	-5,5%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(56.641)	(36.378)	55,7%	(1.171)	(1.047)	(57.812)	(37.425)	54,5%
Despesas com Vendas	(27.167)	(7.826)	247,1%	(1.087)	(1.017)	(28.254)	(8.843)	219,5%
Despesas de Pessoal	(23.878)	(24.942)	-4,3%	-	(1)	(23.878)	(24.944)	-4,3%
Serviços Contratados	(1.992)	(1.511)	31,9%	(31)	19	(2.023)	(1.492)	35,6%
Outras Despesas	(3.604)	(2.099)	71,7%	(53)	(47)	(3.657)	(2.146)	70,4%
Depreciação	(123)	(122)	0,5%	-	-	(123)	(122)	0,5%
Amortização	(3.556)	(2.454)	44,9%	(10)	(1)	(3.566)	(2.455)	45,2%
Resultado Financeiro	(121.608)	(161.770)	-24,8%	(546)	(1.095)	(122.154)	(162.865)	-25,0%
Receitas Financeiras	370.490	256.733	44,3%	11	17.386	370.501	274.119	35,2%
Despesas Financeiras	(492.098)	(418.502)	17,6%	(557)	(18.482)	(492.655)	(436.984)	12,7%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(33.673)	(72.220)	-53,4%	33.673	72.220	-	-	-
Outras Receitas Operacionais	(792.636)	9.823	-8169,2%	(44.652)	(109.708)	(837.288)	(99.885)	738,3%
Resultado Operacional	(674.999)	90.591	-845,1%	6.823	(19.970)	(668.176)	70.621	-1046,1%
Resultado Antes Tributação/Participações	(674.999)	90.591	-845,1%	6.823	(19.970)	(668.176)	70.621	-1046,1%
Provisão para IR/CSLL	(17.354)	(39.006)	-55,5%	(2.609)	(2.718)	(19.963)	(41.724)	-52,2%
Impostos Diferidos	533.318	(19.941)	-2774,5%	(4.146)	36.616	529.172	16.675	3073,5%
Participação de não-controladores	11.340	(4.942)	-329,4%	(67)	(67)	11.273	(5.010)	-325,0%
Lucro/Prejuízo do Período	(147.695)	26.702	-653,1%	-	-	(147.695)	40.561	-464,1%



Demonstração de Resultados (Acumulado):

Demonstração de Resultado (R\$ mil) - Acumulado									
	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas			
	2016	2015	%	2016	2015	2016	2015	%	
Receita Bruta	1.392.346	1.479.268	-5,9%	88.148	86.842	1.480.494	1.566.110	-5,5%	
Aluguéis	998.208	1.058.032	-5,7%	64.182	60.829	1.062.390	1.118.861	-5,0%	
Linearização de Aluguel	(15.058)	(22.897)	-34,2%	(1.034)	637	(16.092)	(22.260)	-27,7%	
Taxa de Cessão	18.726	21.684	-13,6%	2.071	1.474	20.797	23.158	-10,2%	
Linearização de CDU	20.191	34.821	-42,0%	1.574	2.389	21.765	37.210	-41,5%	
Estacionamento	258.663	265.933	-2,7%	22.806	22.638	281.469	288.571	-2,5%	
Taxa de Transferência	7.715	12.287	-37,2%	349	514	8.064	12.801	-37,0%	
Prestação de Serviços	91.790	100.962	-9,1%	(2.459)	(2.542)	89.331	98.420	-9,2%	
Outras	12.111	8.446	43,4%	659	903	12.770	9.349	36,6%	
(-)Impostos e Contribuições	(105.964)	(115.265)	-8,1%	(4.268)	(4.093)	(110.232)	(119.357)	-7,6%	
Receita Líquida	1.286.382	1.364.003	-5,7%	83.880	82.750	1.370.262	1.446.753	-5,3%	
Custos	(112.571)	(97.973)	14,9%	(22.026)	(20.927)	(134.597)	(118.900)	13,2%	
Custos com Pessoal	(26.683)	(28.721)	-7,1%	(3.442)	(3.444)	(30.125)	(32.165)	-6,3%	
Diversos Serviços	(18.337)	(15.401)	19,1%	(2.633)	(2.052)	(20.970)	(17.453)	20,2%	
Custos Condominiais	(36.734)	(26.005)	41,3%	(1.330)	(2.518)	(38.064)	(28.523)	33,5%	
Custos com Fundo de Promoções	(9.244)	(10.107)	-8,5%	(720)	(794)	(9.964)	(10.901)	-8,6%	
Demais Custos	(21.573)	(17.739)	21,6%	(13.901)	(12.119)	(35.474)	(29.858)	18,8%	
Resultado Bruto	1.173.811	1.266.030	-7,3%	61.854	61.823	1.235.665	1.327.853	-6,9%	
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(212.648)	(176.362)	20,6%	(7.857)	(2.934)	(220.505)	(179.296)	23,0%	
Despesas com Vendas	(110.321)	(42.636)	158,8%	(7.606)	(2.636)	(117.927)	(45.272)	160,5%	
Despesas de Pessoal	(102.318)	(113.440)	-9,8%	0	(5)	(102.318)	(113.445)	-9,8%	
Serviços Contratados	(5.876)	(6.419)	-8,5%	(78)	(80)	(5.954)	(6.499)	-8,4%	
Outras Despesas	5.867	(13.867)	-142,3%	(173)	(213)	5.694	(14.080)	-140,4%	
Depreciação	(490)	(490)	0,0%	-	(1)	(490)	(490)	-0,1%	
Amortização	(18.920)	(9.741)	94,2%	(13)	(4)	(18.933)	(9.745)	94,3%	
Resultado Financeiro	(304.705)	(992.667)	-69,3%	(3.455)	(3.878)	(308.160)	(996.545)	-69,1%	
Receitas Financeiras	1.947.400	1.548.040	25,8%	859	1.230	1.948.259	1.549.270	25,8%	
Despesas Financeiras	(2.252.105)	(2.540.707)	-11,4%	(4.314)	(5.109)	(2.256.419)	(2.545.816)	-11,4%	
Resultado da Equivalência Patrimonial	(94.187)	(20.613)	356,9%	94.187	20.613	-	-	-	
Outras Receitas Operacionais	(610.502)	376.796	-262,0%	(171.904)	(73.894)	(782.406)	302.902	-358,3%	
Resultado Operacional	(67.641)	442.953	-115,3%	(27.188)	1.725	(94.829)	444.678	-121,3%	
Resultado Antes Tributação/Participações	(67.641)	442.953	-115,3%	(27.188)	1.725	(94.829)	444.678	-121,3%	
Provisão para IR/CSLL	(87.702)	(122.267)	-28,3%	(9.417)	(9.243)	(97.119)	(131.510)	-26,2%	
Impostos Diferidos	370.759	(254.528)	-245,7%	36.845	21.622	407.604	(232.906)	-275,0%	
Participação de não-controladores	(44.165)	(61.316)	-28,0%	(240)	(246)	(44.405)	(61.562)	-27,9%	
Lucro/Prejuízo do Período	171.251	4.842	3436,8%	-	-	171.251	18.701	815,7%	



Balanco Patrimonial (Ativo):

Balanco Patrimonial (R\$ mil)									
Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas			
	4T16	3T16	%	4T16	3T16	4T16	3T16	%	
Ativos									
Circulante									
Disponibilidades	21.718	22.750	-4,5%	1.496	1.479	23.214	24.229	-4,2%	
Contas a Receber	425.087	347.541	22,3%	19.524	15.472	444.611	363.013	22,5%	
Títulos e Valores Mobiliários	352.911	376.582	-6,3%	7.052	4.812	359.963	381.394	-5,6%	
Instrumentos Derivativos	37.462	429	8632,4%	-	-	37.462	429	8632,4%	
Impostos a Recuperar	88.359	73.947	19,5%	39.410	360	127.769	74.307	71,9%	
Adiantamentos	17.871	17.827	0,2%	963	974	18.834	18.801	0,2%	
Despesas Antecipadas	5.254	5.964	-11,9%	(5)	15	5.249	5.979	-12,2%	
Outros Valores a Receber	29.236	22.652	29,1%	(13.256)	(10.585)	15.980	12.067	32,4%	
Total	977.898	867.692	12,7%	55.184	12.527	1.033.082	880.219	17,4%	
Não Circulante									
Cientes	90.701	117.774	-23,0%	5.478	6.026	96.179	123.800	-22,3%	
Depósitos e cauções	56.081	55.857	0,4%	491	487	56.572	56.344	0,4%	
Impostos a Recuperar	37.203	36.353	-	(37.203)	-	36.353	-	-100,0%	
Impostos Diferidos	-	29.346	-	0	76.666	76.366	106.012	-28,0%	
Instrumentos Derivativos	271.692	432.343	-37,2%	(1)	-	271.691	432.343	-37,2%	
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.435	5.435	0,0%	(5.435)	(5.435)	-	(0)	0,0%	
Débito de Controladas e Coligadas	36.376	34.768	4,6%	(36.376)	(34.768)	-	-	-	
Outros	30.071	30.544	-1,5%	(6.014)	(5.398)	24.057	25.146	-4,3%	
Total	527.559	742.420	-28,9%	(2.694)	37.578	524.865	779.998	-32,7%	
Permanente									
Investimentos	552.996	599.159	-7,7%	(552.996)	(599.159)	-	-	-	
Propriedade para Investimento	17.265.813	17.998.378	-4,1%	786.798	840.214	18.052.611	18.838.592	-4,2%	
Imobilizado	10.703	10.870	-1,5%	-	-	10.703	10.870	-1,5%	
Intangível	67.272	65.442	2,8%	10	(9.201)	67.282	56.241	19,6%	
Total	17.896.784	18.673.849	-4,2%	233.812	231.854	18.130.596	18.905.703	-4,1%	
Total Ativo	19.402.241	20.283.961	-4,3%	286.302	281.959	19.688.543	20.565.920	-4,3%	



Balanco Patrimonial (Passivo)

Balanco Patrimonial (R\$ mil)									
Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas			
	4T16	3T16	%	4T16	3T16	4T16	3T16	%	
Passivos									
Circulante									
Empréstimos e Financiamentos	582.149	383.393	51,8%	4.784	4.735	586.933	388.128	51,2%	
Fornecedores	33.912	29.322	15,7%	3.234	3.399	37.146	32.720	13,5%	
Impostos e contribuições a recolher	52.817	40.932	29,0%	5.145	2.668	57.962	43.601	32,9%	
Salários e Encargos Sociais	43.252	37.689	14,8%	306	351	43.558	38.039	14,5%	
Dividendos obrigatórios a Pagar	41.024	-	-	-	-	41.024	-	-	
Impostos e Contribuições - parcelamentos	5.663	3.765	50,4%	138	112	5.801	3.876	49,7%	
Adiantamentos de Clientes	13.271	8.029	65,3%	659	959	13.931	8.989	55,0%	
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	12.040	13.057	-7,8%	0	0	12.040	13.057	-7,8%	
Instrumentos Derivativos	22.302	13.773	61,9%	(1)	0	22.301	13.773	61,9%	
Receita Diferida	25.014	26.443	-5,4%	2.831	3.025	27.845	29.468	-5,5%	
Outros valores a pagar	3.586	4.316	-16,9%	808	776	4.394	5.092	-13,7%	
Total	835.030	560.719	48,9%	17.905	16.024	852.935	576.743	47,9%	
Não Circulante									
Empréstimos e Financiamentos	4.197.736	4.503.126	-6,8%	34.857	36.017	4.232.594	4.539.143	-6,8%	
Fornecedores	475	1.030	-53,8%	-	-	475	1.030	-53,8%	
Provisão para Contingências	46.375	46.249	0,3%	25	5	46.400	46.254	0,3%	
Impostos e Contribuições - parcelamentos	75.929	75.201	1,0%	666	666	76.594	75.866	1,0%	
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	270.191	267.998	0,8%	-	-	270.191	267.998	0,8%	
Instrumentos Derivativos	283.496	400.836	-29,3%	-	-	283.496	400.836	-29,3%	
Impostos Diferidos	3.495.639	4.058.303	-13,9%	250.104	242.819	3.745.743	4.301.122	-12,9%	
Receita Diferida	65.911	63.832	3,3%	3.424	3.599	69.335	67.431	2,8%	
Empréstimos de Empresas Ligadas	13.837	12.408	11,5%	(13.837)	(12.408)	-	-	-	
Outros Valores a Pagar	8.667	8.642	-	0	(8.642)	8.667	-	-	
Total	8.458.256	9.437.625	-10,4%	275.239	262.055	8.733.495	9.699.679	-10,0%	
Patrimônio Líquido									
Participação dos Minoritários	740.067	760.122	-2,6%	(32.778)	(22.058)	707.289	738.063	-4,2%	
Capital Social	7.188.653	7.159.358	0,4%	-	-	7.188.653	7.159.358	0,4%	
Reservas de Capital	202.206	204.668	-1,2%	-	0	202.206	204.668	-1,2%	
Reservas de Lucro	1.878.078	1.913.835	-	25.935	25.940	1.904.013	1.939.775	-1,8%	
Ações em tesouraria	(20.573)	(20.585)	-	-	-	(20.573)	(20.585)	-0,1%	
Lucros/Prejuízos Acumulados	171.251	318.944	-46,3%	1	-	171.252	318.946	-46,3%	
Custos com Captações de Recursos	(50.727)	(50.727)	-	0,09	-	(50.727)	(50.727)	0,0%	
Total	10.108.955	10.285.617	-1,7%	(6.842)	3.881	10.102.113	10.289.498	-1,8%	
Total Passivo e Patrimônio Líquido	19.402.241	20.283.961	-4,3%	286.302	281.959	19.688.543	20.565.920	-4,3%	



Fluxo de Caixa:

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Informações Financeiras Ajustadas	Informações Contábeis
	2016	2016
Lucro (prejuízo) do Exercício dos Acionistas da Companhia	215.668	215.416
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	660.530	613.552
Depreciações e amortizações	19.423	19.409
Atualização de empréstimos e financiamentos	189.852	185.797
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(70.361)	(70.068)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(5.107)	(4.585)
Remuneração baseada em opções de ações	31.533	31.533
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	13.954	13.955
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(407.604)	(370.759)
Variação no valor justo das propriedades para investimento	775.390	603.120
Equivalência patrimonial	-	94.187
Provisão para crédito de liquidação duvidos	113.450	110.962
(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos	(6.258)	(42.259)
Contas a receber	(130.596)	(125.192)
Impostos a recuperar	(9.699)	(7.806)
Adiantamentos	1.832	1.837
Despesas antecipadas	(603)	(605)
Depósitos e cauções	(1.788)	(1.780)
Instrumentos Derivativos	106.224	106.223
Fornecedores	(9.742)	(11.884)
Impostos e contribuições a recolher	101.427	90.323
Salários e encargos sociais	(5.598)	(5.567)
Adiantamento de clientes	10.814	10.910
Receita diferida	10.152	10.468
Provisão para contingências	(14.905)	(14.926)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(91.099)	(91.099)
Outros	27.324	(3.161)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais	869.940	786.709
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	63.739	146.669
Compra/venda de títulos e valores mobiliários	300.269	301.474
Aumento (redução) nos ativos intangíveis/imobilizado	(24.586)	(18.429)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(211.944)	(168.512)
Operação com partes relacionadas	-	(5.152)
Dividendos recebidos	-	37.288
Fluxos de caixa das atividade de financiamentos	(936.827)	(937.641)
Obtenção de empréstimos	425.192	424.750
Pagamento de empréstimos	(1.330.906)	(1.365.123)
Aumento de capital	58.511	58.511
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(89.624)	(55.779)
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(3.148)	(4.263)
Disponibilidades e valores equivalentes no início do período	26.362	25.981
Disponibilidades e valores equivalentes no final do período	23.214	21.718
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	3.148	(4.263)



Anexo - Tabela de Dívidas

Perfil da Dívida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas					4T16			3T16		
	Índice	Taxa(%)		Vencimento	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total
Debêntures II - 1ª Série	CDI	0,94%	a.a	15/02/17	86.849	-	86.849	83.553	-	83.553
CRI Londrina Norte	TR	9,81%	a.a	30/06/17	8.064	-	8.064	12.035	-	12.035
Citi - 4131	Libor 3M	1,24%	a.a	08/12/17	182.941	-	182.941	231	181.962	182.193
J.P. Morgan 4131	US\$ Dólar	3,62%	a.a	16/01/18	2.694	162.950	165.644	1.199	162.296	163.495
Debêntures II - 2ª Série	IPCA	6,40%	a.a	15/02/19	15.966	228.462	244.428	13.306	305.627	318.933
Financiamento Recife	PRÉ	3,53%	a.a	25/03/19	3.294	4.117	7.411	3.293	4.940	8.233
Financiamento Sete Lagoas	TR	9,30%	a.a	21/12/19	4.614	10.562	15.176	4.487	11.691	16.178
CCB Expansão Niterói	TR	9,80%	a.a	13/06/20	8.845	31.030	39.875	8.314	33.736	42.050
CCB Contagem	TR	9,80%	a.a	13/06/20	27.993	97.389	125.382	26.336	105.868	132.204
CCB Cuiabá	TR	9,80%	a.a	13/07/20	40.144	137.212	177.356	38.941	145.648	184.589
Financiamento Granja Vianna	TR	9,33%	a.a	03/05/21	12.118	43.039	55.157	11.907	45.473	57.380
Debênture V - 3ª Série	CDI	0,10%	a.a	15/05/21	31	49.667	49.698	42	49.626	49.668
CRI Expansão Tamboré	TR	9,80%	a.a	19/10/21	13.515	79.266	92.781	12.840	82.497	95.337
Financiamento Estação BH	TR	10,20%	a.a	15/04/22	17.254	74.769	92.023	17.169	78.693	95.862
Financiamento São Luis	TR	9,90%	a.a	28/05/22	1.052	4.645	5.697	1.048	4.883	5.931
Financiamento Mooca	TR	9,80%	a.a	28/06/22	6.846	40.273	47.119	6.725	42.297	49.022
CRI Itaú S.A.	TR	9,80%	a.a	16/02/23	11.809	93.677	105.486	11.325	96.280	107.605
Financiamento São Bernardo	TR	9,34%	a.a	20/04/23	11.446	82.935	94.381	11.133	85.483	96.616
CRI Macaé*	IGP-M	8,50%	a.a	20/04/23	2.517	18.944	21.461	2.462	19.536	21.998
CRI Campinas e Estação	IPCA	6,34%	a.a	07/03/24	12.694	222.584	235.278	12.253	225.491	237.744
Financiamento Natal*	PRÉ	2,94%	a.a	26/12/24	2.273	15.914	18.187	2.273	16.481	18.754
CRI Tijuca	TR	9,90%	a.a	25/02/25	50.148	631.613	681.761	46.977	636.722	683.699
CRI Itaú BBA	TR	9,31%	a.a	19/03/25	28.711	560.500	589.211	26.508	564.597	591.105
CRI Campinas e Estação	IPCA	6,71%	a.a	06/03/26	4.506	79.016	83.522	4.319	79.478	83.797
Debênture V - 2ª Série	CDI	1,67%	a.a	25/05/28	1.692	71.751	73.443	985	72.437	73.422
CRI Campinas e Estação	IPCA	7,04%	a.a	07/03/29	8.188	143.569	151.757	7.796	143.455	151.250
Debênture V - 1ª Série	CDI	1,75%	a.a	25/05/31	680	96.272	96.952	695	96.382	97.077
Perpetual Bond	US\$ Dólar	8,50%	a.a	-	20.055	1.252.438	1.272.493	19.976	1.247.566	1.267.542
Total					586.939	4.232.594	4.819.533	388.128	4.539.144	4.927.272

* A tabela acima das informações financeiras ajustadas considera a dívida das Controladas em conjunto, SPE Macaé (CRI Macaé) é no valor de R\$21,5 milhões e SPE Mônaco (Financiamento Natal) no valor de R\$ 18,2 milhões, não apresentadas nas informações financeiras consolidadas conforme as práticas adotadas no Brasil, por conta da adoção do pronunciamento CPC 19 (R2) - IFRS 11, conforme mencionado no parágrafo introdutório. (pag. 4)



Indicadores Financeiros (Trimestre):

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T16	4T15	%	4T16	4T15	%
Receita Bruta	393.944	413.079	-4,6%	420.972	439.179	-4,1%
(-) Prestação de Serviços	(24.466)	(24.458)	0,0%	(23.788)	(23.858)	-0,3%
(-) Custos	(29.573)	(25.584)	15,6%	(35.816)	(30.823)	16,2%
(+) Debêntures do Araguaia	1.750	2.536	-31,0%	1.750	2.536	-31,0%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.355)	(2.388)	-1,4%	(2.355)	(2.388)	-1,4%
NOI	339.300	363.185	-6,6%	360.763	384.646	-6,2%
<i>Margem %</i>	<i>91,8%</i>	<i>93,5%</i>	<i>-1,6 p.p</i>	<i>90,8%</i>	<i>92,6%</i>	<i>-1,8 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T16	4T15	%	4T16	4T15	%
Receita Líquida	362.811	379.296	-4,3%	388.583	404.196	-3,9%
(-) Custos e Despesas	(89.893)	(64.538)	39,3%	(97.317)	(70.825)	37,4%
(+) Depreciação e Amortização	3.679	2.577	42,8%	3.689	2.577	43,2%
(+) Outras Receitas Operacionais	(792.636)	9.823	-8169,2%	(837.288)	(99.885)	738,3%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	(33.673)	(72.220)	-53,4%	-	-	-
EBITDA	(549.712)	254.937	-315,6%	(542.333)	236.063	-329,7%
(-) Propriedades para Investimento	792.143	(17.513)	(17.513)	837.040	92.182	808,0%
(+) Debêntures do Araguaia	1.750	2.536	-31,0%	1.750	2.536	-31,0%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	30.226	86.882	-65,2%	-	-	-
EBITDA Ajustado	274.407	326.842	-16,0%	296.457	330.781	-10,4%
<i>Margem %</i>	<i>75,6%</i>	<i>86,2%</i>	<i>-10,5 p.p</i>	<i>76,3%</i>	<i>81,8%</i>	<i>-5,5 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T16	4T15	%	4T16	4T15	%
Lucro/prejuízo Líquido	(147.695)	26.702	-653,1%	(147.695)	40.561	-464,1%
(+) Depreciação e Amortização	3.679	2.577	42,8%	3.689	2.577	43,2%
FFO	(144.016)	29.279	-591,9%	(144.006)	43.138	-433,8%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	3.991	(26.738)	-114,9%	3.991	(26.738)	-114,9%
(+) Swap a Mercado (MTM)	4.853	57.041	-91,5%	4.853	57.040	-91,5%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	(559.168)	15.785	-3642,3%	(555.022)	(20.830)	2564,6%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	30.226	86.882	-65,2%	-	-	-
(+) Propriedades para Investimento	792.143	(17.513)	-4623,1%	837.040	92.182	808,0%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	(29.236)	(15.206)	92,3%	(29.236)	(15.206)	92,3%
FFO Ajustado	98.793	129.529	-23,7%	117.620	129.586	-9,2%
<i>Margem %</i>	<i>27,2%</i>	<i>34,1%</i>	<i>-6,9 p.p</i>	<i>30,3%</i>	<i>32,1%</i>	<i>-1,8 p.p</i>



Indicadores Financeiros (Acumulado):

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2016	2015	%	2016	2015	%
Receita Bruta	1.392.346	1.479.268	-5,9%	1.480.494	1.566.110	-5,5%
(-) Prestação de Serviços	(91.790)	(100.962)	-9,1%	(89.331)	(98.420)	-9,2%
(-) Custos	(112.571)	(97.973)	14,9%	(134.597)	(118.900)	13,2%
(+) Debêntures do Araguaia	8.060	9.368	-14,0%	8.060	9.368	-14,0%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(9.459)	(10.188)	-7,2%	(9.459)	(10.188)	-7,2%
NOI	1.186.586	1.279.513	-7,3%	1.255.167	1.347.970	-6,9%
<i>Margem %</i>	<i>91,2%</i>	<i>92,8%</i>	<i>-1,6 p.p</i>	<i>90,2%</i>	<i>91,8%</i>	<i>-1,6 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2016	2015	%	2016	2015	%
Receita Líquida	1.286.382	1.364.003	-5,7%	1.370.262	1.446.753	-5,3%
(-) Custos e Despesas	(344.629)	(284.567)	21,1%	(374.525)	(308.431)	21,4%
(+) Depreciação e Amortização	19.410	10.232	89,7%	19.423	10.235	89,8%
(+) Outras Receitas Operacionais	(610.502)	376.796	-262,0%	(782.406)	302.902	-358,3%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	(94.187)	(20.613)	356,9%	-	-	-
EBITDA	256.474	1.445.851	-82,3%	232.753	1.451.459	-84,0%
(-) Propriedades para Investimento	603.120	(381.909)	-257,9%	775.390	(308.046)	-351,7%
(+) Debêntures do Araguaia	8.060	9.368	-14,0%	8.060	9.368	-14,0%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	114.293	64.410	77,4%	-	-	-
EBITDA Ajustado	981.946	1.137.720	-13,7%	1.016.204	1.152.781	-11,8%
<i>Margem %</i>	<i>76,3%</i>	<i>83,4%</i>	<i>-7,1 p.p</i>	<i>74,2%</i>	<i>79,7%</i>	<i>-5,5 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2016	2015	%	2016	2015	%
Lucro/prejuízo Líquido	171.251	4.842	3436,8%	171.251	18.701	815,7%
(+) Depreciação e Amortização	19.410	10.232	89,7%	19.423	10.235	89,8%
FFO	190.661	15.074	1164,8%	190.674	28.936	559,0%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	(250.297)	487.109	-151,4%	(250.297)	487.109	-151,4%
(+) Swap a Mercado (MTM)	13.954	(26.193)	-153,3%	13.954	(26.193)	-153,3%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	(384.284)	255.179	-250,6%	(421.129)	233.557	-280,3%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	114.293	64.410	77,4%	-	-	-
(+) Propriedades para Investimento	603.120	(381.909)	-257,9%	775.390	(308.046)	-351,7%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	(9.249)	(2.184)	323,6%	(9.249)	(2.184)	323,5%
FFO Ajustado	278.198	411.486	-32,4%	299.343	413.179	-27,6%
<i>Margem %</i>	<i>21,6%</i>	<i>30,2%</i>	<i>-8,5 p.p</i>	<i>21,8%</i>	<i>28,6%</i>	<i>-6,7 p.p</i>

