

# BRMALLS

## Relatório de Resultados

# 2T16

### Relações com Investidores:

Frederico Villa  
CFO e DRI

Derek Tang  
Gerente

Renato Campos  
Especialista

Leonardo Bretas  
Estagiário

### Teleconferência 2T16:

Português

12 de agosto de 2016

11:30 horas (horário de Brasília)

Tel: +55 11 3127-4971

Inglês

12 de agosto de 2016

12:30 horas (horário de Brasília)

Tel: +55 11 3127-4971

[ri@brmalls.com.br](mailto:ri@brmalls.com.br)

Tel: +55 21 3138-9900

Fax: +55 21 3138-9901



## A BRMALLS ANUNCIA OS RESULTADOS DO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2016

Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2016 – A BRMALLS Participações S.A. (BM&F Bovespa: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referente ao segundo trimestre de 2016 (2T16).

A BRMALLS detém participação em 45 shoppings, que totalizam 1.638,1 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL) e 957,9 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio. No 2T16 a BRMALLS possuía 2 projetos greenfield e 6 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total da companhia para 1.782,6 mil m<sup>2</sup> e o ABL próprio para 1.059,8 mil m<sup>2</sup>, um crescimento de 8,8% e 10,6%, 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 42 shoppings.

### Destaques do Segundo Trimestre de 2016 e Eventos Subsequentes:

- No segundo trimestre de 2016 a **Receita Líquida** atingiu **R\$321,7 milhões**, mostrando um decréscimo de **4,2%** em relação ao mesmo período do ano anterior, excluindo a participação dos shoppings vendidos nos últimos 12 meses. Nossa receita líquida foi impactada por uma maior concessão de descontos, pontuais e temporários, que visam o reestabelecimento da saúde financeira de nossos lojistas e a redução de inadimplência.
- **Despesas Gerais e Administrativas** mostraram redução de **26,0%** em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando **R\$24,4 milhões**. O valor representa 7,0% da receita bruta, traduzindo uma melhora de eficiência de 1,8 p.p.
- O **EBITDA Ajustado** totalizou **R\$230,1 milhões** no trimestre enquanto a **Margem EBITDA Ajustado** do 2T16 foi de **71,5%**.
- O **FFO Ajustado** da BRMALLS alcançou **R\$68,6 milhões** no 2T16, com **Margem FFO Ajustado** de **21,3%**. A métrica apresenta um crescimento de 105,8% e expansão de margem de 11,3p.p frente ao 1T16.
- A BRMALLS foi bem-sucedida na sua estratégia de desalavancagem, mostrando uma redução de **dívida líquida** de **5,7%** quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Excluindo nossa dívida perpétua, a dívida líquida reduziu em **8,3%** desde o 2T15.
- No 2T16, o **Custo de Ocupação** apresentou uma redução de 0,8p.p comparado ao 1T16, alcançando 11,3%.
- A **Taxa de Ocupação** da Companhia foi de **95,8%** no segundo trimestre de 2016. Em nosso portfólio, temos **28 ativos** com mais de **97%** de seu ABL ocupado. A ocupação média dos 10 shoppings mais representativos em termos de NOI, que representam 55% da BRMALLS, é de **97,6%**.
- Mesmo com o cenário de crise de confiança e de dificuldade para o varejo, o **Leasing Spread de Renovações** totalizou **10,0%** no 2T16, um incremento de **3,2 p.p.** em relação ao 1T16.
- Em junho, a BRMALLS captou um total de **R\$225,0 milhões** por meio de uma debênture que foi lastro para um CRI. A emissão foi em três séries, a primeira a uma taxa de CDI+1,75% com prazo de 15 anos, a segunda a uma taxa de CDI+1,67% com prazo de 12 anos e a terceira, emitida em julho, a taxa de CDI+0,10% com prazo de 5 anos. A última série teve fechamento 55 bps abaixo da taxa teto de CDI+0,65%.
- Em Assembléia Geral do dia 29/04/2016, foi aprovado um **aumento do capital social** da Companhia com a emissão de 140,1 milhões de novas ações ordinárias, distribuídas de forma igualitária como bonificação de 30% do número de ações.
- Encerramos o trimestre com a ação transacionada a **R\$12,85**, mostrando um aumento no trimestre de **10,6%** e de **53,7%** no ano. O forte desempenho da ação superou o Ibovespa, que cresceu 17,7% desde janeiro. O volume médio financeiro diário transacionado no trimestre foi de **R\$73,5 milhões**, aumento de 26,9% em relação ao ano passado, mostrando aumento de liquidez na ação da BRMALLS.

\*Shoppings vendidos nos últimos 12 meses: Center Shopping, West Shopping, 44% do Shopping Paralela, e Crystal Plaza Shopping.



## Destaques Financeiros (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	2T16	2T15	%	6M16	6M15	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>321.731</b>	<b>347.888</b>	<b>-7,5%</b>	<b>653.203</b>	<b>687.744</b>	<b>-5,0%</b>
Despesas com Gerais e Administrativas	24.361	32.920	-26,0%	44.815	68.422	-34,5%
Despesas com Gerais e Administrativas (% Rec. Bruta)	7,0%	8,8%	-1,8 p.p.	6,4%	9,2%	-2,9 p.p.
<b>NOI</b>	<b>291.870</b>	<b>320.689</b>	<b>-9,0%</b>	<b>596.735</b>	<b>632.089</b>	<b>-5,6%</b>
<i>margem %</i>	89,7%	91,3%	-1,6 p.p.	90,1%	91,3%	-1,2 p.p.
<b>Lucro Bruto</b>	<b>288.638</b>	<b>318.238</b>	<b>-9,3%</b>	<b>588.517</b>	<b>628.590</b>	<b>-6,4%</b>
<i>margem %</i>	89,7%	91,5%	-1,8 p.p.	90,1%	91,4%	-1,3 p.p.
EBITDA	289.831	675.633	-57,1%	533.891	936.599	-43,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>230.106</b>	<b>277.268</b>	<b>-17,0%</b>	<b>476.311</b>	<b>540.392</b>	<b>-11,9%</b>
<i>margem %</i>	71,5%	79,7%	-8,2 p.p.	72,9%	78,6%	-5,7 p.p.
<b>Lucro Líquido</b>	<b>152.714</b>	<b>330.277</b>	<b>-53,8%</b>	<b>283.414</b>	<b>197.571</b>	<b>43,4%</b>
Lucro Líquido Ajustado	63.153	90.087	-29,9%	91.012	180.709	-49,6%
<i>margem %</i>	19,6%	25,9%	-6,3 p.p.	13,9%	26,3%	-12,4 p.p.
<b>FFO</b>	<b>158.119</b>	<b>332.842</b>	<b>-52,5%</b>	<b>294.226</b>	<b>202.648</b>	<b>45,2%</b>
FFO Ajustado	68.558	92.652	-26,0%	101.824	185.786	-45,2%
<i>margem %</i>	21,3%	26,6%	-5,3 p.p.	15,6%	27,0%	-11,4 p.p.

## Destaques Operacionais

	2T16	2T15	%	6M16	6M15	%
ABL Total (m²)	1.638.072	1.703.329	-3,8%	1.638.072	1.703.329	-3,8%
ABL Próprio (m²)	957.916	999.780	-4,2%	957.916	999.780	-4,2%
Vendas Mesmas Lojas	-1,7%	3,6%	-5,3 p.p.	-0,3%	4,6%	-4,9 p.p.
Vendas Totais (R\$ milhões)	5.080	5.377	-5,5%	9.999	10.485	-4,6%
Vendas / m²	1.165	1.186	-1,8%	1.114	1.277	-12,7%
Aluguel Mesmas Lojas	2,2%	7,0%	-4,8 p.p.	4,8%	7,3%	-2,5 p.p.
Aluguel / m²	87	91	-4,1%	95	94	1,4%
NOI / m²	105	111	-5,8%	137	114	19,9%
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,3%	11,0%	0,3 p.p.	11,7%	10,4%	1,3 p.p.
(+) Aluguel (% vendas)	6,7%	6,6%	0,1 p.p.	6,9%	6,5%	0,4 p.p.
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	4,6%	4,4%	0,2 p.p.	4,8%	3,9%	1,0 p.p.
Ocupação (média trimestral)	95,8%	97,0%	-1,2 p.p.	96,2%	97,4%	-1,1 p.p.
Inadimplência Líquida	4,8%	3,7%	1,1 p.p.	5,1%	1,5%	3,6 p.p.
Pagamentos em Atraso (média trimestral)	8,9%	7,6%	1,3 p.p.	8,2%	3,9%	4,3 p.p.
Turnover das Lojas	4,9%	5,4%	-0,5 p.p.	4,9%	5,2%	-0,4 p.p.
Leasing Spread (renovações)	10,0%	15,9%	-6,0 p.p.	8,8%	23,7%	-15,0 p.p.
Leasing Spread (novos contratos)	-13,4%	8,1%	-21,5 p.p.	-10,6%	17,6%	-28,2 p.p.

## Indicadores de Mercado\*

	2T16	2T15	%	6M16	6M15	%
Número Total de Ações (-) ações em tesouraria	605.794.808	601.448.236	0,7%	605.794.808	601.448.236	0,7%
Preço Médio da Ação (R\$)	12,17	12,36	-1,5%	11,10	12,17	-8,8%
Preço Final da Ação (R\$)	12,85	11,20	14,7%	12,85	11,20	14,7%
Valor de Mercado - final do período (R\$ milhões)	7.784	6.736	15,6%	7.784	6.736	15,6%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	73,5	57,9	26,9%	61,4	48,7	26,0%
Número de Negócios Médio	11.246	9.475	18,7%	10.796	9.475	13,9%
Dólar(US\$) Final	3,21	3,10	3,5%	3,21	3,10	3,5%
Dívida Líquida (R\$ milhões)	4.526,6	4.802,6	-5,7%	4.526,6	4.802,6	-5,7%
NOI por ação	0,48	0,53	-9,6%	0,99	1,05	-6,3%
Propriedade para Investimento	18.786.198	18.856.864	-0,4%	18.786.198	18.856.864	-0,4%

\*Os dados relativos ao preço e número total de ações consideram o ajuste da bonificação de ações aprovada em 29/4/2016.



## Comentários da Administração:

O ano de 2016 continua desafiador para a economia brasileira. Mesmo diante do que já se configura como a maior crise do varejo, nossos indicadores seguem relativamente resilientes. Além da redução da área bruta locável devido a estratégia de vendas de participação em ativos não estratégicos, passamos por um período de adaptação quando priorizamos a saúde dos nossos lojistas e uma consequente redução da inadimplência por meio de algumas concessões pontuais de descontos. Buscamos lidar com esse desafio de forma direta e estratégica confiando na melhora gradual do cenário econômico e uma recuperação do varejo.

Seguimos com a estratégia de desalavancagem e foco na geração de caixa da companhia, destacando que a dívida líquida da companhia reduziu em 5,7% ou 8,3% se desconsiderarmos a nossa dívida perpétua. Acreditamos que a nossa desalavancagem aliada a redução na taxa de juros beneficiará nossas margens líquidas nos próximos anos.

Em relação aos indicadores financeiros da companhia, apesar do cenário desafiador, conseguimos manter a nossa margem NOI em linha com a média histórica fechando o trimestre em 89,7%. A margem EBITDA foi principalmente impactada por uma maior provisão de devedores duvidosos, porém, a redução de 26% nas despesas gerais e administrativas da companhia deixa claro nossos esforços de adaptação e ganhos de eficiência mesmo em um cenário adverso.

No que diz respeito aos nossos indicadores operacionais, conseguimos manter o nosso custo de ocupação em patamar saudável e inferior a outras empresas do setor. Nosso leasing spread de renovações segue resiliente reforçando a confiança dos nossos lojistas. Já o leasing spread de novas locações tem sido impactado pelo esforço de qualificação dos nossos ativos. A melhoria no mix dos nossos shoppings é responsável também por parte da queda na taxa de ocupação, uma vez que existem áreas relevantes passando por substituição de lojas.

Em relação ao SSS, o indicador foi impactado pelo calendário da páscoa (que em 2015 foi no 2T15) e por uma safra de filmes com maior bilheteria no 2T15. Em relação ao nosso SSR, tivemos impacto pelo baixo crescimento das vendas e o aumento pontual e temporário no nível de descontos concedidos.

Neste trimestre, anunciamos a captação de uma debênture que foi lastro para um CRI no valor de R\$225,0 milhões. A emissão foi em três séries, com prazo de 5, 12 e 15 anos taxas bastante competitivas (a série de 5 anos foi emitida em julho). O trimestre também foi marcado por um ótimo desempenho da nossa ação mostrando um crescimento no trimestre de 10,6% e de 53,7% no ano, superando o Ibovespa que valorizou 2,9% no trimestre e 17,7% desde o início do ano. Como destaque do nosso resultado financeiro, a apreciação de quase 10% do Real frente ao Dólar americano (USD) contribuiu para uma receita não caixa de variação cambial de R\$134,2 milhões.

Acreditamos que a economia brasileira começou a apresentar alguns sinais de melhora. Em junho, o índice de confiança do consumidor registrou seu maior nível desde janeiro de 2015, além de observar uma retomada de confiança da indústria. Nosso SSS, por exemplo, foi impactado por uma queda de vendas em abril e maio, porém, a melhora deste indicador no mês de junho corrobora com o otimismo para os próximos meses.

Manteremos o foco na experiência do nosso consumidor a fim de mantermos o fluxo de pessoas nos nossos shoppings e o compromisso no longo prazo. Assim, quando a economia voltar a se aquecer deveremos ver uma sensível melhora nos indicadores operacionais da companhia e estaremos preparados para capturar os ganhos de desse novo ciclo econômico.



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 2º 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 2T16

### Receita Bruta:

A receita bruta do 2T16 diminuiu 7,8% quando comparado com o segundo trimestre de 2015, totalizando R\$346,8 milhões. A variação na receita bruta foi impactada pela queda de 4,2% de ABL próprio da Companhia. Podemos explicar a evolução da receita bruta principalmente pelos seguintes fatores abaixo:

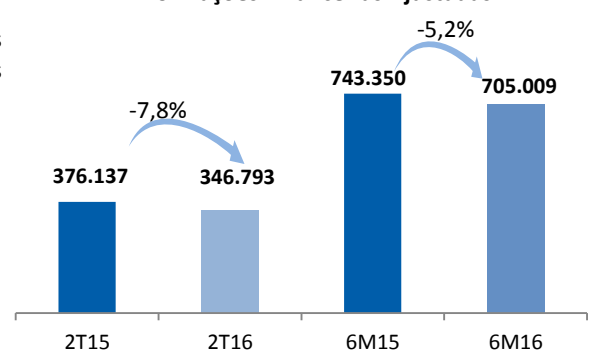
### Aluguel Mínimo

O aluguel mínimo do 2T16 foi de R\$193,9 milhões, apresentando um aumento de 1,5% comparado ao 2T15, excluindo efeitos de vendas de participação dos últimos 12 meses. No 2T16 o crescimento de aluguel mesmas lojas foi de 2,2% e a linearização de aluguel somou R\$3,4 milhões. O aluguel mínimo foi impactado, principalmente, por uma queda na ocupação dos nossos shoppings e aumento de concessões pontuais e temporárias de descontos quando comparado ao ano anterior, com o objetivo de manter o portfólio do shopping adequado no longo prazo

### Mall & Mídia

Excluindo efeitos de vendas de participação, houve queda de 7,9% em relação ao 2T15, e obtivemos uma receita de Mall & Mídia no valor de R\$34,0 milhões no segundo trimestre de 2016. A linha reflete impacto da redução de investimentos em mídia devido a um cenário macroeconomico mais desafiador.

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



### Aluguel Percentual

Alcançamos uma receita de aluguel percentual de R\$15,6 milhões no 2T16 demonstrando uma queda de 6,7% quando comparamos com a mesma base de ativos no mesmo período do ano de 2015.

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

	2T16	2T15	%	6M16	6M15	%
Aluguel Mínimo	193.927	206.517	-6,1%	397.811	414.721	-4,1%
Aluguel Percentual	15.598	17.736	-12,1%	31.725	33.480	-5,2%
Mall & Mídia	33.962	38.576	-12,0%	65.420	73.852	-11,4%
Estacionamento	67.848	68.608	-1,1%	137.045	133.856	2,4%
Prestação de Serviços	21.400	25.076	-14,7%	42.909	50.899	-15,7%
Taxa de Cessão	10.930	14.681	-25,5%	22.750	29.059	-21,7%
Taxa de Transferência	1.156	1.997	-42,1%	2.173	2.565	-15,3%
Outras	1.972	2.946	-33,0%	5.176	4.918	5,2%
<b>Receita Bruta</b>	<b>346.793</b>	<b>376.137</b>	<b>-7,8%</b>	<b>705.009</b>	<b>743.350</b>	<b>-5,2%</b>



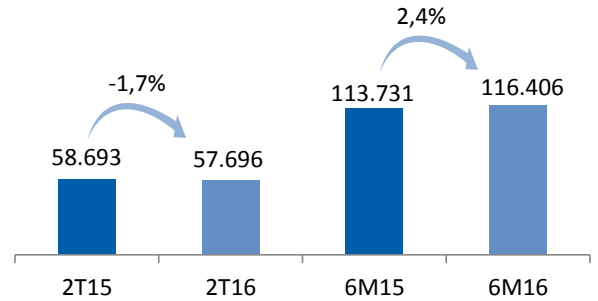
### Estacionamento

Fechamos o trimestre com uma receita de estacionamento de R\$67,8 milhões, representando um aumento de 0,7% em relação ao 2T15, excluindo efeitos de venda de participação.

A receita foi impactada por um fluxo que se manteve constante com o mesmo período de 2015 mesmo com o momento atual do país. Além disso, nem todos os shoppings ajustaram a tarifa pela inflação do período em razão da concorrência.

Somamos R\$57,7 milhões de NOI Estacionamento, o que representa um resultado em linha com o mesmo período do ano passado, excluindo efeitos de vendas de participação.

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



### Prestação de Serviços

Totalizamos R\$21,4 milhões referentes à receita de taxa de serviços no 2T16, uma redução de 14,7% quando comparamos ao mesmo período do ano passado. Esta linha foi impactada principalmente pela redução no número de contratos assinados no período quando comparado com 2015, além da venda de participação em três ativos que eram administrados pela companhia no mesmo período do ano anterior.

### Taxa de Transferência

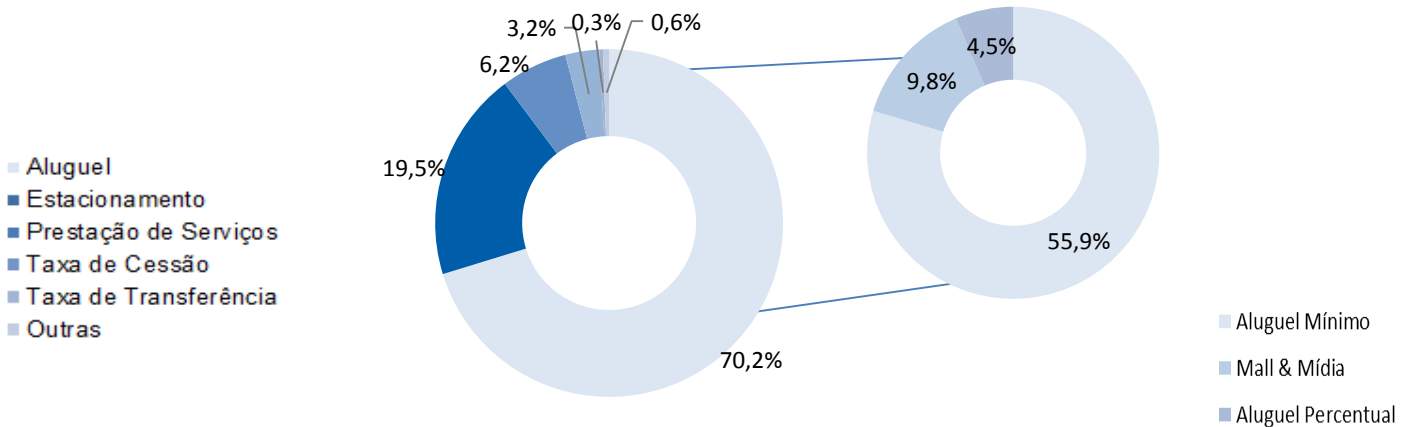
No segundo trimestre de 2016 tivemos uma receita de transferência de R\$1,2 milhão. A receita reflete um menor nível de turnover nos nossos shoppings.

### Outras Receitas

No 2T16, a linha de outras receitas totalizou R\$2,0 milhões.

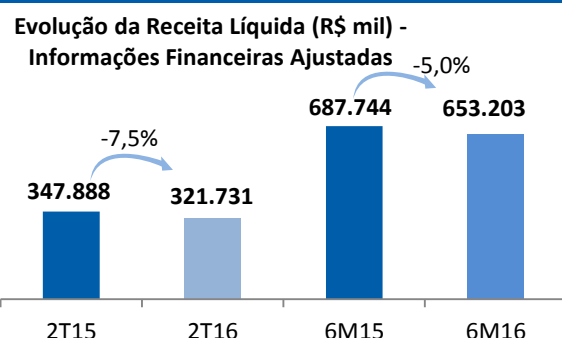
### Taxa de Cessão

A taxa de cessão registrou de R\$10,9 milhões no 2T16, refletindo uma redução em razão do menor nível de comercialização e a mudança do cenário do varejo atual.



## Receita Líquida:

Totalizamos R\$321,7 milhões na linha de receita líquida, apresentando um decréscimo 4,2% em relação ao 2T15, excluindo o efeito de vendas de participação dos últimos 12 meses.



## Custos:

A Companhia alcançou R\$33,1 milhões em custos de aluguéis e serviços. Podemos justificar as principais variações no custo devido aos seguintes fatores abaixo:

### Custos com Pessoal

Tivemos uma redução de 3,0% no custo com pessoal quando comparado com o 2T15. A linha totalizou R\$7,6 milhões.

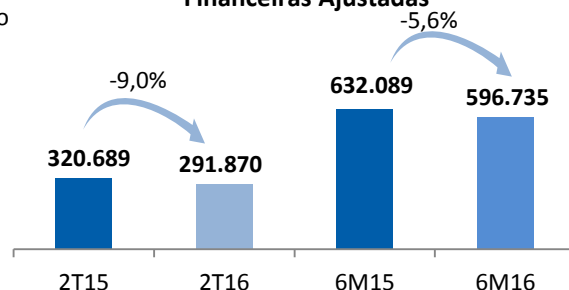
### Custos Condominiais

Com o aumento de 30,0% dos custos condominiais, chegamos a um total de R\$9,6 milhões. A variação se explica principalmente pelo impacto de vacância em custos condominiais e em razão de dissídios coletivos de prestadores de serviço previstos contratualmente.

## NOI:

A Companhia obteve um NOI de R\$291,9 milhões, representando um decréscimo de 5,7% quando relacionado com o 2T15, excluindo as vendas de participação dos últimos 12 meses. A margem NOI atingiu 89,7% no 2T16.

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



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

	2T16	2T15	%	6M16	6M15	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>346.793</b>	<b>376.137</b>	<b>-7,8%</b>	<b>705.009</b>	<b>743.350</b>	<b>-5,2%</b>
(-) Prestação de Serviços	(21.400)	(25.076)	-14,7%	(42.909)	(50.899)	-15,7%
(-) Custos	(33.093)	(29.650)	11,6%	(64.686)	(59.154)	9,4%
(+) Debêntures do Araguaia	1.925	1.862	3,4%	4.070	4.020	1,2%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.355)	(2.584)	-8,9%	(4.749)	(5.228)	-9,2%
<b>NOI</b>	<b>291.870</b>	<b>320.689</b>	<b>-9,0%</b>	<b>596.735</b>	<b>632.089</b>	<b>-5,6%</b>
<b>Margem %</b>	<b>89,7%</b>	<b>91,3%</b>	<b>-1,7 p.p.</b>	<b>90,1%</b>	<b>91,3%</b>	<b>-1,2 p.p.</b>



Os 10 maiores shoppings em termos de NOI representaram 54,6% do NOI total da companhia no 2T16, enquanto suas Vendas Totais representam 39,0%.

#### NOI\* e Vendas por Shopping (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas

	NOI 2T16	Vendas 2T16
1 Plaza Niterói	27.780	248.792
2 Shopping Tijuca	25.263	212.001
3 NorteShopping	21.751	326.324
4 Shopping Tamboré	16.241	158.060
5 Center Shopping Uberlândia	14.428	167.830
6 Catuai Shopping Londrina	13.346	161.266
7 Shopping Recife	10.529	335.307
8 Shopping Villa Lobos	10.312	151.343
9 Mooca Plaza Shopping	9.955	135.130
10 Shopping Estação	9.776	86.847
<b>Outros</b>	<b>132.489</b>	<b>3.097.134</b>
<b>Total</b>	<b>291.870</b>	<b>5.080.034</b>

\* NOI considerando os efeitos da linearização

#### Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas:

As despesas com vendas, gerais e administrativas alcançaram um total de R\$60,2 milhões no 2T16 explicado, principalmente, pelos fatores abaixo:

##### Despesas com Vendas

Na linha de despesas com vendas, totalizamos R\$35,8 milhões. O crescimento dessa linha foi principalmente devido ao aumento na inadimplência ao longo do ano passado gerando maiores provisões para crédito de liquidação duvidosa em 2016.

##### Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas alcançaram um total de R\$24,4 milhões, uma redução de 26,0% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A queda nas despesas gerais e administrativas foi fruto de um processo de reestruturação interna da companhia.

##### Outras Receitas

O valor positivo em R\$2,5 milhões na linha de outras despesas refere-se a reversão de provisão de contingências fiscais.

#### Depreciação e Amortização:

Adequando-nos aos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) de acordo com a deliberação CVM 603, passamos a não depreciar mais as nossas propriedades para investimento, que são avaliadas ao valor justo. Para mais, também não amortizamos mais o ágio gerado por aquisições. Somente levamos em consideração as edificações, benfeitorias, equipamentos e instalações da sede administrativa, que são despesas de depreciação que não provocam impactos relevantes a serem analisados.

Observamos uma despesa de depreciação de R\$123 mil, em linha com o 2T15. Na linha de amortização, registramos um total de R\$5,3 milhões.

#### Outras Receitas/Despesas Operacionais:

Encerramos o trimestre totalizando R\$61,4 milhões na linha de outras receitas operacionais, que diz respeito, principalmente, ao ajuste do preço justo das propriedades da companhia nos seis últimos meses.



## 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.

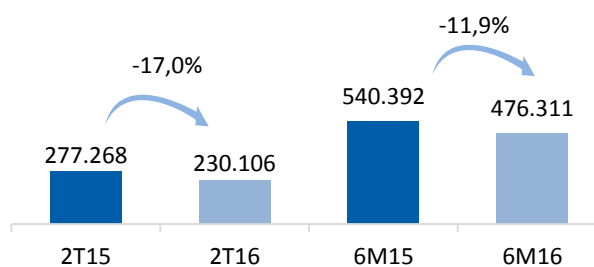
Trimestralmente, a Companhia possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem a necessidade das estimativas de valor justo a serem revisadas, tais como, inauguração de projetos, aquisição de participação adicional ou alienação parcial em shoppings, variações significativas nas performances 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.

## EBITDA:

O EBITDA ajustado atingiu R\$230,1 milhões no 2T16, representando uma diminuição de 17,0% quando comparamos com os R\$277,3 milhões registrados no 2T15. A margem EBITDA ajustado registrou 71,5% no 2T16.

A métrica foi principalmente impactada pela desaceleração pontual de receitas da companhia e pelo impacto da provisão de credores de liquidação duvidosa no trimestre.

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



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

	2T16	2T15	%	6M16	6M15	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>321.731</b>	<b>347.888</b>	<b>-7,5%</b>	<b>653.203</b>	<b>687.744</b>	<b>-5,0%</b>
(-) Custos e Despesas	(98.666)	(74.472)	32,5%	(183.432)	(156.129)	17,5%
(+) Depreciação e Amortização	5.405	2.565	110,7%	10.812	5.077	113,0%
(+) Outras Receitas Operacionais	61.361	399.653	-84,6%	53.308	399.907	-86,7%
<b>EBITDA</b>	<b>289.831</b>	<b>675.634</b>	<b>-57,1%</b>	<b>533.891</b>	<b>936.599</b>	<b>-43,0%</b>
(-) Propriedade para Investimento	(61.650)	(400.227)	-84,6%	(61.650)	(400.227)	-84,6%
(+) Debêntures do Araguaia	1.925	1.862	3,4%	4.070	4.020	1,2%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>230.106</b>	<b>277.269</b>	<b>-17,0%</b>	<b>476.311</b>	<b>540.392</b>	<b>-11,9%</b>
<i>Margem %</i>	<i>71,5%</i>	<i>79,7%</i>	<i>-8,2 p.p.</i>	<i>72,9%</i>	<i>78,6%</i>	<i>-5,7 p.p.</i>



## Resultado Financeiro:

Tivemos um resultado financeiro negativo no segundo trimestre de 2016 de R\$29,5 milhões. Tivemos uma receita financeira de R\$749,8 milhões, 58,5% maior que no 2T15, e uma despesa financeira de R\$779,4 milhões, 30,1% maior que no 2T15. Os maiores impactos sobre o resultado devem-se aos juros com empréstimo e financiamento, ao swap da curva e a variação cambial. Eliminando os efeitos de swap a mercado e a variação cambial, conseguimos atingir no 2T16 resultado financeiro líquido caixa negativo em R\$130,8 milhões ou 9,0% abaixo do mesmo período do ano anterior. Os fatores mais relevantes que tiveram forte impacto no resultado financeiro estão relatados abaixo:

### Despesas Juros e Variações Monetárias

As despesas com empréstimos e financiamentos registraram R\$144,6 milhões no período, representando redução de 8,5% em relação ao 2T15. A redução de gastos na linha demonstra o sucesso da Companhia em redução de sua alavancagem.

### Swap na Curva

A desvalorização do dólar (USD) frente ao Real, aliado a um aumento na taxa de juros contribuiu para uma despesa líquida de swap na curva de R\$37,3 milhões, representando uma redução de 47,7%, ou R\$34,0 milhões em relação ao trimestre anterior (1T16).

Resultado Financeiro (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas						
Receitas	2T16	2T15	%	6M16	6M15	%
Aplicações Financeiras	16.721	19.823	-15,6%	41.323	39.779	3,9%
Variações Cambiais	241.730	131.013	84,5%	480.136	151.199	217,6%
Swap na Curva	193.670	245.976	-21,3%	422.897	503.185	-16,0%
Swap a Mercado (MTM)	293.976	70.665	316,0%	390.836	163.338	139,3%
Outros	3.725	5.695	-34,6%	8.934	7.177	24,5%
<b>Total</b>	<b>749.822</b>	<b>473.172</b>	<b>58,5%</b>	<b>1.344.126</b>	<b>864.678</b>	<b>55,4%</b>
Despesas	2T16	2T15	%	6M16	6M15	%
Empréstimos e Financiamentos	(144.574)	(157.984)	-8,5%	(313.775)	(318.313)	-1,4%
Variações Cambiais	(71.043)	(84.828)	-16,3%	(134.098)	(351.044)	-61,8%
Swap na Curva	(230.998)	(255.615)	-9,6%	(531.560)	(476.987)	11,4%
Swap a Mercado (MTM)	(326.885)	(95.642)	241,8%	(414.762)	(129.416)	220,5%
Outros	(5.869)	(4.803)	22,2%	(11.609)	(7.989)	45,3%
<b>Total</b>	<b>(779.369)</b>	<b>(598.872)</b>	<b>30,1%</b>	<b>(1.405.804)</b>	<b>(1.283.749)</b>	<b>9,5%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(29.547)</b>	<b>(125.700)</b>	<b>-76,5%</b>	<b>(61.678)</b>	<b>(419.071)</b>	<b>-85,3%</b>
<b>Resultado Financeiro - Caixa</b>	<b>(130.804)</b>	<b>(143.674)</b>	<b>-9,0%</b>	<b>(306.176)</b>	<b>(271.299)</b>	<b>12,9%</b>

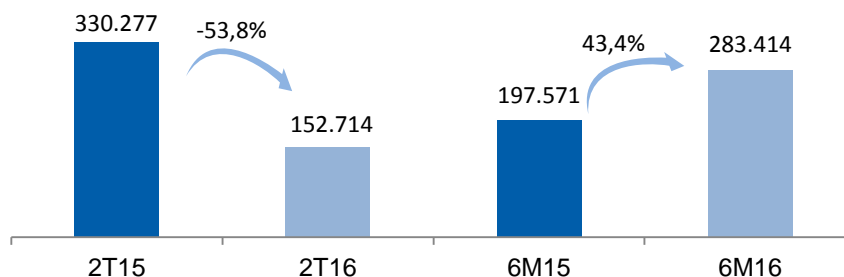
### Variação Cambial

Ao longo do segundo trimestre de 2016, o Real se valorizou frente ao dólar (USD) calculado pela ptax, em 10,4%. Esta valorização teve uma contribuição para uma receita líquida não caixa de R\$134,2 milhões, referente a variação sobre o saldo da dívida perpétua.

## Lucro Líquido Ajustado:

No segundo trimestre de 2016, a BRMALLS registrou um lucro líquido de R\$152,7 milhões. Excluindo os efeitos não-caixa como, por exemplo, variação cambial, marcação a mercado dos swaps e propriedade para investimento, nosso lucro líquido ajustado somou R\$63,2 milhões.

### Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas



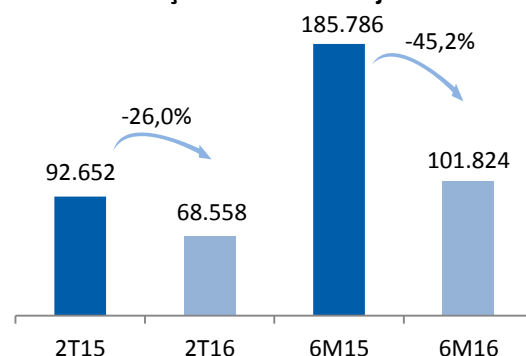
## FFO Ajustado:

Encerramos o trimestre com um FFO de R\$158,1 milhões. Já o FFO Ajustado, que corrige o resultado dos efeitos não caixa como a variação cambial, resultado de swap a mercado e ganho com reavaliação das propriedades para investimento alcançou R\$68,6 milhões.

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

	2T16	2T15	%	6M16	6M15	%
Lucro/prejuízo Líquido	152.714	330.277	-53,8%	283.414	197.571	43,4%
(+) Depreciação e Amortização	5.405	2.565	110,7%	10.812	5.077	113,0%
<b>FFO</b>	<b>158.119</b>	<b>332.842</b>	<b>-52,5%</b>	<b>294.226</b>	<b>202.648</b>	<b>45,2%</b>
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	(134.166)	(42.950)	212,4%	(268.425)	181.695	-247,7%
(+) Swap a Mercado (MTM)	32.909	24.978	31,8%	23.926	(33.922)	-170,5%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa*	53.358	164.986	-67,7%	93.759	222.569	-57,9%
(+) Propriedade para Investimento	(61.650)	(400.227)	-84,6%	(61.650)	(400.227)	-84,6%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	19.988	13.023	53,5%	19.988	13.023	53,5%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>68.558</b>	<b>92.652</b>	<b>-26,0%</b>	<b>101.824</b>	<b>185.786</b>	<b>-45,2%</b>
Margem %	21,3%	26,6%	-5,3 p.p.	15,6%	27,0%	-11,4 p.p.

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



\*Os imposto 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\$61,3 milhões ao longo do 2T16, que foi dividido da seguinte forma:

### Projetos Greenfield

Investimos R\$25,2 milhões em nossos projetos Greenfield.

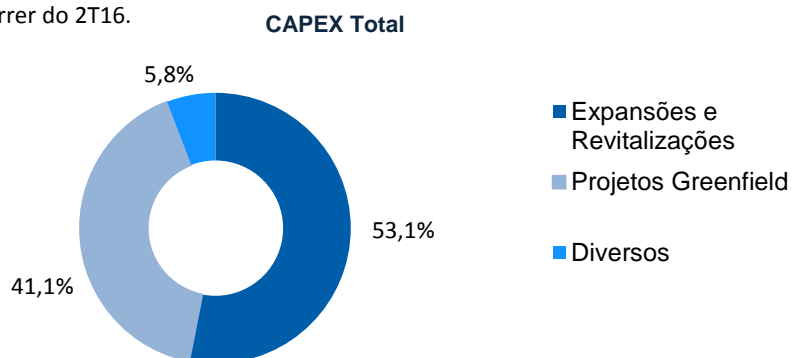
Os investimentos estão associados a construção dos projetos vigentes: Shopping Cascavel e Cuiabá além do impacto de juros capitalizados no período.

### Expansões e Revitalizações

Foi investido um total de R\$32,6 milhões ao decorrer do 2T16.

### Diversos

Desembolsamos um total de R\$3,5 milhões em 2T16 para o investimento em tecnologia da informação e com o objetivo de melhorar a eficiência e processos.



## Disponibilidade de Caixa e Dívida (Informações Financeiras Ajustadas):

Quando comparamos a nossa dívida bruta ao final do 2º trimestre de 2016 com o trimestre anterior (1T16), podemos constatar uma redução de 7,7%, ou R\$420,2 milhões.

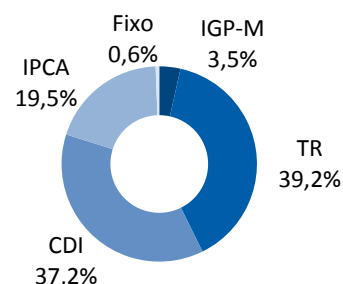
Em relação ao indicador de dívida líquida, somamos R\$4.526,6 milhões, representando uma redução de 4,2% quando comparado com o 1T16 e 5,7% quando comparado com o 2T15.

Destacamos que a nossa dívida líquida reduziu em 5,7% ou R\$276,0 milhões desde o 2T15. Se desconsiderarmos a nossa dívida perpétua, a dívida líquida da companhia reduziu em 8,3% ou R\$296,3 milhões.

O perfil da dívida segue com caráter de longo prazo com 94,5% da dívida bruta de longo prazo e uma duração média de 11,1 anos.

A companhia mantém a sua estratégia de focar na desalavancagem e redução do seu endividamento.

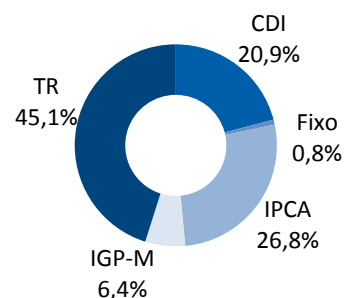
Indexadores da Dívida



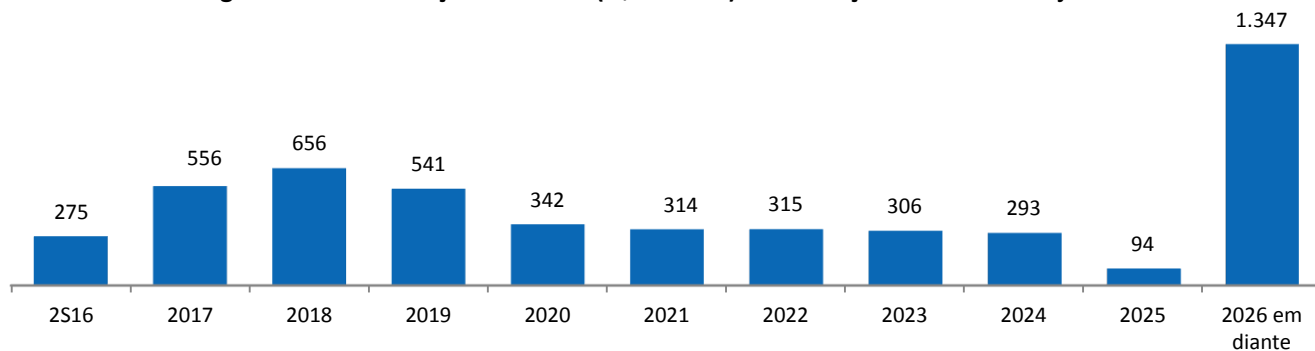
Principais Indicadores (R\$ mil)

	2T16	1T16
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	511.401	732.747
Remuneração Média no Trimestre (% CDI)	103,5%	100,6%
Dívida Bruta (R\$ mil)	5.038.010	5.458.251
Prazo Médio (anos)	11,1	11,1
Custo Médio	IGPM + 5,6%	IGPM + 4,9%
Dívida Líquida (R\$ mil)	4.526.609	4.725.504
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado anualizado	4,92x	4,80x
Dívida Líquida (ex-perpétuos) / EBITDA Ajustado anualizado	3,6x	3,4x
EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida	2,0x	1,9x

Exposição para os próximos anos por Índice (Dívidas e Swaps)



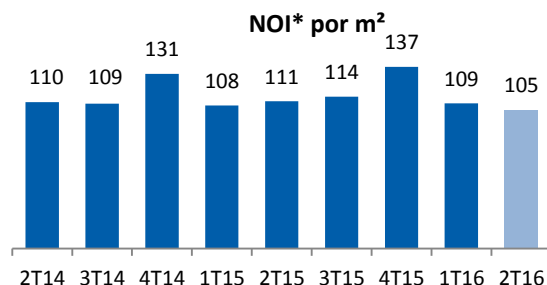
Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões) - Informações Financeiras Ajustadas



## Indicadores Operacionais:

### NOI por m<sup>2</sup>

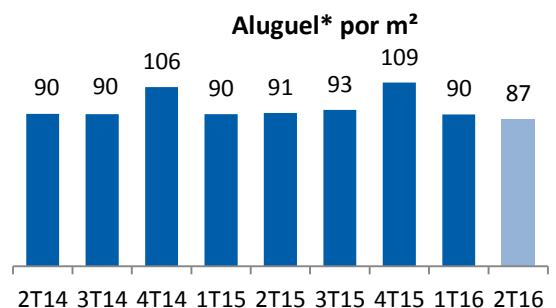
Tivemos desaceleração de NOI por m<sup>2</sup> dos nossos shoppings de 5,8% quando comparamos com o mesmo período do ano anterior. Assim, alcançamos uma média de R\$105 no 2T16. Considerando os 10 shoppings mais representativos em termos de NOI, o indicador teve redução de 4,1%, alcançando uma média de R\$153/m<sup>2</sup> por mês.



\*O NOI por m<sup>2</sup> médio considera os efeitos da linearização

### Aluguel por m<sup>2</sup>

Levando em consideração os efeitos de linearização, o aluguel por m<sup>2</sup> no 2T16 teve uma redução de 4,1%, registrando uma média mensal de R\$87. Se destacarmos apenas os 10 shoppings mais representativos esta redução foi de 1,8% atingindo uma média mensal de R\$130/m<sup>2</sup>.

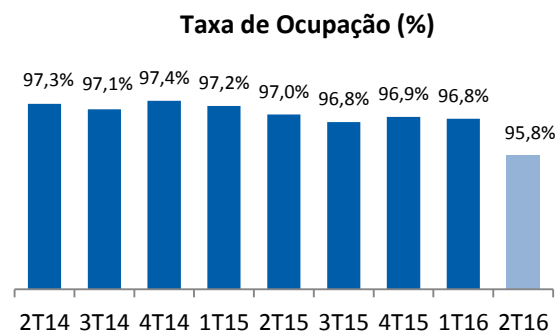


\*O Aluguel por m<sup>2</sup> médio considera os efeitos da linearização

### Taxa de Ocupação

Os ativos da BRMALLS se mantem com uma taxa alta e estável de ocupação, com um nível médio de 95,8% do ABL total ocupado no trimestre. Os 45 shoppings nos quais detemos participação, 28 apresentaram uma taxa de ocupação com mais de 97,0%.

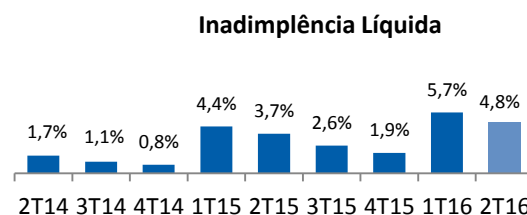
O aumento de vacância no trimestre foi um efeito pontual, em função de um processo de renovação de mix, que inclui a substituição de lojistas específicos. Além disso, parte da vacância do trimestre refere-se a espaços reservados para novos lojistas.



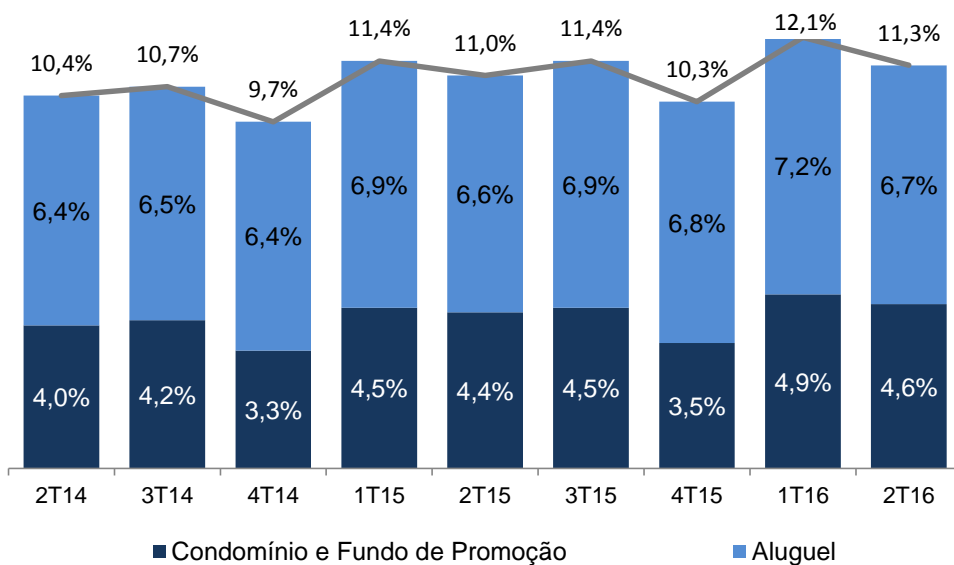
### Inadimplência Líquida

A taxa de inadimplência líquida fechou o trimestre em 4,8%, 0,9 p.p. menor do que no último trimestre (1T16).

No indicador de pagamentos em atraso (30 dias), alcançamos 8,9% no 2T16.



**Distribuição do Custo de ocupação (% das Vendas)**



## Custo de Ocupação

No 2T16 alcançamos o custo de ocupação de 11,3%, o que representa um aumento de 0,3 p.p em relação ao mesmo período de 2015. A parcela do custo de ocupação que se destina a condomínio e fundo de promoção cresceu 0,2 p. p. e a parcela de aluguel registrou aumento de 0,1 p.p. quando comparado com 2T15.

	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16
SSS (%)	7,5%	6,2%	8,1%	8,0%	7,6%	7,5%	4,4%	6,5%	5,9%	3,6%	2,3%	0,9%	1,2%	-1,7%
SSR (%)	11,1%	8,3%	9,3%	10,4%	8,7%	8,6%	7,8%	7,2%	7,6%	7,0%	7,4%	6,4%	7,4%	2,2%
Vendas/m <sup>2</sup>	1.167	1.145	1.189	1.574	1.124	1.214	1.189	1.577	1.131	1.186	1.149	1.537	1.126	1.165
Aluguel/m <sup>2</sup>	85	91	91	106	88	90	90	106	90	91	93	109	90	87
NOI/m <sup>2</sup>	100	109	110	127	105	110	109	131	108	111	114	137	109	105
Custo de Ocupação (% das Vendas)	11,3%	10,5%	10,2%	9,7%	11,1%	10,4%	10,7%	9,7%	11,4%	11,0%	11,4%	10,3%	12,1%	11,3%
Pagamentos em Atraso (média trimestral)	4,3%	3,6%	3,1%	3,6%	4,0%	3,9%	3,5%	4,1%	6,9%	7,6%	6,5%	5,6%	7,9%	8,9%
Inadimplência Líquida	1,8%	1,3%	0,5%	1,5%	2,5%	1,7%	1,1%	0,8%	4,4%	3,7%	2,6%	1,9%	5,7%	4,8%
Ocupação (%)	97,9%	97,7%	97,6%	97,9%	97,6%	97,3%	97,1%	97,4%	97,2%	97,0%	96,8%	96,9%	96,8%	95,8%



## Desempenho das Vendas:

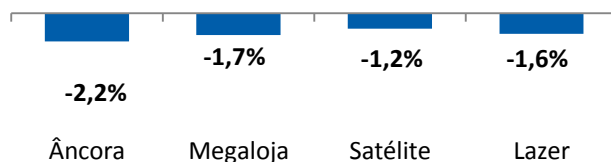
As vendas no período somaram R\$5,1 bilhões, o que representa uma queda de 5,5% em relação ao valor de R\$5,4 bilhões no 2T15. Se excluirmos os shoppings vendidos da base de cálculo do 2T15 obtemos uma redução de vendas totais em 2,0%.

### Vendas mesmas lojas por segmento:

A abertura por segmento revela uma deterioração relativamente uniforme entre as categorias. Lojas satélites apresentam a menor queda no indicador, enquanto lazer teve um desempenho abaixo do normal, em função da base elevada do segundo trimestre de 2015 (12,6%), que contou com lançamento de filmes de grande bilheteria.

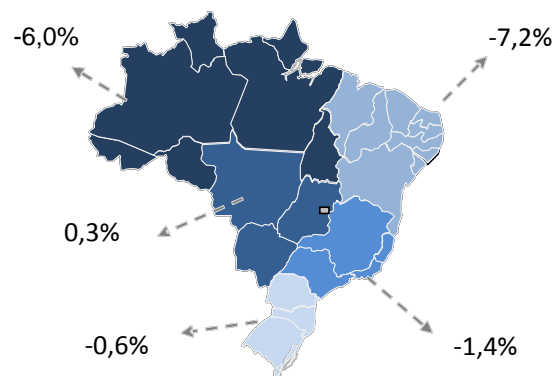
Vale salientar que a base de vendas no 2T15 foi beneficiada em função da Páscoa, que este ano foi no primeiro trimestre.

### SSS por segmento (2T16 vs. 2T15)



### Vendas mesmas lojas por região geográfica:

Dentre o nosso portfólio, nota-se que a região Centro-Oeste, apresenta maior crescimento do indicador das vendas mesmas lojas, atingindo uma média de vendas mesmas lojas de 0,3%, seguido pela região Sul com um crescimento vendas mesmas lojas de -0,6% no 2T16.



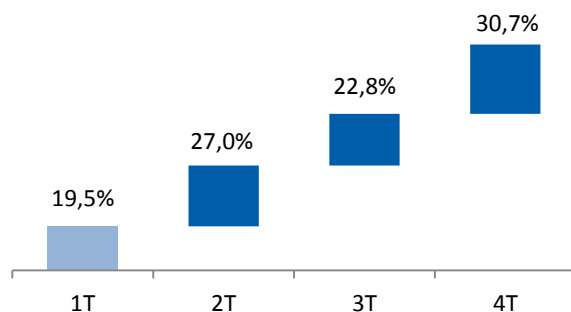
## Atividade Comercial:

O leasing spread das renovações dos contratos de aluguel segue resiliente fechando o trimestre em 10,0%, enquanto o indicador de Leasing Spread novos contratos em shoppings existentes teve diminuição de 13,4% impactado principalmente pela estratégia de qualificação do mix nos nossos shoppings.

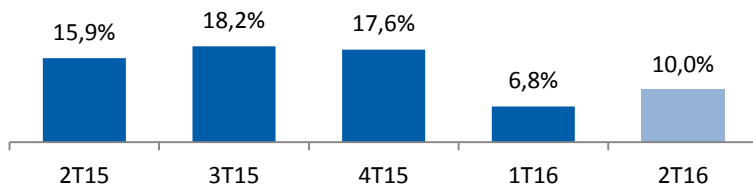
Nos shoppings existentes comercializamos 144 novas lojas e 140 renovações durante o 2T16. Também comercializamos 13 contratos nos projetos greenfields e 2 nos projetos em expansão.

No total, tivemos a comercialização de 299 contratos, o equivalente a 24,3 mil m<sup>2</sup> de ABL.

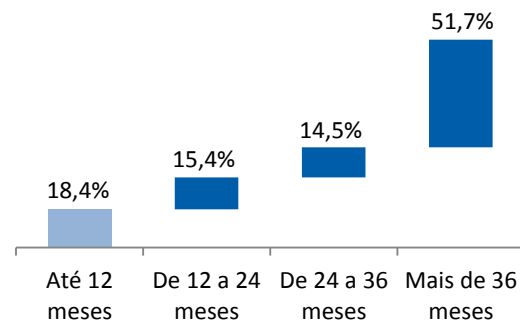
**Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% do ABL)**



**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.

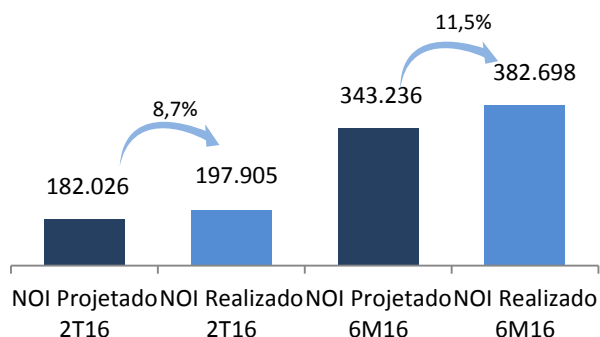


## Aquisições/Vendas de Participação:

No 2T16 registramos um NOI de R\$197,9 milhões nos shoppings adquiridos desde o início da companhia, excedendo em 8,7% o NOI projetado para o mesmo período.

No acumulado do ano, o NOI realizado chega a R\$382,7 milhões, uma melhoria de 11,5% em relação ao projetado para os ativos comprados.

### NOI das Aquisições Realizadas (R\$ mil)

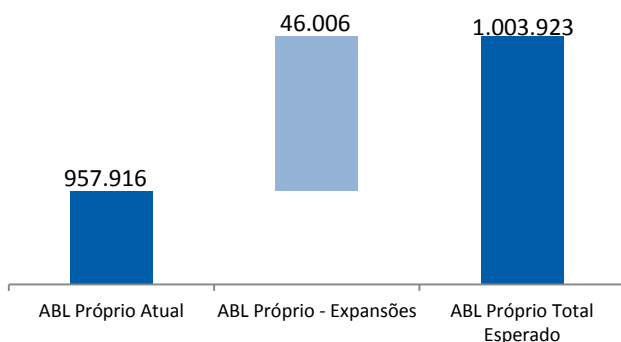


## Expansões:

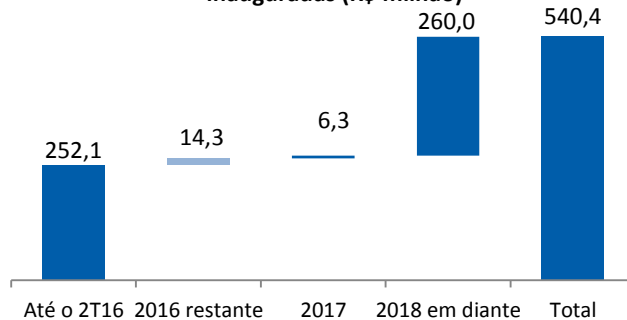
Ao final do período possuímos 6 projetos de expansão anunciados ao mercado, que juntos irão adicionar 67,5 mil m<sup>2</sup> de ABL Total e 46,0 mil m<sup>2</sup> de ABL Próprio ao nosso portfólio atual de shoppings, representando um crescimento de 4,1% e 4,8% respectivamente.

As expansões anunciadas exigem da companhia um investimento de R\$540,4 milhões, onde 46,7% já foram desembolsados até o final do 2T16. O cronograma e orçamento dos projetos continuam como o previsto e seguimos buscando oportunidades de fortalecer e gerar valor em nossos ativos existentes.

### ABL Própria Adicionada pelas Expansões (m<sup>2</sup>)



### Cronograma do CAPEX das Expansões a serem inauguradas (R\$ milhão)<sup>1</sup>



#### Resumo de Expansões

Expansões	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab.(R\$ milhões) <sup>2</sup>	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Data Prevista de Inauguração	Status da Comercialização
Top Shopping	15.511	50,0%	7.756	99,1%	14,7	6,1	8,2%	2016	49,7%
Estação BH (Fase 2)**	1.416	60,0%	850	0,0%	1,4	1,0	28,5%	2018	0,0%
NorteShopping	12.090	100,0%	12.090	16,0%	33,4	15,7	14,5%	2018	57,1%
Independência	9.531	83,0%	7.911	16,0%	11,4	5,3	12,3%	2018	65,1%
Mooca Plaza Shopping (Fase 1)	19.000	60,0%	11.400	*	*	*	*	*	*
Mooca Plaza Shopping (Fase 2)	10.000	60,0%	6.000	*	*	*	*	*	*
<b>Total</b>	<b>67.548</b>	<b>68,1%</b>	<b>46.006</b>		<b>60,9</b>	<b>28,1</b>			

<sup>1</sup> Os valores de Capex não consideram as duas fases de expansão do Mooca Plaza Shopping; e

<sup>2</sup> NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços.

\* A definir.

\*\*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.

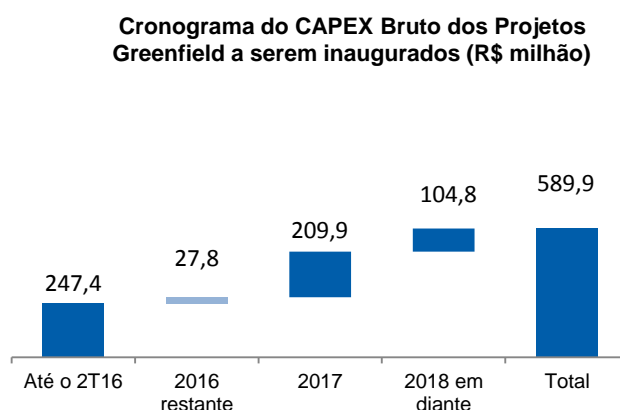
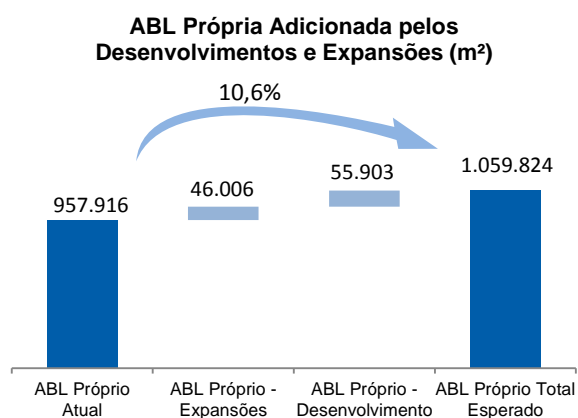


## Desenvolvimento:

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 m<sup>2</sup> de ABL total e 55,9 mil m<sup>2</sup> 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 8,8% na ABL total e 10,6% na ABL própria.

O investimento próprio dos projetos em desenvolvimento a ser desembolsado pela companhia totaliza o valor de R\$589,9 milhões, dos quais 41,9% já foram desembolsados até 2T16. A participação média nos projetos será de 72,6% e quando inaugurados, estimamos que adicionem um NOI próprio estabilizado de R\$70,9 milhões a BRMALLS.



Resumo de Greenfield									
Resumo de Greenfield	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab.(R\$ milhões) <sup>2</sup>	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Data Prevista de Inauguração	Status da Comercialização
Cuiabá	46.980	75,0%	35.235	35,0%	49,5	25,4	15,0%	2017	72,0%
Cascavel	29.975	69,0%	20.668	50,0%	21,4	13,1	11,8%	2018	75,9%
<b>Total</b>	<b>76.955</b>	<b>72,6%</b>	<b>55.903</b>		<b>70,9</b>	<b>38,5</b>			

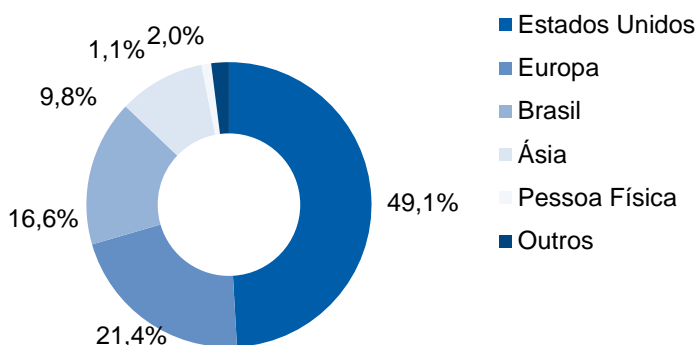
<sup>2</sup>NOI próprio estabilizado inclui receitas de serviços



## 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 (30/06/2016)



Índice	Peso
BM&F Ibovespa IBOV	0,89%
BM&F Bovespa IBrX-50	0,91%
BM&F Bovespa ICO2	0,88%
BM&F Bovespa IBrX	0,81%
BM&F Bovespa IGC	0,92%
BM&F Bovespa ITAG	1,05%
BM&F Bovespa MLC	81,00%
BM&F Bovespa IMOB	21,91%
iShares MSCI Brazil	0,92%

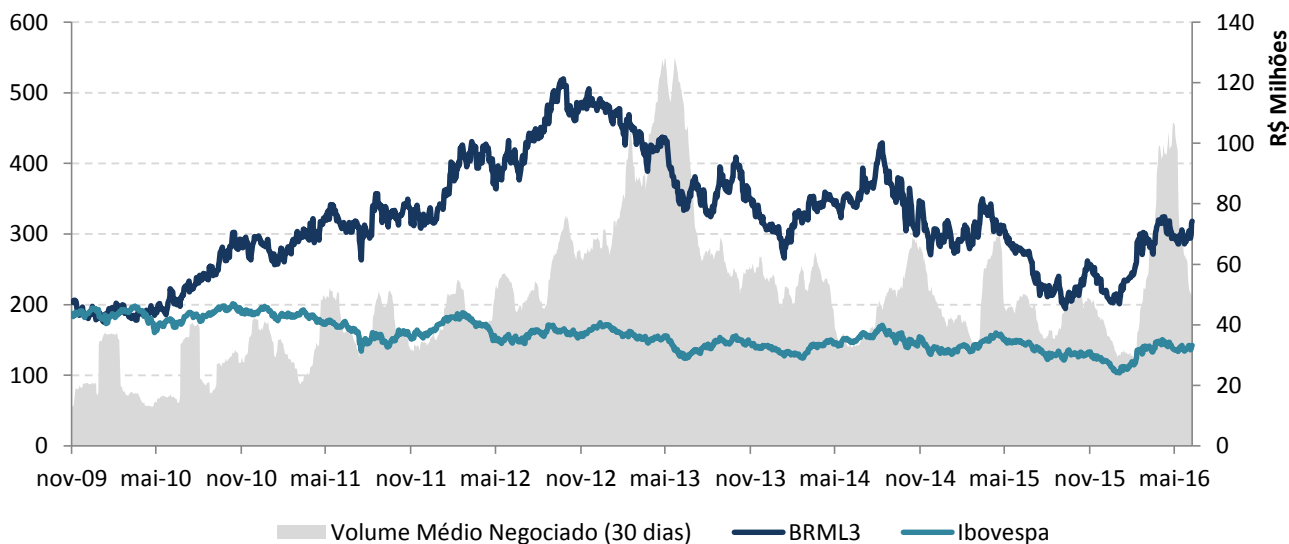
Fonte: Bloomberg (30/06/2016)

## Perfil do Investidor

Continuamos a observar uma grande diversidade geográfica da nossa base de investidores. O volume financeiro médio no trimestre foi de R\$73,5 milhões, um aumento de 26,9% em relação aos R\$57,9 milhões do 2T15. Quando olhamos para o nosso número de negócios tivemos o resultado médio de 11.246 ordens diárias.

Encerramos a ação da BRMALLS no primeiro trimestre de 2016 sendo transacionada por R\$12,85 apresentando um preço médio durante o trimestre de R\$12,17. O valor ao término do trimestre representou um aumento de 10,6% no 2T16 e de 14,7% em 12 meses além de uma evolução do preço médio de 22,1% em relação ao trimestre anterior.

O crescimento do valor da ação no trimestre reforça seu bom crescimento no ano: a variação desde janeiro de 2016 da ação da BRMALLS foi de 53,7% contra 17,7% do índice da Bovespa.



## Nossos Shoppings:

Ao final do segundo trimestre de 2016, a BRMALLS detinha participação em 45 shopping centers, totalizando 1.638,1 mil m<sup>2</sup> de ABL total e 957,9 mil m<sup>2</sup> em ABL próprio, uma participação média no portfólio de 58,5%.

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	
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
Catuaí Shopping Londrina	PR	63.089	65,1%	41.071	Admin./ Comerc./BO
Shopping Curitiba	PR	22.920	49,0%	11.231	Admin./ Comerc./BO
Catuaí 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	18.168	35,0%	6.359	Comercialização
Via Brasil Shopping	RJ	30.680	49,0%	15.033	Admin./ Comerc.
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	Admin./ 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
		<b>1.638.072</b>	<b>58,5%</b>	<b>957.916</b>	

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, 40 administrados e 34 para os quais o Backoffice (BO) presta serviços. 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/m<sup>2</sup>):** Não considera os 27.921 m<sup>2</sup> referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação. No cálculo do ABL médio do aluguel/m<sup>2</sup>, não consideramos os ABLs próprios do Araguaia Shopping, pois sua receita é contabilizada via pagamento de debêntures.

**ABL Médio (NOI/m<sup>2</sup>):** Não considera os 27.921 m<sup>2</sup> 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 (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization):** Lucro Bruto – despesas com vendas, gerais e administrativas + depreciação + amortização.

**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		
	2T16	2T15	%	2T16	2T15	2T16	2T15	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>327.312</b>	<b>355.904</b>	<b>-8,0%</b>	<b>19.481</b>	<b>20.233</b>	<b>346.793</b>	<b>376.137</b>	<b>-7,8%</b>
Aluguéis	225.746	243.721	-7,4%	14.349	13.746	240.095	257.467	-6,7%
Linearização de Aluguel	4.150	5.128	-19,1%	(758)	234	3.392	5.362	-36,7%
Taxa de Cessão	2.761	7.771	-64,5%	(3)	278	2.758	8.049	-65,7%
Linearização de CDU	7.355	6.006	22,5%	817	626	8.172	6.632	23,2%
Estacionamento	62.499	63.099	-1,0%	5.349	5.509	67.848	68.608	-1,1%
Taxa de Transferência	1.098	1.916	-42,7%	58	81	1.156	1.997	-42,1%
Prestação de Serviços	21.892	25.544	-14,3%	(492)	(468)	21.400	25.076	-14,7%
Outras	1.811	2.719	-33,4%	161	227	1.972	2.946	-33,1%
<b>(-)Impostos e Contribuições</b>	<b>(24.105)</b>	<b>(27.302)</b>	<b>-11,7%</b>	<b>(957)</b>	<b>(947)</b>	<b>(25.062)</b>	<b>(28.249)</b>	<b>-11,3%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>303.207</b>	<b>328.602</b>	<b>-7,7%</b>	<b>18.524</b>	<b>19.286</b>	<b>321.731</b>	<b>347.888</b>	<b>-7,5%</b>
<b>Custos</b>	<b>(28.228)</b>	<b>(24.230)</b>	<b>16,5%</b>	<b>(4.865)</b>	<b>(5.420)</b>	<b>(33.093)</b>	<b>(29.650)</b>	<b>11,6%</b>
Custos com Pessoal	(6.773)	(6.985)	-3,0%	(828)	(849)	(7.601)	(7.834)	-3,0%
Diversos Serviços	(4.409)	(3.719)	18,6%	(658)	(385)	(5.067)	(4.104)	23,5%
Custos Condominiais	(9.496)	(6.347)	49,6%	(86)	(1.024)	(9.582)	(7.371)	30,0%
Custos com Fundo de Promoções	(2.051)	(2.255)	-9,0%	(162)	(334)	(2.213)	(2.589)	-14,5%
Demais Custos	(5.499)	(4.924)	11,7%	(3.131)	(2.828)	(8.630)	(7.752)	11,3%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>274.979</b>	<b>304.372</b>	<b>-9,7%</b>	<b>13.659</b>	<b>13.866</b>	<b>288.638</b>	<b>318.238</b>	<b>-9,3%</b>
<b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b>	<b>(59.059)</b>	<b>(41.947)</b>	<b>40,8%</b>	<b>(1.109)</b>	<b>(309)</b>	<b>(60.168)</b>	<b>(42.256)</b>	<b>42,4%</b>
Despesas com Vendas	(34.750)	(9.131)	280,6%	(1.057)	(206)	(35.807)	(9.337)	283,5%
Despesas de Pessoal	(25.413)	(27.622)	-8,0%	-	1	(25.413)	(27.622)	-8,0%
Serviços Contratados	(1.434)	(1.542)	-7,0%	(16)	(55)	(1.450)	(1.597)	-9,2%
Outras Despesas	2.538	(3.652)	-169,5%	(36)	(49)	2.502	(3.701)	-167,6%
Depreciação	(122)	(122)	-0,3%	(1)	-	(123)	(122)	0,5%
Amortização	(5.280)	(2.442)	116,2%	(2)	(1)	(5.282)	(2.443)	116,2%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(28.489)</b>	<b>(124.643)</b>	<b>-77,1%</b>	<b>(1.058)</b>	<b>(1.057)</b>	<b>(29.547)</b>	<b>(125.700)</b>	<b>-76,5%</b>
Receitas Financeiras	749.530	472.899	58,5%	292	273	749.822	473.172	58,5%
Despesas Financeiras	(778.019)	(597.542)	30,2%	(1.350)	(1.330)	(779.369)	(598.872)	30,1%
<b>Resultado da Equivalência Patrimonial</b>	<b>(75.505)</b>	<b>33.135</b>	<b>-327,9%</b>	<b>75.505</b>	<b>(33.135)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Outras Receitas Operacionais	188.735	363.832	-48,1%	(127.374)	35.821	61.361	399.653	-84,6%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>295.259</b>	<b>532.185</b>	<b>-44,5%</b>	<b>(40.380)</b>	<b>15.184</b>	<b>254.879</b>	<b>547.369</b>	<b>-53,4%</b>
<b>Resultado Antes Tributação/Participações</b>	<b>295.259</b>	<b>532.185</b>	<b>-44,5%</b>	<b>(40.380)</b>	<b>15.184</b>	<b>254.879</b>	<b>547.369</b>	<b>-53,4%</b>
Provisão para IR/CSLL	(20.381)	(23.318)	-12,6%	(2.111)	(2.071)	(22.492)	(25.389)	-11,4%
Impostos Diferidos	(91.664)	(150.823)	-39,2%	42.548	(13.047)	(49.116)	(163.870)	-70,0%
Participação de não-controladores	(30.500)	(27.767)	9,8%	(57)	(65)	(30.557)	(27.833)	9,8%
<b>Lucro do Período</b>	<b>152.714</b>	<b>330.277</b>	<b>-53,8%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>152.714</b>	<b>330.277</b>	<b>-53,8%</b>



## Demonstração de Resultados (Acumulado):

### Demonstração de Resultado (R\$ mil) - Acumulado

	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	6M16	6M15	%	6M16	6M15	6M16	6M15	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>665.241</b>	<b>703.657</b>	<b>-5,5%</b>	<b>39.768</b>	<b>39.693</b>	<b>705.009</b>	<b>743.350</b>	<b>-5,2%</b>
Aluguéis	459.271	481.672	-4,7%	28.623	27.127	487.894	508.799	-4,1%
Linearização de Aluguel	7.712	12.236	-37,0%	(650)	1.018	7.062	13.254	-46,7%
Taxa de Cessão	4.746	11.049	-57,0%	836	660	5.582	11.709	-52,3%
Linearização de CDU	16.304	16.227	0,5%	864	1.123	17.168	17.350	-1,1%
Estacionamento	126.093	123.196	2,4%	10.952	10.660	137.045	133.856	2,4%
Taxa de Transferência	2.031	2.450	-17,1%	142	115	2.173	2.565	-15,3%
Prestação de Serviços	44.206	52.210	-15,3%	(1.297)	(1.311)	42.909	50.899	-15,7%
Outras	4.878	4.617	5,7%	298	301	5.176	4.918	5,2%
<b>(-) Impostos e Contribuições</b>	<b>(49.780)</b>	<b>(53.695)</b>	<b>-7,3%</b>	<b>(2.026)</b>	<b>(1.911)</b>	<b>(51.806)</b>	<b>(55.606)</b>	<b>-6,8%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>615.461</b>	<b>649.962</b>	<b>-5,3%</b>	<b>37.742</b>	<b>37.782</b>	<b>653.203</b>	<b>687.744</b>	<b>-5,0%</b>
<b>Custos</b>	<b>(53.996)</b>	<b>(48.258)</b>	<b>11,9%</b>	<b>(10.690)</b>	<b>(10.896)</b>	<b>(64.686)</b>	<b>(59.154)</b>	<b>9,4%</b>
Custos com Pessoal	(13.381)	(14.239)	-6,0%	(1.652)	(1.620)	(15.033)	(15.859)	-5,2%
Diversos Serviços	(9.130)	(8.025)	13,8%	(1.254)	(826)	(10.384)	(8.851)	17,3%
Custos Condominiais	(16.227)	(13.233)	22,6%	(437)	(2.013)	(16.664)	(15.246)	9,3%
Custos com Fundo de Promoções	(5.109)	(4.577)	11,6%	(444)	(693)	(5.553)	(5.270)	5,4%
Demais Custos	(10.149)	(8.184)	24,0%	(6.903)	(5.744)	(17.052)	(13.928)	22,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>561.465</b>	<b>601.704</b>	<b>-6,7%</b>	<b>27.052</b>	<b>26.886</b>	<b>588.517</b>	<b>628.590</b>	<b>-6,4%</b>
<b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b>	<b>(105.288)</b>	<b>(91.290)</b>	<b>15,3%</b>	<b>(2.646)</b>	<b>(608)</b>	<b>(107.934)</b>	<b>(91.898)</b>	<b>17,4%</b>
Despesas com Vendas	(60.579)	(23.055)	162,8%	(2.540)	(421)	(63.119)	(23.476)	168,9%
Despesas de Pessoal	(46.823)	(58.557)	-20,0%	(0)	(3)	(46.823)	(58.560)	-20,0%
Serviços Contratados	(2.683)	(3.108)	-13,7%	(31)	(69)	(2.714)	(3.177)	-14,6%
Outras Despesas	4.797	(6.570)	-173,0%	(75)	(115)	4.722	(6.685)	-170,6%
<b>Depreciação</b>	<b>(245)</b>	<b>(245)</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>(245)</b>	<b>(245)</b>	<b>0,1%</b>
<b>Amortização</b>	<b>(10.564)</b>	<b>(4.831)</b>	<b>118,7%</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>	<b>(10.567)</b>	<b>(4.832)</b>	<b>118,7%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(59.531)</b>	<b>(417.114)</b>	<b>-85,7%</b>	<b>(2.147)</b>	<b>(1.957)</b>	<b>(61.678)</b>	<b>(419.071)</b>	<b>-85,3%</b>
Receitas Financeiras	1.343.588	864.140	55,5%	538	538	1.344.126	864.678	55,4%
Despesas Financeiras	(1.403.119)	(1.281.254)	9,5%	(2.685)	(2.495)	(1.405.804)	(1.283.749)	9,5%
<b>Resultado da Equivalência Patrimonial</b>	<b>(68.006)</b>	<b>41.587</b>	<b>-263,5%</b>	<b>68.006</b>	<b>(41.587)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Outras Receitas Operacionais</b>	<b>180.550</b>	<b>364.091</b>	<b>-50,4%</b>	<b>(127.242)</b>	<b>35.816</b>	<b>53.308</b>	<b>399.907</b>	<b>-86,7%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>498.381</b>	<b>493.902</b>	<b>0,9%</b>	<b>(36.980)</b>	<b>18.549</b>	<b>461.401</b>	<b>512.451</b>	<b>-10,0%</b>
<b>Resultado Antes Tributação/Participações</b>	<b>498.381</b>	<b>493.902</b>	<b>0,9%</b>	<b>(36.980)</b>	<b>18.549</b>	<b>461.401</b>	<b>512.451</b>	<b>-10,0%</b>
Provisão para IR/CSLL	(46.547)	(50.169)	-7,2%	(4.565)	(4.358)	(51.112)	(54.527)	-6,3%
Impostos Diferidos	(125.106)	(204.765)	-38,9%	41.667	(14.071)	(83.439)	(218.836)	-61,9%
Participação de não-controladores	(43.314)	(41.397)	4,6%	(122)	(120)	(43.436)	(41.517)	4,6%
<b>Lucro do Período</b>	<b>283.414</b>	<b>197.571</b>	<b>43,4%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>283.414</b>	<b>197.571</b>	<b>43,4%</b>



## Balança Patrimonial (Ativo):

Balança Patrimonial (R\$ mil)									
Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas			
	2T16	1T16	%	2T16	1T16	2T16	1T16	%	
<b>Ativos</b>									
<b>Circulante</b>									
Disponibilidades	22.755	29.194	-22,1%	297	997	23.052	30.191	-23,6%	
Contas a Receber	354.484	350.756	1,1%	14.065	13.988	368.549	364.744	1,0%	
Títulos e Valores Mobiliários	484.269	698.625	-30,7%	4.080	3.931	488.349	702.556	-30,5%	
Instrumentos Derivativos	1.103	4.760	-76,8%	-	-	1.103	4.760	-76,8%	
Impostos a Recuperar	74.624	76.705	-2,7%	296	324	74.920	77.029	-2,7%	
Adiantamentos	19.066	20.788	-8,3%	971	966	20.037	21.754	-7,9%	
Outros Valores a Receber	23.887	31.801	-24,9%	(319)	5.257	23.568	37.058	-36,4%	
Despesas Antecipadas	8.080	4.843	66,8%	38	62	8.118	4.905	65,5%	
<b>Total</b>	<b>988.268</b>	<b>1.217.472</b>	<b>-18,8%</b>	<b>19.428</b>	<b>25.525</b>	<b>1.007.696</b>	<b>1.242.997</b>	<b>-18,9%</b>	
<b>Não Circulante</b>									
Clientes	110.903	109.501	1,3%	5.713	6.162	116.616	115.663	0,8%	
Depósitos e cauções	54.659	54.563	0,2%	487	485	55.146	55.048	0,2%	
Impostos a Recuperar	47.405	48.331	-	-	-	47.405	48.331	-	
Impostos Diferidos	31.400	38.037	-17,4%	76.601	1.228	108.001	39.265	175,1%	
Instrumentos Derivativos	388.191	458.854	-15,4%	-	-	388.191	458.854	-15,4%	
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.765	6.065	-4,9%	(5.765)	(6.065)	-	-	0,0%	
Débito de Controladas e Coligadas	32.337	28.510	13,4%	(32.337)	(28.510)	-	-	-	
Outros	30.388	27.159	11,9%	(5.245)	3	25.143	27.162	-7,4%	
<b>Total</b>	<b>701.048</b>	<b>771.020</b>	<b>-9,1%</b>	<b>39.454</b>	<b>(26.697)</b>	<b>740.502</b>	<b>744.323</b>	<b>-0,5%</b>	
<b>Permanente</b>									
Investimentos	598.285	684.694	-12,6%	(598.285)	(684.694)	-	-	-	
Propriedade para Investimento	17.955.256	17.709.565	1,4%	830.942	957.238	18.786.198	18.666.803	0,6%	
Imobilizado	11.000	11.144	-1,3%	-	-	11.000	11.144	-1,3%	
Intangível	63.315	62.832	0,8%	11	11	63.326	62.843	0,8%	
<b>Total</b>	<b>18.627.856</b>	<b>18.468.235</b>	<b>0,9%</b>	<b>232.668</b>	<b>272.555</b>	<b>18.860.524</b>	<b>18.740.790</b>	<b>0,6%</b>	
<b>Total Ativo</b>	<b>20.317.172</b>	<b>20.456.727</b>	<b>-0,7%</b>	<b>291.550</b>	<b>271.383</b>	<b>20.608.722</b>	<b>20.728.110</b>	<b>-0,6%</b>	



## Balço Patrimonial (Passivo)

Balço Patrimonial (R\$ mil)								
Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2T16	1T16	%	2T16	1T16	2T16	1T16	%
<b>Passivos</b>								
<b>Circulante</b>								
Empréstimos e Financiamentos	509.295	883.294	-42,3%	4.602	4.443	513.897	887.737	-42,1%
Fornecedores	42.469	34.939	21,6%	3.021	8.632	45.490	43.570	4,4%
Impostos e contribuições a recolher	42.000	52.724	-20,3%	2.905	3.348	44.905	56.072	-19,9%
Salários e Encargos Sociais	23.190	13.663	69,7%	319	316	23.509	13.978	68,2%
Dividendos a Pagar	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos e Contribuições - parcelamentos	3.761	3.701	1,6%	119	143	3.880	3.844	0,9%
Adiantamentos de Clientes	4.215	3.869	9,0%	581	974	4.797	4.844	-1,0%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	11.876	11.622	2,2%	-	-	11.876	11.622	2,2%
Instrumentos Derivativos	21.715	20.456	6,2%	-	-	21.715	20.456	6,2%
Receita Diferida	28.585	31.906	-10,4%	3.086	3.156,30	31.671	35.062	-9,7%
Outros valores a pagar	6.546	3.304	98,1%	2.773	2.768	9.319	6.072	53,5%
<b>Total</b>	<b>693.652</b>	<b>1.059.478</b>	<b>-34,5%</b>	<b>17.407</b>	<b>23.779</b>	<b>711.059</b>	<b>1.083.257</b>	<b>-34,4%</b>
<b>Não Circulante</b>								
Empréstimos e Financiamentos	4.487.218	4.533.300	-1,0%	36.895	37.214	4.524.113	4.570.514	-1,0%
Fornecedores	1.030	1.532	-32,8%	-	-	1.030	1.532	-32,8%
Provisão para Contingências	53.173	57.239	-7,1%	6	4	53.178	57.243	-7,1%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	75.468	75.648	-0,2%	666	666	76.134	76.313	-0,2%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	275.988	270.010	2,2%	-	-	275.988	270.010	2,2%
Instrumentos Derivativos	379.627	378.153	0,4%	-	-	379.627	378.153	0,4%
Impostos Diferidos	4.021.380	3.934.326	2,2%	242.078	209.252	4.263.457	4.143.579	2,9%
Receita Diferida	62.348	65.888	-5,4%	4.196	4.943	66.544	70.830	-6,1%
Empréstimos de Empresas Ligadas	13.451	8.907	51,0%	(13.451)	(8.907)	-	-	-
Outros Valores a Pagar	8.696	8.652	-	(8.696)	(8.652)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9.378.379</b>	<b>9.333.655</b>	<b>0,5%</b>	<b>261.693</b>	<b>234.520</b>	<b>9.640.071</b>	<b>9.568.174</b>	<b>0,8%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>								
Participação dos Minoritários	763.061	742.185	2,8%	(13.484)	(12.856)	749.577	729.328	2,8%
Capital Social	7.159.358	4.414.439	62,2%	-	-	7.159.358	4.414.439	-
Reservas de Capital	196.785	188.828	4,2%	-	0	196.785	188.828	4,2%
Reservas de Lucro	1.913.835	4.658.754	-	25.935	25.942	1.939.770	4.684.696	-
Ações em tesouraria	(20.585)	(20.585)	-	-	-	(20.585)	(20.585)	-
Lucros/Prejuízos Acumulados	283.414	130.700	116,8%	0	-	283.414	130.700	-
Custos com Captações de Recursos	(50.727)	(50.727)	-	-	-	(50.727)	(50.727)	-
<b>Total</b>	<b>10.245.141</b>	<b>10.063.594</b>	<b>1,8%</b>	<b>12.451</b>	<b>13.085</b>	<b>10.257.592</b>	<b>10.076.679</b>	<b>1,8%</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>20.317.172</b>	<b>20.456.727</b>	<b>-0,7%</b>	<b>291.550</b>	<b>271.383</b>	<b>20.608.722</b>	<b>20.728.110</b>	<b>-0,6%</b>



## Fluxo de Caixa:

Fluxo de Caixa (R\$ mil)		
	6M16	6M16 - IFRS 10 e 11
<b>Lucro (prejuízo) do Exercício dos Acionistas da Companhia</b>	<b>326.850</b>	<b>326.728</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>17.001</b>	<b>(5.453)</b>
Depreciações e amortizações	10.812	10.809
Atualização de empréstimos e financiamentos	(45.512)	(46.578)
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(41.323)	(41.019)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(23.595)	(23.447)
Remuneração baseada em opções de ações	15.814	15.814
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	23.926	23.926
Imposto de renda e contribuição social diferidos	83.439	125.106
Varição no valor justo das propriedades para investimento	(61.650)	(189.023)
Equivalência patrimonial	-	68.006
Provisão para crédito de liquidação duvidos	55.090	50.953
<b>(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos</b>	<b>89.165</b>	<b>79.893</b>
Contas a receber	6.475	7.967
Impostos a recuperar	(4.255)	(4.273)
Adiantamentos	629	642
Despesas antecipadas	(3.473)	(3.431)
Depósitos e cauções	(361)	(359)
Instrumentos Derivativos	111.656	111.656
Fornecedores	(844)	(2.772)
Impostos e contribuições a recolher	36.102	25.530
Salários e encargos sociais	(25.647)	(25.629)
Adiantamento de clientes	1.680	1.855
Receita diferida	6.590	6.591
Provisão para contingências	(8.128)	(8.129)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(46.178)	(34.867)
Outros	14.919	5.112
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais</b>	<b>433.016</b>	<b>401.168</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	<b>27.671</b>	<b>43.265</b>
Compra/venda de títulos e valores mobiliários	142.845	141.067
Aumento (redução) nos ativos intangíveis/imobilizado	(12.316)	(12.314)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(102.858)	(101.588)
Operação com partes relacionadas	-	(1.922)
Dividendos recebidos	-	18.022
<b>Fluxos de caixa das atividade de financiamentos</b>	<b>(463.997)</b>	<b>(447.659)</b>
Obtenção de empréstimos	375.192	374.750
Pagamento de empréstimos	(827.059)	(824.710)
Aumento de capital	29.216	29.216
Dividendos pagos	-	-
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(41.346)	(26.915)
<b>Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>(3.310)</b>	<b>(3.226)</b>
<b>Disponibilidades e valores equivalentes no início do período</b>	<b>26.362</b>	<b>25.981</b>
<b>Disponibilidades e valores equivalentes no final do período</b>	<b>23.052</b>	<b>22.755</b>
<b>Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>(3.310)</b>	<b>(3.226)</b>



## Anexo - Tabela de Dívidas

Perfil da Dívida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas	Índice	Taxa(%)	Vencimento	2T16			1T16		
				Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total
Perpetual Bond	US\$ Dólar	8,50%	-	13.453	1240.204	1253.657	11.471	1383.434	1394.905
Debêntures I - 2ª Série	IPCA	7,90%	15/07/16	127.360	0	127.360	122.765	-	122.765
Debêntures II - 1ª Série	CDI	0,94%	15/02/17	86.113	0	86.113	82.920	-	82.920
Debêntures II - 2ª Série	IPCA	6,40%	15/02/19	7.746	327.365	335.111	2.543	321.609	324.152
Debêntures IV	CDI	0,62%	26/04/16	0	0	-	405.179	-	405.179
Debênture V - 1ª Série	CDI	1,75%	25/05/31	4.948	94.341	99.289	-	-	-
Debênture V - 2ª Série	CDI	1,67%	25/05/28	4.881	69.637	74.518	-	-	-
Citi - 4131	Libor 3M	12,4%	08/12/17	209	179.922	180.131	239	199.490	199.729
CRI Campinas e Estação	IPCA	6,34%	07/03/24	6.158	117.248	123.406	5.874	117.119	122.993
CRI Campinas e Estação	IPCA	6,71%	06/03/26	2.155	41.041	43.196	2.043	40.729	42.772
CRI Campinas e Estação	IPCA	7,04%	07/03/29	3.866	73.605	77.471	3.642	72.607	76.249
CRI Campinas e Estação	IPCA	6,34%	07/03/24	5.489	108.956	114.445	5.199	108.576	113.775
CRI Campinas e Estação	IPCA	6,71%	06/03/26	1.921	38.138	40.059	1.808	37.758	39.566
CRI Campinas e Estação	IPCA	7,04%	07/03/29	3.446	68.400	71.846	3.223	67.312	70.535
CCB Itaú BBA	TR	9,80%	13/07/20	37.493	154.651	192.144	43.597	156.585	200.182
CCB Itaú BBA	TR	9,80%	13/06/20	7.844	35.647	43.491	23.486	18.588	42.074
CRI Itaú BBA	TR	9,31%	19/03/25	24.251	567.363	591.614	22.060	574.393	596.453
CRI Itaú S.A.	TR	9,80%	19/10/21	12.156	85.343	97.499	11.582	88.229	99.811
CRI Itaú S.A.	TR	9,80%	16/02/23	10.731	98.799	109.530	10.352	100.954	111.306
Santander	TR	9,33%	01/10/19	16.998	42.480	59.478	16.114	45.442	61.556
Santander	TR	9,34%	20/04/23	10.821	87.881	98.702	10.529	90.276	100.805
Santander	TR	9,30%	21/12/19	4.362	12.775	17.137	4.247	13.840	18.087
CRI Bradesco	TR	9,90%	25/02/25	44.369	634.450	678.819	419.18	632.171	674.089
CRI Itaú S.A.	TR	9,81%	30/06/17	15.951	0	15.951	15.875	3.970	19.845
Financiamento Bradesco	TR	9,80%	28/06/22	6.600	44.261	50.861	6.484	46.248	52.732
CCB Itaú BBA	TR	9,80%	13/06/20	24.885	111.924	136.809	7.404	37.795	45.199
Banco do Brasil	TR	10,2%	15/04/22	17.067	82.490	99.557	17.065	86.309	103.374
Bradesco	TR	9,90%	28/05/22	1.041	5.118	6.159	1.037	5.354	6.391
Banco do Nordeste	PRÉ	3,53%	25/03/19	3.293	5.763	9.056	3.294	6.587	9.881
Banco do Nordeste*	PRÉ	2,94%	26/12/24	2.664	16.659	19.322	2.222	17.219	19.441
CRI BTG Pactual*	IGP-M	8,50%	20/04/23	2.987	19.817	22.804	2.221	19.994	22.215
J.P. Morgan 4131	US\$ Dólar	3,62%	16/01/18	2.639	160.465	163.104	1.344	177.945	179.289
<b>Total</b>				<b>513.897</b>	<b>4.524.113</b>	<b>5.038.012</b>	<b>887.738</b>	<b>4.570.513</b>	<b>5.458.251</b>

\* A tabela acima das informações financeiras ajustadas considera a dívida das Controladas em conjunto, SPE Macaé no valor de R\$22,2 milhões e SPE Mônaco no valor de R\$ 19,3 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.



## Indicadores Financeiros (Trimestre):

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T16	2T15	%	2T16	2T15	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>327.312</b>	<b>355.904</b>	<b>-8,0%</b>	<b>346.793</b>	<b>376.137</b>	<b>-7,8%</b>
(-) Prestação de Serviços	(21.892)	(25.544)	-14,3%	(21.400)	(25.076)	-14,7%
(-) Custos	(28.228)	(24.230)	16,5%	(33.093)	(29.650)	11,6%
(+) Debêntures do Araguaia	1.925	1.862	3,4%	1.925	1.862	3,4%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.355)	(2.584)	-8,9%	(2.355)	(2.584)	-8,9%
<b>NOI</b>	<b>276.762</b>	<b>305.407</b>	<b>-9,4%</b>	<b>291.870</b>	<b>320.689</b>	<b>-9,0%</b>
<i>Margem %</i>	<i>90,6%</i>	<i>92,4%</i>	<i>-1,8 p.p</i>	<i>89,7%</i>	<i>91,3%</i>	<i>-1,7 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T16	2T15	%	2T16	2T15	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>303.207</b>	<b>328.602</b>	<b>-7,7%</b>	<b>321.731</b>	<b>347.888</b>	<b>-7,5%</b>
(-) Custos e Despesas	(92.689)	(68.740)	34,8%	(98.666)	(74.472)	32,5%
(+) Depreciação e Amortização	5.402	2.564	110,7%	5.405	2.565	110,7%
(+) Outras Receitas Operacionais	188.735	363.832	-48,1%	61.361	399.653	-84,6%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	(75.505)	33.135	-327,9%	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>329.150</b>	<b>659.393</b>	<b>-50,1%</b>	<b>289.831</b>	<b>675.634</b>	<b>-57,1%</b>
(-) Propriedade para Investimento	(189.023)	(364.395)	-48,1%	(61.650)	(400.227)	-84,6%
(+) Debêntures do Araguaia	1.925	1.862	3,4%	1.925	1.862	3,4%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	84.067	(22.472)	-474,1%	-	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>226.119</b>	<b>274.387</b>	<b>-17,6%</b>	<b>230.106</b>	<b>277.269</b>	<b>-17,0%</b>
<i>Margem %</i>	<i>74,6%</i>	<i>83,5%</i>	<i>-8,9 p.p</i>	<i>71,5%</i>	<i>79,7%</i>	<i>-8,2 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T16	2T15	%	2T16	2T15	%
<b>Lucro/prejuízo Líquido</b>	<b>152.714</b>	<b>330.277</b>	<b>-53,8%</b>	<b>152.714</b>	<b>330.277</b>	<b>-53,8%</b>
(+) Depreciação e Amortização	5.402	2.564	110,7%	5.405	2.565	110,7%
<b>FFO</b>	<b>158.116</b>	<b>332.841</b>	<b>-52,5%</b>	<b>158.119</b>	<b>332.842</b>	<b>-52,5%</b>
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	(134.166)	(42.950)	212,4%	(134.166)	(42.950)	212,4%
(+) Swap a Mercado (MTM)	32.909	24.978	31,8%	32.909	24.978	31,8%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa*	95.907	151.941	-36,9%	53.358	164.986	-67,7%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	84.067	(22.472)	-474,1%	-	-	-
(+) Propriedade para Investimento	(189.023)	(364.395)	-48,1%	(61.650)	(400.227)	-84,6%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	19.988	13.023	53,5%	19.988	13.023	53,5%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>67.798</b>	<b>92.965</b>	<b>-27,1%</b>	<b>68.558</b>	<b>92.652</b>	<b>-26,0%</b>
<i>Margem %</i>	<i>22,4%</i>	<i>28,3%</i>	<i>-5,9 p.p</i>	<i>21,3%</i>	<i>26,6%</i>	<i>-5,3 p.p</i>



## Indicadores Financeiros (Acumulado):

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M16	6M15	%	6M16	6M15	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>665.241</b>	<b>703.657</b>	<b>-5,5%</b>	<b>705.009</b>	<b>743.350</b>	<b>-5,2%</b>
(-) Prestação de Serviços	(44.206)	(52.210)	-15,3%	(42.909)	(50.899)	-15,7%
(-) Custos	(53.996)	(48.258)	11,9%	(64.686)	(59.154)	9,4%
(+) Debêntures do Araguaia	4.070	4.020	1,2%	4.070	4.020	1,2%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(4.749)	(5.228)	-9,2%	(4.749)	(5.228)	-9,2%
<b>NOI</b>	<b>566.360</b>	<b>601.982</b>	<b>-5,9%</b>	<b>596.735</b>	<b>632.089</b>	<b>-5,6%</b>
<i>Margem %</i>	<i>91,2%</i>	<i>92,4%</i>	<i>-1,2 p.p</i>	<i>90,1%</i>	<i>91,3%</i>	<i>-1,2 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M16	6M15	%	6M16	6M15	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>615.461</b>	<b>649.962</b>	<b>-5,3%</b>	<b>653.203</b>	<b>687.744</b>	<b>-5,0%</b>
(-) Custos e Despesas	(170.093)	(144.623)	17,6%	(183.432)	(156.129)	17,5%
(+) Depreciação e Amortização	10.809	5.076	112,9%	10.812	5.077	113,0%
(+) Outras Receitas Operacionais	180.550	364.091	-50,4%	53.308	399.907	-86,7%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	(68.006)	41.587	-263,5%	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>568.721</b>	<b>916.093</b>	<b>-37,9%</b>	<b>533.891</b>	<b>936.599</b>	<b>-43,0%</b>
(-) Propriedade para Investimento	(189.023)	(364.395)	-48,1%	(61.650)	(400.227)	-84,6%
(+) Debêntures do Araguaia	4.070	4.020	1,2%	4.070	4.020	1,2%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	84.067	(22.472)	-474,1%	-	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>467.835</b>	<b>533.246</b>	<b>-12,3%</b>	<b>476.311</b>	<b>540.392</b>	<b>-11,9%</b>
<i>Margem %</i>	<i>76,0%</i>	<i>82,0%</i>	<i>-6,0 p.p</i>	<i>72,9%</i>	<i>78,6%</i>	<i>-5,7 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M16	6M15	%	6M16	6M15	%
<b>Lucro/prejuízo Líquido</b>	<b>283.414</b>	<b>197.571</b>	<b>43,4%</b>	<b>283.414</b>	<b>197.571</b>	<b>43,4%</b>
(+) Depreciação e Amortização	10.809	5.076	112,9%	10.812	5.077	113,0%
<b>FFO</b>	<b>294.223</b>	<b>202.647</b>	<b>45,2%</b>	<b>294.226</b>	<b>202.648</b>	<b>45,2%</b>
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	(268.425)	181.695	-247,7%	(268.425)	181.695	-247,7%
(+) Swap a Mercado (MTM)	23.926	(33.922)	-170,5%	23.926	(33.922)	-170,5%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa *	135.426	208.498	-35,0%	93.759	222.569	-57,9%
(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	84.067	(22.472)	-474,1%	-	-	-
(+) Propriedade para Investimento	(189.023)	(364.395)	-48,1%	(61.650)	(400.227)	-84,6%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	19.988	13.023	53,5%	19.988	13.023	53,5%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>100.182</b>	<b>185.073</b>	<b>-45,9%</b>	<b>101.824</b>	<b>185.786</b>	<b>-45,2%</b>
<i>Margem %</i>	<i>16,3%</i>	<i>28,5%</i>	<i>-12,2 p.p</i>	<i>15,6%</i>	<i>27,0%</i>	<i>-11,4 p.p</i>

