

BRMALLS



RELATÓRIO DE RESULTADOS 3º TRIMESTRE 2017

SHOPPING CAMPO GRANDE - MS

A BRMALLS ANUNCIA OS RESULTADOS DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2017

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2017 – A BRMALLS Participações S.A. (BM&F Bovespa: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2017 (3T17)

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO & PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Neste trimestre continuamos o processo de ajustes iniciado neste ano. Mudanças importantes continuam sendo tomadas no sentido de concentrar nossos esforços e atenção em um portfólio de shoppings dominantes. Acreditamos que com maior foco nos nossos principais ativos e um relacionamento mais próximo com nossos clientes, a BRMalls estará mais preparada para se posicionar para novas oportunidades decorrentes da retomada da economia e do varejo.

Seguimos observando um processo de gradual recuperação do varejo e consumo. Quando excluimos o efeito de vendas de participação, as vendas totais cresceram 5,5%. Nossas vendas/m² cresceram 6,8% e o SSS foi de 4,6%, representando o melhor SSS no 3T dos últimos 4 anos.

Operacionalmente, seguimos empenhados em reduzir a inadimplência e aumentar a geração de caixa. Este processo de ajuste envolve concessão de descontos temporários e saída de lojistas inadimplentes, afetando no curto prazo nosso nível de receitas. Estamos confiantes que esta estratégia comercial proporcionará a recomposição da taxa de ocupação com lojistas de melhor performance e esperamos crescimento de receita e uma redução gradual dos descontos para os próximos trimestres.

Registramos um maior nível de Provisão de Crédito para Liquidação Duvidosa no montante de R\$55,4 milhões, decorrente principalmente de uma maior dificuldade no recebimento de parcelas de acordos de confissão de dívida no valor de R\$34,2 milhões, ocasionando uma baixa no saldo do contas a receber de Confissão de Dívida. Diante do atual cenário macroeconômico e da fragilidade financeira de alguns varejistas, seguimos no 4T17 ajustando nossas contas a receber de clientes para critérios mais conservadores de provisão de créditos para liquidação duvidosa.

Em setembro, a companhia recebeu notificação de manifestação de interesse de exercício de opção de venda da participação de 30% detida pelos sócios da Alvear Participações S.A., que possui participação nos shoppings Catuaí Londrina, Catuaí Maringá, Londrina Norte e no projeto greenfield em desenvolvimento em Cascavel. A concretização da aquisição em decorrência do exercício da opção de venda está condicionada ao atingimento, pelas ações de emissão da BRMALLS, de cotação superior a R\$18,28. A Companhia acredita que a aquisição da participação remanescente, caso concretizada, reforçará o portfólio da BRMALLS em linha com seu direcionamento estratégico. A mencionada obrigação está refletida nas demonstrações financeiras da Companhia e maiores detalhes podem ser obtidos na nota explicativa 1.2.2 do ITR e no anexo V contido neste release de resultados (p. 25).

Para o fortalecimento de longo prazo realizamos passos importantes neste trimestre:

Estrutura de capital: em julho de 2017 concretizamos a recompra do bônus perpétuo, uma dívida de USD378 milhões que causava volatilidade no nosso balanço, e com isso não temos mais exposição material a moeda estrangeira. Com um perfil de crédito mais saudável, a companhia segue trabalhando na gestão de seus passivos: neste trimestre, renegociamos a taxa de parte das nossas dívidas indexadas a TR (nossa maior exposição) e, com isso, reduzimos o custo médio do nosso saldo em TR em 30bps. Encerramos o trimestre com uma dívida líquida/EBITDA Ajustado (12M) de 2,4x, o menor patamar da história da companhia. Após o encerramento do trimestre, anunciamos a captação de um CRI no valor de R\$400 milhões a uma taxa de 97,5% do CDI com vencimento de 6 anos.

Estrutura Comercial: continuamos reforçando a produtividade do time comercial - neste trimestre assinamos 423 contratos em shoppings existentes (maior número de assinaturas em um 3º trimestre desde o 3T12) e com isso revertemos a tendência de redução na taxa de ocupação. Iniciamos um projeto de desenvolvimento e aceleração de redes de varejo em conjunto com a Endeavor que além de proporcionar mentoria, know-how e acesso prioritário para varejistas de alto potencial, nos aproximará ainda mais de nossos clientes.

Retomada de investimentos: o próximo Greenfield Estação Cuiabá está em estágio avançado de construção para inauguração prevista para o 4T2018 e a comercialização avança em bom ritmo com mais de 80% da ABL locada. Iniciamos neste trimestre as obras de revitalização do NorteShopping e avançamos com o plano de investimento na revitalização dos nossos shoppings.

Ajustes no portfólio: iniciamos tratativas com alguns grupos interessados na aquisição de alguns de nossos shoppings. Estas possíveis alienações fazem parte de um grupo de ativos selecionados como passíveis para reciclagem de portfólio, em linha com a estratégia da cia de concentrar seus esforços e atenção em um portfólio de shoppings dominantes.

Time: continuamos reforçando a nossa equipe e trouxemos para o time da BRMalls o Sr. David Contis (ex-vice presidente da Simon Property Group, ex-presidente da Simon Malls e ex- conselheiro do Conselho Internacional de Shopping Center), que servirá como consultor estratégico exclusivo no Brasil.

Registramos com pesar o falecimento em outubro do então presidente do Conselho de Administração, Sr. Pedro Damasceno. A companhia será sempre grata à sua dedicação e às suas importantes contribuições. O conselho se recompôs com a entrada do membro suplente Sr. José Afonso Castanheira e a entrada do Sr. Bruno Rudge após a renúncia do Sr. Marcos Barbosa Pinto. Além disso, Sr. Claudio Bruni foi eleito presidente do Conselho de Administração. Reforçamos que a agenda do conselho segue inalterada e seguimos com uma composição multidisciplinar, complementar, predominantemente independente e alinhado com os acionistas da companhia.

Acreditamos que a companhia está se fortalecendo cada vez mais para enfrentar os desafios e oportunidades nos próximos anos.

| | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Receita Líquida | 322.423 | 328.475 | -1,8% | 977.414 | 981.678 | -0,4% |
| Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas | -75.411 | -54.763 | 37,7% | -220.702 | -162.695 | 35,7% |
| Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec. Bruta) | -21,7% | -15,4% | -6,3 p.p. | -20,9% | -15,4% | -5,7 p.p. |
| NOI | 284.144 | 297.668 | -4,5% | 865.116 | 894.402 | -3,3% |
| marginem % | 87,6% | 89,7% | -2,1 p.p. | 87,9% | 90,0% | -2,1 p.p. |
| Lucro Bruto | 284.668 | 294.379 | -3,3% | 864.427 | 882.895 | -2,1% |
| marginem % | 88,3% | 89,6% | -1,3 p.p. | 88,4% | 89,9% | -1,5 p.p. |
| EBITDA | 77.820 | 241.202 | -67,7% | 68.054 | 775.093 | -91,2% |
| EBITDA Ajustado | 206.981 | 243.442 | -15,0% | 640.597 | 719.753 | -11,0% |
| marginem % | 64,2% | 74,1% | -9,9 p.p. | 65,5% | 73,3% | -7,8 p.p. |
| Lucro Líquido | 1.778 | 35.532 | -95,0% | -143.811 | 318.946 | -145,1% |
| Lucro Líquido Ajustado | 110.085 | 74.980 | 46,8% | 279.839 | 165.992 | 68,6% |
| marginem % | 34,1% | 22,8% | 11,3 p.p. | 28,6% | 16,9% | 11,6 p.p. |
| FFO | 6.091 | 40.455 | -84,9% | -131.223 | 334.681 | -139,2% |
| FFO Ajustado | 114.398 | 79.903 | 43,2% | 292.427 | 181.727 | 60,9% |
| marginem % | 35,5% | 24,3% | 11,2 p.p. | 29,9% | 18,5% | 11,4 p.p. |
| FFO Ajustado por ação | 0,13 | 0,11 | 14,5% | 0,34 | 0,26 | 28,7% |

| | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ABL Total (m²) | 1.612.928 | 1.638.072 | -1,5% | 1.612.928 | 1.638.072 | -1,5% |
| ABL Próprio (m²) | 950.911 | 957.916 | -0,7% | 950.911 | 957.916 | -0,7% |
| Vendas Mesmas Lojas | 4,6% | -0,6% | 5,2 p.p. | 3,4% | -0,4% | 3,8 p.p. |
| Vendas Totais (R\$ milhões) | 5.205 | 5.032 | 3,4% | 15.538 | 15.032 | 3,4% |
| Vendas / m² | 1.233 | 1.155 | 6,8% | 1.208 | 1.116 | 8,2% |
| Aluguel Mesmas Lojas | 4,3% | 2,6% | 1,7 p.p. | 6,3% | 4,0% | 2,3 p.p. |
| Aluguel / m² | 88 | 90 | -1,6% | 90 | 89 | 1,3% |
| NOI / m² | 102 | 107 | -4,5% | 105 | 107 | -2,3% |
| Custo de Ocupação (% das vendas) | 11,2% | 11,7% | -0,5 p.p. | 11,4% | 11,7% | -0,3 p.p. |
| (+) Aluguel (% vendas) | 6,4% | 6,8% | -0,5 p.p. | 6,6% | 6,9% | -0,3 p.p. |
| (+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas) | 4,8% | 4,9% | 0,0 p.p. | 4,8% | 4,8% | 0,1 p.p. |
| Ocupação (média trimestral) | 95,2% | 95,5% | -0,3 p.p. | 95,3% | 96,0% | -0,7 p.p. |
| Inadimplência Líquida | 1,7% | 3,7% | -2,0 p.p. | 3,9% | 4,8% | -0,9 p.p. |
| Pagamentos em Atraso (média mensal) | 9,5% | 9,3% | 0,2 p.p. | 11,6% | 8,7% | 2,9 p.p. |
| Turnover das lojas | 8,0% | 5,3% | 2,7 p.p. | 8,0% | 5,3% | 2,7 p.p. |

Destaques e Eventos Subsequentes:

As Vendas totais cresceram 5,5% excluindo efeito de vendas de participação. Tivemos nova redução de pagamentos em atraso, alcançando 9,5% com inadimplência líquida de 1,7%. A taxa de ocupação aumentou em 0,5p.p em relação ao 2T17 alcançando 95,2%. Do ponto de vista financeiro, alcançamos um AFFO de R\$114,4 milhões com margem de 35,5%, a melhor margem AFFO desde o 4T14.

- O indicador de **vendas mesmas lojas (SSS)** cresceu 4,6%, um incremento de 5,2 p.p. ante o 3T16. O indicador de **vendas/m²** cresceu 6,8% em relação ao 3T16, uma diferença de 2,2p.p em relação ao SSS, explicado principalmente pelo efeito de qualificação de mix de lojistas.
- Em relação a **inadimplência líquida**, conseguimos manter o indicador em patamar similar ao apresentado no 2T17, encerrando o trimestre em 1,7%.
- O **aluguel mesmas lojas (SSR)** alcançou 4,3%, uma evolução de 1,7 p.p em relação a métrica apresentada no 3T16.
- No 3T17 assinamos um total de 423 **contratos em shoppings existentes**. Este foi o maior número de assinaturas de contratos em um 3º trimestre desde o 3T12. A taxa de ocupação melhorou em 0,5p.p em relação ao 2T17, encerrando o trimestre em 95,2%.
- Apresentamos **custo de ocupação** dos lojistas de 11,2%, uma redução de 0,5p.p quando comparamos com o ano anterior, influenciado pelo melhor desempenho de vendas dos lojistas.
- Registramos uma redução de 15,0% no **EBITDA ajustado** no 3T17 em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$207,0 milhões. A margem EBITDA ajustada do trimestre foi de 64,2%. A nossa margem EBITDA ajustada segue impactada, principalmente, pelo nível de Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa (PCLD) que neste trimestre somou R\$55,4 milhões.
- Encerramos o trimestre com uma **dívida líquida** de R\$2.264,4 milhões, queda de 7,2% em relação ao encerramento do 2T17. Nossa relação **dívida líquida/EBITDA ajustado (12M)** encerrou o trimestre em 2,4x, o menor patamar da história da companhia.
- Nossa **despesa financeira líquida caixa** foi de R\$70,5 milhões no trimestre, uma redução de 43,6% em relação ao 3T16 e 36,2% abaixo do patamar apresentado no 2T17.
- Registramos **FFO ajustado** de R\$114,4 milhões, 43,2% acima dos R\$79,9 milhões registrados no 3T16 e com uma margem de 35,5%, impactada positivamente pela redução da taxa de juros e pelo menor patamar de alavancagem da companhia.
- Após o final do trimestre, captamos R\$400,0 milhões por meio de uma debênture que foi lastro para um **Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)**, a uma taxa de 97,5% do CDI com prazo de 6 anos e amortização em 3 parcelas iguais, a partir do 4º ano.
- Como evento subsequente, em novembro, a agência de ratings Moody's elevou o rating corporativo da companhia em escala nacional de Aa2.br para **Aa1.br**.

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 3º trimestre de 2016. 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 3T17

Receita Líquida

No 3T17, a receita líquida apresentou retração de 1,8%, totalizando R\$322,4 milhões. Esta variação da receita líquida no trimestre pode ser explicada principalmente pelos fatores abaixo:

Aluguel Mínimo

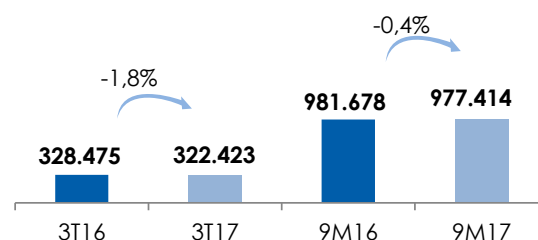
Com uma retração de 1,6% na receita de aluguel mínimo, esta linha totalizou R\$196,5 milhões no trimestre. A linha de aluguel mínimo foi afetada principalmente por aumento na vacância em relação ao 3T16, reajustes mais baixos devido à queda dos índices de inflação e leasing spreads negativos em novas locações fruto da conjuntura econômica.

Em relação ao 2T17, esta linha de receita apresentou um aumento de 1,5%, o que demonstra o início da recuperação do varejo.

Estacionamento

A receita de estacionamento apresentou redução de 1,3% em relação ao 3T16, totalizando R\$66,2 milhões. A redução nesta linha pode ser explicada pelo baixo crescimento de fluxo de veículos e diminuição do ticket médio devido a ações promocionais nos nossos shoppings.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



Mall & Mídia

Registramos uma receita de R\$ 34,6 milhões no 3T17, R\$1,8 milhão abaixo da receita apresentada no mesmo período do ano anterior, e em linha com o 2T17.

Aluguel Percentual

Totalizando R\$ 14,7 milhões no 3T17, a receita de aluguel percentual apresentou um crescimento de 1,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, em razão do crescimento de vendas no trimestre.

| Abertura da Receita de Aluguel (R\$ mil) | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|--|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|-------------|
| Aluguel Mínimo | 197.067 | 199.715 | -1,3% | 600.423 | 597.526 | 0,5% |
| Mall & Mídia | 34.605 | 36.448 | -5,1% | 100.598 | 101.869 | -1,2% |
| Aluguel Percentual | 14.748 | 14.580 | 1,2% | 46.469 | 46.305 | 0,4% |
| Aluguéis | 246.420 | 250.742 | -1,7% | 747.490 | 745.700 | 0,2% |

| Abertura da Receita Bruta (R\$ mil) | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|-------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| Aluguéis | 246.420 | 250.742 | -1,7% | 747.490 | 745.700 | 0,2% |
| Estacionamento | 66.200 | 67.060 | -1,3% | 202.765 | 204.104 | -0,7% |
| Prestação de Serviços | 23.199 | 22.634 | 2,5% | 71.170 | 65.543 | 8,6% |
| Taxa de Cessão | 6.634 | 9.531 | -30,4% | 23.457 | 32.281 | -27,3% |
| Taxa de Transferência | 1.415 | 1.992 | -29,0% | 3.454 | 4.166 | -17,1% |
| Outras | 3.616 | 2.553 | 41,6% | 7.046 | 7.729 | -8,8% |
| Receita Bruta | 347.484 | 354.512 | -2,0% | 1.055.382 | 1.059.522 | -0,4% |

| % da Receita Bruta | 3T17 |
|--------------------|--------------|
| Aluguel Mínimo | 56,7% |
| Mall & Mídia | 10,0% |
| Aluguel Percentual | 4,2% |
| Aluguéis | 70,9% |

| % da Receita Bruta | 3T17 |
|-----------------------|---------------|
| Aluguéis | 70,9% |
| Estacionamento | 19,1% |
| Prestação de Serviços | 6,7% |
| Taxa de Cessão | 1,9% |
| Taxa de Transferência | 0,4% |
| Outras | 1,0% |
| Receita Bruta | 100,0% |

Prestação de Serviços

Apresentamos uma receita de prestação de serviço de R\$23,2 milhões neste trimestre, um aumento de 2,5%, explicado pelo aumento da comercialização de contratos.

Taxa de Cessão

A taxa de cessão foi de R\$ 6,6 milhões no 3T17, uma redução de R\$ 2,9 milhões.

Taxa de Transferência

Observamos uma redução de R\$ 577 mil na receita da taxa de transferência quando comparado ao terceiro trimestre do ano anterior, que resultou em total de R\$1,4 milhão.

Outras Receitas

No 3T17, a linha de outras receitas totalizou R\$3,6 milhões.

Custos

Os custos de aluguéis e serviços alcançaram um valor de R\$37,8 milhões no 3T17, 10,7% maiores do que no 3T16. As principais variações no custo foram decorrentes dos seguintes fatores:

Custos com Pessoal

Verificamos uma redução de 13,8% no custo com pessoal, que totalizou R\$ 6,3 milhões, em razão da maior eficiência na estrutura e processos da equipe de auditoria.

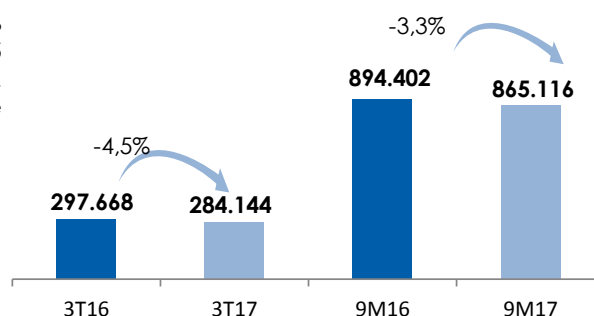
Custos Condominiais

Registramos um custo condominial, referente a aportes realizado pelo empreendedor, no montante de R\$14,2 milhões. Este patamar, maior que nossa média histórica, reflete o patamar atual de vacância.

NOI

No terceiro trimestre de 2017, apresentamos um NOI de R\$ 284,1 milhões, o que representa uma redução de R\$13,5 milhões, ou variação negativa de 4,5%, em relação ao 3T16. A margem NOI totalizou 87,6% no mesmo período, o que representa 2,1 p.p. a menos do que no 3T16, porém, uma evolução de 0,2p.p em relação ao 2T17.

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



| | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|----------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| Receita Bruta | 347.484 | 354.513 | -2,0% | 1.055.382 | 1.059.522 | -0,4% |
| (-) Prestação de Serviços | (23.199) | (22.634) | 2,5% | (71.170) | (65.543) | 8,6% |
| (-) Custos | (37.755) | (34.096) | 10,7% | (112.987) | (98.783) | 14,4% |
| (+) Debêntures do Araguaia* | - | 2.240 | -100,0% | 1.689 | 6.310 | -73,2% |
| (-) Crédito Presumido PIS/COFINS | (2.386) | (2.355) | 1,3% | (7.798) | (7.104) | 9,8% |
| NOI | 284.144 | 297.668 | -4,5% | 865.116 | 894.402 | -3,3% |
| Margem % | 87,6% | 89,7% | -2,1 p.p. | 87,9% | 90,0% | -2,1 p.p. |

*Esta linha foi impactada negativamente pela linha de ajuste da debênture do Araguaia, devido a retenção de remessas do shopping após revisão dos termos de contrato da debênture. Este efeito é temporário e as remessas deverão ser reestabelecidas nos próximos meses.

TOP 15 NOI

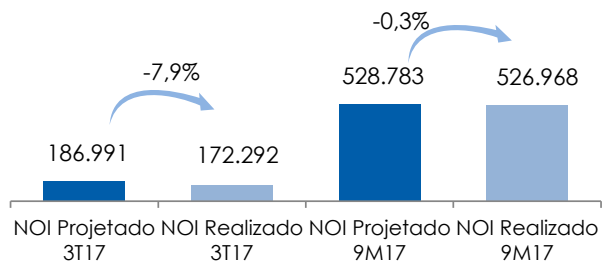
Neste trimestre, nossos Top 15 por NOI totalizaram 71,1% do total da companhia e apresentaram uma redução de 1,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

| | NOI 3T17 | NOI 3T16 | % | NOI 9M17 | NOI 9M16 | % |
|---------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| 1 Plaza Niterói | 28.336 | 29.609 | -4,3% | 87.947 | 87.636 | 0,4% |
| 2 Tijuca | 25.612 | 26.679 | -4,0% | 79.198 | 78.509 | 0,9% |
| 3 NorteShopping | 22.019 | 20.494 | 7,4% | 62.619 | 63.614 | -1,6% |
| 4 Tamboré | 16.241 | 16.633 | -2,4% | 51.550 | 49.554 | 4,0% |
| 5 Uberlândia | 14.740 | 14.744 | 0,0% | 43.349 | 44.466 | -2,5% |
| 6 Londrina | 13.981 | 13.772 | 1,5% | 41.101 | 41.601 | -1,2% |
| 7 Shopping Recife | 11.182 | 10.571 | 5,8% | 32.962 | 32.324 | 2,0% |
| 8 Estação | 10.062 | 10.187 | -1,2% | 30.289 | 29.884 | 1,4% |
| 9 Campo Grande | 9.730 | 8.539 | 13,9% | 28.844 | 25.643 | 12,5% |
| 10 Villa-Lobos | 9.653 | 10.352 | -6,8% | 29.538 | 30.659 | -3,7% |
| 11 Campinas Shopping | 9.421 | 9.623 | -2,1% | 28.333 | 28.526 | -0,7% |
| 12 Mooca | 9.158 | 9.501 | -3,6% | 29.446 | 29.956 | -1,7% |
| 13 Metrô Santa Cruz | 8.892 | 9.691 | -8,3% | 26.224 | 26.383 | -0,6% |
| 14 Estação BH | 6.569 | 7.699 | -14,7% | 19.371 | 23.134 | -16,3% |
| 15 Independência Shopping | 6.365 | 6.366 | 0,0% | 18.983 | 20.098 | -5,5% |
| Total Top 15 | 201.960 | 204.459 | -1,2% | 609.754 | 611.985 | -0,4% |
| Shoppings Vendidos | - | 2.517 | - | 1.927 | 7.925 | - |
| Outros | 82.184 | 90.692 | -9,4% | 253.435 | 274.492 | -7,7% |
| Total | 284.144 | 297.668 | -4,5% | 865.116 | 894.402 | -3,3% |
| <i>Total ex-vendas de part.</i> | 284.144 | 295.151 | -3,7% | 863.189 | 886.477 | -2,6% |

Aquisições/Vendas de Participação

Referente ao NOI realizado neste trimestre dos shoppings que foram adquiridos desde o início da BRMALLS, apresentamos dispersão de 7,9% em relação ao valor projetado. No ano de 2017, o NOI dos shoppings adquiridos está em linha com o projetado.

NOI das Aquisições Realizadas (R\$ mil)



Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

Registramos despesas com vendas, gerais e administrativas de R\$75,4 milhões no 3T17 principalmente influenciado por PDD de confissão de dívida.

| | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|--|-----------------|-----------------|---------------|------------------|------------------|--------------|
| Despesas com Vendas | (61.176) | (26.555) | 130,4% | (139.482) | (89.673) | 55,5% |
| PCLD (PDD) e Perda de Dívida | (55.354) | (21.089) | 162,5% | (122.763) | (74.597) | 64,6% |
| Comissões sobre Comercialização | (5.822) | (5.466) | 6,5% | (16.719) | (15.076) | 10,9% |
| Despesas Gerais & Administrativas | (14.235) | (28.208) | -49,5% | (81.220) | (73.022) | 11,2% |
| Despesas Administrativas | (10.587) | (23.734) | -55,4% | (45.185) | (54.743) | -17,5% |
| Despesa de Stock Option | (3.611) | (7.883) | -54,2% | (28.037) | (23.697) | 18,3% |
| Serviços Contratados | (1.818) | (1.217) | 49,3% | (5.375) | (3.931) | 36,7% |
| Outras Despesas | 1.781 | 4.626 | -61,5% | (2.623) | 9.349 | -128,1% |
| Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas | (75.411) | (54.763) | 37,7% | (220.702) | (162.695) | 35,7% |

Despesas com Vendas

As despesas com vendas totalizaram R\$61,2 milhões no trimestre, sendo o principal ofensor o aumento em provisões para devedores duvidosos, que totalizou R\$55,4 milhões no trimestre. Este aumento decorre principalmente de uma maior dificuldade no recebimento de parcelas de acordos de confissão de dívida, o que ocasionou uma baixa no saldo do contas a receber referentes a Confissão de Dívida no montante de R\$34,2 milhões. A companhia constantemente busca melhorar seus processos e, diante do cenário macroeconômico ainda desafiador e da fragilidade financeira de alguns varejistas, seguimos no 4T17 com a estratégia de avaliar a adoção de critério mais conservador para PDD, em conformidade com as normas do IFRS9.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$14,2 milhões no terceiro trimestre de 2017, uma redução de 49,5%, ou R\$14,0 milhões, ante o 3T16. Isto é explicado principalmente pela linha de despesas com pessoal, que apresentou redução de 55,1%, totalizando R\$14,2 milhões após ajuste de provisão de participação nos lucros e menor impacto de despesa de stock options. É importante ressaltar que o 1º programa de Incentivo de Longo Prazo (ILP) já está sendo provisionado e impactando a linha de despesas administrativas.

Outras Receitas/Despesas Operacionais e Propriedade Para Investimento

Ao final do 3T17, apresentamos uma despesa de R\$131,4 milhões na linha de outras receitas/despesas operacionais quando comparado ao 3T16, decorrente, sobretudo, de uma despesa não caixa em propriedade para investimento (PPI), resultante da apuração negativa do valor justo de alguns de nossos shoppings em R\$129,2 milhões. Excluindo este efeito negativo de PPI, a linha de outras receitas/despesas operacionais teria totalizado uma despesa de R\$2,3 milhões.

EBITDA

O EBITDA Ajustado encerrou o 3T17 em R\$207,0 milhões, uma variação negativa de 15,0% quando comparado aos R\$243,4 milhões apresentados no 3T16. A margem EBITDA ajustado foi de 64,2% no 3T17, 9,9 p.p. abaixo da margem apresentada no 3T16.

Nossa margem EBITDA Ajustado foi impactada principalmente pela linha de despesas com vendas, devido ao aumento em provisões para devedores duvidosos, que no total somaram R\$55,4 milhões. É possível observar que o incremento de PDD neste trimestre comparado a média de despesas com vendas nos últimos 2 anos, gerou um impacto de 11,1 p.p. na nossa margem.

| | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Receita Líquida | 322.423 | 328.475 | -1,8% | 977.414 | 981.678 | -0,4% |
| (+) Custos e Despesas | (117.480) | (93.782) | 25,3% | (346.277) | (277.213) | 24,9% |
| (+) Depreciação e Amortização | 4.313 | 4.923 | -12,4% | 12.588 | 15.735 | -20,0% |
| (+) Outras Receitas Operacionais | (131.436) | 1.586 | -8387,3% | (575.671) | 54.894 | -1148,7% |
| EBITDA | 77.820 | 241.202 | -67,7% | 68.054 | 775.093 | -91,2% |
| (+) Propriedades para Investimento | 129.161 | - | 0% | 570.854 | (61.650) | -1026,0% |
| (+) Debêntures do Araguaia | - | 2.240 | -100,0% | 1.689 | 6.310 | -73,2% |
| EBITDA Ajustado | 206.981 | 243.442 | -15,0% | 640.597 | 719.753 | -11,0% |
| Margem % | 64,2% | 74,1% | -9,9 p.p. | 65,5% | 73,3% | -7,8 p.p. |

Resultado Financeiro

Somamos um resultado financeiro líquido de R\$70,4 milhões neste trimestre, uma redução de 43,4% quando comparado ao 3T16. Isto foi resultado, principalmente, de uma redução de 16,2% na despesa financeira, que totalizou R\$299,9 milhões. Analisando o resultado financeiro caixa, registramos uma despesa líquida de R\$70,5 milhões, o que representa uma redução de 43,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, que registrou uma despesa líquida de R\$ 125,0 milhões. Os principais fatores que impactaram o resultado financeiro neste período estão relatados abaixo:

Despesas/Receitas Juros e Variações Monetárias

No 3T17, as despesas com juros apresentaram no período uma redução de 54,7%, totalizando R\$54,4 milhões, devido principalmente a redução na inflação e taxa de juros, redução de 33% em nossa dívida bruta e renegociação dos custos de nossas dívidas atreladas a TR. As aplicações financeiras, por sua vez, geraram uma receita de R\$27,6 milhões, um aumento de 78,0% em relação ao 3T16, devido a maior posição de caixa da companhia após a oferta de ações no 2T17.

| Receitas | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|
| Aplicações Financeiras | 27.573 | 15.490 | 78,0% | 66.218 | 56.816 | 16,3% |
| Variações Cambiais | 84.186 | 275 | 30513,1% | 1.62.992 | 480.411 | -66,1% |
| Swap na Curva | 90.902 | 108.552 | -16,3% | 251.988 | 531.449 | -52,6% |
| Swap a Mercado (MTM) | 24.718 | 103.500 | -76,1% | 117.528 | 494.336 | -76,2% |
| Outros | 2.178 | 5.814 | -62,5% | 8.988 | 14.746 | -39,0% |
| Total | 229.557 | 233.631 | -1,7% | 807.714 | 1.577.757 | -48,3% |
| Despesas | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
| Empréstimos e Financiamentos | (54.386) | (119.927) | -54,7% | (259.390) | (493.702) | -40,2% |
| Variações Cambiais | (26.586) | (18.026) | 47,5% | (128.283) | (152.124) | -15,7% |
| Swap na Curva | (188.166) | (120.826) | 55,7% | (344.925) | (652.387) | -47,1% |
| Swap a Mercado (MTM) | (24.627) | (88.676) | -72,2% | (103.044) | (503.438) | -79,3% |
| Outros | (6.159) | (10.505) | -41,4% | (16.081) | (22.113) | -27,3% |
| Total | (299.924) | (357.961) | -16,2% | (851.723) | (1.763.764) | -51,7% |
| Resultado Financeiro | (70.367) | (124.330) | -43,4% | (244.009) | (186.009) | 31,2% |
| Resultado Financeiro - Caixa | (70.458) | (125.016) | -43,6% | (258.493) | (431.190) | -40,1% |

Variação Cambial

Ao longo do terceiro trimestre de 2017, o Real apresentou uma valorização frente ao Dólar dos EUA de cerca de 4,4%. Em 21 de julho, concluímos a recompra do nosso bônus perpétuo. A companhia não possui mais exposição material em moeda estrangeira e, portanto, por se tratar de um efeito não-caixa, todo resultado de variação cambial apurado não teve impacto nos indicadores ajustados da companhia.

Impostos

IR/CSLL

Tivemos neste trimestre uma despesa de IR/CSLL de R\$20,3 milhões, uma redução de 21,9% ante os R\$26,0 milhões apresentados no 3T16, em função do processo de reestruturação societária da companhia ocorrida no 4T16.

Imposto Diferido

Os impostos diferidos totalizaram receita de R\$31,2 milhões. Este efeito positivo foi decorrente da reversão de passivo fiscal diferido constituído sobre a perda de valor justo de propriedade para investimento (PPI), uma vez que a companhia registrou ajuste negativo decorrente de avaliação no trimestre.

Lucro Líquido e FFO Ajustado

Neste trimestre, apresentamos um lucro líquido ajustado de R\$110,1 milhões, ante o lucro líquido ajustado de R\$75,0 milhões no 3T16, uma melhora de 46,8%. Os impactos positivos foram, sobretudo, por conta de uma redução na linha de impostos de 21,9% frente ao 3T16, devido a reestruturação societária ocorrida no 4T16 e pelo resultado financeiro caixa, que sofreu uma queda de 43,6% frente ao 3T16. No mesmo período, alcançamos um FFO Ajustado, que expurga os efeitos não caixa, de R\$114,4 milhões, valor 43,2% acima do apresentado no 3T16. Isto representa uma margem FFO Ajustado de 35,5%.

| | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|---|----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| Lucro/prejuízo Líquido | 1.778 | 35.532 | -95,0% | (143.811) | 318.946 | -145,1% |
| (+) Variação Cambial (Bônus perpétuo) | - | 14.138 | - | - | (254.287) | -100,0% |
| (+) Swap a Mercado (MTM) | (91) | (14.824) | -99,4% | (14.484) | 9.102 | -259,1% |
| (+) Imposto Não Caixa | (25.377) | 40.134 | -163,2% | (90.101) | 133.893 | -167,3% |
| (+) Propriedades para Investimento | 129.161 | - | - | 570.854 | (61.650) | -259,1% |
| (+) Participação de Minoritários (Prop. para Inv) | 4.614 | - | - | (42.619) | 19.988 | -167,3% |
| Lucro Líquido Ajustado | 110.085 | 74.980 | 46,8% | 279.839 | 165.992 | 68,6% |
| Margem % | 34,1% | 22,8% | 11,3 p.p. | 28,6% | 16,9% | 11,7 p.p. |
| (+) Depreciação e Amortização | 4.313 | 4.923 | -12,4% | 12.588 | 15.735 | -20,0% |
| FFO Ajustado | 114.398 | 79.903 | 43,2% | 292.427 | 181.727 | 60,9% |
| Margem % | 35,5% | 24,3% | 11,2 p.p. | 29,9% | 18,5% | 11,4 p.p. |

Disponibilidade de Caixa e Dívida

Nossa posição de dívida bruta era de R\$3.297,6 milhões ao final do terceiro trimestre de 2017, o que representa uma redução de 29,1%, ou R\$1.354,8 milhões, em relação ao 2T17 e redução de 33,1% ante o 3T16.

A posição de caixa da BRMALLS encerrou o período em R\$1.033,1 milhões, o que equivale a uma variação negativa de 53,3% em relação aos R\$2.211,3 milhões do segundo trimestre de 2017. Esta redução de R\$1.178,2 milhões no trimestre ocorreu em razão da recompra do bônus perpétuo, anunciada no 2T17 e efetuada no 3T17. Quando comparado ao 3T16, a posição de caixa da companhia apresentou crescimento de 154,7%, um aumento de R\$627,5 milhões.

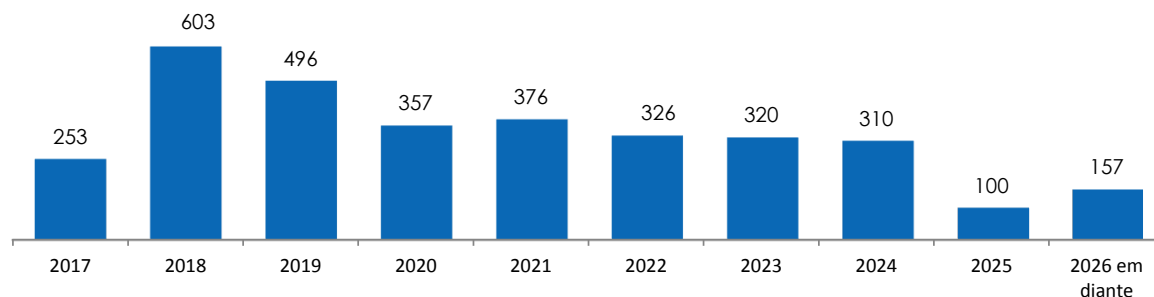
Ao liquidarmos integralmente o bônus perpétuo, assim como todos os swaps existentes relacionados a essa operação (cupom e principal), a partir da data de liquidação nós não teremos mais efeitos decorrentes do bônus perpétuo e seus swaps. Após a recompra, a companhia eliminou sua exposição a moeda estrangeira, reduzindo a volatilidade de seu resultado.

A companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.264,4 milhões. Isto representa uma redução de R\$176,6 milhões desde o 2T17.

| | 3T17 | 2T17 |
|--|-----------|-----------|
| Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários | 1.033.099 | 2.211.314 |
| Remuneração Média no Trimestre (% CDI) | 102,8% | 103,8% |
| Dívida Bruta (R\$ mil) | 3.297.590 | 4.652.354 |
| Prazo Médio (anos) | 3,5 | 3,7 |
| Custo Médio | 9,9% | 10,3% |
| Dívida Líquida (R\$ mil) | 2.264.490 | 2.441.040 |
| Dívida Líquida / EBITDA Ajustado anualizado | 2,7x | 2,9x |
| Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M | 2,4x | 2,5x |
| EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida | 2,8x | 2,5x |

| Indexador | Custo médio ao ano (Dívidas e Swaps) * | Exposição por Indexador (% do Total) |
|--------------|--|--------------------------------------|
| TR | 10,5% | 54,9% |
| CDI | 9,0% | 16,9% |
| IPCA | 9,5% | 22,6% |
| IGP-M | 8,5% | 5,0% |
| Fixo | 3,1% | 0,6% |
| Total | 9,9% | 100,0% |

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)

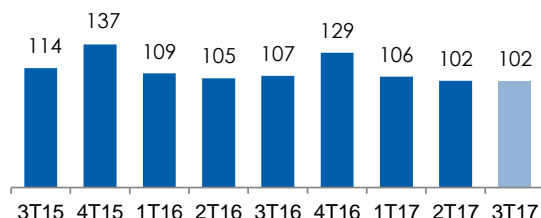


*Taxa pré com base no desempenho do indexador nos últimos 12 meses.

Indicadores Operacionais

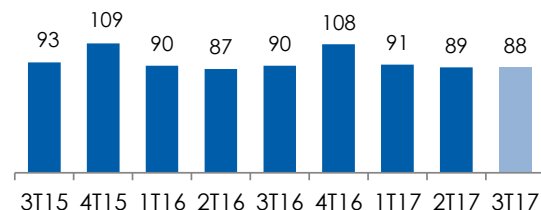
NOI por m²

Nossos shoppings apresentaram uma redução de 4,5% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior no NOI por m², totalizando uma média de R\$101,9/m² no terceiro trimestre de 2017.



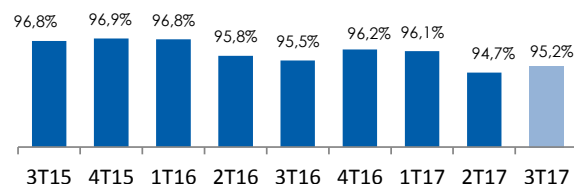
Aluguel por m²

No 3T17, o aluguel por m², considerando os efeitos da linearização, apresentou redução de 1,6%, totalizando uma média mensal de R\$88,4/m². Analisando os 15 shoppings mais representativos em termos de NOI, observamos um crescimento de 1,0%, alcançando uma média mensal de R\$120,4/m².



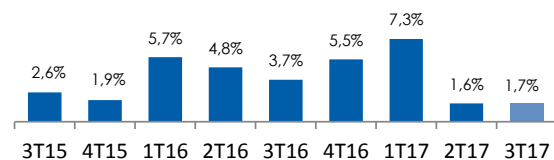
Taxa de Ocupação

Nossos ativos apresentaram uma taxa de ocupação média de 95,2% neste trimestre, uma redução de 0,3 p.p. comparado aos 95,5% apresentados no 3T16 e 0,5 p.p. acima dos 94,7% do 2T17. Em relação aos nossos Top 15 shoppings, que juntos representam 71,1% do nosso NOI, a taxa de ocupação foi de 96,5%.



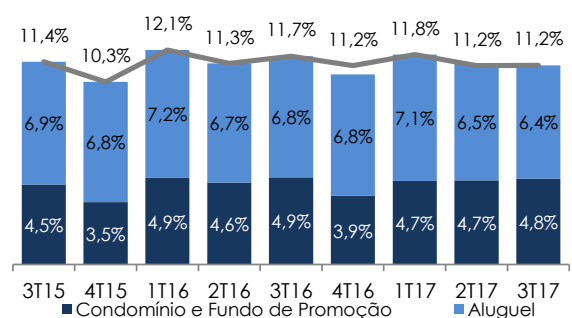
Inadimplência Líquida

Neste trimestre, o nível de pagamentos em atraso (30 dias) foi de 9,5%, um aumento de 0,2 p.p., em relação ao 3T16, porém, uma redução de 1,3 p.p. em relação ao 2T17. A inadimplência líquida atingiu 1,7%, uma melhora de 2,0 p.p. no indicador em relação ao 3T16 e em linha com o trimestre passado.



Custo de Ocupação

O custo de ocupação como percentual das vendas dos lojistas diminuiu em 0,5 p.p. no 3T17 em relação ao 3T16, totalizando 11,2%. A parcela do custo de ocupação destinada a aluguel, condomínio e fundo de promoção se manteve nos mesmos patamares que o 2T17.



| | 3T14 | 4T14 | 1T15 | 2T15 | 3T15 | 4T15 | 1T16 | 2T16 | 3T16 | 4T16 | 1T17 | 2T17 | 3T17 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| SSS (%) | 4,4% | 6,5% | 5,9% | 3,6% | 2,3% | 0,9% | 1,2% | -1,7% | -0,6% | 0,4% | 5,3% | 4,6% | |
| SSR (%) | 7,8% | 7,2% | 7,6% | 7,0% | 7,4% | 6,4% | 7,4% | 2,2% | 2,6% | 5,3% | 6,5% | 7,5% | 4,3% |
| Vendas/m ² | 1.189 | 1.577 | 1.131 | 1.186 | 1.149 | 1.537 | 1.126 | 1.165 | 1.155 | 1.546 | 1.144 | 1.249 | 1.233 |
| Aluguel/m ² | 90 | 106 | 90 | 91 | 93 | 109 | 90 | 87 | 90 | 108 | 91 | 89 | 88 |
| NOI/m ² | 109 | 131 | 108 | 111 | 114 | 137 | 109 | 105 | 107 | 129 | 106 | 102 | 102 |
| Custo de Ocupação (% das Vendas) | 10,7% | 9,7% | 11,4% | 11,0% | 11,4% | 10,3% | 12,1% | 11,3% | 11,7% | 11,2% | 11,8% | 11,2% | 11,2% |
| Pagamentos em Atraso (média trimestral) | 3,5% | 4,1% | 6,9% | 7,6% | 6,5% | 5,6% | 7,9% | 8,9% | 9,3% | 12,8% | 13,9% | 10,8% | 9,5% |
| Inadimplência Líquida | 1,1% | 0,8% | 4,4% | 3,7% | 2,6% | 1,9% | 5,7% | 4,8% | 3,7% | 5,5% | 7,3% | 1,6% | 1,7% |
| Ocupação (%) | 97,1% | 97,4% | 97,2% | 97,0% | 96,8% | 96,9% | 96,8% | 95,8% | 95,5% | 96,2% | 96,1% | 94,7% | 95,2% |

Desempenho de Vendas

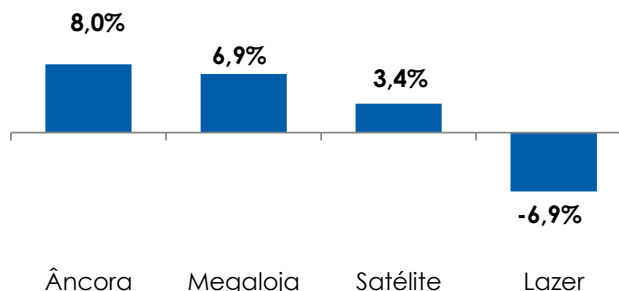
Alcançamos um total de vendas no portfólio de R\$5,2 bilhões no 3T17, excluindo os efeitos de vendas de participação, um crescimento de 5,5% comparado ao mesmo período do ano anterior. Em relação as vendas mesmas lojas (SSS), neste período, elas apresentaram crescimento de 4,6%, um aumento de 5,2 p.p. ante o 3T16.

A partir do 2T17, nós passamos a divulgar as vendas totais dos nossos top 15 ativos mais representativos em termos de NOI. Juntos, eles representaram 40,8% das vendas no trimestre e apresentaram um crescimento de 5,3%.

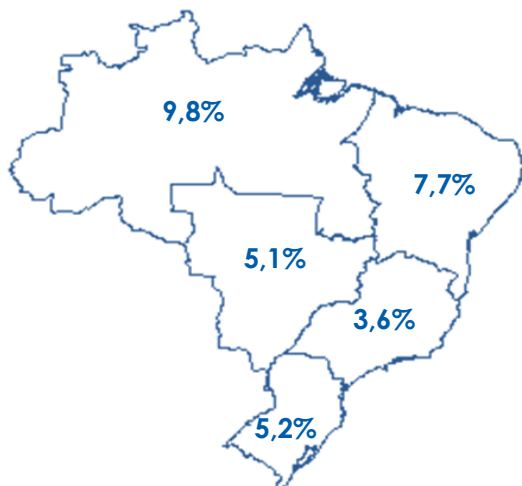
| | Vendas 3T17 | Vendas 3T16 | % | Vendas 9M17 | Vendas 9M16 | % |
|---------------------------|------------------|------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 1 Plaza Niterói | 245.494 | 240.007 | 2,3% | 737.237 | 723.057 | 2,0% |
| 2 Tijuca | 220.000 | 216.358 | 1,7% | 665.009 | 633.033 | 5,1% |
| 3 NorteShopping | 312.283 | 326.107 | -4,2% | 952.188 | 975.366 | -2,4% |
| 4 Tamboré | 165.932 | 151.408 | 9,6% | 496.507 | 447.658 | 10,9% |
| 5 Uberlândia | 177.625 | 162.136 | 9,6% | 529.297 | 492.594 | 7,5% |
| 6 Londrina | 162.161 | 151.204 | 7,2% | 477.225 | 464.207 | 2,8% |
| 7 Shopping Recife | 391.830 | 344.476 | 13,7% | 1.119.008 | 1.015.187 | 10,2% |
| 8 Estação | 90.618 | 86.301 | 5,0% | 270.713 | 261.156 | 3,7% |
| 9 Campo Grande | 132.316 | 125.354 | 5,6% | 391.120 | 381.815 | 2,4% |
| 10 Villa-Lobos | 138.368 | 144.703 | -4,4% | 429.774 | 429.779 | 0,0% |
| 11 Campinas Shopping | 79.757 | 76.527 | 4,2% | 238.585 | 226.099 | 5,5% |
| 12 Mooca | 137.569 | 128.062 | 7,4% | 409.923 | 384.330 | 6,7% |
| 13 Metrô Santa Cruz | 103.975 | 95.134 | 9,3% | 312.930 | 284.053 | 10,2% |
| 14 Estação BH | 98.265 | 93.057 | 5,6% | 288.372 | 277.794 | 3,8% |
| 15 Independência Shopping | 80.578 | 68.801 | 17,1% | 231.699 | 222.243 | 4,3% |
| Total Top 15 | 2.536.771 | 2.409.636 | 5,3% | 7.549.587 | 7.218.371 | 4,6% |
| Shoppings Vendidos | 0 | 99.774 | -100,0% | 133.335 | 297.610 | -55,2% |
| Outros | 2.668.441 | 2.522.925 | 5,8% | 7.854.726 | 7.516.019 | 4,5% |
| Total BRMALLS | 5.205.212 | 5.032.335 | 3,4% | 15.537.648 | 15.032.000 | 3,4% |
| Total ex-vendas de part. | 5.205.212 | 4.932.561 | 5,5% | 15.404.313 | 14.734.390 | 4,5% |

Vendas mesmas lojas por segmento:

O segmento das âncoras foi o destaque do trimestre, com SSS de 8,0%. O segmento de lazer foi o único a apresentar SSS negativo, resultado principalmente advindo do desempenho dos cinemas neste trimestre.

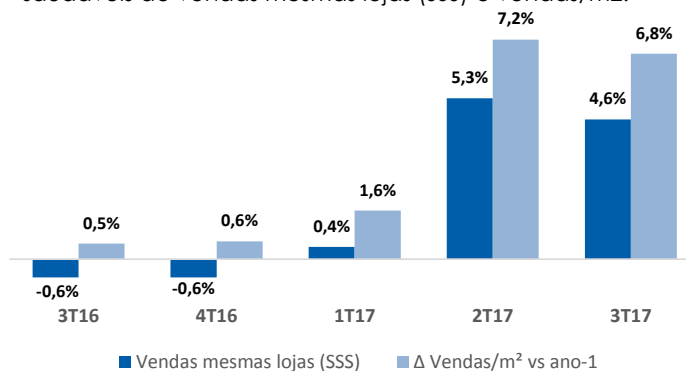


Vendas mesmas lojas por região geográfica:



Evolução SSS vs. Vendas/m²:

Em linha com nossos esforços de qualificação de mix dos nossos lojistas, continuamos a apresentar resultados saudáveis de vendas mesmas lojas (SSS) e vendas/m².



Atividade Comercial:

Ao longo do 3º trimestre de 2017, foram comercializadas 274 novas lojas nos shoppings existentes, representando um aumento de 11,8% ou 29 lojas a mais quando comparado ao mesmo período no ano de 2016. Houve 149 renovações de contratos, equivalente a 10,6 mil m² de ABL.

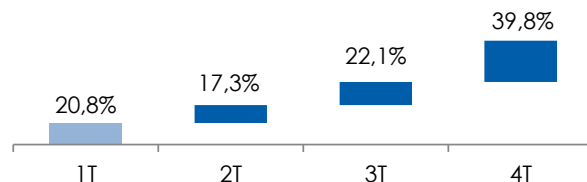
Foram comercializados nos projetos em desenvolvimento um total de 16 contratos, que inclui nossos projetos greenfield e expansões. Este valor representa uma redução de 33,3% em termos de ABL quando comparado ao 3T16, totalizando 816 m² de ABL.

Analisando as categorias tanto de shoppings existentes quanto de shoppings em expansão e greenfields, assinamos no trimestre um total de 439 contratos. Em termos de ABL, isto representa um total de 35,3 mil m² no 3T17.

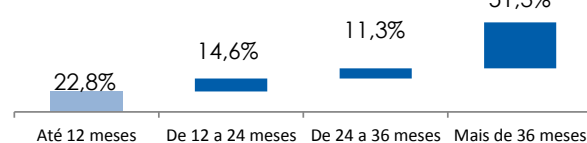
A partir deste trimestre não divulgaremos detalhamentos de leasing spreads, uma vez que a publicidade desta informação trazia desvantagens comerciais para a companhia, prejudicando negociações junto aos lojistas. Não obstante, a administração se coloca a disposição para prestar informações qualitativas aos investidores sobre este assunto.

| Resumo da Atividade Comercial (# de lojas) | 3T16 | 3T17 | YoY % |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Shopping Existentes | 245 | 274 | 11,8% |
| Renovações | 119 | 149 | 25,2% |
| Projetos em Desenvolvimento | 17 | 16 | -5,9% |
| Total | 381 | 439 | 15,2% |
| ABL Total | 26.240 | 35.257 | 34,4% |

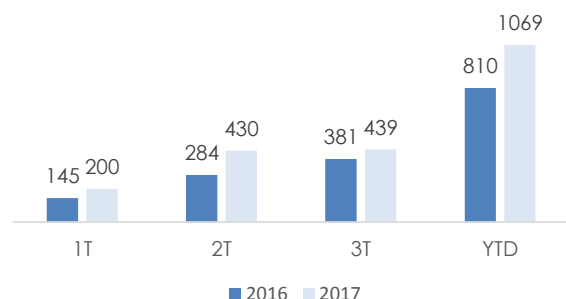
Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% do ABL)



Cronograma de Vencimento dos Contratos (% do ABL)

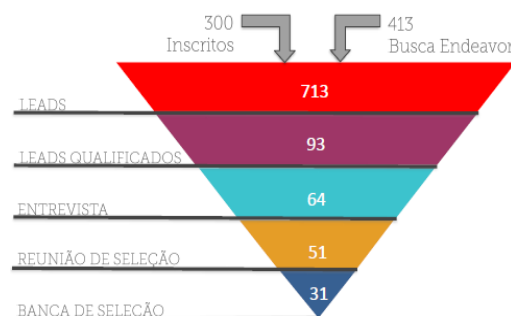


Resumo da Atividade Comercial (# de lojas)



A BRMALLS acredita no potencial dos seus lojistas como protagonista da transformação e por isso, em parceria com a Endeavor, criou o BRMALLS Partners: um programa de apoio a empreendedores no momento certo de expansão e que estejam reinventando o varejo. Participaram do programa varejistas com alto potencial de crescimento para terem acesso a suporte técnico, troca de experiências e know-how para acelerar sua trajetória de sucesso. Serão sete meses de aceleração por meio do trabalho conjunto com os mentores da Endeavor e os executivos da BRMALLS, maior empresa de shopping centers da América Latina.

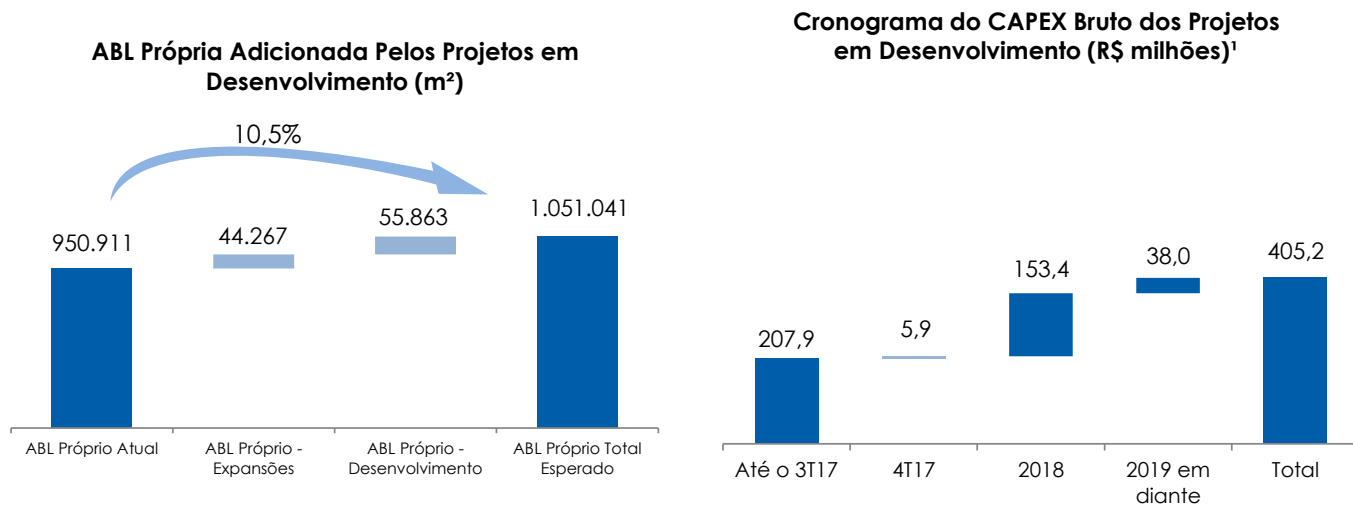
Como conectora do projeto, a BRMALLS atuará como facilitadora para orientar e apoiar os empreendedores na expansão de seus negócios. Nesta primeira versão do projeto, mais de 700 varejistas potenciais se interessaram e, após processo de triagem, mais de 50 redes passaram por reuniões presenciais. O projeto tem demonstrado forte potencial para expansão e fidelização de varejistas com alta atratividade.



Projetos em Desenvolvimento

Atualmente possuímos 7 projetos em desenvolvimento anunciados a mercado: dois Greenfields, o Catuaí Shopping Cascavel e o Shopping Estação Cuiabá, além de cinco expansões, que juntos adicionam 135,1 mil m² ou 8,4% de ABL total e 100,1 mil m² ou 10,5% de ABL própria.

O investimento próprio dos projetos em desenvolvimento¹ a ser desembolsado pela companhia totaliza o valor de R\$405,2 milhões, dos quais 51,3% já foram desembolsados até o 3T17.



| Resumo dos Projetos em Desenvolvimento | ABL Total | Participação | ABL Próprio | % do Físico Realizado | NOI Próprio Estab.(R\$ milhões) | CDU Próprio (R\$ milhões) | Cash on Cash Estab. | Ano Previsto de Inauguração | Status da Comercialização |
|--|----------------|--------------|----------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Estação BH (Fase 2) | 1.416 | 60,0% | 850 | 0,0% | 1,4 | 1,4 | 11,8% | 2019 | 36,5% |
| NorteShopping | 17.197 | 100,0% | 17.197 | * | * | * | * | * | * |
| 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 Expansão | 58.186 | 76,1% | 44.267 | | 1,4 | 1,4 | | | |
| Cuiabá | 46.924 | 75,0% | 35.193 | 66,5% | 18,6 | 12,6 | 11,2% | 4T18 | 82,1% |
| Cascavel | 29.978 | 69,0% | 20.670 | * | * | * | * | * | * |
| Total Greenfield | 76.902 | 72,6% | 55.863 | | 18,6 | 12,6 | | | |
| Total Greenfield + Expansão | 135.088 | 74,1% | 100.130 | | 20,0 | 14,0 | | | |

¹ Os valores de CAPEX consideram somente o projeto do Estação Cuiabá e Estação BH.

*Projetos em revisão.

CAPEX

A companhia investiu um total de R\$44,4 milhões ao longo do trimestre, valor alocado principalmente no projeto greenfield Estação Cuiabá, mas também destinamos parte destes recursos para a revitalização e manutenção de nossos ativos, além de investimento em sistemas e processos internos.

| CAPEX Total | Investimento (R\$MM) | % |
|----------------------------|----------------------|---------------|
| Aquisições | 0 | 0,0% |
| Expansões e Revitalizações | 16,5 | 37,2% |
| Projetos Greenfield | 18,5 | 41,6% |
| Diversos | 9,4 | 21,2% |
| Total | 44,4 | 100,0% |

CAPEX de Revitalizações

Estamos avançando nos projetos de revitalização visando fortalecer nossos shoppings. As revitalizações aumentarão a atratividade de longo prazo perante consumidores e lojistas e permitirão que a companhia aproveite o potencial dos seus shoppings de forma mais abrangente.

A companhia planeja investir em revitalização/manutenção, no mínimo, 5% do seu NOI além de aproximadamente R\$50 milhões ao ano. Abaixo destacamos os principais projetos.

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------|
| NorteShopping | Proj. Executivo | Obras | | |
| VillaLobos | | Proj. Conceitual | Proj. Executivo | Obras |
| Tijuca | | Proj. Conceitual | Proj. Exec. | Obras |
| Plaza Niterói | | Proj. Conceitual | Proj. Exec. | Obras |
| Center Uberlândia | | Proj. Conceitual | Proj. Exec. | Obras |

Mercado de Capitais e Desempenho da Ação

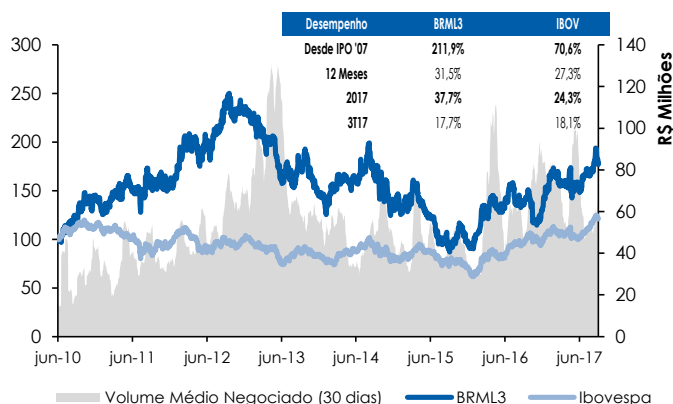
A BRMALLS tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código BRML3. A empresa também possui um programa de ADR nível I sob o código BRMLL. Em relação a nossa ação (BRML3), esta encerrou o terceiro trimestre de 2017 sendo transacionada a R\$14,07, uma valorização de 37,7% desde o início do ano. Neste mesmo período, o Ibovespa apresentou crescimento de 24,3%.

O volume financeiro médio no trimestre apresentou uma redução de 1,7% em relação ao 3T16, totalizando R\$56,5 milhões. O nosso número médio de negócios foi de 11.269 ordens diárias, 6,3% abaixo do ano passado.

| | 3T17 | 3T16* | % |
|---|-------------|-------------|-------|
| Ações em Circulação | 870.947.249 | 696.664.030 | 25,0% |
| Preço Médio da Ação (R\$) | 13,39 | 11,27 | 18,8% |
| Preço Final da Ação (R\$) | 14,07 | 10,70 | 31,5% |
| Valor de Mercado (R\$ milhões) | 12.277 | 7.451 | 64,8% |
| Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões) | 56,5 | 57,5 | -1,7% |
| Número de Negócios Médio | 11.269 | 12.024 | -6,3% |

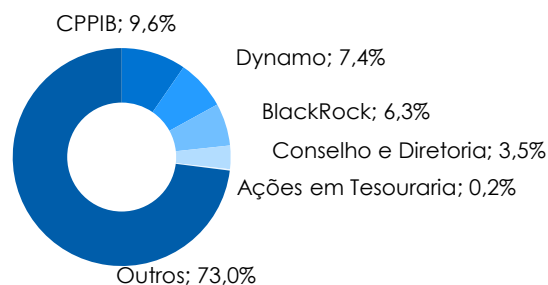
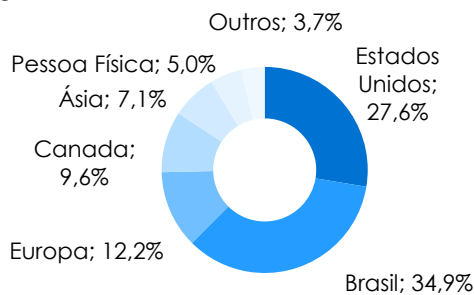
*Os dados relativos ao preço e número total de ações do 3T16 foram ajustados pela bonificação de ações aprovada em 28/04/2017.

| BRML3 - Peso nos Principais Índices (set/17) | | | | | | | | | |
|--|---------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|-------------|--|
| IBOVESPA | IBrX-50 | IC02 | IBrX | IGC-NM | ITAG | MLC | IMOB | MSCI Brazil | |
| 0,96% | 0,99% | 1,37% | 0,86% | 1,90% | 1,10% | 0,94% | 20,03% | 0,98% | |



Perfil do Investidor

No terceiro trimestre de 2017, nossa base de investidores continuou a apresentar uma diversificação por regiões de origem.



Contato e Equipe de RI

Frederico Villa
CFO e DRI

Renato Campos
Coordenador

Derek Tang
Finanças Corporativas & RI

Guilherme Lahr
Especialista

ri@brmall.com.br

Antonio Velloso
Estagiário

Tel: +55 21 3138-9900
Fax: +55 21 3138-9901

Anexo I - Nossos Shoppings

Ao final do terceiro trimestre de 2017, a BRMALLS detinha participação em 44 shopping centers, totalizando 1.612,9 mil m² de ABL total e 950,9 mil m² em ABL próprio, uma participação média no portfólio de 59,0%.

Detemos participação de 100% em 8 shoppings de nosso portfólio e prestamos serviços para 39 de nossos 44 shoppings. No total, dos shoppings em que detemos participação, 39 são comercializados, 36 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 cerca de 9,0 mil lojas que atraem milhões de visitantes anualmente.

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

| 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 |
| Goiania Shopping | GO | 22.252 | 48,4% | 10.770 | Admin./ Comerc./BO |
| Araguaia Shopping | GO | 21.758 | 50,0% | 10.879 | |
| 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 | |
| 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 | 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 | |
| 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 |
| | | 1.612.928 | 59,0% | 950.911 | |

Anexo II - 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.

Propriedade 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 e são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas 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 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.

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.

Anexo III - Tabela de Dívidas

| Perfil da Dívida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas | | | | 3T17 | | | 2T17 | | |
|--|------------|---------|---------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Índice | Taxa(%) | Vencimento | Curto Prazo | Longo Prazo | Total | Curto Prazo | Longo Prazo | Total |
| Citi - 4131 | US\$ Dólar | 1,24% | a.a. 08/12/17 | 177.856 | - | 177.856 | 185.716 | - | 185.716 |
| J.P. Morgan 4131 | US\$ Dólar | 3,62% | a.a. 16/01/18 | 159.559 | - | 159.559 | 168.088 | - | 168.088 |
| Debênture II - 2ª Série | IPCA | 6,40% | a.a. 15/02/19 | 122.392 | 122.873 | 245.265 | 119.998 | 120.271 | 240.269 |
| Financiamento Recife | PRÉ | 3,53% | a.a. 25/03/19 | 3.019 | 1.921 | 4.940 | 3.293 | 2.470 | 5.763 |
| Financiamento Sete Lagoas | TR | 9,30% | a.a. 21/12/19 | 4.526 | 7.296 | 11.822 | 4.848 | 8.136 | 12.984 |
| CCB Expansão Niterói | TR | 9,40% | a.a. 13/06/20 | 9.326 | 24.782 | 34.108 | 9.834 | 26.374 | 36.208 |
| CCB Contagem | TR | 9,40% | a.a. 13/06/20 | 29.482 | 77.608 | 107.090 | 31.048 | 82.700 | 113.748 |
| CCB Cuiabá | TR | 9,40% | a.a. 13/06/20 | 36.697 | 110.406 | 147.103 | 38.260 | 118.963 | 157.223 |
| Financiamento Granja Vianna | TR | 9,33% | a.a. 03/05/21 | 11.589 | 35.973 | 47.562 | 12.486 | 37.718 | 50.204 |
| Debênture V - 3ª Série | CDI | 0,10% | a.a. 15/05/21 | -37 | 49.734 | 49.697 | 0 | 49.710 | 49.710 |
| CRI Expansão Tamboré | TR | 9,40% | a.a. 19/10/21 | 14.226 | 69.117 | 83.343 | 14.955 | 72.125 | 87.080 |
| Financiamento Estação BH | TR | 9,50% | a.a. 15/04/22 | 15.859 | 63.685 | 79.544 | 17.329 | 66.429 | 83.758 |
| Financiamento São Luis | TR | 9,90% | a.a. 28/05/22 | 969 | 3.966 | 4.935 | 1.058 | 4.140 | 5.198 |
| Financiamento Mooca | TR | 9,80% | a.a. 28/06/22 | 6.525 | 34.399 | 40.924 | 7.057 | 35.975 | 43.032 |
| CRI Itaú S.A. | TR | 9,80% | a.a. 16/02/23 | 11.974 | 85.349 | 97.323 | 12.775 | 87.077 | 99.852 |
| Financiamento São Bernardo | TR | 9,34% | a.a. 20/04/23 | 11.199 | 75.010 | 86.209 | 12.023 | 77.067 | 89.090 |
| CRI Macaé* | IGP-M | 8,50% | a.a. 20/04/23 | 2.416 | 16.798 | 19.214 | 2.621 | 17.402 | 20.023 |
| CRI Campinas e Estação | IPCA | 6,34% | a.a. 07/03/24 | 14.403 | 221.868 | 236.271 | 14.204 | 214.856 | 229.060 |
| Financiamento Natal* | PRÉ | 2,94% | a.a. 26/12/24 | 2.261 | 14.226 | 16.487 | 2.437 | 14.619 | 17.056 |
| CRI Tijuca | TR | 9,60% | a.a. 25/02/25 | 53.882 | 630.343 | 684.225 | 55.905 | 629.080 | 684.985 |
| CRI Itaú BBA | TR | 9,31% | a.a. 19/03/25 | 31.700 | 539.654 | 571.354 | 33.579 | 543.126 | 576.705 |
| CRI Campinas e Estação | IPCA | 6,71% | a.a. 06/03/26 | 3.550 | 62.776 | 66.326 | 5.130 | 77.595 | 82.725 |
| Debênture V - 2ª Série | CDI | 1,67% | a.a. 25/05/28 | 2.720 | 69.789 | 72.509 | 2.936 | 70.292 | 73.228 |
| CRI Campinas e Estação | IPCA | 7,04% | a.a. 07/03/29 | 9.599 | 147.856 | 157.455 | 9.466 | 143.183 | 152.649 |
| Debênture V - 1ª Série | CDI | 1,75% | a.a. 25/05/31 | 490 | 95.978 | 96.468 | 615 | 96.044 | 96.659 |
| Bônus Perpétuo | US\$ Dólar | 8,50% | a.a. - | 0 | 0 | 0 | 1.291.341 | 0 | 1.291.341 |
| Total | | | | 736.182 | 2.561.407 | 3.297.589 | 2.057.001 | 2.595.352 | 4.652.354 |

* A tabela acima das informações financeiras ajustadas considera a dívida das Controladas em conjunto, SPE Macaé (CRI Macaé) é no valor de R\$19,2 milhões e SPE Mônaco (Financiamento Natal) no valor de R\$ 16,5 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)

Anexo IV - Demonstrações Financeiras

Demonstração de Resultados

| Informações Financeiras Ajustadas | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|--|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| Receita Bruta | 347.484 | 354.513 | -2,0% | 1.055.382 | 1.059.522 | -0,4% |
| Aluguéis | 237.417 | 244.992 | -3,1% | 728.160 | 732.886 | -0,6% |
| Linearização de Aluguel | 9.003 | 5.751 | 56,5% | 19.330 | 12.813 | 50,9% |
| Taxa de Cessão | 5.974 | 5.701 | 4,8% | 10.587 | 11.283 | -6,2% |
| Linearização de CDU | 660 | 3.830 | -82,8% | 12.870 | 20.998 | -38,7% |
| Estacionamento | 66.200 | 67.060 | -1,3% | 202.765 | 204.104 | -0,7% |
| Taxa de Transferência | 1.415 | 1.992 | -29,0% | 3.454 | 4.166 | -17,1% |
| Prestação de Serviços | 23.199 | 22.634 | 2,5% | 71.170 | 65.543 | 8,6% |
| Outras | 3.616 | 2.553 | 41,6% | 7.046 | 7.729 | -8,8% |
| (-)Impostos e Contribuições | (25.061) | (26.038) | -3,8% | (77.968) | (77.844) | 0,2% |
| Receita Líquida | 322.423 | 328.475 | -1,8% | 977.414 | 981.678 | -0,4% |
| Custos | (37.755) | (34.096) | 10,7% | (112.987) | (98.783) | 14,4% |
| Custos com Pessoal | (6.256) | (7.255) | -13,8% | (19.261) | (22.288) | -13,6% |
| Diversos Serviços | (4.752) | (5.271) | -9,8% | (14.575) | (15.655) | -6,9% |
| Custos Condominiais | (14.228) | (10.620) | 34,0% | (41.175) | (27.284) | 50,9% |
| Custos com Fundo de Promoções | (1.940) | (2.155) | -10,0% | (7.186) | (7.709) | -6,8% |
| Demais Custos | (10.579) | (8.795) | 20,3% | (30.790) | (25.847) | 19,1% |
| Resultado Bruto | 284.668 | 294.379 | -3,3% | 864.427 | 882.895 | -2,1% |
| Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas | (75.411) | (54.763) | 37,7% | (220.702) | (142.495) | 35,7% |
| Despesas com Vendas | (61.176) | (26.555) | 130,4% | (139.482) | (89.673) | 55,5% |
| Despesas de Pessoal | (14.198) | (31.617) | -55,1% | (73.223) | (78.440) | -6,7% |
| Serviços Contratados | (1.818) | (1.217) | 49,3% | (5.375) | (3.931) | 36,7% |
| Outras Despesas | 1.781 | 4.626 | -61,5% | (2.623) | 9.349 | -128,1% |
| Depreciação | (147) | (122) | 20,1% | (493) | (368) | 33,9% |
| Amortização | (4.167) | (4.801) | -13,2% | (12.095) | (15.367) | -21,3% |
| Resultado Financeiro | (70.367) | (124.330) | -43,4% | (244.009) | (186.007) | 31,2% |
| Receitas Financeiras | 229.557 | 233.631 | -1,7% | 607.714 | 1.577.756 | -61,5% |
| Despesas Financeiras | (299.924) | (357.961) | -16,2% | (851.723) | (1.763.764) | -51,7% |
| Resultado da Equivalência Patrimonial | - | - | - | - | - | - |
| Outras Receitas Operacionais | (131.436) | 1.586 | -8387,3% | (575.671) | 54.894 | -1148,7% |
| Resultado Operacional | 3.140 | 111.949 | -97,2% | (188.543) | 573.351 | -132,9% |
| Resultado Antes Tributação/Participações | 3.140 | 111.949 | -97,2% | (188.543) | 573.351 | -132,9% |
| Provisão para IR/CSLL | (20.345) | (26.043) | -21,9% | (68.706) | (77.156) | -11,0% |
| Impostos Diferidos | 31.188 | (38.131) | -181,8% | 101.704 | (121.570) | -183,7% |
| Participação de não-controladores | (12.205) | (12.243) | -0,3% | 11.734 | (55.679) | -121,1% |
| Lucro/Prejuízo do Período | 1.778 | 35.532 | -95,0% | (143.811) | 318.946 | -145,1% |

| Informações Contábeis | 3T17 | 3T16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
|--|-----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|
| Receita Bruta | 326.071 | 333.205 | -2,1% | 991.162 | 998.447 | -0,7% |
| Aluguéis | 223.273 | 230.060 | -3,0% | 683.401 | 689.331 | -0,9% |
| Linearização de Aluguel | 8.558 | 5.521 | 55,0% | 17.894 | 13.233 | 35,2% |
| Taxa de Cessão | 5.548 | 5.097 | 8,8% | 9.827 | 9.844 | -0,2% |
| Linearização de CDU | 304 | 3.497 | -91,3% | 11.469 | 19.801 | -42,1% |
| Estacionamento | 60.808 | 61.714 | -1,5% | 186.751 | 187.807 | -0,6% |
| Taxa de Transferência | 1.325 | 1.885 | -29,7% | 3.258 | 3.916 | -16,8% |
| Prestação de Serviços | 23.501 | 23.119 | 1,7% | 72.149 | 67.324 | 7,2% |
| Outras | 2.754 | 2.312 | 19,1% | 6.413 | 7.190 | -10,8% |
| (-)Impostos e Contribuições | (24.103) | (25.051) | -3,8% | (75.071) | (74.831) | 0,3% |
| Receita Líquida | 301.968 | 308.154 | -2,0% | 916.091 | 923.615 | -0,8% |
| Custos | (31.221) | (29.045) | 7,5% | (93.202) | (83.040) | 12,4% |
| Custos com Pessoal | (5.517) | (6.356) | -13,2% | (16.985) | (19.736) | -13,9% |
| Diversos Serviços | (4.306) | (4.831) | -10,9% | (12.971) | (13.961) | -7,1% |
| Custos Condominiais | (12.944) | (10.373) | 24,8% | (37.147) | (26.600) | 39,7% |
| Custos com Fundo de Promoções | (1.820) | (2.029) | -10,3% | (6.823) | (7.138) | -4,4% |
| Demais Custos | (6.634) | (5.456) | 21,6% | (19.376) | (15.605) | 24,2% |
| Resultado Bruto | 270.747 | 279.109 | -3,0% | 822.789 | 840.575 | -2,1% |
| Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas | (71.927) | (50.723) | 41,8% | (212.047) | (156.012) | 35,9% |
| Despesas com Vendas | (57.671) | (22.575) | 155,5% | (130.924) | (83.154) | 57,4% |
| Despesas de Pessoal | (14.183) | (31.617) | -55,1% | (73.194) | (78.440) | -6,7% |
| Serviços Contratados | (1.802) | (1.200) | 50,1% | (5.326) | (3.884) | 37,1% |
| Outras Despesas | 1.729 | 4.669 | -63,0% | (2.603) | 9.466 | -127,5% |
| Depreciação | (147) | (122) | 20,1% | (441) | (367) | 20,2% |
| Amortização | (4.166) | (4.799) | -13,2% | (12.093) | (15.363) | -21,3% |
| Resultado Financeiro | (70.103) | (123.566) | -43,3% | (243.340) | (183.098) | 32,9% |
| Receitas Financeiras | 229.241 | 233.322 | -1,7% | 606.689 | 1.576.909 | -61,5% |
| Despesas Financeiras | (299.344) | (356.888) | -16,1% | (850.030) | (1.760.007) | -51,7% |
| Resultado da Equivalência Patrimonial | (21.763) | 7.492 | -390,5% | (20.237) | (60.514) | -66,6% |
| Outras Receitas Operacionais | (85.088) | 1.587 | -5462,4% | (517.333) | 182.135 | -384,0% |
| Resultado Operacional | 17.553 | 108.978 | -83,9% | (182.703) | 607.356 | -130,1% |
| Resultado Antes Tributação/Participações | 17.553 | 108.978 | -83,9% | (182.703) | 607.356 | -130,1% |
| Provisão para IR/CSLL | (18.151) | (23.800) | -23,7% | (61.970) | (70.347) | -11,9% |
| Impostos Diferidos | 14.556 | (37.455) | -138,9% | 89.052 | (162.560) | -154,8% |
| Participação de não-controladores | (12.180) | (12.191) | -0,1% | 11.809 | (55.505) | -121,3% |
| Lucro/Prejuízo do Período | 1.778 | 35.532 | -95,0% | (143.812) | 318.946 | -145,1% |

Balanco Patrimonial (Ativo):

| Balanco Patrimonial (R\$ mil) | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| Ativos | Informações Contábeis | | | Efeitos IFRS 10/11 | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
| | 3T17 | 4T16 | % | 3T17 | 4T16 | 3T17 | 4T16 | % |
| Ativos | | | | | | | | |
| Circulante | | | | | | | | |
| Disponibilidades | 22.615 | 21.718 | 4,1% | 858 | 1.496 | 23.473 | 23.214 | 1,1% |
| Contas a Receber | 295.226 | 425.087 | -30,5% | 12.631 | 19.524 | 307.857 | 444.611 | -30,8% |
| Títulos e Valores Mobiliários | 997.055 | 352.911 | 182,5% | 12.571 | 7.052 | 1.009.626 | 359.963 | 180,5% |
| Instrumentos Derivativos | 32.471 | 37.462 | -13,3% | - | - | 32.471 | 37.462 | -13,3% |
| Impostos a Recuperar | 88.111 | 88.359 | -0,3% | 295 | 2.207 | 88.406 | 90.566 | -2,4% |
| Adiantamentos | 17.938 | 17.871 | 0,4% | 979 | 963 | 18.917 | 18.834 | 0,4% |
| Despesas Antecipadas | 7.138 | 5.254 | 35,8% | 12 | (5) | 7.150 | 5.249 | 36,2% |
| Outros Valores a Receber | 21.056 | 29.236 | -28,0% | 1.230 | (13.256) | 22.286 | 15.980 | 39,5% |
| Total | 1.481.610 | 977.898 | 51,5% | 28.576 | 17.981 | 1.510.186 | 995.879 | 51,6% |
| Não Circulante | | | | | | | | |
| Clientes | 103.191 | 90.701 | 13,8% | 5.838 | 5.478 | 109.029 | 96.179 | 13,4% |
| Depósitos e cauções | 53.058 | 56.081 | -5,4% | 533 | 491 | 53.591 | 56.572 | -5,3% |
| Impostos a Recuperar | 25.242 | 37.203 | -32,1% | - | - | 25.242 | 37.203 | -32,1% |
| Impostos Diferidos | - | - | - | - | 76.366 | - | 76.366 | -100,0% |
| Instrumentos Derivativos | - | 271.691 | - | - | - | - | 271.691 | - |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 5.557 | 5.435 | 2,2% | (5.557) | (5.435) | - | - | 0,0% |
| Débito de Controladas e Coligadas | 40.785 | 36.376 | 12,1% | (40.785) | (36.376) | - | - | 0,0% |
| Outros | 27.875 | 30.072 | -7,3% | (4.997) | (6.015) | 22.878 | 24.057 | -4,9% |
| Total | 255.708 | 527.559 | -51,5% | (44.968) | 34.509 | 210.740 | 562.068 | -62,5% |
| Permanente | | | | | | | | |
| Investimentos | 526.786 | 552.996 | -4,7% | (526.786) | (552.996) | - | - | - |
| Propriedade para Investimento | 16.783.688 | 17.265.813 | -2,8% | 730.298 | 786.798 | 17.513.986 | 18.052.611 | -3,0% |
| Imobilizado | 10.745 | 10.703 | 0,4% | (16) | - | 10.729 | 10.703 | 0,2% |
| Intangível | 71.931 | 67.272 | 6,9% | 9 | 10 | 71.940 | 67.282 | 6,9% |
| Total | 17.393.150 | 17.896.784 | -2,8% | 203.505 | 233.812 | 17.596.655 | 18.130.596 | -2,9% |
| Total Ativo | 19.130.468 | 19.402.241 | -1,4% | 187.113 | 286.302 | 19.317.581 | 19.688.543 | -1,9% |

Balanço Patrimonial (Passivo)

| Balanço Patrimonial (R\$ mil) | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| Passivos | Informações Contábeis | | | Efeitos IFRS 10/11 | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
| | 3T17 | 4T16 | % | 3T17 | 4T16 | 3T17 | 4T16 | % |
| Passivos | | | | | | | | |
| Circulante | | | | | | | | |
| Empréstimos e Financiamentos | 757.625 | 582.149 | 30,1% | 5.110 | 4.790 | 762.735 | 586.939 | 30,0% |
| Fornecedores | 34.011 | 33.912 | 0,3% | 3.257 | 3.235 | 37.268 | 37.146 | 0,3% |
| Impostos e contribuições a recolher | 37.743 | 52.818 | -28,5% | 2.563 | 5.145 | 40.306 | 57.963 | -30,5% |
| Salários e Encargos Sociais | 24.001 | 43.252 | -44,5% | 329 | 306 | 24.330 | 43.558 | -44,1% |
| Dividendos obrigatórios a Pagar | 41.024 | 41.024 | 0,0% | 0 | - | 41.024 | 41.024 | 0,0% |
| Impostos e Contribuições - parcelamentos | 12.795 | 5.663 | 125,9% | 19 | 138 | 12.814 | 5.801 | 120,9% |
| Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos Contingentes | 24.441 | - | - | 54 | - | 24.495 | - | - |
| Adiantamentos de Clientes | 15.278 | 13.271 | 15,1% | 721 | 659 | 15.999 | 13.931 | 14,8% |
| Obrigações a pagar por aquisição de shopping | 12.225 | 12.040 | 1,5% | - | - | 12.225 | 12.040 | 1,5% |
| Instrumentos Derivativos | 52.890 | 22.301 | 137,2% | - | - | 52.890 | 22.301 | 137,2% |
| Receita Diferida | 18.852 | 25.014 | -24,6% | 2.068 | 2.831 | 20.920 | 27.845 | -24,9% |
| Outros valores a pagar | 2.432 | 3.586 | -32,2% | 1.283 | 796 | 3.715 | 4.382 | -15,2% |
| Total | 1.033.317 | 835.030 | 23,7% | 15.404 | 17.899 | 1.048.721 | 852.929 | 23,0% |
| Não Circulante | | | | | | | | |
| Empréstimos e Financiamentos | 2.504.264 | 4.197.736 | -40,3% | 30.590 | 34.857 | 2.534.854 | 4.232.594 | -40,1% |
| Fornecedores | - | 475 | - | - | - | - | 475 | - |
| Provisão para Contingências | 24.836 | 46.375 | -46,4% | 1 | 25 | 24.837 | 46.400 | -46,5% |
| Impostos e Contribuições - parcelamentos | 77.910 | 75.929 | 2,6% | 751 | 666 | 78.661 | 76.594 | 2,7% |
| Obrigações a pagar por aquisição de shopping | 749.837 | 710.104 | 5,6% | - | - | 749.837 | 710.104 | 5,6% |
| Instrumentos Derivativos | 27.120 | 283.496 | -90,4% | - | - | 27.120 | 283.496 | -90,4% |
| Impostos Diferidos | 3.406.586 | 3.495.639 | -2,5% | 201.527 | 250.104 | 3.608.113 | 3.745.743 | -3,7% |
| Receita Diferida | 61.511 | 65.911 | -6,7% | 2.683 | 3.424 | 64.194 | 69.335 | -7,4% |
| Empréstimos de Empresas Ligadas | 14.689 | 13.837 | 6,2% | (14.689) | (13.837) | - | - | - |
| Outros Valores a Pagar | 26.455 | 8.667 | 205,2% | (26.455) | - | - | 8.667 | - |
| Total | 6.893.208 | 8.898.169 | -22,5% | 194.408 | 275.239 | 7.087.616 | 9.173.408 | -22,7% |
| Patrimônio Líquido | | | | | | | | |
| Participação dos não controladores | 363.125 | 409.456 | -11,3% | (48.642) | (32.778) | 314.483 | 376.678 | -16,5% |
| Capital Social | 10.394.569 | 7.188.653 | 44,6% | - | - | 10.394.569 | 7.188.653 | 44,6% |
| Reservas de Capital | 52.738 | 92.904 | -43,2% | - | - | 52.738 | 92.904 | -43,2% |
| Reservas de Lucro | 643.995 | 1.878.078 | -65,7% | 25.943 | 25.942 | 669.938 | 1.904.020 | -64,8% |
| Ações em tesouraria | (20.573) | (20.573) | 0,0% | - | - | (20.573) | (20.573) | 0,0% |
| Lucros/Prejuízos Acumulados | (143.812) | 171.251 | -184,0% | - | - | (143.812) | 171.252 | -184,0% |
| Custos com Captações de Recursos | (86.099) | (50.727) | 69,7% | - | - | (86.099) | (50.727) | 69,7% |
| Total | 11.203.943 | 9.669.042 | 15,9% | (22.699) | (6.836) | 11.181.244 | 9.662.206 | 15,7% |
| Total Passivo e Patrimônio Líquido | 19.130.468 | 19.402.241 | -1,4% | 187.113 | 286.302 | 19.317.581 | 19.688.543 | -1,9% |

Fluxo de Caixa:

| | Informações Financeiras Ajustadas | Informações Financeiras Ajustadas |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 3T17 | 3T17 - IFRS 10/11 |
| Lucro (prejuízo) do Exercício dos Acionistas da Companhia | (155.546) | (155.621) |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais | 803.716 | 772.996 |
| Depreciações e amortizações | 12.588 | 12.534 |
| Atualização de empréstimos e financiamentos | 195.544 | 194.224 |
| Rendimento de títulos e valores mobiliários | (66.218) | (65.553) |
| Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente | (35.192) | (32.239) |
| Remuneração baseada em opções de ações | 28.038 | 28.037 |
| Ajuste a valor justo e resultado com derivativos | 50.709 | 50.709 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | (101.704) | (89.052) |
| Variação no valor justo das propriedades para investimento | 570.854 | 513.625 |
| Equivalência patrimonial | 0 | 20.237 |
| Outros | 149.097 | 140.474 |
| (Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos | 15.160 | (374) |
| Contas a receber | (2.872) | (2.333) |
| Impostos a recuperar | 14.122 | 12.210 |
| Adiantamentos | (84) | (67) |
| Despesas antecipadas | (1.901) | (1.884) |
| Depósitos e cauções | 2.982 | 3.023 |
| Instrumentos Derivativos | 187 | 187 |
| Fornecedores | (345) | (376) |
| Impostos e contribuições a recolher | (15.777) | 38.421 |
| Salários e encargos sociais | (20.125) | (20.147) |
| Receita diferida | 804 | 907 |
| Provisão para contingências | 2.931 | 2.901 |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | 47.640 | (44.383) |
| Outros | (12.402) | 11.167 |
| Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais | 663.330 | 617.002 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | (619.389) | (593.617) |
| Compra/venda de títulos e valores mobiliários | (583.444) | (578.591) |
| Aumento (redução) nos ativos intangíveis/imobilizado | (17.272) | (17.235) |
| Aquisição e construção de propriedades para investimento | (125.673) | (124.935) |
| Venda de propriedade para investimento | 107.000 | 107.000 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - |
| Operação com partes relacionadas | - | (3.679) |
| Dividendos recebidos | - | 23.823 |
| Fluxos de caixa das atividade de financiamentos | (43.682) | (22.487) |
| Obtenção de empréstimos | 0 | 0 |
| Pagamento de juros sobre empréstimos | (301.734) | (300.115) |
| Pagamento de empréstimos | (1.448.565) | (1.444.928) |
| Ações em tesouraria | - | - |
| Aumento de capital | 1.800.582 | 1.800.582 |
| Dividendos pagos | - | - |
| Gastos com emissão de ações | (35.372) | (35.372) |
| Dividendos pagos aos acionistas não controladores | (58.593) | (42.654) |
| Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos | 259 | 897 |
| Disponibilidades e valores equivalentes no início do período | 23.214 | 21.718 |
| Disponibilidades e valores equivalentes no final do período | 23.473 | 22.615 |
| Variação de caixa e equivalentes de caixa, líquidos | 259 | 897 |

Indicadores Financeiros (Trimestre):

| | Informações Contábeis | | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
|----------------------------------|-----------------------|----------------|--------------|-----------------------------------|----------------|--------------|
| | 3T17 | 3T16 | % | 3T17 | 3T16 | % |
| Receita Bruta | 326.071 | 333.205 | -2,1% | 347.484 | 354.513 | -2,0% |
| (-) Prestação de Serviços | (23.501) | (23.119) | 1,7% | (23.199) | (22.634) | 2,5% |
| (-) Custos | (31.221) | (29.045) | 7,5% | (37.755) | (34.096) | 10,7% |
| (+) Debêntures do Araguaia* | - | 2.240 | -100,0% | - | 2.240 | -100,0% |
| (-) Crédito Presumido PIS/COFINS | (2.386) | (2.355) | 1,3% | (2.386) | (2.355) | 1,3% |
| NOI | 268.963 | 280.926 | -4,3% | 284.144 | 297.668 | -4,5% |
| Margem % | 88,9% | 90,6% | -1,7 p.p | 87,6% | 89,7% | -2,1 p.p |

| | Informações Contábeis | | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
|--|-----------------------|----------------|---------------|-----------------------------------|----------------|---------------|
| | 3T17 | 3T16 | % | 3T17 | 3T16 | % |
| Receita Líquida | 301.968 | 308.154 | -2,0% | 322.423 | 328.475 | -1,8% |
| (+) Custos e Despesas | (107.461) | (84.689) | 26,9% | (117.480) | (93.782) | 25,3% |
| (+) Depreciação e Amortização | 4.313 | 4.921 | -12,3% | 4.313 | 4.923 | -12,4% |
| (+) Outras Receitas Operacionais | (85.088) | 1.587 | -5462,4% | (131.436) | 1.586 | -8387,3% |
| (+) Resultado de equivalência patrimonial | (21.763) | 7.492 | -390,5% | - | - | - |
| EBITDA | 91.969 | 237.465 | -61,3% | 77.820 | 241.202 | -67,7% |
| (+) Propriedades para Investimento | 84.089 | - | - | 129.161 | - | - |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | 28.231 | - | - | - | - | - |
| (+) Debêntures do Araguaia | - | 2.240 | -100,0% | - | 2.240 | -100,0% |
| EBITDA Ajustado | 204.289 | 239.705 | -14,8% | 206.981 | 243.442 | -15,0% |
| Margem % | 67,7% | 77,8% | -10,1 p.p | 64,2% | 74,1% | -9,9 p.p |

| | Informações Contábeis | | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
|--|-----------------------|---------------|---------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| | 3T17 | 3T16 | % | 3T17 | 3T16 | % |
| Lucro/prejuízo Líquido | 1.778 | 35.532 | -95,0% | 1.778 | 35.532 | -95,0% |
| (+) Depreciação e Amortização | 4.313 | 4.921 | -12,3% | 4.313 | 4.923 | -12,4% |
| FFO | 6.090 | 40.453 | -84,9% | 6.091 | 40.455 | -84,9% |
| (+) Variação Cambial Bônus Perpétuo | - | 14.138 | - | - | 14.138 | - |
| (+) Swap a Mercado (MTM) | (91) | (14.824) | -99,4% | (91) | (14.824) | -99,4% |
| (+) Ajuste Impostos Não Caixa | (8.744) | 39.457 | -122,2% | (25.377) | 40.134 | -163,2% |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | 28.231 | - | - | - | - | - |
| (+) Propriedades para Investimento | 84.089 | - | - | 129.161 | - | - |
| (+) Participação Minoritária (Prop. para Inv) | 4.614 | - | - | 4.614 | - | - |
| FFO Ajustado | 114.190 | 79.224 | 44,1% | 114.398 | 79.903 | 43,2% |
| Margem % | 37,8% | 25,7% | 12,1 p.p | 35,5% | 24,3% | 11,2 p.p |

Indicadores Financeiros (Acumulado):

| | Informações Contábeis | | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
|----------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|-----------------|
| | 9M17 | 9M16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
| Receita Bruta | 991.162 | 998.447 | -0,7% | 1.055.382 | 1.059.522 | -0,4% |
| (-) Prestação de Serviços | (72.149) | (67.324) | 7,2% | (71.170) | (65.543) | 8,6% |
| (-) Custos | (93.302) | (83.040) | 12,4% | (112.987) | (98.783) | 14,4% |
| (+) Debêntures do Araguaia* | 1.689 | 6.310 | -73,2% | 1.689 | 6.310 | -73,2% |
| (-) Crédito Presumido PIS/COFINS | (7.798) | (7.104) | 9,8% | (7.798) | (7.104) | 9,8% |
| NOI | 819.602 | 847.289 | -3,3% | 865.116 | 894.402 | -3,3% |
| <i>Margem %</i> | <i>89,2%</i> | <i>91,0%</i> | <i>-1,8 p.p</i> | <i>87,9%</i> | <i>90,0%</i> | <i>-2,1 p.p</i> |

| | Informações Contábeis | | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
|--|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| | 9M17 | 9M16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
| Receita Líquida | 916.091 | 923.615 | -0,8% | 977.414 | 981.678 | -0,4% |
| (+) Custos e Despesas | (317.883) | (254.782) | 24,8% | (346.277) | (277.213) | 24,9% |
| (+) Depreciação e Amortização | 12.534 | 15.730 | -20,3% | 12.588 | 15.735 | -20,0% |
| (+) Outras Receitas Operacionais | (517.333) | 182.135 | -384,0% | (575.671) | 54.894 | -1148,7% |
| (+) Resultado de equivalência patrimonial | (20.237) | (60.514) | -66,6% | - | - | - |
| EBITDA | 73.172 | 806.183 | -90,9% | 68.054 | 775.093 | -91,2% |
| (+) Propriedades para Investimento | 513.625 | (189.023) | -372% | 570.854 | (61.650) | -1026,0% |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | 43.645 | 84.067 | - | - | - | - |
| (+) Debêntures do Araguaia | 1.689 | 6.310 | -73,2% | 1.689 | 6.310 | -73,2% |
| EBITDA Ajustado | 632.131 | 707.538 | -10,7% | 640.597 | 719.753 | -11,0% |
| <i>Margem %</i> | <i>69,0%</i> | <i>76,6%</i> | <i>-7,6 p.p</i> | <i>65,5%</i> | <i>73,3%</i> | <i>-7,8 p.p</i> |

| | Informações Contábeis | | | Informações Financeiras Ajustadas | | |
|--|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| | 9M17 | 9M16 | % | 9M17 | 9M16 | % |
| Lucro/prejuízo Líquido | (143.812) | 318.946 | -145,1% | (143.811) | 318.946 | -145,1% |
| (+) Depreciação e Amortização | 12.534 | 15.730 | -20,3% | 12.588 | 15.735 | -20,0% |
| FFO | (131.278) | 334.676 | -139,2% | (131.223) | 334.681 | -139,2% |
| (+) Variação Cambial Bônus Perpétuo | - | (254.287) | -100,0% | - | (254.287) | -100,0% |
| (+) Swap a Mercado (MTM) | (14.484) | 9.102 | -259,1% | (14.484) | 9.102 | -259,1% |
| (+) Ajuste Impostos Não Caixa | (77.449) | 174.884 | -144,3% | (90.101) | 133.893 | -167,3% |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | 43.645 | 84.067 | - | - | - | - |
| (+) Propriedades para Investimento | 513.625 | (189.023) | -371,7% | 570.854 | (61.650) | -1026,0% |
| (+) Participação Minoritária (Prop. para Inv) | (42.619) | 19.988 | -313,2% | (42.619) | 19.988 | -313,2% |
| FFO Ajustado | 291.440 | 179.407 | 62,4% | 292.427 | 181.727 | 60,9% |
| <i>Margem %</i> | <i>31,8%</i> | <i>19,4%</i> | <i>12,4 p.p</i> | <i>29,9%</i> | <i>18,5%</i> | <i>11,4 p.p</i> |

Anexo V - Notificação de interesse de exercício de Opção de Venda

Em conexão com o fato relevante divulgado em 21 de setembro de 2017, no qual a Companhia informou que recebeu notificação de manifestação de interesse de exercício de opção de venda ("Opção de Venda") da participação de 30% (trinta por cento) detida pelos sócios da Alvear Participações S.A. ("Alvear"), visando deixar mais claros os impactos desta transação, demonstramos abaixo um resumo com os principais pontos a serem destacados:

- Como descrito na nota explicativa 1.2.2 das informações trimestrais, a assinatura do acordo de acionistas no qual previa a Opção de Venda já ensejava a contabilização de passivo pelo valor previsto de pagamento, motivo pelo qual a Companhia está rerepresentando os saldos comparativos;
- De acordo com as normas contábeis aplicáveis a este tipo de transação, a Companhia concluiu que a forma adequada de registro é considerar como uma transição de capital com acionista não controlador, de acordo com o parágrafo B96 do CPC 36, gerando uma contrapartida da obrigação no próprio patrimônio da Companhia, não tendo qualquer impacto no resultado;
- Nesta forma de contabilização, o resultado entre o valor da obrigação devidamente corrigida, e o respectivo valor do percentual de 30% do investimento na empresa Alvear, líquido dos dividendos pagos ao acionista não controlador, é registrado de forma líquida em conta de reserva de capital;
- Quando efetivada a operação, ou seja, o valor da ação da BR Malls superar o preço de R\$18,28, o valor do passivo da obrigação é devidamente baixado com o pagamento e o valor reconhecido no patrimônio permanece em reserva de capital, sendo sua destinação a ser definida de acordo com a legislação societária aplicável.
- Os valores dos ajustes da rerepresentação dos saldos comparativos, divulgados na nota explicativa 1.2.2 de nossas informações trimestrais reconhecidos no patrimônio líquido não representam mais do que 1,5% do total do patrimônio líquido da controladora.

A Companhia esclarece que o portfólio da Alvear é composto por três shoppings relevantes em operação e um greenfield com potencial de maturação e crescimento, todos administrados e comercializados pela BRMALLS. Dessa forma, a aquisição da participação remanescente, caso concretizada, reforçará a carteira da BRMALLS e o portfólio da Companhia em linha com seu novo direcionamento estratégico.

Portfólio Alvear (30%) - NOI 2016 (R\$MM)

