

BRMALLS

A nighttime photograph of a modern building facade. The building features a mix of materials: a large glass entrance on the left, a central section with horizontal metallic slats, and a lower section with a stone wall. Several tall palm trees are planted in front of the building. The scene is illuminated by warm lights, creating a modern and sophisticated atmosphere.

RELATÓRIO DE RESULTADOS 4º TRIMESTRE 2017

Mooca Plaza Shopping- SP

A BRMALLS ANUNCIA OS RESULTADOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2017

Rio de Janeiro, 14 de março de 2018 – A BRMALLS Participações S.A. (B3: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2017.

CARTA DO CEO & PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

“O ano de 2017 foi particularmente importante para a BRMALLS. Além dos momentos desafiadores advindos da crise econômica que afetou o nosso negócio, passamos por uma reorganização significativa das nossas estruturas de gestão. Acreditamos ter disposto as bases que nos permitirão avançar com segurança em nossos objetivos de longo prazo. Não obstante, o reflexo contábil destas mudanças se materializou no lançamento de despesas não recorrentes, impactando nosso resultado de curto prazo.

Em termos estratégicos, decidimos focar atenção e concentrar nossa exposição em ativos dominantes. Vendemos neste ano participações em seis shoppings, por um valor de R\$824,3 milhões e com isso encerramos o ano com 86% do nosso NOI exposto a ativos classificados pela companhia como tier 1 ou 2 (comparado aos 76% que tínhamos exposto a essas mesmas categorias em 2013).

Iniciamos 2018 com um portfólio mais concentrado e seguimos buscando oportunidades de reciclagem e aquisição de ativos que estejam aderentes à nossa estratégia. Daremos passos importantes com os investimentos em revitalização dos nossos ativos. Adicionalmente, desenvolveremos soluções e tecnologias para facilitar o omnichannel e a interação com consumidores. Acreditamos que iremos transformar os nossos principais ativos ao elevar o patamar de experiência de consumo e aumentar a atratividade de longo prazo perante consumidores e lojistas.

Foi um período de avanços importantes na Governança da Companhia. Tivemos alterações na composição do Conselho de Administração com a posse de novos conselheiros, concluímos o redesenho dos Comitês, promovemos mudanças no modelo de remuneração e revisamos políticas e práticas contábeis. Tudo isto permitiu maior alinhamento com acionistas, o que foi reconhecido na avaliação da ISS, que garantiu nota máxima de governança à BRMALLS.

Por fim, mas não menos importante, diante da atual posição de caixa e alavancagem confortáveis da companhia, avaliaremos todas as alternativas de alocação de capital, visando maximizar o retorno para os nossos acionistas.

As mudanças estratégicas implementadas em 2017, aliadas à resposta de nossos colaboradores e a melhora de nossas operações nos últimos meses, nos permitem acreditar que teremos um ano de 2018 mais condizente com o nível de rentabilidade almejado pelos nossos acionistas.”

Ruy Kameyama, Presidente da BRMALLS

Destques 2017 e eventos subsequentes

- **Resultados:** apesar do cenário desafiador do ponto vista operacional e da queda nos nossos principais indicadores (receitas, NOI e EBITDA), alcançamos em 2017 uma geração de caixa medida pelo AFFO de R\$425,9 milhões (crescimento de 42,3% em relação ao ano anterior), com uma margem AFFO de 31,6%, 9,8p.p. acima da margem para o ano de 2016. Neste último trimestre, obtivemos a melhor margem FFO ajustado (AFFO) desde o 4T14, de 36,0%, 5,7p.p. acima da margem do 4T16, totalizando um AFFO de R\$133,5 milhões, 13,5% acima do AFFO do 4T16.
- **Time:** a substituição do Presidente e de Diretores por executivos promovidos internamente, reflete a maturidade e qualidade dos quadros da Companhia. Em 2017 a BRMALLS foi eleita uma das 15 “Empresas onde os Brasileiros Sonham em Trabalhar” de acordo com o LinkedIn, sendo a única empresa do setor imobiliário e a 2ª empresa no Estado do Rio de Janeiro.
- **Fortalecimento Comercial:** o exercício de 2017 foi marcado pela melhoria da nossa carteira de lojistas, onde promovemos uma substituição de um percentual relevante da base existente por conceitos atualizados de mix e de melhor performance. Apesar do leasing spread inicial ser temporariamente negativo, a execução dessa estratégia permitiu à Companhia obter ao longo do ano uma recuperação do nível de ocupação (97,4% em dezembro 2017) uma redução significativa da inadimplência líquida e um crescimento de 4,2% em vendas/m². Adicionalmente, através do projeto BRMALLS Partners em parceria com a ENDEAVOR, fomentamos o empreendedorismo no varejo brasileiro e desenvolvemos novos conceitos e marcas para o setor no Brasil.
- **Revisão de Políticas e Práticas Contábeis:** neste trimestre, a companhia mudou o critério de provisão de perda para crédito de liquidação duvidosa, encurtando o tempo de provisionamento de 360 dias para 180 dias. Adicionalmente, a partir de janeiro de 2018, seguindo as normas do IFRS9/CPC48, passaremos a provisionar os créditos de liquidação duvidosa com base em faixas de tempo de saldo em aberto e as respectivas recuperabilidades históricas (mais informações no Anexo V do release). Realizamos também neste trimestre uma atualização detalhada das premissas da avaliação ao valor justo das nossas propriedades. Entendemos que a atualização dessas políticas e práticas melhor reflete o cenário atual do varejo, beneficiará a companhia através de menor volatilidade nos resultados e facilitará a compreensão do nosso negócio.
- **Reciclagem de Portfólio:** no 4T17 a companhia deu mais um passo importante na estratégia de reciclagem de portfólio. Vendemos participação em 5 shoppings por R\$717,3 milhões. Assim, fechamos o ano levantando um total de R\$824,3 milhões.
- **Estrutura de Capital:** após uma série de iniciativas nos mercados de capitais, finalizamos 2017 com o balanço sólido, com baixa alavancagem e sem exposição a flutuações cambiais. Esta nova estrutura de capital promoveu uma redução significativa das despesas financeiras, além de ter restabelecido a capacidade de a Companhia de realizar novos investimentos e ao mesmo tempo retornar capital para seus acionistas.
- **Recompra de ações:** com o objetivo de otimizar alocação de capital, foi aprovado em março/2018 um programa de recompra de ações no valor de até 41.597.300 de ações, que representam 4,76% do total de ações da companhia, no período de até 12 meses.

Principais Indicadores Financeiros e Operacionais:

- A **receita líquida do 4T17** totalizou **R\$370,6 milhões**, uma variação negativa de 4,6% ante o valor apresentado no 4T16. Expurgando o efeito de vendas de participação, a variação negativa foi de 2,2%. **No ano de 2017**, totalizamos **R\$1.348,0 milhões**, uma variação negativa de 1,6% ante o exercício anterior ou 0,3% quando excluimos o efeito de vendas de participação.
- As **vendas mesmas lojas (SSS)** apresentaram crescimento de **1,6%**, um incremento de 2,2 p.p. ante o SSS do 4T16. No ano, o SSS teve crescimento de 2,8%, 3,3p.p. acima do SSS de 2016. O indicador **vendas/m²** apresentou crescimento de 4,2% em 2017, 1,4p.p. acima do SSS divulgado. Esta dispersão entre SSS e vendas/m² é explicada pela **qualificação do mix de nosso portfólio**, reforçando nossa visão de longo prazo para os ativos.

- Alcançamos no 4T17 uma **taxa de ocupação média de 96,2%**, 1,0p.p. acima da taxa de ocupação do 3T17. Ao final do ano, alcançamos uma taxa de ocupação de **97,4%**. Nossos 15 ativos de maior representatividade em NOI atingiram uma taxa de ocupação média de **98,2%**.
- No trimestre, apresentamos um **NOI de R\$335,1 milhões**, valor 7,1% abaixo em relação ao NOI apresentado no 4T16 e com margem NOI de 89,6%. No ano de 2017, o NOI atingiu R\$ 1.200,2 milhões, uma redução de 4,4% ante 2016. A margem NOI do exercício totalizou 88,4%. Excluindo o efeito das vendas de participação, o NOI reduziu em 4,8% no 4T17.
- As **despesas com vendas** totalizaram R\$68,3 milhões no trimestre. O principal impacto decorreu das provisões para devedores duvidosos, que totalizaram R\$ 61,9 milhões, dos quais R\$ 25,2 milhões se referem a um efeito não recorrente fruto da mudança de critério de provisão que passa de 360 para 180 dias (ver anexo V deste relatório).
- Referente às **despesas gerais e administrativas**, observamos redução de **51,6%** ante o 4T16, explicado principalmente pela redução nas linhas de participação nos lucros e remuneração baseada em ações.
- Registramos um **EBITDA ajustado** de R\$ 235,4 milhões no trimestre, com margem de 63,5%. No ano, o **EBITDA ajustado** recuou 13,8% para R\$ 876,0 milhões, com uma margem de 65,0%. Excluindo o efeito de mudança de critério contábil de provisão e efeito de vendas de participação, o EBITDA ajustado reduziu em 9,3% no trimestre quando comparado ao mesmo período do ano anterior.
- No trimestre, **amortizamos a totalidade da dívida Citi 4131** no valor de **R\$ 184,4 milhões** e após o final do trimestre, em janeiro de 2018 amortizamos todo o saldo da dívida **J.P. Morgan 4131**, que totalizou **R\$ 159,8 milhões**.
- A companhia acelerou o processo de **desalavancagem** após as vendas de ativos realizadas em dezembro e encerrou o ano com uma **dívida líquida de R\$1.637,4 milhões**. A redução do nosso endividamento e custo médio da dívida contribuíram para a melhora de 42,0% do nosso **resultado financeiro caixa**.
- Registramos no trimestre um **lucro líquido ajustado de R\$129,3 milhões**, o que representa um crescimento de 13,5% quando comparado ao 4T16, e com margem de 34,9%. Em 2017, nosso lucro líquido ajustado apresentou crescimento de **46,2% ante o ano anterior**, totalizando **R\$409,1 milhões**, com uma margem de 30,3%.

	4T17	4T16	%	2017	2016	%
ABL Total (m²)	1.445.536	1.645.672	-12,2%	1.445.536	1.645.672	-12,2%
ABL Próprio (m²)	877.111	961.716	-8,8%	877.111	961.716	-8,8%
Vendas Mesmas Lojas	1,6%	-0,6%	2,2 p.p.	2,8%	-0,5%	3,3 p.p.
Vendas Totais (R\$ milhões)	6.708	6.766	-0,9%	22.246	21.798	2,1%
Vendas / m²	1.583	1.546	2,4%	1.301	1.248	4,2%
Aluguel Mesmas Lojas	1,7%	5,3%	-3,7 p.p.	4,9%	4,4%	0,5 p.p.
Aluguel / m²	104	108	-3,5%	93	94	-0,9%
NOI / m²	123	129	-4,5%	109	112	-3,0%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,3%	10,7%	-0,4 p.p.	11,0%	11,4%	-0,4 p.p.
(+) Aluguel (% vendas)	6,4%	6,8%	-0,4 p.p.	6,5%	6,9%	-0,4 p.p.
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	3,9%	3,9%	0,0 p.p.	4,5%	4,5%	0,0 p.p.
Ocupação (média trimestral)	96,2%	96,2%	0,0 p.p.	95,5%	96,0%	-0,5 p.p.
Inadimplência Líquida	1,3%	5,5%	-4,2 p.p.	3,3%	5,0%	-1,7 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)	9,6%	12,8%	-3,2 p.p.	11,1%	9,7%	1,4 p.p.
Turnover das lojas	9,1%	6,6%	2,5 p.p.	9,1%	6,6%	2,5 p.p.

	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Receita Líquida	370.552	388.583	-4,6%	1.347.967	1.370.262	-1,6%
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	-82.622	-57.812	42,9%	-303.323	-220.505	37,6%
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec. Líq.)	-22,3%	-14,9%	-7,4 p.p.	-20,8%	-14,9%	-6,0 p.p.
NOI	335.057	360.763	-7,1%	1.200.173	1.255.167	-4,4%
margem %	89,6%	90,8%	-1,2 p.p.	88,4%	90,2%	-1,9 p.p.
Lucro Bruto	334.026	352.767	-5,3%	1.198.453	1.235.665	-3,0%
margem %	90,1%	90,8%	-0,7 p.p.	88,9%	90,2%	-1,3 p.p.
EBITDA	-985.813	-542.333	81,8%	-917.759	232.753	-494,3%
EBITDA Ajustado	235.398	296.457	-20,6%	875.995	1.016.204	-13,8%
margem %	63,5%	76,3%	-12,8 p.p.	65,0%	74,2%	-9,2 p.p.
Lucro Líquido	-652.469	-147.695	341,8%	-796.281	171.251	-565,0%
Lucro Líquido Ajustado	129.267	113.931	13,5%	409.106	279.920	46,2%
margem %	34,9%	29,3%	5,6 p.p.	30,3%	20,4%	9,9 p.p.
FFO	-648.217	-144.006	350,1%	-779.441	190.674	-508,8%
FFO Ajustado	133.519	117.620	13,5%	425.946	299.343	42,3%
margem %	36,0%	30,3%	5,7 p.p.	31,6%	21,8%	9,8 p.p.
FFO Ajustado por ação	0,15	0,17	-9,0%	0,52	0,43	21,2%

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 4º trimestre de 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 auditadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis estão disponíveis no final deste documento.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 4T17

Receita Líquida

A receita líquida no 4T17 totalizou R\$370,6 milhões, apresentando uma redução de 4,6% quando comparada ao 4T16. Quando desconsideramos as vendas de participação*, a redução da receita líquida no trimestre foi de 2,2%.

Aluguel Mínimo

Esta linha totalizou R\$207,2 milhões no trimestre, o que representa uma redução de 8,2% no aluguel mínimo. No ano, esta redução foi de 1,9%, atingindo o valor de R\$807,6 milhões. A linha de aluguel mínimo foi afetada principalmente pela venda de ativos* durante o ano e também pela queda no índice de reajuste de inflação, com o IGP-M de 2017 em -0,53% ante os 7,2% de 2016.

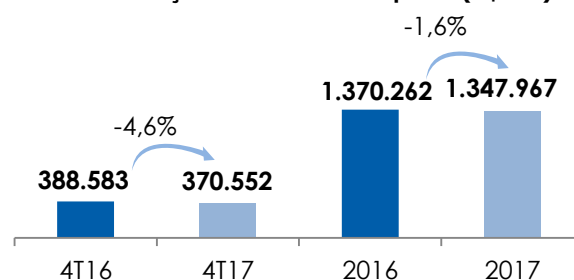
Mall & Mídia

A linha de Mall & Mídia apresentou um crescimento de 0,4% no trimestre, totalizando R\$50,4 milhões. Contudo, no ano, houve queda de 0,7% nesta linha. Destacamos que o resultado mostrou resiliência quando consideramos que houve uma redução de 7,4% no número de pontos de mall (quiosques) no 4T17 quando comparado ao 4T16, além de um crescimento de 13,7% na linha de mídia no trimestre.

Abertura da Receita de Aluguel (R\$ mil)	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Aluguel Mínimo	207.153	225.735	-8,2%	807.576	823.261	-1,9%
Mall & Mídia	50.353	50.141	0,4%	150.951	152.008	-0,7%
Aluguel Percentual	25.168	24.724	1,8%	71.638	71.029	0,9%
Aluguéis	282.674	300.600	-6,0%	1.030.165	1.046.298	-1,5%

Abertura da Receita Bruta (R\$ mil)	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Aluguéis	282.674	300.600	-6,0%	1.030.165	1.046.298	-1,5%
Estacionamento	80.442	77.364	4,0%	283.208	281.469	0,6%
Prestação de Serviços	29.118	23.788	22,4%	100.288	89.331	12,3%
Taxa de Cessão	6.130	10.281	-40,4%	29.586	42.562	-30,5%
Taxa de Transferência	2.677	3.898	-31,3%	6.131	8.064	-24,0%
Outras	2.043	5.041	-59,5%	9.089	12.770	-28,8%
Receita Bruta	403.084	420.972	-4,2%	1.458.467	1.480.494	-1,5%
(-) Impostos e Contribuições	(32.532)	(32.389)	0,4%	(110.500)	(110.232)	0,2%
Receita Líquida	370.552	388.583	-4,6%	1.347.967	1.370.262	-1,6%

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



Aluguel Percentual

Totalizando R\$25,2 milhões no 4T17, a receita de aluguel percentual apresentou um crescimento de 1,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. No ano, este aumento foi de 0,9%, totalizando R\$71,6 milhões. O indicador foi impactado positivamente pela gradual recuperação da economia.

Estacionamento

A receita de estacionamento apresentou um aumento de 4,0% em relação ao 4T16, totalizando R\$80,4 milhões. Excluindo o efeito das vendas de participação, o crescimento foi de 6,6%. Este crescimento se deu em função do crescimento do fluxo de veículos e reajuste de tarifas em 22 shoppings no último trimestre do ano. No ano, este crescimento foi de 0,6%, totalizando R\$283,2 milhões.

% da Receita Bruta	4T17
Aluguel Mínimo	51,4%
Mall & Mídia	12,5%
Aluguel Percentual	6,2%
Aluguéis	70,1%

% da Receita Bruta	4T17
Aluguéis	70,1%
Estacionamento	20,0%
Prestação de Serviços	7,2%
Taxa de Cessão	1,5%
Taxa de Transferência	0,7%
Outras	0,5%
Receita Bruta	100,0%

*Natal Shopping, Shopping Granja Vianna, Minas Shopping (não contabilizaram receita líquida em dez/17, por serem vendas societárias) e Shopping Itaú Power, vendido em mar/17. Não foram feitos ajustes para os demais shoppings vendidos em dezembro (Shopping Paralela e Shopping Maceió), pois os seus resultados foram contabilizados quase integralmente, por serem vendas imobiliárias.

Prestação de Serviços

Apresentamos uma receita de prestação de serviços de R\$29,1 milhões no 4T17, um crescimento de 22,4% em razão do nosso nível de comercialização de contratos.

Taxa de Cessão

A taxa de cessão no 4T17 foi de R\$6,1 milhões, uma redução de R\$4,2 milhões quando comparado ao 4T16.

Taxa de Transferência

Observamos uma redução de R\$1,2 milhão na receita da taxa de transferência quando comparado ao quarto trimestre do ano anterior, resultando em um total de R\$2,7 milhões.

Outras Receitas

No 4T17, a linha de outras receitas totalizou R\$2,0 milhões.

Custos

Neste trimestre, os custos de aluguel e serviços alcançaram um total de R\$36,5 milhões, 2,0% superior ao 4T16. As principais variações no custo foram decorrentes dos seguintes fatores:

Custos com Pessoal

Verificamos uma redução de 20,7% no custo com pessoal, que totalizou R\$6,2 milhões. No ano, este valor foi de R\$25,5 milhões, 15,4% menor que em 2016, em razão da maior eficiência na estrutura e processos da equipe de auditoria.

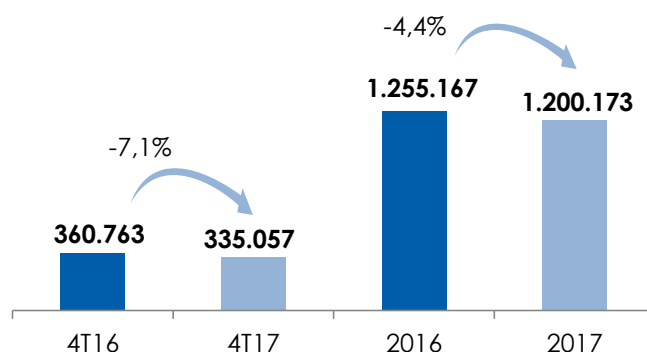
Custos Condominiais

Os custos condominiais aumentaram em 16,4% em relação ao 4T16, porém, se mantiveram em linha com os valores apresentados nos últimos trimestres, totalizando R\$12,5 milhões no 4T17. Estes valores refletem o crescimento nos aportes condominiais de vacância.

NOI

No trimestre, apresentamos um NOI de R\$335,1 milhões, o que representa uma variação negativa de 7,1%, em relação ao 4T16. A margem NOI totalizou 89,6% no mesmo período, 1,2 p.p. a menor quando comparado ao 4T16. No ano, o NOI totalizou R\$1.200,2 milhões, uma retração de 4,4% ante 2016. Isto resultou em uma margem NOI de 88,4%, uma redução de 1,9p.p. ante o ano anterior. Excluindo o efeito de vendas de participação, o NOI reduziu em 4,8% no trimestre e 3,3% no ano. A redução do NOI foi devido, principalmente, a queda no aluguel mínimo e aumento nos custos condominiais.

Evolução do NOI (R\$ mil)



	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Receita Bruta	403.084	420.972	-4,2%	1.458.467	1.480.494	-1,5%
(-) Prestação de Serviços	(29.118)	(23.788)	22,4%	(100.288)	(89.331)	12,3%
(-) Custos	(36.526)	(35.816)	2,0%	(149.514)	(134.597)	11,1%
(+) Debêntures do Araguaia*	-	1.750	-100,0%	1.689	8.060	-79,0%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.383)	(2.355)	1,2%	(10.181)	(9.459)	7,6%
NOI	335.057	360.763	-7,1%	1.200.173	1.255.167	-4,4%
Margem %	89,6%	90,8%	-1,2 p.p.	88,4%	90,2%	-1,9 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

Os 15 ativos com maior representatividade em termos de NOI do nosso portfólio totalizaram 71,8% do NOI total da companhia no 4T17.

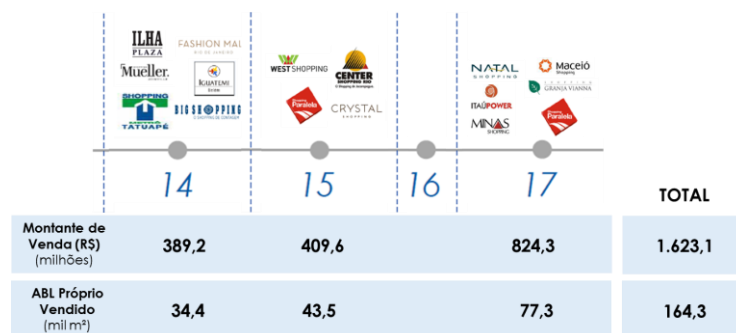
	NOI 4T17*	NOI 4T16*	%	NOI 2017*	NOI 2016*	%
1 Plaza Niterói	32.842	35.592	-7,7%	120.788	123.228	-2,0%
2 Tijuca	31.007	30.880	0,4%	110.205	109.389	0,7%
3 NorteShopping	26.323	24.658	6,8%	88.942	88.272	0,8%
4 Tamboré	19.264	19.345	-0,4%	70.814	68.899	2,8%
5 Uberlândia	17.996	17.198	4,6%	61.345	61.664	-0,5%
6 Londrina	16.118	18.770	-14,1%	57.219	60.370	-5,2%
7 Shopping Recife	13.648	13.591	0,4%	46.611	45.914	1,5%
8 Campo Grande	11.720	10.798	8,5%	40.564	36.440	11,3%
9 Mooca	11.676	9.636	21,2%	41.122	39.593	3,9%
10 Villa-Lobos	11.328	12.067	-6,1%	40.866	42.726	-4,4%
11 Estação	11.048	12.706	-13,0%	41.337	42.589	-2,9%
12 Campinas Shopping	10.402	11.544	-9,9%	38.735	40.069	-3,3%
13 Metrô Santa Cruz	10.159	10.605	-4,2%	36.383	36.987	-1,6%
14 Independência Shopping	8.725	8.182	6,6%	27.708	28.279	-2,0%
15 Del Rey	8.316	9.101	-8,6%	28.969	29.058	-0,3%
Total Top 15	240.573	244.672	-1,7%	851.608	853.480	-0,2%
Shoppings Vendidos²	-	8.940	-	1.927	16.865	-
Outros	94.484	107.151	-11,8%	346.638	384.821	-9,9%
Total	335.057	360.763	-7,1%	1.200.173	1.255.167	-4,4%
<i>Total ex-vendas de part.</i>	335.057	351.823	-4,8%	1.198.246	1.238.302	-3,2%

*NOI Linearizado (NOI + Linearização de Aluguel Mínimo + Linearização de CDU)

Fortalecimento do Portfólio

Neste trimestre, a companhia deu mais um passo importante na estratégia de reciclagem de portfólio. Em dezembro, vendemos participação em 5 shoppings: Minas Shopping, Shopping Maceió, Natal Shopping, Shopping Granja Vianna e Shopping Paralela, por um total de R\$717,3 milhões a um cap rate médio competência líquido de imposto de 9,6% e cap rate médio caixa líquido de imposto de 9,2%. Assim, fechamos o ano levantando um total de R\$824,3 milhões.

A estratégia da companhia busca aumentar a nossa exposição a ativos classificados como Tier (nível)¹ 1 & 2 ao passo que diminuímos nossa exposição a ativos classificados como Tier¹ 3 & 4. A companhia encerrou o ano de 2017 com 79% do NOI provenientes de ativos Tier 1 & 2. Quando retiramos os shoppings vendidos do resultado de 2017, verificamos que 86% do NOI provém de ativos Tier 1 & 2, uma evolução significativa quando comparamos com a exposição de 76% que apresentamos ao final do ano de 2013.



	BRMALLS 2013	BRMALLS 2017	BRMALLS 2017 ³
# Shoppings	52	45	39
	NOI Breakdown		
Tier 1 & 2	76%	79%	86%
Tier 3 & 4	24%	21%	14%

¹Neste ano, a Companhia realizou um estudo interno e detalhado de suas propriedades, com o objetivo de agrupar e classificá-las de acordo com representatividade do NOI, vendas por m², potencial de consumo e preferências do consumidor e dos lojistas. As propriedades foram classificadas em 4 níveis ("tiers"), sendo a classificação Tier 1 a mais forte.

²Inclui Shopping Itau Power e mês de dezembro do Minas Shopping, Shopping Granja Vianna e Natal Shopping (vendas societárias). As vendas imobiliárias (Paralela e Maceió não entram para esse grupo).

³Análise exclui integralmente shoppings vendidos ao longo do ano de 2017.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

Registramos despesas com vendas, gerais e administrativas de R\$82,6 milhões no 4T17. No ano, este montante foi de R\$303,3 milhões. O aumento nas despesas no trimestre pode ser explicado principalmente pelos fatores abaixo:

	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Despesas com Vendas	(68.302)	(28.254)	141,7%	(207.783)	(117.927)	76,2%
PCLD (PDD) e Perdão de Dívida	(61.916)	(22.620)	173,7%	(184.680)	(97.217)	90,0%
Comissões sobre Comercialização	(6.386)	(5.635)	13,3%	(23.103)	(20.710)	11,6%
Despesas Gerais & Administrativas	(14.320)	(29.558)	-51,6%	(95.540)	(102.578)	-6,9%
Despesas Administrativas	(14.257)	(16.042)	-11,1%	(59.444)	(70.785)	-16,0%
Despesa de Remuneração Baseada em Ações	(855)	(7.836)	-89,1%	(28.892)	(31.533)	-8,4%
Serviços Contratados	(4.136)	(2.023)	104,5%	(9.510)	(5.954)	59,7%
Outras Despesas	4.928	(3.657)	-234,8%	2.306	5.694	-59,5%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(82.622)	(57.812)	42,9%	(303.323)	(220.505)	37,6%

Despesas com Vendas

As despesas com vendas tiveram um aumento de R\$40,0 milhões, e totalizaram R\$68,3 milhões no trimestre. Este aumento é explicado principalmente pelo incremento de PDD, sendo que tivemos um impacto não recorrente de R\$25,2 milhões devido a mudança no critério de provisão, que foi alterado de 360 para 180 dias de acordo com o histórico de recuperabilidade dos créditos (mais informações no anexo V deste relatório). Com isto, observamos um crescimento no valor provisionado no trimestre, que totalizou R\$ 61,9 milhões. Em base comparativa, sem o efeito não recorrente da mudança de critério, as despesas com vendas teriam totalizado R\$ 43,1 milhões. As comissões sobre comercialização apresentaram aumento de 13,3%, ante o 4T16, reflexo do forte volume de lojas comercializadas no período (maiores informações na seção de atividade comercial).

Despesas Gerais e Administrativas

Totalizando R\$ 14,3 milhões, as despesas gerais e administrativas do quarto trimestre apresentaram redução de 51,6% ante o 4T16. Esta redução é explicada principalmente pela queda no valor contabilizado de PLR, redução nas despesas de remuneração baseada em ações devido ao menor impacto do novo programa de incentivo de longo prazo e reversão de despesas de contingência. No ano de 2017, a redução nas despesas gerais e administrativas foi de 6,9%, totalizando R\$95,5 milhões.

Outros Resultados Operacionais e Propriedade Para Investimento

No 4T17 realizamos uma atualização detalhada das premissas da avaliação ao valor justo das nossas propriedades, visando refletir o cenário esperado do varejo, macroeconômico e nossa estratégia de gestão de portfólio. Além de facilitar a compreensão do nosso negócio à luz das condições de mercado esperadas para os próximos anos, esta revisão deverá beneficiar a companhia através de menor volatilidade nos resultados. O impacto da reavaliação foi R\$1.221,2 milhões, que corresponde a aproximadamente 7,0% do valor do portfólio anteriormente registrado, e esta variação foi registrada na linha de outras despesas operacionais. Vale ressaltar que esta despesa de avaliação do valor justo do portfólio não possui impacto caixa.

Adicionalmente, registramos neste trimestre despesas operacionais de R\$16,0 milhões, principalmente relacionadas a despesas das transações de venda de ativos e ao não recebimento de remessas de uma empresa administradora terceirizada de estacionamento. A companhia já tomou as medidas necessárias a fim de recuperar os valores judicialmente da empresa terceirizada.

EBITDA

Neste trimestre, o EBITDA ajustado alcançou R\$235,4 milhões, uma variação negativa de 20,6% ante o 4T16. A margem EBITDA ajustado totalizou 63,5%, 12,8 p.p. abaixo da margem apresentada no 4T16. Nossa margem EBITDA ajustado foi impactada principalmente pelas provisões a devedores duvidosos que alcançou R\$ 61,9 milhões no trimestre. No ano, o EBITDA ajustado totalizou R\$876,0 milhões, 13,8% abaixo do valor apresentado em 2016, com uma margem de 65,0%. Excluindo o efeito de mudança de critério de provisão e efeito de vendas de participação, o EBITDA ajustado reduziu em 9,3% no trimestre e 10,0% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Receita Líquida	370.552	388.583	-4,6%	1.347.967	1.370.262	-1,6%
(+) Custos e Despesas	(123.400)	(97.317)	26,8%	(469.677)	(374.525)	25,4%
(+) Depreciação e Amortização	4.252	3.689	15,3%	16.840	19.423	-13,3%
(+) Outros Resultados Operacionais	(1.237.217)	(837.288)	47,8%	(1.812.889)	(782.406)	131,7%
EBITDA	(985.813)	(542.333)	81,8%	(917.759)	232.753	-494,3%
(+) Propriedades para Investimento	1.221.211	837.040	0%	1.792.065	775.390	131,1%
(+) Debêntures do Araguaia	-	1.750	-100,0%	1.689	8.060	-79,0%
EBITDA Ajustado	235.398	296.457	-20,6%	875.995	1.016.204	-13,8%
Margem %	63,5%	76,3%	-12,8 p.p.	65,0%	74,2%	-9,2 p.p.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro caixa registrou uma despesa líquida de R\$ 65,7 milhões, 42,0% abaixo do apresentado no 4T16. No ano, esta redução foi de 40,5%, com a despesa líquida caixa de R\$324,2 milhões. Os principais fatores responsáveis por este impacto no resultado financeiro, no período, estão descritos abaixo.

Aplicações e Juros

As despesas com empréstimos e financiamentos apresentaram, no trimestre, uma redução de 31,1%, atingindo o valor de R\$ 78,3 milhões. As aplicações financeiras, por sua vez, apresentaram crescimento de 71,3% ante o 4T16, atingindo o valor de R\$ 23,2 milhões no trimestre. A redução na despesas com juros foi devido a redução do nosso endividamento e o custo total da nossa dívida (indexadores e taxas fixas), e o crescimento nas aplicações financeiras se deu em função do aumento do caixa médio do período, após oferta de ações em maio/17 e venda de ativos em dez/17.

Receitas	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Aplicações Financeiras	23.208	13.547	71,3%	89.426	70.361	27,1%
Variações Cambiais	1.198	99.110	-98,8%	164.191	579.522	-71,7%
Swap na Curva	13.478	214.659	-93,7%	265.466	746.109	-64,4%
Swap a Mercado (MTM)	2.336	37.659	-93,8%	119.864	531.996	-77,5%
Outros	3.796	5.526	-31,3%	12.784	20.272	-36,9%
Total	44.016	370.501	-88,1%	651.731	1.948.259	-66,5%

Despesas	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Empréstimos e Financiamentos	(78.278)	(113.647)	-31,1%	(337.668)	(547.350)	-38,3%
Variações Cambiais	(15.517)	(104.536)	-85,2%	(143.801)	(256.660)	-44,0%
Swap na Curva	(4.157)	(223.336)	-98,1%	(349.081)	(875.722)	-60,1%
Swap a Mercado (MTM)	(2.400)	(42.512)	-94,4%	(105.445)	(545.950)	-80,7%
Outros	(9.420)	(8.624)	9,2%	(25.500)	(30.737)	-17,0%
Total	(109.772)	(492.655)	-77,7%	(961.495)	(2.256.419)	-57,4%

Resultado Financeiro	(65.756)	(122.154)	-46,2%	(309.764)	(308.162)	0,5%
-----------------------------	-----------------	------------------	---------------	------------------	------------------	-------------

Resultado Financeiro - Caixa	(65.692)	(113.311)	-42,0%	(324.183)	(544.502)	-40,5%
-------------------------------------	-----------------	------------------	---------------	------------------	------------------	---------------

Impostos

IR/CSLL

As provisões com IR/CSLL totalizaram uma despesa de R\$ 23,4 milhões no trimestre, ante os R\$ 20,0 milhões apresentados no mesmo período do ano anterior. No ano, a despesa com provisões para IR/CSLL apresentou queda de 5,2%, atingindo o valor de R\$ 92,1 milhões, ante uma despesa de R\$ 97,1 milhões em 2016.

Imposto Diferido

Os impostos diferidos apresentaram uma receita neste trimestre, de R\$ 358,7 milhões em razão, principalmente da avaliação dos ativos a valor justo. Este valor representa uma redução de 32,2% comparado a receita apresentada no quarto trimestre de 2016.

Lucro Líquido e FFO Ajustado

O lucro líquido ajustado do 4T17 foi de R\$ 129,3 milhões, o que representa um crescimento de 13,5% ante o lucro líquido ajustado do 4T16. O principal impacto que contribuiu para o crescimento do lucro líquido ajustado foi o resultado financeiro caixa, que apresentou uma melhora de 42,0% ante o 4T16. No ano, o resultado financeiro também foi o responsável pelo crescimento do lucro líquido ajustado.

Referente ao FFO ajustado (AFFO), este apresentou crescimento de 13,5% e alcançou o valor de R\$ 133,5 milhões no 4T17, com uma margem de 36,0%, 5,7 p.p. acima da margem do 4T16. No ano, o FFO ajustado também apresentou crescimento de 42,3% ante 2016, atingindo R\$ 425,9 milhões. No ano, observamos crescimento de 9,8 p.p. na margem AFFO, para 31,6%.

	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Lucro/prejuízo Líquido	(652.469)	(147.695)	341,8%	(796.281)	171.251	-565,0%
(+) Variação Cambial (Bônus perpétuo)	-	3.991	-	-	(250.297)	-100,0%
(+) Swap a Mercado (MTM)	64	4.853	-98,7%	(14.419)	13.954	-203,3%
(+) Imposto Não Caixa	(361.496)	(555.022)	-34,9%	(451.597)	(421.129)	7,2%
(+) Propriedades para Investimento	1.221.211	837.040	45,9%	1.792.065	775.390	-203,3%
(+) Participação de Minoritários (Prop. para Inv)	(78.043)	(29.236)	166,9%	(120.662)	9.249	7,2%
Lucro Líquido Ajustado	129.267	113.931	13,5%	409.106	279.920	46,2%
Margem %	34,9%	29,3%	5,6 p.p.	30,3%	20,4%	9,9 p.p.
(+) Depreciação e Amortização	4.252	3.689	15,3%	16.840	19.423	-13,3%
FFO Ajustado	133.519	117.620	13,5%	425.946	299.343	42,3%
Margem %	36,0%	30,3%	5,7 p.p.	31,6%	21,8%	9,8 p.p.
FFO Ajustado por ação	0,15	0,17	-9,0%	0,52	0,43	21,2%

Gestão de Passivos

Em outubro, a BRMALLS emitiu um CRI no valor de R\$400 milhões a uma taxa de 97,5% do CDI. Adicionalmente, a companhia ressalta algumas negociações das taxas fixas das nossas dívidas indexadas à TR e a amortização de R\$184,4 milhões referentes a dívida Citi 4131. Após o final do trimestre, como evento subsequente em janeiro de 2018, também amortizamos a dívida J.P. Morgan 4131, no valor de R\$ 159,8 milhões. Desta forma, a companhia não possui mais passivos em moeda estrangeira.

Renegociações Recentes

	Spread Fixo	Spread Renegociado	Vencimento	Saldo Devedor 4T17 (R\$ mil)
CCB Cuiabá	TR+ 9,80%	9,40%	jul-20	137.839
CRI Itaú S.A.	TR+ 9,80%	9,40%	fev-23	94.212
CCB Expansão Niterói	TR+ 9,80%	9,40%	jun-20	31.214
CCB Contagem	TR+ 9,80%	9,40%	jun-20	97.968
CRI Expansão Tamboré	TR+ 9,80%	9,40%	out-21	79.682
Financiamento Estação BH	TR+ 10,20%	9,50%	abr-22	74.895
CRI Tijuca	TR+ 9,90%	9,60%	fev-25	675.030
Financiamento Mooca	TR+ 9,80%	9,60%	jun-22	38.755
	9,9%	9,5%	TOTAL	1.229.595

Novas Emissões

	Custo Efetivo	Taxa Pré	Vencimento	Valor (R\$ mil)
CRI Clean	97,5% do CDI	6,83%	a.a.	400.000

Amortizações

	Custo Efetivo	Taxa Pré	Vencimento	Valor (R\$ mil)
Citi - 4131	105% do CDI	7,35%	a.a.	184.372
J.P. Morgan 4131	107% do CDI	7,49%	a.a.	159.815
Financiamento Granja Vianna	TR + 9,33%	9,92%	a.a.	43.142
Debênture V - 2ª Série	CDI + 1,67%	8,67%	a.a.	73.609
Total	PRÉ	7,85%	TOTAL	460.938

Estrutura de Capital

Ao final do quarto trimestre de 2017, nossa dívida bruta era de R\$3.338,2 milhões, uma redução de 30,7% quando comparado ao ano anterior ou 7,2% abaixo do 3T17.

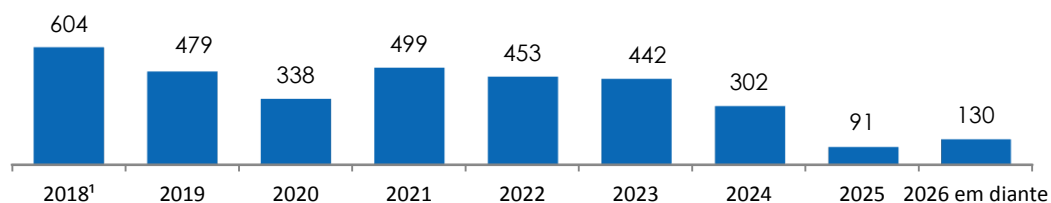
A posição de caixa da companhia encerrou o ano em R\$ 1.700,8 milhões, crescimento de 343,9% ante o 4T16, e 64,6% acima do 3T17, principalmente devido a venda de ativos no período e oferta de ações, que ocorreu em maio de 2017. Esta posição não considera o valor líquido de R\$151,5 milhões recebido no 1T18 referente a venda do Natal Shopping.

Apresentamos uma dívida líquida de R\$ 1.637,4 milhões ao final do 4T17, o que representa uma redução de 27,7% ante o 3T17, e de 63,1% quando comparado ao ano anterior.

	4T17	3T17
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	1.700.814	1.033.099
Remuneração Média no Trimestre (% CDI)	100,5%	102,8%
Dívida Bruta (R\$ mil)	3.338.172	3.297.590
Prazo Médio (anos)	3,6	3,5
Custo Médio	9,2%	9,9%
Dívida Líquida (R\$ mil)	1.637.358	2.264.490
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado anualizado	1,7x	2,7x
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M	1,9x	2,4x
EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida	2,8x	2,8x

Indexador	Custo médio ao ano (Dívidas e Swaps) *	Exposição por Indexador (% do Total)
TR	10,0%	52,7%
CDI	7,3%	21,4%
IPCA	9,5%	22,4%
IGP-M	7,4%	3,4%
Fixo	3,5%	0,1%
Total	9,2%	100,0%

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



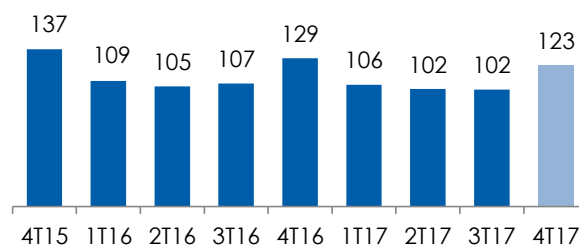
¹O saldo a ser amortizado em 2018 inclui o saldo integral da dívida J.P Morgan 4131 e a 1ª parcela da Debêntures II - 2ª Série (pagamentos já realizados em 2018)

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

Indicadores Operacionais

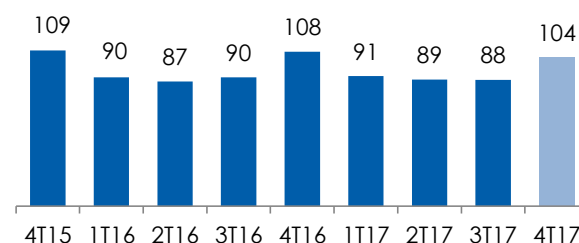
NOI por m²

O NOI por m² do nosso portfólio apresentou uma redução de 4,5% em relação ao 4T16, alcançando uma média de R\$123/m². Quando consideramos os 15 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m² atingiu o valor de R\$170, o que representa uma variação negativa de 1,7% ante o 4T16.



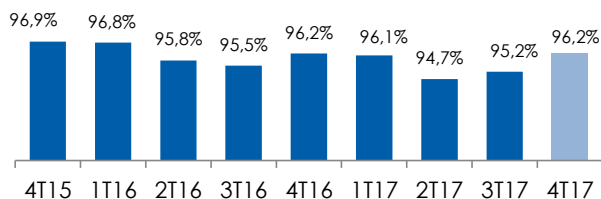
Aluguel por m²

Considerando efeitos de linearização, apresentamos um aluguel por m² no 4T17 de R\$104, uma variação negativa de 3,5%. Observando apenas os top 15 ativos em termos de NOI, no trimestre, o aluguel por m² totalizou R\$ 139, o que representa uma variação negativa de 3,1% ante o 4T16.



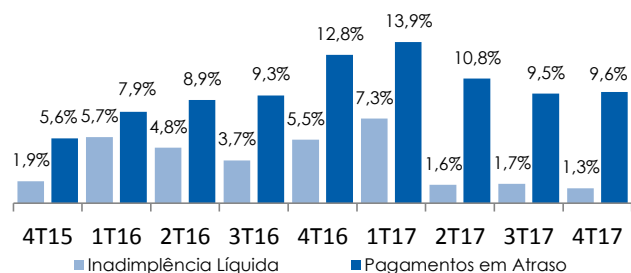
Taxa de Ocupação

Neste trimestre, a taxa de ocupação média dos nossos ativos ficou em linha com o 4T16, atingindo 96,2%. Quando comparado ao trimestre anterior, vemos um incremento de 1,0 p.p. na taxa de ocupação. Para os nossos 15 ativos de maior representatividade NOI, atingimos uma taxa de ocupação média de 98,2%. Em dezembro, atingimos uma taxa de ocupação de 97,4%.



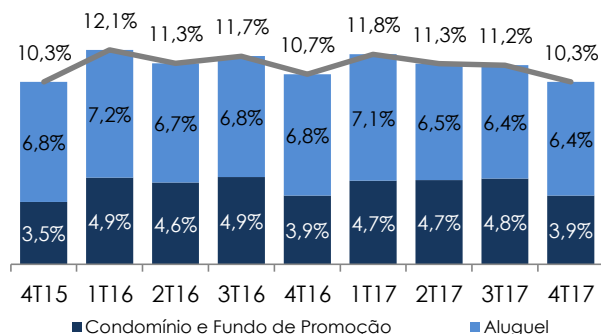
Inadimplência Líquida e Pagamentos em Atraso

Podemos observar no trimestre uma redução na inadimplência líquida, que totalizou 1,3%, o menor nível desde o 4T14. Também tivemos uma redução de 3,2 p.p. no nível de pagamentos em atraso comparado ao 4T16, atingindo o valor de 9,6%.



Custo de Ocupação

O custo de ocupação como percentual das vendas dos nossos lojistas apresentou queda de 0,4p.p. quando comparado ao 4T16, totalizando 10,3%. A parcela do custo de ocupação destinada a aluguel apresentou redução quando comparada ao mesmo período do ano anterior, em 0,4p.p., enquanto a parcela destinada a condomínio e fundo de promoção se manteve em linha.



	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
SSS (%)	6,5%	5,9%	3,6%	2,3%	0,9%	1,2%	-1,7%	-0,6%	-0,6%	0,4%	5,3%	4,6%	1,6%
SSR (%)	7,2%	7,6%	7,0%	7,4%	6,4%	7,4%	2,2%	2,6%	5,3%	6,5%	7,5%	4,3%	1,7%
Vendas/m ²	1.577	1.131	1.186	1.149	1.537	1.126	1.165	1.155	1.546	1.144	1.249	1.233	1.583
Aluguel/m ²	106	90	91	93	109	90	87	90	108	91	89	88	104
NOI/m ²	131	108	111	114	137	109	105	107	129	106	102	102	123
Custo de Ocupação (% das Vendas)	9,7%	11,4%	11,0%	11,4%	10,3%	12,1%	11,3%	11,7%	10,7%	11,8%	11,2%	11,2%	10,3%
Pagamentos em Atraso (média trimestral)	4,1%	6,9%	7,6%	6,5%	5,6%	7,9%	8,9%	9,3%	12,8%	13,9%	10,8%	9,5%	9,6%
Inadimplência Líquida	0,8%	4,4%	3,7%	2,6%	1,9%	5,7%	4,8%	3,7%	5,5%	7,3%	1,6%	1,7%	1,3%
Ocupação (%)	97,4%	97,2%	97,0%	96,8%	96,9%	96,8%	95,8%	95,5%	96,2%	96,1%	94,7%	95,2%	96,2%

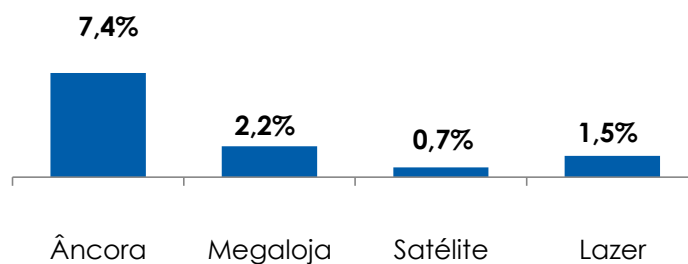
Desempenho de Vendas

As vendas totais em nosso portfólio alcançaram R\$ 6,7 bilhões no 4T17, o que representa uma variação negativa de 0,9% ante o 4T16. As vendas foram afetadas principalmente pelas vendas de ativos em dezembro. Excluindo esse efeito, tivemos um crescimento de 1,4%. No exercício de 2017, excluindo o efeito de venda de participação, ocorreu um crescimento nas vendas totais de 3,6%, alcançando R\$ 22,2 bilhões. Nossos Top 15 ativos em termos de NOI representaram 39,7% das vendas no trimestre, como vemos na tabela abaixo.

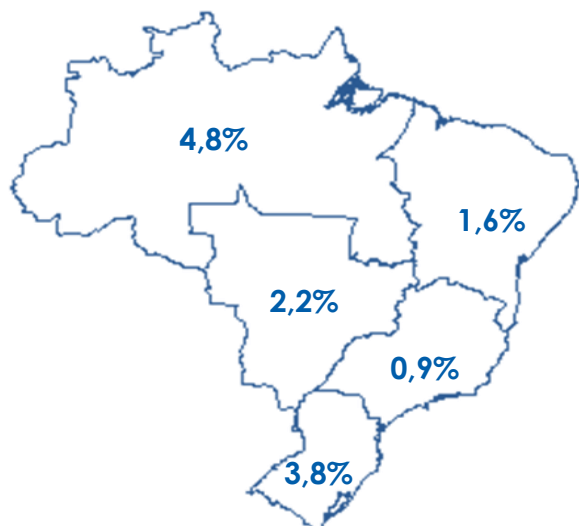
	Vendas 4T17	Vendas 4T16	%	Vendas 2017	Vendas 2016	%
1 Plaza Niterói	326.590	320.281	2,0%	1.063.827	1.043.338	2,0%
2 Tijuca	293.740	292.573	0,4%	958.749	925.605	3,6%
3 NorteShopping	417.904	453.879	-7,9%	1.370.091	1.429.245	-4,1%
4 Tamboré	223.305	209.822	6,4%	719.812	657.480	9,5%
5 Uberlândia	226.673	213.968	5,9%	755.970	706.562	7,0%
6 Londrina	209.065	199.325	4,9%	686.291	663.532	3,4%
7 Shopping Recife	484.944	479.763	1,1%	1.603.952	1.494.950	7,3%
8 Campo Grande	171.219	166.676	2,7%	562.339	548.491	2,5%
9 Mooca	187.127	181.290	3,2%	597.050	565.620	5,6%
10 Villa-Lobos	184.469	184.788	-0,2%	614.243	614.567	-0,1%
11 Estação	117.002	112.788	3,7%	387.715	373.943	3,7%
12 Campinas Shopping	99.145	97.537	1,6%	337.730	323.636	4,4%
13 Metrô Santa Cruz	121.192	120.053	0,9%	434.122	404.106	7,4%
14 Independência Shopping	108.008	100.797	7,2%	339.707	323.039	5,2%
15 Del Rey	158.006	156.184	1,2%	514.152	500.407	2,7%
Total Top 15	3.328.388	3.289.722	1,2%	10.945.752	10.574.522	3,5%
Shoppings Vendidos ¹	0	148.358	-100,0%	133.335	445.968	-70,1%
Outros	3.379.835	3.327.969	1,6%	11.166.786	10.777.080	3,6%
Total BRMALLS	6.708.224	6.766.049	-0,9%	22.245.872	21.797.570	2,1%
Total ex-vendas de part.	6.708.224	6.617.691	1,4%	22.112.537	21.351.602	3,6%

Vendas mesmas lojas por segmento:

O destaque do trimestre foram as âncoras, com SSS de 7,4%. No ano, o destaque também vai para as âncoras, com SSS de 6,9%.



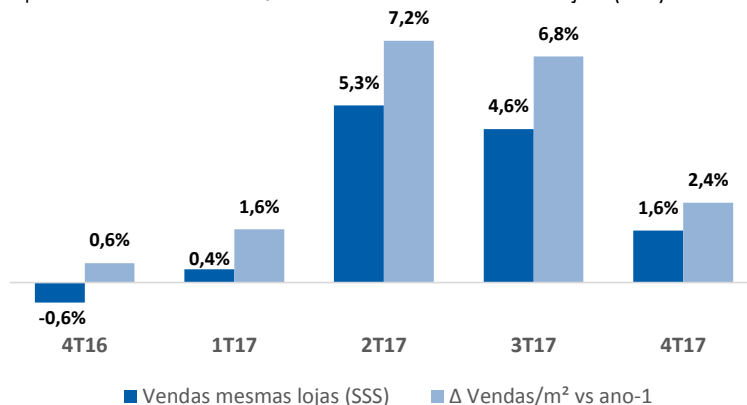
Vendas mesmas lojas por região geográfica:



¹Shopping Itaipu Power.

Evolução SSS vs. Vendas/m²:

Continuamos com nossos esforços de qualificação de mix dos nossos lojistas, e com isso, é possível observar resultados positivos de vendas/m² e vendas mesmas lojas (SSS).



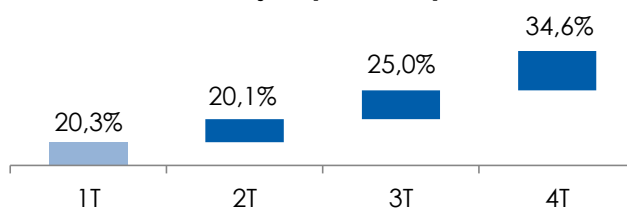
Atividade Comercial:

Nos shoppings existentes, comercializamos 560 novas lojas no 4T17, representando um aumento de 31,8% ante o 4T16. A quantidade de contratos renovados cresceu em 26,0%, alcançando 242 contratos. No ano de 2017, comercializamos 1.203 novos contratos, 36,7% acima do comercializado em 2016, além de 621 contratos de renovação, 17,2% acima do número de contratos renovados em 2016.

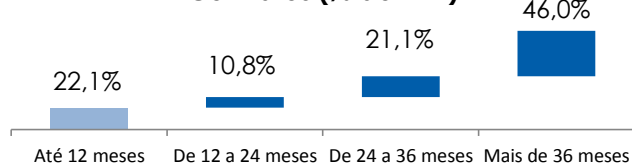
Somando a comercialização dos projetos em desenvolvimento, alcançamos um total de 1.893 contratos assinados, maior volume anual da história da companhia.

Resumo da Atividade Comercial (# de lojas)	4T17	4T16	YoY %	2017	2016	YoY %
Shopping Existentes	560	425	31,8%	1.203	880	36,7%
Renovações	242	192	26,0%	621	530	17,2%
Projetos em Desenvolvimento	22	20	10,0%	69	56	23,2%
Total	824	637	29,4%	1.893	1.466	29,1%
ABL Total	78.144	59.315	31,7%	159.305	119.725	33,1%

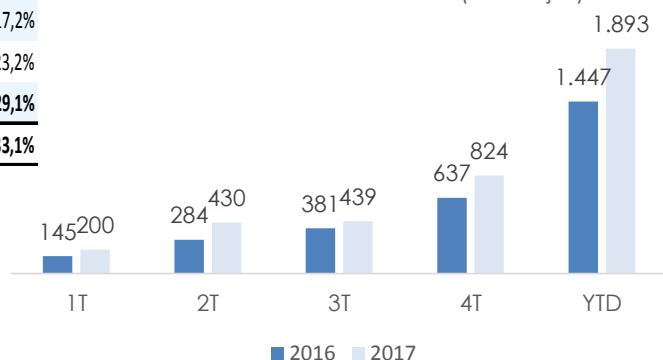
Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% do ABL)



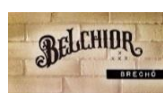
Cronograma de Vencimento dos Contratos (% do ABL)



Resumo da Atividade Comercial (# de lojas)



@Tijuca ¹



@Plaza Niterói ²



@Jardim Sul



@Norte Shopping ³



@Casa & Gourmet



@Mooca



@Norte Shopping



@Jardim Sul



@Mooca ⁵
@São Bernardo ⁵



@Catuai Maringá



@Villa Lobos ⁴

¹ Amaro: marca omnichannel cujas lojas físicas – as Guide Shops - promovem uma imersão digital na venda de moda feminina com tendências internacionais a preços acessíveis.

² Belchior: Curadoria de clothing exchange, no conceito brechó moderno, onde os clientes abastecem os estoques da loja, em troca de descontos na compra das peças.

³ Conceito de "store in store" da Reserva e projetada para ser um ponto de encontro. Possui uma estação "Faça Você", bar/café, diversos serviços em um único espaço para melhorar a experiência dos clientes.

⁴ StartArte: Ambiente infantil, que proporciona momentos de arte, aprendizado, cultura e eventos para o público de 0 a 12 anos.

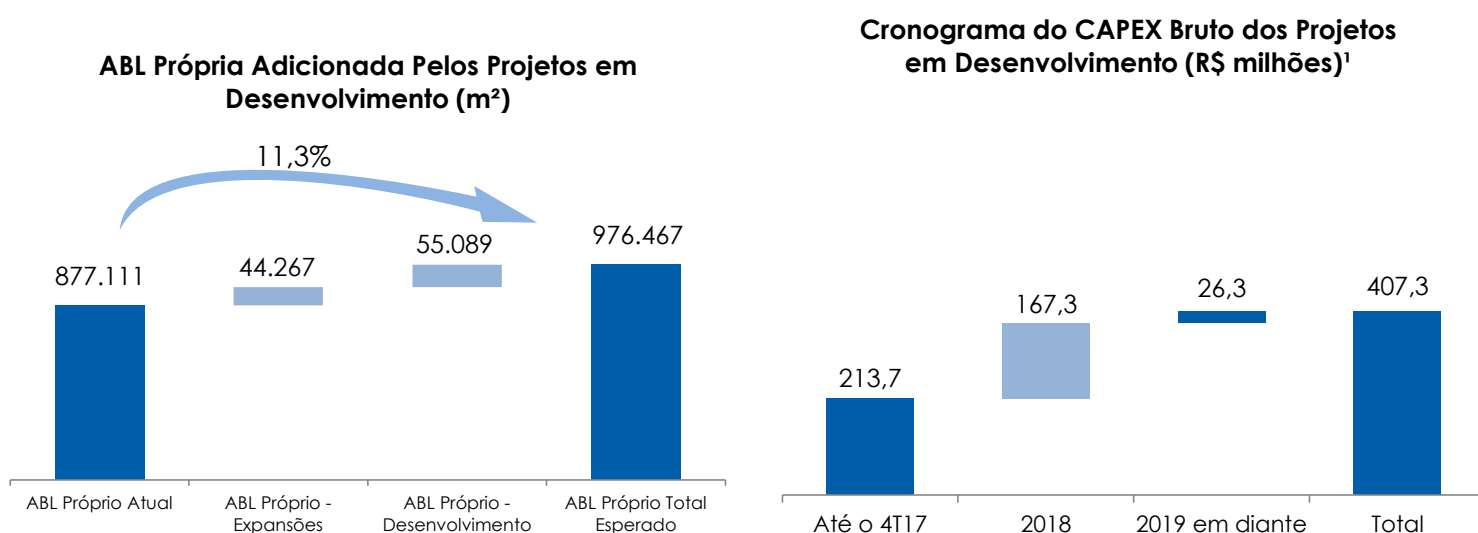
⁵ Miniso: Produtos e moda com design japonês levando a filosofia "simples, natural e de qualidade", sendo o baixo custo e alta qualidade as principais características.

Projetos em Desenvolvimento

Atualmente, temos 7 projetos em desenvolvimento, que incluem 2 greenfields, Shopping Estação Cuiabá e o Catuaí Shopping Cascavel, além de 5 expansões. No total, estes projetos adicionam 135,5 mil m², ou 9,3% de ABL total e 99,4 mil m² ou 11,3% de ABL própria.

O desembolso total previsto para a companhia é de R\$ 407,3 milhões, dos quais R\$ 213,7 milhões, ou 54,0%, já foram desembolsados até o 4T17.

O greenfield Estação Cuiabá, com previsão de inauguração para o 4T18, está avançando em suas obras e conta com 82,8% de sua ABL locada.



Resumo dos Projetos em Desenvolvimento	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% Realizado	NOI Próprio Estab.(R\$ milhões)	CDU Próprio (R\$ milhões)	Cash on Cash Estab.	Ano Previsto de Inauguração	Status da Comercialização
Estação BH (Phase 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	47.333	75,0%	34.419	66,6%	43,2	16,7	11,0%	4T18	82,8%
Cascavel	29.978	69,0%	20.670	*	*	*	*	*	*
Total Greenfield	77.311	71,3%	55.089		43,2	16,7			
Total Greenfield + Expansão	135.497	73,3%	99.356		44,6	18,1			

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

*Projetos em revisão.

CAPEX

Ao longo do trimestre, a companhia investiu um total de R\$ 51,5 milhões, alocados principalmente em expansões e revitalizações, mas também no nosso greenfield Estação Cuiabá. A companhia também destinou parte destes recursos ao investimento em processos e sistemas internos. No ano, o total investido atingiu o valor de R\$ 205,9 milhões.

CAPEX Total (R\$ mil)	Investimento 4T17	Investimento 2017	%
Expansões	7.305	17.773	8,6%
Revitalizações & Manutenção	23.752	69.870	33,9%
Projetos Greenfield	11.973	92.579	45,0%
TI & Diversos	8.493	25.664	12,5%
Total	51.524	205.886	100,0%

CAPEX de Revitalizações

No último trimestre, anunciamos 5 projetos de revitalizações para fortalecer nossos shoppings e aumentar suas atratividades no longo prazo e realizamos progressos significativos no planejamento e escopo dos projetos. A maior parte dos projetos está na fase de desenvolvimento do projeto conceitual de arquitetura, e por meio de pesquisas internas e externas, desenvolvemos um plano estruturado para adaptar estes shoppings ao perfil dos novos consumidores e ampliação de seus diferenciais competitivos. Estamos avançando na aprovação dos projetos junto aos nossos sócios e assim, teremos certeza de que o produto final estará dentro das expectativas de todos os stakeholders.

Neste trimestre, reforçamos o time de desenvolvimento adicionando uma diretora adjunta com vasta experiência em revitalizações de shopping centers, já tendo passado por outras empresas do setor. Contratamos também arquitetos adicionais com amplo conhecimento do negócio e engenheiros para reforçar nosso time de obras. Os escritórios de arquitetura que estão trabalhando conosco nestes projetos possuem reconhecimento e experiência internacional.

Mercado de Capitais e Desempenho da Ação

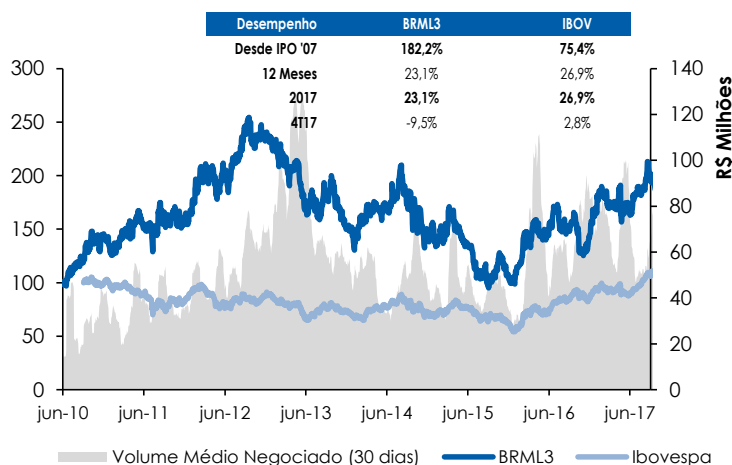
A BRMALLS tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código BRML3. A companhia também possui um programa de ADR nível I sob o código BRMLL. Em relação a nossa ação (BRML3), esta encerrou o quarto trimestre de 2017 sendo transacionada a R\$12,73, uma valorização de 23,1% desde o início do ano. Neste mesmo período, o Ibovespa apresentou valorização de 26,9%.

No trimestre, o volume financeiro médio apresentou uma redução de 1,6% em relação ao 4T16, totalizando R\$ 77,8 milhões. Entretanto, no ano, observamos um crescimento de 9,4% no volume financeiro, totalizando uma média de R\$ 70,9 milhões. Nosso número médio de negócios foi de 13.336 ordens diárias, 8,0% abaixo do 4T16. Contudo, em 2017, observamos um crescimento de 12,8%, encerrando o ano com uma média de 13.599 ordens diárias.

	4T17	4T16*	%
Ações em Circulação	870.947.249	696.664.030	25,0%
Preço Médio da Ação (R\$)	12,93	10,17	27,2%
Preço Final da Ação (R\$)	12,73	10,34	23,1%
Valor de Mercado (R\$ milhões)	11.107	7.204	54,2%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	77,8	79,0	-1,6%
Número de Negócios Médio	13.336	14.496	-8,0%

*Os dados relativos ao preço e número total de ações do 4T16 foram ajustados pela bonificação de ações aprovada em 28/04/2017.

BRML3 - Peso nos Principais Índices (dez/17)									
IBOVESPA	IBrX-50	ICO2	IBrX	IGC-NM	ITAG	MLC	IMOB	MSCI Brazil	
0,86%	0,88%	1,26%	0,77%	1,41%	0,90%	0,84%	18,23%	0,82%	



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

Região	4T17	4T16
Estados Unidos	27,2%	29,7%
Brasil	41,2%	34,4%
Europa	11,4%	12,0%
Canadá	10,6%	10,7%
Ásia	7,6%	7,0%
Outros	2,0%	6,2%
Total	100,0%	100,0%

Contato e Equipe de RI

Frederico Villa
CFO e DRI

Derek Tang
Finanças Corporativas & RI

Renato Campos
Coordenador

Guilherme Lahr
Especialista

Antonio Velloso
Estagiário

ri@brmall.com.br

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

Anexo I - Nossos Shoppings

Durante o quarto trimestre de 2017, anunciamos a venda de participação em 5 ativos. Desta forma, ao final do ano de 2017, detínhamos participação em 39 shopping centers, totalizando 1.445,5 mil m² de ABL total e 877,1 mil m² em ABL próprio, com uma participação média no portfólio de 60,7%.

Atualmente, detemos participação de 100% em 8 shoppings do nosso portfólio. Prestamos serviços para 37 dos nossos 39 ativos. Dos shoppings em que detemos participação, 37 são comercializados, 34 são administrados e temos 32 para os quais o Backoffice (BO) presta serviços. Além disto, a BRMALLS presta o serviço de administração e comercialização para o Shopping Recreio, na cidade do Rio de Janeiro. Somados, nossos shoppings apresentam mais de 7 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 todas as diferentes classes sociais no país.

Shopping	Estado	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Amazonas Shopping	AM	34.214	34,1%	11.667	Admin./ Comerc./BO
Shopping Vila Velha	ES	71.768	50,0%	35.884	Admin./ Comerc./BO
Goiânia Shopping	GO	22.252	49,2%	10.941	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
Estação BH	MG	33.982	60,0%	20.389	Admin./ Comerc./BO
Shopping Contagem	MG	34.942	51,0%	17.821	Admin./ Comerc./BO
Shopping Campo Grande	MS	39.213	70,9%	27.808	Admin./ Comerc./BO
Shopping Recife	PE	75.213	31,1%	23.357	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Shopping Estação	PR	54.716	100,0%	54.716	Admin./ Comerc./BO
Catuai Shopping Londrina	PR	63.089	65,1%	41.071	Admin./ Comerc./BO
Shopping Curitiba	PR	22.920	49,0%	11.231	Admin./ Comerc./BO
Catuai Shopping Maringá	PR	32.329	70,0%	22.631	Admin./ Comerc./BO
Londrina Norte Shopping	PR	32.992	70,0%	23.094	Admin./ Comerc./BO
Plaza Niterói	RJ	44.049	100,0%	44.049	Admin./ Comerc./BO
Shopping Tijuca	RJ	35.565	100,0%	35.565	Admin./ Comerc./BO
Norteshopping	RJ	77.908	74,5%	58.041	Admin./ Comerc./BO
Ilha Plaza Shopping	RJ	21.619	51,0%	11.026	Admin./ Comerc./BO
Top Shopping	RJ	25.768	50,0%	12.884	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
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
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
		1.445.536	60,7%	877.111	

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.

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.

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				4T17			4T16		
	Índice	Taxa(%)	Vencimento	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total
Bond Perpétuo	US\$ Dólar	9,81%	a.a	-	-	-	20.055	1.252.438	1.272.493
Debêntures II - 1ª Série	CDI	9,81%	a.a	fev-17	-	-	86.849	-	86.849
CRI Londrina Norte	TR	9,81%	a.a	jun-17	-	-	8.064	-	8.064
Citi - 4131	US\$ Dólar	1,24%	a.a.	dez-17	-	-	182.941	-	182.941
J.P. Morgan 4131	US\$ Dólar	3,63%	a.a.	jan-18	168.193	0	168.193	2.694	162.950
Debêntures II - 2ª Série	IPCA	6,40%	a.a.	fev-19	128.626	122.767	251.393	15.966	228.462
Financiamento Recife	PRÉ	3,53%	a.a.	mar-19	3.294	823	4.117	3.294	4.117
Financiamento Sete Lagoas	TR	9,30%	a.a.	dez-19	5.074	5.551	10.625	4.614	10.562
CCB Expansão Niterói	TR	9,40%	a.a.	jun-20	10.896	20.318	31.214	8.845	31.030
CCB Contagem	TR	9,40%	a.a.	jun-20	34.315	63.653	97.968	27.993	97.389
CCB Cuiabá	TR	9,40%	a.a.	jul-20	46.466	91.373	137.839	40.144	137.212
Financiamento Granja Vianna	TR	9,33%	a.a.	mai-21	-	-	-	12.118	43.039
Debênture V - 3ª Série	CDI	0,10%	a.a.	mai-21	40	49.659	49.699	31	49.667
CRI Expansão Tamboré	TR	9,40%	a.a.	out-21	16.199	63.483	79.682	13.515	79.266
Financiamento Estação BH	TR	9,50%	a.a.	abr-22	17.283	57.612	74.895	17.254	74.769
Financiamento São Luis	TR	9,90%	a.a.	mai-22	1.056	3.612	4.668	1.052	4.645
Financiamento Mooca	TR	9,60%	a.a.	jun-22	7.244	31.511	38.755	6.846	40.273
CRI Clean	% do CDI	97,50%	a.a.	set-23	4.415	395.264	399.679	-	-
CRI Itaú S.A.	TR	9,40%	a.a.	fev-23	13.686	80.526	94.212	11.809	93.677
Financiamento São Bernardo	TR	9,34%	a.a.	abr-23	12.581	70.611	83.192	11.446	82.935
CRI Macaé*	IGP-M	8,50%	a.a.	abr-23	2.910	16.021	18.931	2.517	18.944
CRI Campinas e Estação 1	IPCA	6,34%	a.a.	mar-24	15.525	207.118	222.643	12.694	222.584
Financiamento Natal*	PRÉ	2,94%	a.a.	dez-24	-	-	-	2.273	15.914
CRI Tijuca	TR	9,60%	a.a.	fev-25	62.264	612.766	675.030	50.148	631.613
CRI Itaú BBA	TR	9,31%	a.a.	mar-25	37.799	526.249	564.048	28.711	560.500
CRI Campinas e Estação 2	IPCA	6,71%	a.a.	mar-26	5.705	76.112	81.817	4.506	79.016
Debênture V - 2ª Série	CDI	1,67%	a.a.	mai-28	-	-	-	1.692	71.751
CRI Campinas e Estação 3	IPCA	7,04%	a.a.	mar-29	10.687	142.571	153.258	8.188	143.569
Debênture V - 1ª Série	CDI	1,75%	a.a.	mai-31	488	95.826	96.314	680	96.272
Total					604.746	2.733.426	3.338.172	586.939	4.232.594

* A tabela acima das informações financeiras ajustadas considera a dívida da Controlada em conjunto, SPE Macaé (CRI Macaé), no valor de R\$18,9 milhões, não apresentada 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 (pág. 4 do release).

Anexo IV - Demonstrações Financeiras

Demonstração de Resultados - Informações Financeiras Ajustadas

Informações Financeiras Ajustadas	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Receita Bruta	403.084	420.972	-4,2%	1.458.467	1.480.494	-1,5%
Aluguéis	312.304	329.504	-5,2%	1.040.465	1.062.390	-2,1%
Linearização de Aluguel	(29.630)	(28.904)	2,5%	(10.300)	(16.092)	-36,0%
Taxa de Cessão	6.420	9.514	-32,5%	17.007	20.797	-18,2%
Linearização de CDU	(290)	767	-137,9%	12.579	21.765	-42,2%
Estacionamento	80.442	77.364	4,0%	283.208	281.469	0,6%
Taxa de Transferência	2.677	3.898	-31,3%	6.131	8.064	-24,0%
Prestação de Serviços	29.118	23.788	22,4%	100.288	89.331	12,3%
Outras	2.043	5.041	-59,5%	9.089	12.770	-28,8%
(-)Impostos e Contribuições	(32.532)	(32.389)	0,4%	(110.500)	(110.232)	0,2%
Receita Líquida	370.552	388.583	-4,6%	1.347.967	1.370.262	-1,6%
Custos	(36.526)	(35.816)	2,0%	(149.514)	(134.597)	11,1%
Custos com Pessoal	(6.216)	(7.838)	-20,7%	(25.477)	(30.125)	-15,4%
Diversos Serviços	(5.089)	(5.315)	-4,2%	(19.664)	(20.970)	-6,2%
Custos Condominiais	(12.548)	(10.780)	16,4%	(53.723)	(38.064)	41,1%
Custos com Fundo de Promoções	(2.040)	(2.256)	-9,5%	(9.227)	(9.964)	-7,4%
Demais Custos	(10.633)	(9.627)	10,4%	(41.423)	(35.474)	16,8%
Resultado Bruto	334.026	352.767	-5,3%	1.198.453	1.235.665	-3,0%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(82.622)	(57.812)	42,9%	(303.323)	(220.505)	37,6%
Despesas com Vendas	(68.302)	(28.254)	141,7%	(207.783)	(117.927)	76,2%
Despesas de Pessoal	(15.112)	(23.878)	-36,7%	(88.336)	(102.318)	-13,7%
Serviços Contratados	(4.136)	(2.023)	104,5%	(9.510)	(5.954)	59,7%
Outras Despesas	4.928	(3.657)	-234,8%	2.306	5.694	-59,5%
Depreciação	(147)	(123)	19,2%	(640)	(490)	30,5%
Amortização	(4.105)	(3.566)	15,1%	(16.200)	(18.933)	-14,4%
Resultado Financeiro	(65.756)	(122.154)	-46,2%	(309.764)	(308.160)	0,5%
Receitas Financeiras	44.016	370.501	-88,1%	651.731	1.948.259	-66,5%
Despesas Financeiras	(109.772)	(492.655)	-77,7%	(961.495)	(2.256.419)	-57,4%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-
Outras Resultados Operacionais	(1.237.217)	(837.288)	47,8%	(1.812.889)	(782.406)	131,7%
Resultado Operacional	(1.055.821)	(668.176)	58,0%	(1.244.363)	(94.829)	1212,2%
Resultado Antes Tributação/Participações	(1.055.821)	(668.176)	58,0%	(1.244.363)	(94.829)	1212,2%
Provisão para IR/CSLL	(23.403)	(19.963)	17,2%	(92.109)	(97.119)	-5,2%
Impostos Diferidos	358.721	529.172	-32,2%	460.425	407.604	13,0%
Participação de não-controladores	68.034	11.273	503,5%	79.767	(44.405)	-279,6%
Lucro/Prejuízo do Período	(652.469)	(147.695)	341,8%	(796.281)	171.251	-565,0%

Anexo IV - Demonstrações Financeiras

Demonstração de Resultados - Informações Contábeis

Informações Contábeis	4T17	4T16	%	2017	2016	%
Receita Bruta	380.483	393.944	-3,4%	1.371.643	1.392.346	-1,5%
Aluguéis	293.538	308.920	-5,0%	976.939	998.208	-2,1%
Linearização de Aluguel	(27.894)	(28.291)	-1,4%	(10.001)	(15.058)	-33,6%
Taxa de Cessão	5.828	8.883	-34,4%	15.655	18.726	-16,4%
Linearização de CDU	224	390	-42,6%	11.693	20.191	-42,1%
Estacionamento	74.535	70.856	5,2%	261.286	258.663	1,0%
Taxa de Transferência	2.605	3.800	-31,4%	5.863	7.715	-24,0%
Prestação de Serviços	29.403	24.466	20,2%	101.552	91.790	10,6%
Outras	2.244	4.920	-54,4%	8.656	12.111	-28,5%
(-)Impostos e Contribuições	(31.332)	(31.133)	0,6%	(106.403)	(105.964)	0,4%
Receita Líquida	349.151	362.811	-3,8%	1.265.240	1.286.382	-1,6%
Custos	(30.551)	(29.573)	3,3%	(123.853)	(112.571)	10,0%
Custos com Pessoal	(5.515)	(6.947)	-20,6%	(22.500)	(26.683)	-15,7%
Diversos Serviços	(4.726)	(4.375)	8,0%	(17.697)	(18.337)	-3,5%
Custos Condominiais	(11.486)	(10.134)	13,3%	(48.633)	(36.734)	32,4%
Custos com Fundo de Promoções	(1.930)	(2.106)	-8,4%	(8.753)	(9.244)	-5,3%
Demais Custos	(6.894)	(6.011)	14,7%	(26.270)	(21.573)	21,8%
Resultado Bruto	318.600	333.238	-4,4%	1.141.387	1.173.811	-2,8%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(80.512)	(56.641)	42,1%	(292.558)	(212.648)	37,6%
Despesas com Vendas	(66.231)	(27.167)	143,8%	(197.155)	(110.321)	78,7%
Despesas de Pessoal	(15.101)	(23.878)	-36,8%	(88.294)	(102.318)	-13,7%
Serviços Contratados	(4.116)	(1.992)	106,6%	(9.443)	(5.876)	60,7%
Outras Despesas	4.934	(3.604)	-236,9%	2.334	5.867	-60,2%
Depreciação	(147)	(123)	19,2%	(588)	(490)	20,0%
Amortização	(4.104)	(3.556)	15,4%	(16.198)	(18.920)	-14,4%
Resultado Financeiro	(64.496)	(121.608)	-47,0%	(307.838)	(304.705)	1,0%
Receitas Financeiras	43.698	370.490	-88,2%	650.387	1.947.400	-66,6%
Despesas Financeiras	(108.194)	(492.098)	-78,0%	(958.225)	(2.252.105)	-57,5%
Resultado da Equivalência Patrimonial	7.211	(33.673)	-121,4%	(13.026)	(94.187)	-86,2%
Outras Resultados Operacionais	(1.217.983)	(792.636)	53,7%	(1.735.311)	(610.502)	184,2%
Resultado Operacional	(1.041.431)	(674.999)	54,3%	(1.224.132)	(67.641)	1709,7%
Resultado Antes Tributação/Participações	(1.041.431)	(674.999)	54,3%	(1.224.132)	(67.641)	1709,7%
Provisão para IR/CSLL	(21.059)	(17.354)	21,3%	(83.029)	(87.702)	-5,3%
Impostos Diferidos	341.959	533.318	-35,9%	431.010	370.759	16,3%
Participação de não-controladores	68.061	11.340	500,2%	79.870	(44.165)	-280,8%
Lucro/Prejuízo do Período	(652.469)	(147.695)	341,8%	(796.281)	171.251	-565,0%

Balanço Patrimonial (Ativo):

Balanço Patrimonial (R\$ mil)								
Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	4T17	4T16	%	4T17	4T16	4T17	4T16	%
Ativos								
Circulante								
Disponibilidades	28.977	21.718	33,4%	1.295	1.496	30.272	23.214	30,4%
Contas a Receber	305.517	425.087	-28,1%	15.275	19.524	320.792	444.611	-27,8%
Títulos e Valores Mobiliários	1.668.153	352.911	372,7%	2.389	7.052	1.670.542	359.963	364,1%
Instrumentos Derivativos	72	37.462	-99,8%	-	-	72	37.462	-99,8%
Impostos a Recuperar	59.104	88.359	-33,1%	133	2.207	59.237	90.566	-34,6%
Adiantamentos	17.441	17.871	-2,4%	965	963	18.406	18.834	-2,3%
Despesas Antecipadas	6.273	5.254	19,4%	(8)	(6)	6.265	5.249	19,4%
Outros Valores a Receber	188.510	29.236	544,8%	1.617	(13.256)	190.127	15.980	1089,8%
Total	2.274.047	977.898	132,5%	21.666	17.981	2.295.713	995.879	130,5%
Não Circulante								
Clientes	58.516	90.701	-35,5%	2.514	5.478	61.030	96.179	-36,5%
Depósitos e cauções	53.739	56.081	-4,2%	553	491	54.292	56.572	-4,0%
Impostos a Recuperar	58.563	37.203	57,4%	-	-	58.563	37.203	57,4%
Impostos Diferidos	-	-	-	-	76.366	-	76.366	-100,0%
Instrumentos Derivativos	-	271.692	-	-	(1)	-	271.691	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.254	5.435	15,1%	(6.254)	(5.435)	-	-	0,0%
Débito de Controladas e Coligadas	41.644	36.376	14,5%	(41.644)	(36.376)	-	-	0,0%
Outros	34.338	30.071	14,2%	3	(6.014)	34.341	24.057	42,7%
Total	253.054	527.559	-52,0%	(44.828)	34.509	208.226	562.068	-63,0%
Permanente								
Investimentos	374.787	552.996	-32,2%	(374.787)	(552.996)	-	-	-
Propriedade para Investimento	15.015.588	17.265.813	-13,0%	559.628	786.798	15.575.216	18.052.611	-13,7%
Imobilizado	11.656	10.703	8,9%	(0)	-	11.656	10.703	8,9%
Intangível	74.453	67.272	10,7%	9	10	74.462	67.282	10,7%
Total	15.476.484	17.896.784	-13,5%	184.850	233.812	15.661.334	18.130.596	-13,6%
Total Ativo	18.003.585	19.402.241	-7,2%	161.688	286.302	18.165.273	19.688.543	-7,7%

Balanço Patrimonial (Passivo)

Balanço Patrimonial (R\$ mil)									
Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas			
	4T17	4T16	%	4T17	4T16	4T17	4T16	%	
Passivos									
Circulante									
Empréstimos e Financiamentos	601.836	582.149	3,4%	2.910	4.790	604.746	586.939	3,0%	
Fornecedores	40.274	33.912	18,8%	3.328	3.235	43.603	37.146	17,4%	
Impostos e contribuições a recolher	45.434	52.817	-14,0%	2.699	5.146	48.133	57.963	-17,0%	
Salários e Encargos Sociais	26.994	43.252	-37,6%	361	306	27.355	43.558	-37,2%	
Dividendos obrigatórios a Pagar	0	41.024	-100,0%	-	-	0	41.024	-100,0%	
Impostos e Contribuições - parcelamentos	11.718	5.663	106,9%	(61)	138	11.657	5.801	100,9%	
Provisão para Contingências	13.376	-	-	16	-	13.392	-	-	
Adiantamentos de Clientes	18.863	13.271	42,1%	1.021	659	19.884	13.931	42,7%	
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	6.248	12.040	-48,1%	-	-	6.248	12.040	-48,1%	
Instrumentos Derivativos	41.452	22.302	85,9%	-	1,00	41.452	22.301	85,9%	
Receita Diferida	18.535	25.014	-25,9%	1.236	2.831	19.771	27.845	-29,0%	
Outros valores a pagar	5.472	3.586	52,6%	1.574	796	7.046	4.382	60,8%	
Total	830.202	835.030	-0,6%	13.085	17.899	843.287	852.929	-1,1%	
Não Circulante									
Empréstimos e Financiamentos	2.717.405	4.197.736	-35,3%	16.021	34.857	2.733.426	4.232.594	-35,4%	
Fornecedores	-	475	-	-	-	-	475	-	
Provisão para Contingências	18.583	46.375	-59,9%	3	25	18.586	46.400	-59,9%	
Impostos e Contribuições - parcelamentos	78.155	75.929	2,9%	746	666	78.901	76.594	3,0%	
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	743.245	710.104	4,7%	-	-	743.245	710.104	4,7%	
Instrumentos Derivativos	18.362	283.496	-93,5%	-	-	18.362	283.496	-93,5%	
Impostos Diferidos	3.035.033	3.495.639	-13,2%	117.345	250.104	3.152.378	3.745.743	-15,8%	
Receita Diferida	61.319	65.911	-7,0%	3.039	3.424	64.358	69.335	-7,2%	
Empréstimos de Empresas Ligadas	14.815	13.837	7,1%	(14.815)	(13.837)	-	-	-	
Outros Valores a Pagar	9.658	8.667	11,4%	(9.658)	-	-	8.667	-	
Total	6.696.575	8.898.169	-24,7%	112.680	275.239	6.809.256	9.173.408	-25,8%	
Patrimônio Líquido									
Participação dos não controladores	319.474	409.456	-22,0%	9.979	(32.778)	329.453	376.678	-12,5%	
Capital Social	10.394.569	7.188.653	44,6%	-	-	10.394.569	7.188.653	44,6%	
Reservas de Capital	21.723	92.904	-76,6%	-	-	21.723	92.904	-76,6%	
Reservas de Lucro	0	1.878.078	-100,0%	-	25.942	0	1.904.020	-100,0%	
Ações em tesouraria	(20.573)	(20.573)	0,0%	-	-	(20.573)	(20.573)	0,0%	
Lucros/Prejuízos Acumulados	(152.286)	171.251	-188,9%	25.943	-	(126.343)	171.252	-173,8%	
Custos com Captações de Recursos	(86.099)	(50.727)	69,7%	-	-	(86.099)	(50.727)	69,7%	
Total	10.476.808	9.669.042	8,4%	35.922	(6.836)	10.512.730	9.662.206	8,8%	
Total Passivo e Patrimônio Líquido	18.003.585	19.402.241	-7,2%	161.688	286.302	18.165.273	19.688.543	-7,7%	

Fluxo de Caixa 2017:

	Informações Financeiras Ajustadas	Informações Contábeis
	2017	2017 - IFRS 10/11
Lucro (prejuízo) do Exercício dos Acionistas da Companhia	(876.048)	(876.151)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	1.855.574	1.790.753
Depreciações e amortizações	16.840	16.786
Atualização de empréstimos e financiamentos	278.343	276.276
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(89.426)	(88.578)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(5.005)	(4.310)
Remuneração baseada em opções de ações	27.990	27.990
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	903	903
Provisão para contingências	2.170	2.151
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	50.774	50.774
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(460.426)	(431.010)
Variação no valor justo das propriedades para investimento	1.792.065	1.715.024
Ganho na venda de propriedade para investimento	481	481
Equivalência patrimonial	-	13.026
Outros	240.865	211.240
(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos	(368.118)	(122.449)
Contas a receber	(121.817)	(104.299)
Impostos a recuperar	9.701	7.460
Adiantamentos	385	387
Despesas antecipadas	(981)	(1.018)
Depósitos e cauções	2.266	2.327
Instrumentos Derivativos	12.324	12.324
Fornecedores	2.938	2.846
Impostos e contribuições a recolher	(159.223)	52.746
Salários e encargos sociais	(17.052)	(17.146)
Receita diferida	(1.616)	375
Provisão para contingências	(16.571)	(16.546)
Imposto de renda e contribuição social pagos	65.778	(61.703)
Outros	(144.250)	(202)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais	611.408	792.153
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(539.696)	(732.566)
Compra/venda de títulos e valores mobiliários	(1.199.287)	(1.228.776)
Aumento (redução) nos ativos intangíveis/imobilizado	(25.609)	(25.524)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	281.090	(171.995)
Venda de propriedade para investimento	479.515	479.515
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(1.593)
Alienação de investimentos	176.985	176.985
Aumento de capital nas controladas em conjunto	(244.388)	-
Operação com partes relacionadas	(8.002)	(11.191)
Dividendos recebidos	-	50.013
Fluxos de caixa das atividade de financiamentos	(64.655)	(52.328)
Obtenção de empréstimos	399.987	399.987
Pagamento de juros sobre empréstimos	(366.057)	(363.861)
Pagamento de empréstimos	(1.849.939)	(1.813.004)
Aumento de capital	1.800.582	1.800.582
Dividendos pagos	(41.024)	(41.024)
Gastos com emissão de ações	(35.372)	(35.372)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	43.175	521
Efeitos de incorporação e alienação	(16.007)	(157)
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	7.058	7.259
Disponibilidades e valores equivalentes no início do período	23.214	21.718
Disponibilidades e valores equivalentes no final do período	30.272	28.977
Variação de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	7.058	7.259

Indicadores Financeiros (Trimestre):

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T17	4T16	%	4T17	4T16	%
Receita Bruta	380.483	393.944	-3,4%	403.084	420.972	-4,2%
(-) Prestação de Serviços	(29.403)	(24.466)	20,2%	(29.118)	(23.788)	22,4%
(-) Custos	(30.551)	(29.573)	3,3%	(36.526)	(35.816)	2,0%
(+) Debêntures do Araguaia*	-	1.750	-100,0%	-	1.750	-100,0%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(2.383)	(2.355)	1,2%	(2.383)	(2.355)	1,2%
NOI	318.146	339.300	-6,2%	335.057	360.763	-7,1%
Margem %	90,6%	91,8%	-1,2 p.p	89,6%	90,8%	-1,2 p.p

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T17	4T16	%	4T17	4T16	%
Receita Líquida	349.151	362.811	-3,8%	370.552	388.583	-4,6%
(+) Custos e Despesas	(115.314)	(89.893)	28,3%	(123.400)	(97.317)	26,8%
(+) Depreciação e Amortização	4.251	3.679	15,5%	4.252	3.689	15,3%
(+) Outros Resultados Operacionais	(1.217.983)	(792.636)	53,7%	(1.237.217)	(837.288)	47,8%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	7.211	(33.673)	-121,4%	-	-	-
EBITDA	(972.684)	(549.711)	76,9%	(985.813)	(542.333)	81,8%
(+) Propriedades para Investimento	1.201.399	792.143	792,143	1.221.211	837.040	-
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	3.082	30.226	-	-	-	-
(+) Debêntures do Araguaia	-	1.750	-100,0%	-	1.750	-100,0%
EBITDA Ajustado	231.797	274.407	-15,5%	235.398	296.457	-20,6%
Margem %	66,4%	75,6%	-9,2 p.p	63,5%	76,3%	-12,8 p.p

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	4T17	4T16	%	4T17	4T16	%
Lucro/prejuízo Líquido	(652.469)	(147.695)	341,8%	(652.469)	(147.695)	341,8%
(+) Depreciação e Amortização	4.251	3.679	15,5%	4.252	3.689	15,3%
FFO	(648.218)	(144.016)	350,1%	(648.217)	(144.006)	350,1%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	-	3.991	-	-	3.991	-
(+) Swap a Mercado (MTM)	64	4.853	-98,7%	64	4.853	-98,7%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	(344.733)	(559.168)	-38,3%	(361.496)	(555.022)	-34,9%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	3.082	30.226	-	-	-	-
(+) Propriedades para Investimento	1.201.399	792.143	51,7%	1.221.211	837.040	45,9%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	(75.345)	(29.236)	157,7%	(78.043)	(29.236)	166,9%
FFO Ajustado	136.249	98.793	37,9%	133.519	117.620	13,5%
Margem %	39,0%	27,2%	11,8 p.p	36,0%	30,3%	5,7 p.p

Indicadores Financeiros (Acumulado):

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2017	2016	%	2017	2016	%
Receita Bruta	1.371.643	1.392.346	-1,5%	1.458.467	1.480.494	-1,5%
(-) Prestação de Serviços	(101.552)	(91.790)	10,6%	(100.288)	(89.331)	12,3%
(-) Custos	(123.853)	(112.571)	10,0%	(149.514)	(134.597)	11,1%
(+) Debêntures do Araguaia*	1.689	8.060	-79,0%	1.689	8.060	-79,0%
(-) Crédito Presumido PIS/COFINS	(10.182)	(9.459)	7,6%	(10.181)	(9.459)	7,6%
NOI	1.137.745	1.186.586	-4,1%	1.200.173	1.255.167	-4,4%
Margem %	89,6%	91,2%	-1,7 p.p	88,4%	90,2%	-1,9 p.p

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2017	2016	%	2017	2016	%
Receita Líquida	1.265.240	1.286.382	-1,6%	1.347.967	1.370.262	-1,6%
(+) Custos e Despesas	(433.197)	(344.629)	25,7%	(469.677)	(374.525)	25,4%
(+) Depreciação e Amortização	16.786	19.410	-13,5%	16.840	19.423	-13,3%
(+) Outros Resultados Operacionais	(1.735.311)	(610.502)	184,2%	(1.812.889)	(782.406)	131,7%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	(13.026)	(94.187)	-86,2%	-	-	-
EBITDA	(899.508)	256.474	-450,7%	(917.759)	232.753	-494,3%
(+) Propriedades para Investimento	1.715.024	603.120	184%	1.792.065	775.390	131,1%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	46.727	114.293	-	-	-	-
(+) Debêntures do Araguaia	1.689	8.060	-79,0%	1.689	8.060	-79,0%
EBITDA Ajustado	863.932	981.947	-12,0%	875.995	1.016.204	-13,8%
Margem %	68,3%	76,3%	-8,1 p.p	65,0%	74,2%	-9,2 p.p

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2017	2016	%	2017	2016	%
Lucro/prejuízo Líquido	(796.281)	171.251	-565,0%	(796.281)	171.251	-565,0%
(+) Depreciação e Amortização	16.786	19.410	-13,5%	16.840	19.423	-13,3%
FFO	(779.495)	190.661	-508,8%	(779.441)	190.674	-508,8%
(+) Variação Cambial Bônus Perpétuo	-	(250.297)	-100,0%	-	(250.297)	-100,0%
(+) Swap a Mercado (MTM)	(14.419)	13.954	-203,3%	(14.419)	13.954	-203,3%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	(422.182)	(384.284)	9,9%	(451.597)	(421.129)	7,2%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	46.727	114.293	-	-	-	-
(+) Propriedades para Investimento	1.715.024	603.120	184,4%	1.792.065	775.390	131,1%
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv)	(117.964)	(9.249)	1175,4%	(120.662)	(9.249)	1204,6%
FFO Ajustado	427.691	278.198	53,7%	425.946	299.343	42,3%
Margem %	33,8%	21,6%	12,2 p.p	31,6%	21,8%	9,8 p.p

Anexo V - IFRS e Contas a Receber

No ano de 2017 a Administração da Companhia reavaliou a política de contas a receber de acordo com o ciclo operacional e comercial do negócio. Dessa forma, a Companhia concluiu que o critério mais adequado para o cálculo da provisão para crédito de liquidação duvidosa, em razão do histórico de recuperabilidade, é provisionar o total do saldo inadimplente dos lojistas que possuem títulos vencidos há mais de 180 dias, ao invés de 360 dias como adotado anteriormente. A aplicação desse novo critério gerou um ajuste não recorrente de provisões incrementais no resultado do 4T17 de R\$25,2 milhões.

Em relação ao impairment de ativos financeiros e as mudanças para o exercício de 2018, o CPC 48 requer o modelo de expectativa de perda no crédito, ao contrário do modelo de perda efetiva do crédito mencionada no IAS 39/CPC 38. A Companhia avaliou os impactos do CPC 48 nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e, identificou que a sua adoção impactará suas demonstrações financeiras.

Conforme citado acima, após mudança de critério no 4T17, a Companhia adota a perda estimada utilizando como base o total do saldo vencido de todos os lojistas que possuem algum título vencido há mais de 180 dias, e para os casos de títulos renegociados (confissão de dívida), os saldos dos títulos vencidos e a vencer de lojistas que ficaram inadimplentes por mais de 30 dias.

As alterações introduzidas pelo CPC 48 determinam que sejam consideradas as perdas esperadas para a determinação do aumento do risco de crédito. Ainda segundo a norma, existe uma presunção refutável de que o risco de crédito de ativos financeiros aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial quando os pagamentos contratuais estiverem vencidos há mais de 30 dias, por conta disso, a Companhia classificou todos os lojistas conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas que foi definida com base em:

-Taxas de inadimplência históricas sobre a vida esperada do contas a receber;

-Ajuste das estimativas para o futuro ("forward-looking"), conforme variação prevista nas projeções internas da Companhia; e

-A classificação das operações de crédito de um mesmo cliente será definida considerando o título que apresentar maior risco (vencido a maior tempo).

No caso dos títulos renegociados (confissão de dívida), a provisão será revertida quando do efetivo recebimento caixa do título.

Com isso, a Companhia concluiu que teremos um impacto no montante de R\$51,6 milhões (critério contábil), sendo que este efeito será registrado no Patrimônio Líquido em 1º de janeiro de 2018, conforme recomendação do CPC48.