

**brMalls**



# **Relatório de Resultados**

**2º TRI  
2018**



# Índice

**2º TRI  
2018**

Relatório de  
Resultados



1.	CARTA DA ADMINISTRAÇÃO	3
2.	PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS	4
3.	COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 2T18	6
4.	RECEITA	7
5.	CUSTOS	9
6.	NOI	10
7.	TOP 25 NOI	11
8.	DETALHAMENTO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES	12
9.	DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	13
10.	EBITDA	15
11.	RESULTADO FINANCEIRO E IMPOSTOS	16
12.	LUCRO LIQUIDO E FFO	17
13.	ESTRUTURA DE CAPITAL	18
14.	DESEMPENHO FINANCEIRO HISTÓRICO	19
15.	INDICADORES OPERACIONAIS	20
16.	DESEMPENHO OPERACIONAL	23
17.	ATIVIDADE COMERCIAL	25
18.	PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO	26
19.	CULTURA	29
20.	CUBO RETAIL	30
21.	MERCADO DE CAPITAIS	31
22.	ANEXOS	33

# A brMalls ANUNCIA OS RESULTADOS DO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2018

Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2018 – A BRMALLS Participações S.A. (B3: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2018.

## Carta da Administração

*Neste trimestre, observamos um cenário de vendas desafiador para o varejo, impactado por uma base comparativa forte do 2T17 (que contou com a liberação de recursos do FGTS e com a Páscoa), além dos efeitos no 2T18 da Copa do Mundo e da greve dos caminhoneiros, que também contribuíram negativamente para o indicador de vendas mesmas lojas (SSS) que registrou -1,3% no 2T18. Excluindo o efeito da Páscoa o SSS seria de 0,4%. Em decorrência desses efeitos, apuramos redução de 15,5% da receita de aluguel percentual, fazendo com que o indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) registrasse -1,1%. Excluindo o efeito da Páscoa o SSR seria de 0,5%.*

*Não obstante, mantivemos uma taxa de ocupação saudável de 96,1% neste trimestre, representando um aumento de 1,4 p.p. comparado ao 2T17. Esta melhora possibilitou um aumento das vendas totais e NOI em bases comparáveis comparado ao 2T17.*

*A inadimplência líquida manteve-se controlada, contribuindo para mais um trimestre de melhora da provisão de devedores duvidosos (PDD) em relação a 2017 (redução de 64,1% comparado ao 2T17) e impulsionando um incremento do EBITDA ajustado em 13,2%, totalizando R\$ 222,7 milhões em bases comparáveis.*

*Estes resultados refletem a estratégia comercial iniciada em 2017, visando renovar o mix de lojas com conceitos mais modernos e financeiramente mais saudáveis, proporcionando maior geração de caixa a longo prazo.*

*Em relação à nossa estrutura de capital, apresentamos aumento de 11,9% da nossa dívida líquida comparado ao 1T18, justificado principalmente pela redução do caixa da Companhia por conta dos investimentos feitos em nosso programa de recompra de ações, as quais estão mantidas em tesouraria. Desde o início do programa em março/2018 até o fim de junho foram investidos R\$ 226,1 milhões a um preço médio de R\$ 10,63 por ação. Mesmo com a redução de caixa, o nível de alavancagem, medido pela dívida líquida sobre o EBITDA Ajustado 12M, permaneceu em patamar saudável de 1,8x, o menor do setor.*

*Em termos de geração de caixa, no trimestre observamos melhoria na inadimplência, redução do endividamento líquido e benefícios de "liability management", que juntos possibilitaram um atingimento de AFFO de R\$ 285,4 milhões no acumulado do ano, crescimento de 60,3% quando comparado ao ano anterior, com uma margem de 47,4%, incremento de 20,2 p.p.. Esse crescimento, combinado com o programa de recompra de ações, permitiram maior geração de valor para nossos acionistas com AFFO/ação em 6M18 de R\$ 0,33, valor 36,3% acima do registrado no mesmo período em 2017.*

*Avançamos nos últimos meses em projetos importantes para o longo prazo. Em relação a Cultura, lançamos para os colaboradores o nosso Senso de Propósito e Valores atualizados. Esta iniciativa, detalhada na página 29, será fundamental para o fortalecimento da cultura e comportamento de nossos colaboradores, visando criar uma Companhia mais forte para todos stakeholders. Com o objetivo de desenvolver novas soluções para nossos clientes, anunciamos como evento subsequente a parceria com o Cubo Itaú, maior espaço de empreendedorismo tecnológico da América Latina. A brMalls será o parceiro exclusivo na vertical "Cubo Retail", um espaço dedicado ao desenvolvimento de startups, empreendedorismo e novas soluções aos varejistas.*

*Apesar das incertezas políticas e macroeconômicas esperadas para os próximos meses, estamos ainda mais engajados com o propósito e a estratégia da Companhia, e confiantes na construção de resultados de longo prazo para todos nossos stakeholders.*

*A Companhia informa que, em 8 de agosto de 2018, Claudio Bruni, por motivos pessoais, renunciou ao cargo de membro do Conselho de Administração. Agradecemos ao Claudio pela dedicação e pelos serviços prestados durante o período em que integrou a administração da brMalls.*



## Principais indicadores financeiros

	2T18	2T17	%	2T17 Ex Vendas <sup>1</sup>	%	6M18	6M17	%	6M17 Ex Vendas <sup>1</sup>	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>302.581</b>	<b>324.540</b>	<b>-6,8%</b>	<b>303.607</b>	<b>-0,3%</b>	<b>601.757</b>	<b>654.990</b>	<b>-8,1%</b>	<b>611.020</b>	<b>-1,5%</b>
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(45.816)	(75.468)	-39,3%	*	*	(80.302)	(145.291)	-44,7%	*	*
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec. Líq.)	-15,1%	-23,3%	8,2 p.p.	*	*	-13,3%	-22,2%	8,9 p.p.	*	*
<b>NOI</b>	<b>269.105</b>	<b>285.323</b>	<b>-5,7%</b>	<b>267.482</b>	<b>0,6%</b>	<b>536.966</b>	<b>580.971</b>	<b>-7,6%</b>	<b>542.132</b>	<b>-1,0%</b>
margem %	88,0%	87,4%	0,6 p.p.	87,5%	0,5 p.p.	87,9%	88,0%	-0,1 p.p.	88,2%	-0,3 p.p.
<b>Lucro Bruto</b>	<b>266.287</b>	<b>286.128</b>	<b>-6,9%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>530.330</b>	<b>579.758</b>	<b>-8,5%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
margem %	88,0%	88,2%	-0,2 p.p.	*	*	88,1%	88,5%	-0,4 p.p.	*	*
EBITDA	161.076	(230.893)	-	*	*	393.411	(9.765)	-	*	*
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>222.687</b>	<b>210.800</b>	<b>5,6%</b>	<b>196.793</b>	<b>13,2%</b>	<b>456.134</b>	<b>433.617</b>	<b>5,2%</b>	<b>402.950</b>	<b>13,2%</b>
margem %	73,6%	65,0%	8,6 p.p.	64,8%	8,8 p.p.	75,8%	66,2%	9,6 p.p.	65,9%	9,9 p.p.
Lucro/Prejuízo do Período	67.589	(217.156)	-	*	*	194.120	(145.589)	-	*	*
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>126.518</b>	<b>59.219</b>	<b>113,6%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>276.883</b>	<b>169.754</b>	<b>63,1%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
margem %	41,8%	18,2%	23,6 p.p.	*	*	46,0%	25,9%	20,1 p.p.	*	*
FFO	71.847	(212.914)	-	*	*	202.630	(137.314)	-	*	*
<b>FFO Ajustado</b>	<b>130.776</b>	<b>63.462</b>	<b>106,1%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>285.393</b>	<b>178.029</b>	<b>60,3%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
margem %	43,2%	19,6%	23,6 p.p.	*	*	47,4%	27,2%	20,2 p.p.	*	*
<b>FFO Ajustado por ação <sup>2</sup></b>	<b>0,15</b>	<b>0,08</b>	<b>92,8%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>0,33</b>	<b>0,24</b>	<b>36,3%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>

<sup>1</sup> Para análises do 2T17 excluímos os shoppings vendidos em dez/17 (Minas Shopping, Granja Vianna, Shopping Paralela, Natal Shopping e Maceió Shopping), e para os números do ano de 2017 excluímos também o ItaúPower, vendido em mar/17.

<sup>2</sup> Número de ações ajustada por bonificação de ações.

## Principais indicadores operacionais

	2T18	2T17	%	6M18	6M17	%
ABL Total (m²)	1.445.536	1.612.928	-10,4%	1.445.536	1.612.928	-10,4%
ABL Próprio (m²)	877.111	950.911	-7,8%	877.111	950.911	-7,8%
ABL ajustada (m²) <sup>1</sup>	1.281.430	1.418.201	-9,6%	1.280.605	1.439.799	-11,1%
Vendas Mesmas Lojas	-1,3%	5,3%	-6,6 p.p.	0,6%	2,8%	-2,2 p.p.
Vendas Totais (R\$ milhões) <sup>2</sup>	4.771	5.314	-10,2%	9.374	10.332	-9,3%
Vendas / m²	1.241	1.249	-0,6%	1.220	1.196	2,0%
Aluguel Mesmas Lojas	-1,1%	7,5%	-8,6 p.p.	-0,4%	7,2%	-7,6 p.p.
Aluguel / m²	93	89	4,5%	92	90	2,2%
NOI / m²	106	102	3,9%	106	105	1,0%
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,2%	11,2%	-	11,4%	11,5%	-0,1 p.p.
(+) Aluguel (% vendas)	6,3%	6,5%	-0,2 p.p.	6,4%	6,8%	-0,4 p.p.
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	4,9%	4,7%	0,2 p.p.	5,0%	4,7%	0,3 p.p.
Ocupação (média mensal)	96,1%	94,7%	1,4 p.p.	96,3%	95,4%	0,9 p.p.
Inadimplência Líquida	1,7%	1,6%	0,1 p.p.	3,4%	4,8%	-1,4 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)	7,8%	10,8%	-3,0 p.p.	8,8%	12,5%	-3,7 p.p.
Turnover das lojas	7,6%	7,4%	0,2 p.p.	7,6%	7,4%	0,2 p.p.

<sup>1</sup> Considera apenas lojas que reportam vendas. Esse valor é utilizado para o cálculo do indicador Vendas/m².

<sup>2</sup> Excluindo os ativos vendidos, o indicador vendas totais cresceu 0,9%.

## brMalls

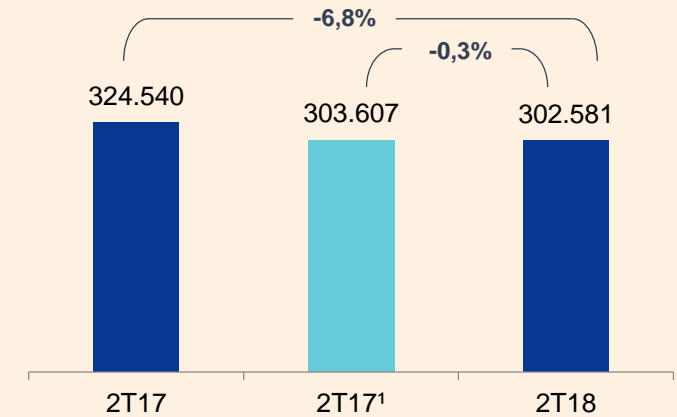
As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 2º trimestre de 2017 (2T17) e aos seis primeiros meses de 2017 (6M17). Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos Comitês de Pronunciamento Contábeis (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 2T18

### RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no 2T18 totalizou R\$ 302,6 milhões, apresentando uma redução de 6,8% quando comparada ao 2T17. Quando desconsideramos as vendas de participação<sup>1</sup>, a redução da receita líquida no trimestre foi de 0,3%.



### ALUGUEL MÍNIMO

Esta linha totalizou R\$ 185,9 milhões no trimestre, o que representa uma redução de 4,0%, quando comparada ao 2T17. Contudo, se expurgarmos o efeito de vendas de participação<sup>1</sup>, houve incremento de 2,6%, explicado principalmente pelo incremento na taxa de ocupação em 1,4 p.p., e pela variação positiva do índice de reajuste de inflação, com o IGP-M últimos 12 meses no 2T18 em 6,9%, ou 7,7 p.p. acima do mesmo índice no 2T17. Apesar do nível de descontos permanecer acima da média histórica da Companhia, observamos neste trimestre uma tendência de maior equilíbrio na oferta e demanda por ABL, e a concessão de descontos foi inferior ao 2T17 em bases comparáveis.

### MALL & MÍDIA

A linha de Mall & Mídia apresentou uma redução de 6,5% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando R\$ 33,4 milhões. Excluindo os efeitos de venda de participação<sup>1</sup>, a linha manteve-se em linha com o mesmo trimestre do ano anterior. Ao analisarmos as linhas em separado, contudo, o comportamento continua inverso. O faturamento da receita de mall reduziu 2,4% ano contra ano, sobretudo pela vacância de quiosques em nossos shoppings. Por outro lado, a receita de mídia apresentou crescimento de 7,7% quando comparada ao 2T17, excluindo os shoppings vendidos. Este crescimento está associado a implantação da estratégia de mídia digital com a instalação de painéis em 7 dos nossos shoppings. Até o fim do ano instalaremos painéis em mais 3 shoppings, viabilizando maior extração de valor para linha de Mídia da Companhia.

<sup>1</sup> Para análises do 2T17 excluímos os shoppings vendidos em dez/17 (Minas Shopping, Granja Vianna, Shopping Paralela, Natal Shopping e Maceió Shopping).

 Receita

Abertura da Receita de Aluguel (R\$ mil)	2T18	2T17	%	2T17 Ex Vendas <sup>1</sup>	%	6M18	6M17	%	6M17 Ex Vendas <sup>1</sup>	%
Aluguel Mínimo	185.850	193.569	-4,0%	181.121	2,6%	373.584	402.474	-7,2%	374.035	-0,1%
Mall & Mídia	33.371	35.710	-6,5%	33.374	0,0%	61.677	66.875	-7,8%	62.142	-0,7%
Aluguel Percentual	14.061	17.742	-20,7%	16.648	-15,5%	28.149	31.721	-11,3%	29.672	-5,1%
<b>Aluguéis</b>	<b>233.282</b>	<b>247.021</b>	<b>-5,6%</b>	<b>231.143</b>	<b>0,9%</b>	<b>463.410</b>	<b>501.070</b>	<b>-7,5%</b>	<b>465.849</b>	<b>-0,5%</b>

Abertura da Receita Bruta (R\$ mil)	2T18	2T17	%	2T17 Ex Vendas <sup>1</sup>	%	6M18	6M17	%	6M17 Ex Vendas <sup>1</sup>	%
Aluguéis	233.282	247.021	-5,6%	231.143	0,9%	463.410	501.070	-7,5%	465.849	-0,5%
Estacionamento	64.267	68.578	-6,3%	64.098	0,3%	130.207	136.565	-4,7%	127.551	2,1%
Prestação de Serviços	24.486	23.778	3,0%	22.077	10,9%	45.442	47.971	-5,3%	45.439	0,0%
Taxa de Cessão	5.585	8.024	-30,4%	7.605	-26,6%	11.439	16.822	-32,0%	15.934	-28,2%
Taxa de Transferência	1.545	857	80,3%	835	85,0%	2.396	2.039	17,5%	2.005	19,5%
Outras	1.166	1.938	-39,8%	1.919	-39,2%	3.220	3.430	-6,1%	3.306	-2,6%
<b>Receita Bruta</b>	<b>330.331</b>	<b>350.196</b>	<b>-5,7%</b>	<b>327.677</b>	<b>0,8%</b>	<b>656.114</b>	<b>707.897</b>	<b>-7,3%</b>	<b>660.084</b>	<b>-0,6%</b>
(-)Impostos e Contribuições	(27.750)	(25.656)	8,2%	(24.070)	15,3%	(54.357)	(52.907)	2,7%	(49.064)	10,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>302.581</b>	<b>324.540</b>	<b>-6,8%</b>	<b>303.607</b>	<b>-0,3%</b>	<b>601.757</b>	<b>654.990</b>	<b>-8,1%</b>	<b>611.020</b>	<b>-1,5%</b>

<sup>1</sup> Para análises do 2T17 excluímos os shoppings vendidos em dez/17 (Minas Shopping, Granja Vianna, Shopping Paralela, Natal Shopping e Maceió Shopping), e para os números do ano de 2017 excluímos também o ItaúPower, vendido em mar/17.

% da Receita Bruta	2T18	2T17	%	6M18	6M17	%
Aluguel Mínimo	56,3%	55,3%	1,0 p.p.	56,9%	56,9%	-
Mall & Mídia	10,1%	10,2%	-0,1 p.p.	9,4%	9,4%	-
Aluguel Percentual	4,2%	5,1%	-0,9 p.p.	4,3%	4,5%	-0,2 p.p.
<b>Aluguéis</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>-</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,8%</b>	<b>-0,2 p.p.</b>

% da Receita Bruta	2T18	2T17	%	6M18	6M17	%
Aluguéis	70,6%	70,6%	-	70,6%	70,8%	-0,2 p.p.
Estacionamento	19,5%	19,6%	-0,1 p.p.	19,8%	19,3%	0,5 p.p.
Prestação de Serviços	7,4%	6,8%	0,6 p.p.	6,9%	6,8%	0,1 p.p.
Taxa de Cessão	1,7%	2,3%	-0,6 p.p.	1,7%	2,4%	-0,7 p.p.
Taxa de Transferência	0,5%	0,2%	0,3 p.p.	0,4%	0,3%	0,1 p.p.
Outras	0,3%	0,5%	-0,2 p.p.	0,6%	0,4%	0,2 p.p.
<b>Receita Bruta</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>

## ALUGUEL PERCENTUAL

Totalizando R\$ 14,1 milhões no 2T18, a receita de aluguel percentual apresentou uma redução de 20,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Ao excluir os ativos vendidos<sup>1</sup>, a variação foi negativa em 15,5%. No 2T17, em razão do estímulo do FGTS, a linha de aluguel percentual registrou crescimento de 13,7% quando comparado com 2T16, deixando a base comparativa mais forte. No acumulado do ano a redução foi de 11,3% e 5,1% ao excluir os shoppings vendidos<sup>1</sup>.

O indicador foi impactado negativamente pela greve dos caminhoneiros, pelos jogos da Copa no período e pelos filmes em cartaz com bilheteria de menor expressividade quando comparamos 2018 x 2017. Se excluirmos o efeito de Páscoa, o SSR, que é impactado pelo aluguel percentual, seria de 0,5%.

## ESTACIONAMENTO

A receita de estacionamento apresentou uma redução de 6,3% em relação ao 2T17, totalizando R\$ 64,3 milhões. Excluindo o efeito das vendas de participação<sup>1</sup>, o crescimento foi de 0,3% mesmo com uma redução no fluxo de veículos de 2,2% no trimestre. O impacto está relacionado principalmente à greve dos caminhoneiros, em que observamos uma redução no fluxo de aproximadamente 20% na semana do ocorrido, e também aos jogos da Copa no período.

<sup>1</sup> Para análises do 2T17 excluímos os shoppings vendidos em dez/17 (Minas Shopping, Granja Vianna, Shopping Paralela, Natal Shopping e Maceió Shopping).

## PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Apresentamos uma receita de prestação de serviços de R\$ 24,5 milhões no 2T18, um aumento de 3,0% em razão da migração de funcionários de shoppings para a estrutura de custos compartilhados, que gerou um incremento de 40,2% na taxa de serviços do Backoffice.

A migração ocorreu pelo processo de maturação do Backoffice que passou a prover mais serviços para os shoppings, o que contribuiu para um aumento na receita e que teve como contrapartida aumento na despesa.

O aumento na taxa de serviços do Backoffice foi, em parte, compensado pela redução do portfólio administrado. No 2T17, os shoppings vendidos<sup>1</sup> geraram receita de R\$ 1,7 milhão na linha de Prestação de Serviços. Excluindo a venda de ativos, o incremento na prestação de serviços foi de 10,9%, ou R\$ 2,4 milhões.

## TAXA DE CESSÃO

A taxa de cessão no 2T18 foi de R\$ 5,6 milhões, uma redução de 30,4% quando comparado ao 2T17. A variação negativa nesta linha está associada ao menor volume de CDU registrado nos últimos anos em função da redução de projetos *greenfield* e, com isso, o reconhecimento linearizado de CDU dos últimos 5 anos vem se reduzindo.

## TAXA DE TRANSFERÊNCIA

Em relação à taxa de transferência, observamos um aumento de R\$ 0,7 milhão quando comparado ao segundo trimestre do ano anterior, resultando em um total de R\$ 1,5 milhão (o aumento nesta linha está associado principalmente ao shopping Plaza Niterói, que gerou uma receita de R\$ 0,4 milhão).

## Custos

Neste trimestre, os custos de aluguel e serviços alcançaram um total de R\$ 36,3 milhões, 5,5% inferior ao 2T17, devido principalmente a venda de ativos<sup>1</sup>. No acumulado do ano, a redução foi de 5,1%. Ao excluir os efeitos de venda de participação<sup>1</sup>, houve um aumento de 2,4% no trimestre. As principais variações no custo foram decorrentes dos seguintes fatores:

### CUSTOS COM PESSOAL

Verificamos um aumento de 17,1% no custo com pessoal, que totalizou R\$ 7,3 milhões. O principal impacto foi a da folha das equipes de shoppings para a linha de custos com pessoal, com o objetivo de centralizar controles e maximizar escala.

### CUSTOS CONDOMINIAIS

Os custos condominiais reduziram em 11,5% em relação ao 2T17, porém se mantiveram relativamente estáveis comparado aos valores apresentados nos últimos trimestres, totalizando R\$ 12,7 milhões no 2T18. A redução em comparação 2T17 pode ser compreendida pela melhora de 1,4 p.p. na taxa de ocupação no período, totalizando 96,1% no 2T18.

	2T18	2T17	%	6M18	6M17	%
Custos com Pessoal	(7.339)	(6.268)	17,1%	(14.240)	(13.005)	9,5%
Diversos Serviços	(4.072)	(4.792)	-15,0%	(7.788)	(9.823)	-20,7%
Custos Condominiais	(12.653)	(14.305)	-11,5%	(25.413)	(26.947)	-5,7%
Custos com Fundo de Promoções	(2.013)	(2.303)	-12,6%	(4.483)	(5.246)	-14,5%
Demais Custos	(10.217)	(10.744)	-4,9%	(19.503)	(20.211)	-3,5%
<b>Custos</b>	<b>(36.294)</b>	<b>(38.412)</b>	<b>-5,5%</b>	<b>(71.427)</b>	<b>(75.232)</b>	<b>-5,1%</b>
<b>Custos Ex Vendas <sup>1</sup></b>	<b>(36.294)</b>	<b>(35.435)</b>	<b>2,4%</b>	<b>(71.427)</b>	<b>(68.789)</b>	<b>3,8%</b>

<sup>1</sup> Para análises do 2T17 excluímos os shoppings vendidos em dez/17 (Minas Shopping, Granja Vianna, Shopping Paralela, Natal Shopping e Maceió Shopping), e para os números do ano de 2017 excluímos também o ItaúPower, vendido em mar/17.

No trimestre, apresentamos um NOI de R\$ 269,1 milhões, o que representa uma variação negativa de 5,7%, em relação ao 2T17. Excluindo o efeito de vendas de participação<sup>2</sup>, o NOI teve um incremento de 0,6% no trimestre. A margem NOI totalizou 88,0%, um aumento de 0,5 p.p. no trimestre.

	2T18	2T17	%	6M18	6M17	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>330.331</b>	<b>350.196</b>	<b>-5,7%</b>	<b>656.114</b>	<b>707.897</b>	<b>-7,3%</b>
(-) Prestação de Serviços	(24.486)	(23.778)	3,0%	(45.442)	(47.971)	-5,3%
(+) Custos	(36.294)	(38.412)	-5,5%	(71.427)	(75.232)	-5,1%
(+) Debêntures do Araguaia <sup>1</sup>	1.525	-	-	2.637	1.689	56,1%
(-) Crédito PIS/COFINS	(1.971)	(2.683)	-26,5%	(4.916)	(5.412)	-9,2%
<b>NOI</b>	<b>269.105</b>	<b>285.323</b>	<b>-5,7%</b>	<b>536.966</b>	<b>580.971</b>	<b>-7,6%</b>
Margem %	88,0%	87,4%	0,6 p.p.	87,9%	88,0%	-0,1 p.p.
<b>NOI Ex Vendas<sup>2</sup></b>	<b>269.105</b>	<b>267.482</b>	<b>0,6%</b>	<b>536.966</b>	<b>542.132</b>	<b>-1,0%</b>
Margem %	88,0%	87,5%	0,5 p.p.	87,9%	88,2%	-0,3 p.p.

<sup>1</sup> Após alguns meses de retenção, o fluxo de remessas se normalizou em decorrência de comum acordo com os sócios.

<sup>2</sup> Para análises do 2T17 excluímos os shoppings vendidos em dez/17 (Minas Shopping, Granja Vianna, Shopping Paralela, Natal Shopping e Maceió Shopping), e para os números do ano de 2017 excluímos também o ItaúPower, vendido em mar/17.

 Top 25 NOI

		NOI 2T18 <sup>1</sup>	NOI 2T17 <sup>1</sup>	%	6M18	6M17	%	NOI/m² 2T18 <sup>1</sup>	Aluguel/m² 2T18 <sup>2</sup>	NOI 2T18 100%	NOI 6M18 100%
1	Plaza Niterói	28.473	29.649	-4,0%	56.723	59.611	-4,8%	215	186	28.473	56.724
2	Tijuca	24.713	25.388	-2,7%	51.301	53.586	-4,3%	232	215	24.713	51.302
3	NorteShopping	21.280	19.949	6,7%	41.820	40.600	3,0%	122	102	35.285	69.342
4	Tamboré	17.057	18.051	-5,5%	33.132	35.310	-6,2%	114	87	17.057	33.133
5	Uberlândia	15.797	14.310	10,4%	31.038	28.609	8,5%	196	162	15.797	31.037
6	Londrina	13.086	13.356	-2,0%	26.466	27.121	-2,4%	106	90	14.071	28.458
7	Shopping Recife	11.412	10.546	8,2%	23.062	21.780	5,9%	163	142	37.015	74.803
8	Estação	10.563	10.341	2,1%	21.180	20.227	4,7%	128	112	10.563	21.181
9	Metrô Santa Cruz	9.083	8.888	2,2%	18.559	17.332	7,1%	183	205	10.522	19.998
10	Villa-Lobos	9.827	9.717	1,1%	18.744	19.886	-5,7%	209	157	16.823	32.090
11	Mooca	9.785	10.251	-4,5%	19.470	20.289	-4,0%	130	86	16.309	32.451
12	Campo Grande	9.593	9.927	-3,4%	18.906	19.114	-1,1%	115	87	13.780	27.159
13	Campinas Shopping	8.193	9.265	-11,6%	16.104	18.912	-14,8%	79	55	8.193	16.105
14	Estação BH	7.244	6.078	19,2%	14.023	12.802	9,5%	118	117	7.244	14.023
15	Independência Shopping	6.477	6.453	0,4%	13.185	12.618	4,5%	108	84	6.477	13.185
16	Del Rey	6.448	7.355	-12,3%	12.955	14.301	-9,4%	89	72	9.921	19.931
17	São Bernardo	5.715	5.744	-0,5%	10.880	11.058	-1,6%	74	48	9.525	18.133
18	Jardim Sul	5.599	5.754	-2,7%	11.066	11.563	-4,3%	101	78	9.332	18.443
19	Maringá	5.176	5.715	-9,4%	9.446	11.387	-17,0%	76	65	5.176	9.445
20	Goiânia	3.868	3.656	5,8%	7.866	7.416	6,1%	120	107	7.943	16.152
21	Shopping Piracicaba	3.733	3.470	7,6%	7.556	6.758	11,8%	78	67	10.119	20.482
22	Capim Dourado	3.698	4.082	-9,4%	7.684	8.124	-5,4%	34	34	3.698	7.683
23	Shopping Curitiba	3.673	3.523	4,3%	6.863	7.287	-5,8%	109	96	7.495	14.006
24	Amazonas Shopping	3.494	3.492	0,1%	6.800	7.047	-3,5%	100	92	12.246	23.833
25	Rio Anil	3.460	3.501	-1,2%	7.060	7.256	-2,7%	61	53	6.921	14.120
<b>TOTAL TOP 25</b>		<b>247.447</b>	<b>248.461</b>	<b>-0,4%</b>	<b>491.889</b>	<b>499.994</b>	<b>-1,6%</b>	<b>125</b>	<b>105</b>	<b>344.698</b>	<b>683.219</b>
Shoppings Vendidos <sup>3</sup>		-	17.841	-	-	38.839	-	-	-	-	-
Outros		21.658	19.021	13,9%	45.077	42.138	7,0%	-	-	57.563	119.988
Total		269.105	285.323	-5,7%	536.966	580.971	-7,6%	106	93	402.261	803.207
<b>TOTAL EX-VENDAS DE PART.</b>		<b>269.105</b>	<b>267.482</b>	<b>0,6%</b>	<b>536.966</b>	<b>542.132</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
TOP15/Total		202.583	202.169	0,2%	403.713	407.797	-1,0%	145	123	262.322	520.991
TOP20/Total		229.389	230.393	-0,4%	455.926	463.522	-1,6%	135	113	304.219	603.095
TOP25/Total		247.447	248.461	-0,4%	491.889	499.994	-1,6%	125	105	344.698	683.219

<sup>1</sup> NOI Linearizado (NOI + Linearização de Aluguel Mínimo + Linearização de CDU) na participação brMalls.

<sup>2</sup> Aluguel linearizado + Mall + Mídia, líquido de descontos.

<sup>3</sup> Para análises do 2T17 excluímos os shoppings vendidos em dez/17 (Minas Shopping, Granja Vianna, Shopping Paralela, Natal Shopping e Maceió Shopping), e para os números do ano de 2017 excluímos também o ItaúPower, vendido em mar/17.

## Detalhamento das principais variações<sup>1</sup>

(+) **Estação BH:** O shopping foi impactado positivamente pela qualificação do *mix* de lojas, que viabilizou redução de descontos e gerou efeito positivo na linha de aluguel mínimo.

(+) **Uberlândia:** O shopping teve incremento na taxa de ocupação, aumentando a receita de aluguel mínimo em 6% e reduzindo a necessidade de aportes condominiais em aproximadamente 30%.

(+) **Shopping Recife:** Seguindo a estratégia de mídia digital da Companhia, foram instalados painéis e *megabanners* digitais no shopping, contribuindo para maior eficiência da receita na linha de mídia (R\$ 0,3 milhão). Além disso, foi faturada negociação relevante, impactando positivamente a receita comercial.

(+) **Shopping Piracicaba:** O shopping foi impactado positivamente pelo incremento na taxa de ocupação o que gerou maior receita no aluguel mínimo (R\$ 0,2 milhão). Além disso, houve redução na linha de descontos (R\$ 0,1 milhão).

(+) **NorteShopping:** O shopping realizou 8 negociações de receita comercial no 2T18 comparado a 4 negociações no 2T17, gerando impacto positivo. Além disso, houve incremento na taxa de ocupação, reduzindo a necessidade de aporte condominial do shopping. Por último, a tarifa de estacionamento foi reajustada, gerando aumento de receita.

(-) **Del Rey:** O shopping teve redução e realocação de ABL. Um caso de impacto foi a redução da ABL de uma âncora, que causou um efeito de R\$ 0,2 milhão em aluguel mínimo, mas viabilizou a entrada de um restaurante na Alameda Gastronômica. Além deste efeito, patrocínios de campanhas realizados em 2017, que não se repetiram em 2018, impactaram o resultado.

(-) **Campinas Shopping:** O shopping teve impacto negativo na linha de aluguel mínimo com a adequação de alguns contratos, gerando redução de R\$ 0,1 milhão. Além disso, a receita de mall foi impactada com vacância de alguns pontos, especialmente devido a quiosques migrados para loja e distratos. Por fim, a linha de aluguel variável foi impactada pelo baixo rendimento da operação de cinema.

(-) **Maringá:** O shopping teve redução de 13,5% no fluxo de estacionamento principalmente em razão da greve dos caminhoneiros e da Copa do Mundo. Outro impacto negativo ocorreu na receita de aluguel percentual pelo baixo rendimento da operação de cinema.

(-) **Capim Dourado:** O shopping foi impactado negativamente pelo aumento de aportes condominiais (R\$ 0,3 milhão), por conta do aumento da vacância e de contratos especiais, em relação ao mesmo período do ano anterior.

(-) **Tamboré:** O shopping foi impactado negativamente na receita de aluguel percentual pelo baixo rendimento da operação de cinema.

<sup>1</sup> Variações na visão participação brMalls.

## Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

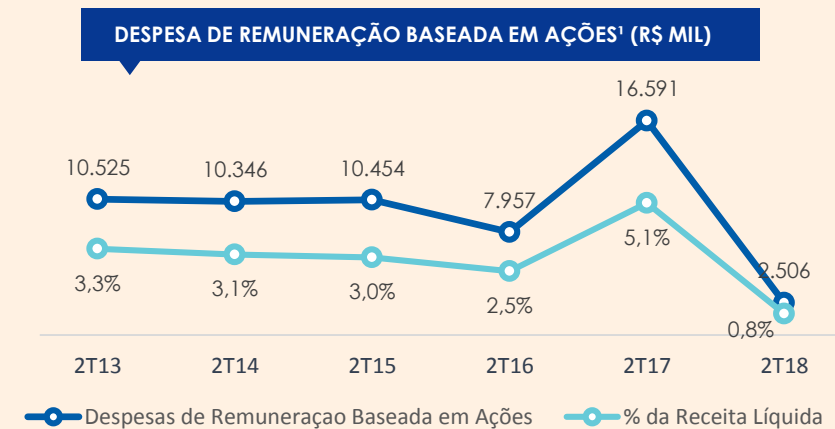
Registramos despesas com vendas, gerais e administrativas de R\$ 45,8 milhões no 2T18, redução de 39,3% quando comparado ao 2º trimestre de 2017. No acumulado do ano, a redução foi de 44,7%, ou R\$ 65,0 milhões. As principais variações estão explicitadas a seguir:

	2T18	2T17	%	6M18	6M17	%
<b>Despesas com Vendas</b>	<b>(16.201)</b>	<b>(36.278)</b>	<b>-55,3%</b>	<b>(28.352)</b>	<b>(78.306)</b>	<b>-63,8%</b>
PCLD (PDD) e Perdão de Dívida	(11.044)	(30.739)	-64,1%	(17.656)	(67.410)	-73,8%
Comissões sobre Comercialização	(5.157)	(5.539)	-6,9%	(10.696)	(10.896)	-1,8%
<b>Despesas Gerais &amp; Administrativas</b>	<b>(29.615)</b>	<b>(39.190)</b>	<b>-24,4%</b>	<b>(51.950)</b>	<b>(66.985)</b>	<b>-22,4%</b>
Despesas Administrativas	(23.800)	(17.916)	32,8%	(43.057)	(34.598)	24,4%
Despesa de Remuneração Baseada em Ações	(2.506)	(16.591)	-84,9%	(2.989)	(24.427)	-87,8%
Serviços Contratados	(1.964)	(1.854)	5,9%	(4.212)	(3.557)	18,4%
Outras Despesas	(1.345)	(2.829)	-52,5%	(1.692)	(4.403)	-61,6%
<b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b>	<b>(45.816)</b>	<b>(75.468)</b>	<b>-39,3%</b>	<b>(80.302)</b>	<b>(145.291)</b>	<b>-44,7%</b>

### DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Totalizando R\$ 29,6 milhões, as despesas gerais e administrativas do segundo trimestre apresentaram redução de 24,4% ante o 2T17. Na linha de despesas administrativas tivemos um aumento de 32,8% no trimestre e 24,4% no acumulado do ano, em função do fortalecimento/adequação das áreas internas da Companhia (diretorias de desenvolvimento e comercial), com o aumento do quadro de funcionários para viabilização dos projetos de *retrofit* em andamento e também por adequação ao novo modelo de remuneração. Além disso, conforme explicado na seção de prestação de serviços, houve incremento nas despesas administrativas em razão da migração da folha de funcionários relacionados ao Backoffice.

A redução de 84,9% no trimestre e 87,8% no acumulado do ano na linha de despesa de remuneração baseada em ações é devido ao menor impacto do novo plano de incentivo de longo prazo, que atualmente possui 2 programas em vigor, aprovados em junho/2017 e junho/2018, respectivamente, em relação ao plano antigo de *stock option*, que foi em grande parte acelerado no 2T17. Conforme pode ser visto no gráfico ao lado, o impacto de despesa de remuneração baseada em ações reduziu ao longo dos últimos anos.



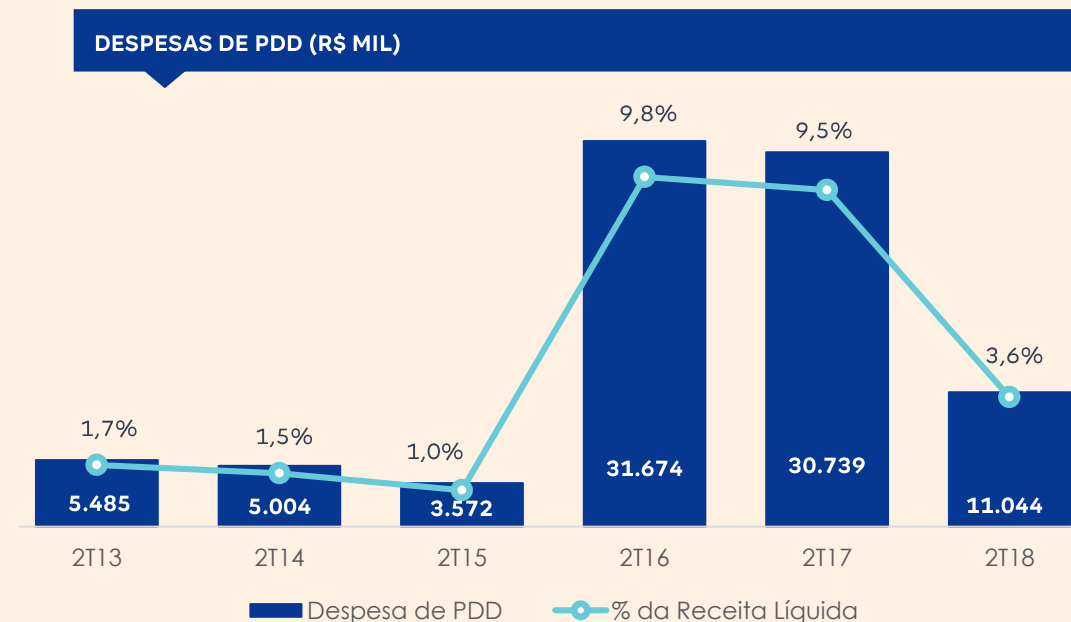
<sup>1</sup> Considera os programas de *stock options* e plano de incentivo de longo prazo (*Performance Share*) aprovado em 2017.

## Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

### DESPESAS COM VENDAS

As despesas com vendas tiveram uma redução de R\$ 20,1 milhões no trimestre e R\$ 50,0 milhões no acumulado do ano, totalizando R\$ 16,2 milhões e R\$ 28,4 milhões, respectivamente. Esta redução é explicada principalmente pelo bom desempenho de recuperação de PDD e pela redução do nível de inadimplência da Companhia no período (conforme destacado na seção de indicadores operacionais deste release). As comissões sobre comercialização apresentaram redução de 6,9% ante o 2T17, em razão da redução do ritmo de comercialização, por conta do aumento de 1,4 p.p. na taxa de ocupação, reduzindo a quantidade de espaços comercializáveis.

Em relação ao 2T17, a PDD apresentou uma redução de 64,1% (ou R\$ 19,7 milhões) e no acumulado do ano a redução foi de 73,8% (ou R\$ 49,8 milhões). Conforme explicado no relatório de resultados do 1T18, a partir de 1º de janeiro de 2018 passamos a registrar os saldos devedores dos lojistas de acordo com o critério contábil do IFRS9 / CPC 48. Embora os critérios sejam diferentes, atribuímos a redução dos saldos de PDD à redução da inadimplência líquida dos lojistas nos últimos trimestres.



Neste trimestre, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 222,7 milhões, um aumento de 5,6% ante o 2T17. No acumulado do ano, o indicador apresentou aumento de 5,2%, ou R\$ 22,5 milhões. A margem EBITDA Ajustado totalizou 73,6%, 8,6 p.p. acima da margem apresentada no 2T17. Se excluirmos os shoppings vendidos<sup>1</sup>, o aumento foi de 13,2% no EBITDA Ajustado, e 8,8 p.p. na margem. Nossa margem EBITDA Ajustado foi impactada positivamente principalmente pelas provisões a devedores duvidosos que alcançou R\$ 11,0 milhões no trimestre, redução de 64,1% quando comparado ao 2T17, e pela redução das despesas gerais e administrativas.

Outro efeito que beneficiou o EBITDA Ajustado no trimestre foi o resultado de equivalência patrimonial de aproximadamente R\$ 1,6 milhão, originado pelo investimento na Delivery Center.

	2T18	2T17	%	6M18	6M17	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>302.581</b>	<b>324.540</b>	<b>-6,8%</b>	<b>601.757</b>	<b>654.990</b>	<b>-8,1%</b>
(+) Custos e Despesas	(86.368)	(118.122)	-26,9%	(160.239)	(228.798)	-30,0%
(+) Depreciação e Amortização	4.258	4.242	0,4%	8.510	8.275	2,8%
(+) Outros Resultados Operacionais	(61.042)	(441.553)	-86,2%	(58.264)	(444.232)	-86,9%
(+) Equivalência Patrimonial	1.647	-	-	1.647	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>161.076</b>	<b>(230.893)</b>	<b>-</b>	<b>393.411</b>	<b>(9.765)</b>	<b>-</b>
(+) Debêntures do Araguaia	1.525	-	-	2.637	1.689	56,1%
(+) Propriedades para Investimento	60.086	441.693	-86,4%	60.086	441.693	-86,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>222.687</b>	<b>210.800</b>	<b>5,6%</b>	<b>456.134</b>	<b>433.617</b>	<b>5,2%</b>
Margem %	73,6%	65,0%	8,6 p.p.	75,8%	66,2%	9,6 p.p.
<b>EBITDA Ajustado Ex Vendas <sup>1</sup></b>	<b>222.687</b>	<b>196.793</b>	<b>13,2%</b>	<b>456.134</b>	<b>402.950</b>	<b>13,2%</b>
Margem %	73,6%	64,8%	8,8 p.p.	75,8%	65,9%	9,9 p.p.

A linha de outros resultados operacionais teve impacto de R\$ 61,0 milhões no 2T18, uma redução de 86,2% no trimestre e 86,9% no acumulado do ano, principalmente pelo ajuste na linha de propriedades para investimento, que registrou *impairment* de R\$ 60,1 milhões no 2T18, comparado ao *impairment* de R\$ 441,7 milhões ocorrido no 2T17.

<sup>1</sup> Para o cálculo da análise ex-vendas neste caso, adotamos as seguintes premissas: retiramos o NOI e impacto de PDD dos shoppings vendidos (informados em páginas anteriores).

## Resultado Financeiro

O resultado financeiro caixa registrou uma despesa líquida de R\$ 57,3 milhões, 48,1% abaixo do apresentado no 2T17. Os principais fatores responsáveis por este impacto estão descritos abaixo.

### APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A receita de aplicações financeiras apresentou redução de 12,8%, atingindo o valor de R\$ 23,7 milhões. Essa variação está associada a redução de caixa da Companhia, principalmente por conta da recompra do bônus perpétuo em julho/2017 e pelo programa de recompra de ações iniciado em março/2018. Além disso, a rentabilidade total do caixa foi influenciada pela redução do CDI no período.

### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

As despesas com empréstimos e financiamentos apresentaram, no trimestre, uma redução de 19,5%, atingindo o valor de R\$ 76,7 milhões.

A contração na despesa com juros se deve pela redução do nosso endividamento, pela redução dos indexadores de parte de nossas dívidas e pelas ações de gestão de passivos que contribuíram para uma redução nos spreads de nossas dívidas.

## Impostos

### IR/CSLL

As provisões para IR/CSLL totalizaram R\$ 23,9 milhões no trimestre, em linha com o mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, houve um aumento de 12,1% principalmente devido à Controladora ter passado a ser tributariamente lucrativa, em virtude da redução do nível de endividamento, e à alteração do regime de tributação de subsidiárias de caixa para competência.

### IMPOSTO DIFERIDO

Neste trimestre, foi registrado R\$ 1,0 milhão de passivo diferido, enquanto no 2T17 foram revertidos R\$ 116,8 milhões. O principal efeito dessa variação decorre da atualização da avaliação a valor justo dos nossos shoppings que acontece semestralmente, haja vista o *impairment* reconhecido no 2T17 de aproximadamente R\$ 441,7 milhões, reduzindo a base para o cálculo do imposto passivo diferido, comparado ao *impairment* de aproximadamente R\$ 60,1 milhões no 2T18.

Receitas	2T18	2T17	%	6M18	6M17	%
Aplicações Financeiras	23.686	27.166	-12,8%	48.851	38.645	26,4%
Variações Cambiais	113	1.023	-89,0%	9.466	78.807	-88,9%
Swap na Curva	512	72.317	-99,3%	559	161.085	-99,7%
Swap a Mercado (MTM)	679	30.264	-97,8%	1.985	92.811	-97,9%
Outros	3.830	2.787	37,4%	6.130	6.810	-10,0%
<b>Total</b>	<b>28.820</b>	<b>133.557</b>	<b>-78,4%</b>	<b>66.991</b>	<b>378.158</b>	<b>-82,3%</b>

Despesas	2T18	2T17	%	6M18	6M17	%
Empréstimos e Financiamentos	(76.741)	(95.383)	-19,5%	(151.688)	(205.004)	-26,0%
Variações Cambiais	-	(67.819)	-100,0%	(3.764)	(101.697)	-96,3%
Swap na Curva	(2.757)	(46.911)	-94,1%	(10.318)	(156.758)	-93,4%
Swap a Mercado (MTM)	(1.199)	(28.184)	-95,7%	(1.717)	(78.418)	-97,8%
Outros	(5.940)	(3.536)	68,0%	(9.224)	(9.922)	-7,0%
<b>Total</b>	<b>(86.637)</b>	<b>(241.833)</b>	<b>-64,2%</b>	<b>(176.771)</b>	<b>(551.799)</b>	<b>-68,7%</b>

<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(57.817)</b>	<b>(108.276)</b>	<b>-46,6%</b>	<b>(109.720)</b>	<b>(173.641)</b>	<b>-36,8%</b>
<b>Resultado Financeiro - Caixa</b>	<b>(57.297)</b>	<b>(110.356)</b>	<b>-48,1%</b>	<b>(109.988)</b>	<b>(188.034)</b>	<b>-41,5%</b>

## Lucro Líquido e FFO

O lucro líquido ajustado do 2T18 foi de R\$ 126,5 milhões, o que representa um crescimento de 113,6% ante o lucro líquido ajustado do 2T17. No acumulado do ano, o crescimento na linha foi de 63,1% (ou R\$ 107,1 milhões). Os principais impactos que contribuíram para o crescimento do lucro líquido ajustado foram o resultado financeiro caixa, que apresentou uma melhora de 48,1% comparado ao 2T17, e a PDD, conforme demonstrado anteriormente.

Referente ao FFO ajustado (AFFO), este apresentou crescimento de 106,1% e alcançou o valor de R\$ 130,8 milhões no 2T18, com uma margem de 43,2%, 23,6 p.p. acima da margem do 2T17.

	2T18	2T17	%	6M18	6M17	%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>67.589</b>	<b>(217.156)</b>	-	<b>194.120</b>	<b>(145.589)</b>	-
(+) Swap a Mercado (MTM)	520	(2.080)	-	(268)	(14.393)	-98,1%
(+) Imposto Não Caixa	4.727	(116.004)	-	29.349	(64.724)	-
(-) Propriedades para Investimento	60.086	441.693	-86,4%	60.086	441.693	-86,4%
(-) Participação de Minoritários (Prop. para Inv.)	(6.404)	(47.233)	-86,4%	(6.404)	(47.233)	-86,4%
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>126.518</b>	<b>59.219</b>	<b>113,6%</b>	<b>276.883</b>	<b>169.754</b>	<b>63,1%</b>
Margem %	41,8%	18,2%	23,6 p.p.	46,0%	25,9%	-20,1 p.p.
(+) Depreciação e Amortização	4.258	4.242	0,4%	8.510	8.275	2,8%
FFO (Lucro Líquido + Depreciação e Amortização)	71.847	(212.914)	-	202.630	(137.314)	-
<b>FFO Ajustado</b>	<b>130.776</b>	<b>63.462</b>	<b>106,1%</b>	<b>285.393</b>	<b>178.029</b>	<b>60,3%</b>
Margem %	43,2%	19,6%	23,6 p.p.	47,4%	27,2%	20,2 p.p.
AFFO por ação	0,15	0,08	82,0%	0,33	0,27	21,5%
AFFO por ação ajustado por bonificação <sup>1</sup>	0,15	0,08	92,8%	0,33	0,24	36,3%

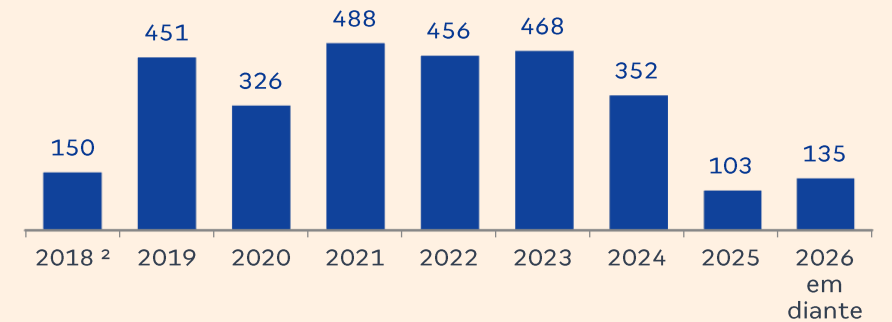
<sup>1</sup> Número de ações ajustada por bonificação de ações.

## ✍ Estrutura de Capital

	2T18	1T18	2T17
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	1.339.454	1.561.538	2.211.314
Remuneração Média no Trimestre (% CDI)	100,6%	100,5%	103,8%
Dívida Bruta (R\$ mil)	2.928.904	2.981.860	4.652.354
Prazo Médio (anos)	3,7	3,8	3,7
Custo Médio	9,4%	9,0%	10,3%
Dívida Líquida (R\$ mil)	1.589.450	1.420.322	2.441.040
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado trimestre anualizado	1,8x	1,5x	2,9x
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M	1,8x	1,6x	2,5x
EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida	3,5x	3,9x	2,5x

Indexador	Custo médio ao ano (Dívidas e Swaps) <sup>1</sup>	Exposição por Indexador (% do Total)	Saldo Devedor	Prazo Médio (Anos)
TR	9,5%	57,4%	1.682.002	3,3
CDI	6,6%	18,7%	546.694	5,0
IPCA	11,0%	20,7%	607.645	3,8
IGP-M	14,8%	3,1%	90.093	2,0
Fixo	3,5%	0,1%	2.470	0,4
<b>Total</b>	<b>9,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.928.904</b>	<b>3,7</b>

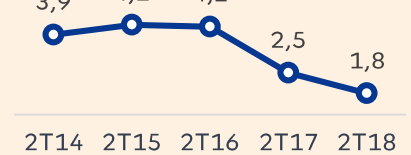
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MILHÕES)



### EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida



### Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M<sup>3</sup>



Ao final do segundo trimestre de 2018, nossa dívida bruta era de R\$2.928,9 milhões, uma redução de 37,0% quando comparado ao ano anterior, ou 1,8% abaixo do 1T18. Quando comparado ao 2T17, a redução no saldo da dívida bruta ocorreu principalmente devido à liquidação do bônus perpétuo em julho/17. O saldo do bônus perpétuo no 2T17 era de R\$ 1.291,3 milhões.

A posição de caixa da Companhia encerrou o segundo trimestre em R\$ 1.339,5 milhões, redução de 39,4% ante o 2T17, principalmente devido a liquidação das dívidas Citi 4131 no valor de R\$ 184,4 milhões, J.P. Morgan 4131 no valor de R\$ 159,8 milhões, liquidação do bônus perpétuo no valor de R\$ 1.291,3 milhões e parte da amortização da Debênture Série 2 no montante de R\$ 120,4 milhões. Além disso, iniciamos em março/2018 o programa de recompra de ações e até o encerramento de junho/2018 foram investidos R\$ 226,1 milhões com as recompras efetuadas. Apresentamos uma dívida líquida de R\$ 1.589,5 milhões ao final do 2T18, o que representa um aumento de 11,9% ante o 1T18, principalmente pelo programa de recompra de ações, resultando em um aumento no indicador Dívida Líquida / EBITDA Aj. 12M, de 1,6x no 1T18 para 1,8x no 2T18.

<sup>1</sup> Taxa pré com base no desempenho dos indicadores nos últimos 12 meses.

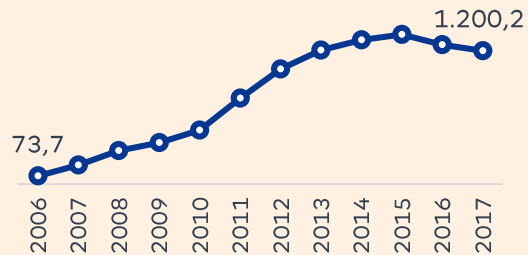
<sup>2</sup> Previsão de amortização de jul/18 até dez/18.

<sup>3</sup> Até o 1T17, os *covenants* não consideravam o bônus perpétuo, dessa forma a alavancagem mensurada para fins de *covenant* era inferior a apresentada no gráfico e também inferior ao limite de 3,8x do *covenant*.

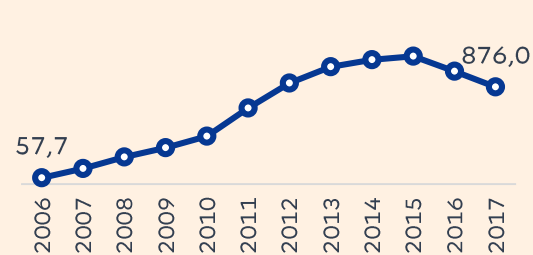
## Desempenho financeiro histórico

R\$ MILHÕES	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	CAGR ('06 - '17)	2T18	2018 LTM <sup>1</sup>
Receita Bruta	97,4	222,7	350,0	439,3	595,2	931,5	1.220,2	1.411,7	1.508,1	1.566,1	1.480,5	1.458,5	27,9%	330,3	1.406,7
Prestação de Serviços	6,3	25,2	28,0	35,1	51,1	74,9	85,8	94,5	95,4	98,4	89,3	100,3	28,6%	24,5	97,8
Receita Líquida	91,1	207,0	319,0	392,6	546,4	861,5	1.123,6	1.303,7	1.395,2	1.446,8	1.370,3	1.348,0	27,8%	302,6	1.294,7
NOI	73,7	171,2	287,6	362,1	485,9	772,8	1.035,2	1.207,2	1.297,3	1.348,0	1.255,2	1.200,2	28,8%	269,1	1.156,2
Margem NOI	80,9%	86,7%	90,4%	91,9%	89,3%	90,2%	91,3%	91,7%	91,8%	91,8%	90,2%	88,4%	*	88,0%	88,3%
EBITDA Ajustado	57,7	140,5	242,5	327,0	430,9	684,8	910,0	1.055,4	1.120,4	1.152,8	1.016,2	876,0	28,0%	222,7	898,5
Margem EBITDA Ajustado	63,4%	67,8%	74,9%	75,3%	81,4%	79,5%	81,0%	81,0%	80,3%	79,7%	74,2%	65,0%	*	73,6%	69,4%
FFO Ajustado	39,7	78,8	139,2	233,0	285,0	331,0	420,2	497,0	469,5	413,2	299,3	425,9	24,1%	130,8	533,3
Margem FFO Ajustado	43,6%	38,1%	43,6%	59,3%	52,2%	38,4%	37,4%	38,1%	33,7%	28,6%	21,8%	31,6%	*	43,2%	41,2%
FFO Ajustado por ação	-	0,17	0,28	0,43	0,47	0,50	0,62	0,73	0,65	0,60	0,43	0,52	11,8%	0,15	0,61
Lucro Líquido Ajustado	32,1	-3,0	56,3	284,4	263,7	308,9	409,5	487,0	459,3	402,9	279,9	409,1	26,0%	126,5	516,2
Margem Lucro Líquido Ajustado	35,2%	-1,4%	17,6%	72,4%	48,3%	35,9%	36,4%	37,4%	32,9%	27,8%	20,4%	30,3%	*	41,8%	39,9%
ABL Total (m²)	212.776	872.336	984.131	1.032.586	1.197.146	1.433.524	1.620.625	1.688.603	1.690.953	1.638.072	1.645.672	1.445.536	19,0%	1.445.536	1.445.536
ABL Adicionado (m²)	-	659.560	111.795	48.455	164.560	236.378	187.101	67.978	2.351	-52.881	7.600	-200.136	*	0	-167.394

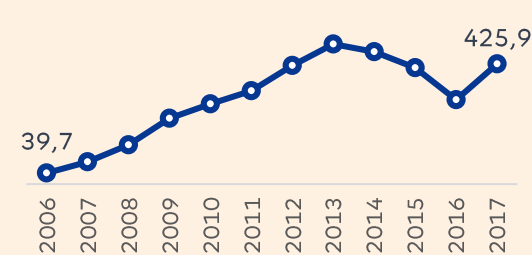
### NOI



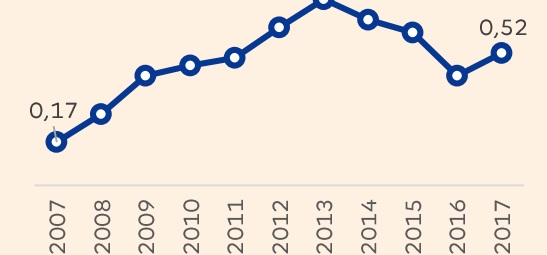
### EBITDA AJUSTADO



### FFO AJUSTADO



### AFFO POR AÇÃO

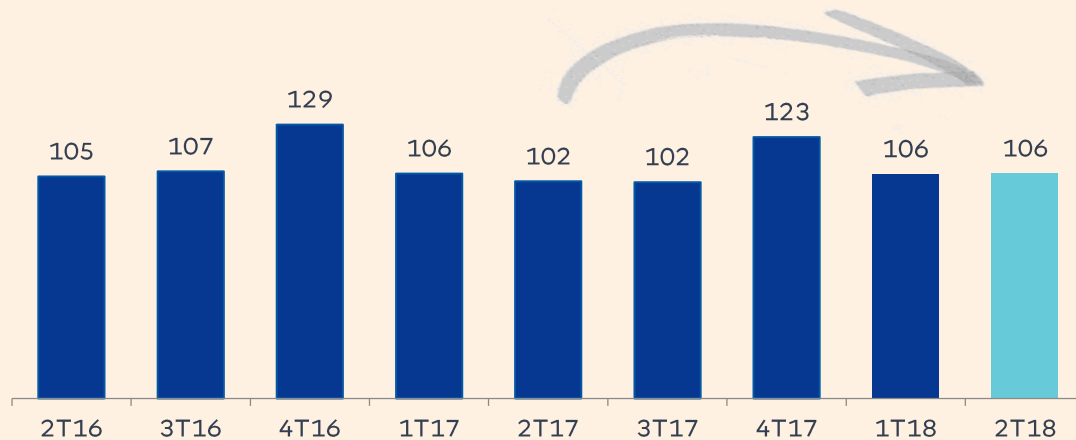


<sup>1</sup> Considera os valores dos indicadores nos últimos 12 meses até jun/2018.

## Indicadores Operacionais

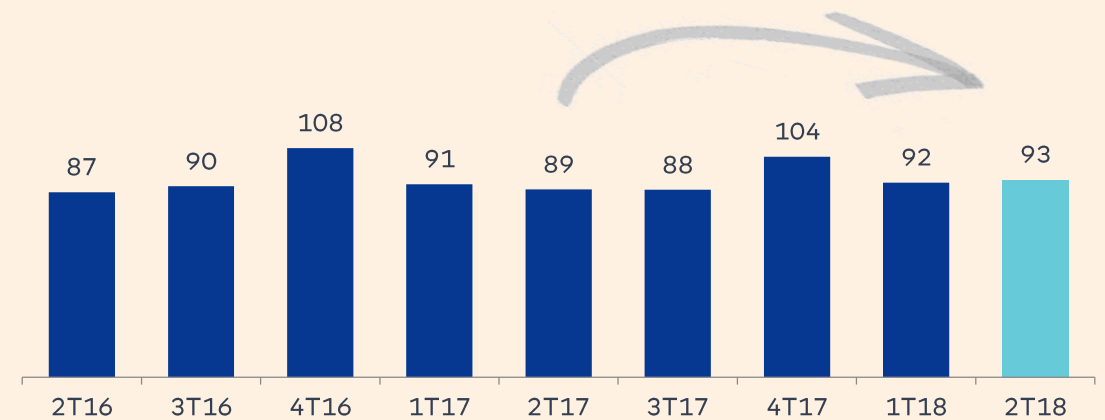
### NOI POR m<sup>2</sup> <sup>1</sup>

O NOI por m<sup>2</sup> do nosso portfólio apresentou crescimento de 3,9% em relação ao 2T17, alcançando uma média de R\$106/m<sup>2</sup>. Quando consideramos os 15 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m<sup>2</sup> atingiu o valor de R\$ 145. Quando consideramos os 20 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m<sup>2</sup> atingiu o valor de R\$ 135. Quando consideramos os 25 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI por m<sup>2</sup> atingiu o valor de R\$ 125. Maiores explicações sobre a variação de NOI dos shoppings estão disponíveis na seção de detalhamento das principais variações deste relatório.



### ALUGUEL POR m<sup>2</sup>

Considerando efeitos de linearização, apresentamos um aluguel por m<sup>2</sup> no 2T18 de R\$ 93, crescimento de 4,5% quando comparado ao 2T17. Observando apenas os top 15 ativos em termos de NOI, no trimestre, o aluguel por m<sup>2</sup> totalizou R\$ 123. Observando apenas os top 20 ativos em termos de NOI, no trimestre, o aluguel por m<sup>2</sup> totalizou R\$ 113. Observando apenas os top 25 ativos em termos de NOI, no trimestre, o aluguel por m<sup>2</sup> totalizou R\$ 105.

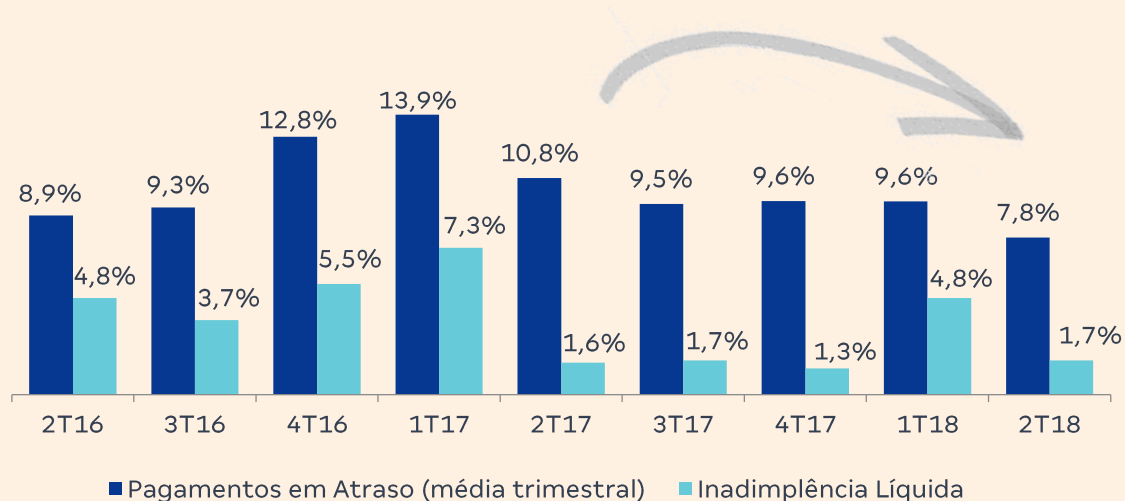


<sup>1</sup> Considera os efeitos de linearização de aluguel e CDU.

## Indicadores Operacionais

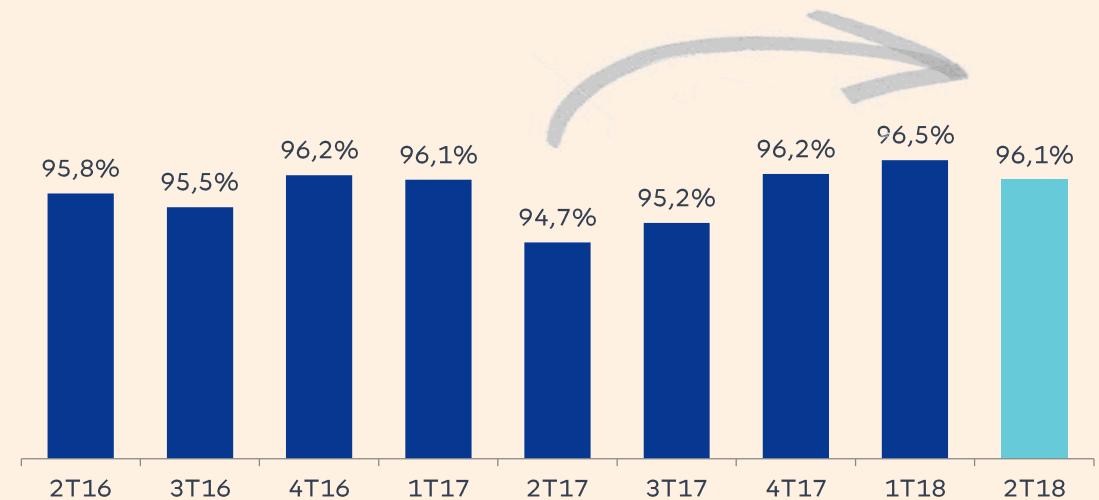
### INADIMPLÊNCIA BRUTA/LÍQUIDA (%)

A inadimplência líquida ficou em linha quando comparada com o número apresentado no 2T17, com incremento marginal de 0,1 p.p., totalizando 1,7%. O nível de pagamentos em atraso, contudo, apresentou redução de 3,0 p.p. quando comparado ao mesmo período do ano anterior, totalizando 7,8%. Associamos a melhora nos indicadores ao melhor desempenho de vendas dos lojistas apresentado nos últimos trimestres e aos esforços de cobrança da equipe de recuperação de crédito. O nível de pagamentos em atraso tem um processo mais lento de redução, tendo em vista que (i) cobramos os boletos em atraso mais antigos; e (ii) ainda há parcela de lojistas em despejo.



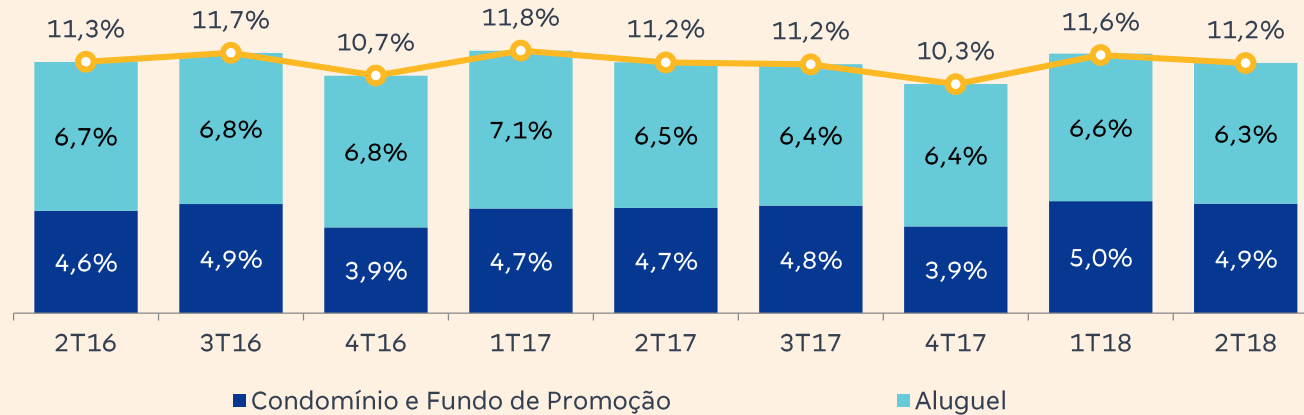
### TAXA DE OCUPAÇÃO

Neste trimestre, a taxa de ocupação média dos nossos ativos apresentou melhora de 1,4% comparada ao 2T17, atingindo 96,1%. Para os nossos 15 ativos de maior representatividade NOI, atingimos uma taxa de ocupação média de 97,6%. Para os nossos 20 ativos de maior representatividade NOI, atingimos uma taxa de ocupação média de 97,5%. Para os nossos 25 ativos de maior representatividade NOI, atingimos uma taxa de ocupação média de 97,2%.



## Indicadores Operacionais

### CUSTO DE OCUPAÇÃO



O custo de ocupação como percentual das vendas dos nossos lojistas manteve-se estável no 2º trimestre de 2018 quando comparado ao 2º trimestre de 2017, totalizando 11,2%.

	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Média 2T 2015-17	Δ
SSS (%)	3,6%	2,3%	0,9%	1,2%	-1,7%	-0,6%	-0,6%	0,4%	5,3%	4,6%	1,6%	2,7%	-1,3%	2,4%	-3,7 p.p.
SSR (%)	7,0%	7,4%	6,4%	7,4%	2,2%	2,6%	5,3%	6,5%	7,5%	4,3%	1,7%	0,4%	-1,1%	5,6%	-6,7 p.p.
Vendas/m²	1.186	1.149	1.537	1.126	1.165	1.155	1.546	1.144	1.249	1.233	1.583	1.200	1.241	1.200	3,4%
Aluguel/m²	91	93	109	90	87	90	108	91	89	88	104	92	93	89	4,6%
NOI/m²	111	114	137	109	105	107	129	106	102	102	123	106	106	106	767,2%
Custo de Ocupação (% das Vendas)	11,0%	11,4%	10,3%	12,1%	11,3%	11,7%	10,7%	11,8%	11,2%	11,2%	11,6%	11,6%	11,2%	11,2%	-
Pagamentos em Atraso (média mensal)	7,6%	6,5%	5,6%	7,9%	8,9%	9,3%	12,8%	13,9%	10,8%	9,5%	9,6%	9,6%	7,8%	9,1%	-1,3 p.p.
Inadimplência Líquida	3,7%	2,6%	1,9%	5,7%	4,8%	3,7%	5,5%	7,3%	1,6%	1,7%	1,3%	4,8%	1,7%	3,4%	-1,7 p.p.
Ocupação (%)	97,0%	96,8%	96,9%	96,8%	95,8%	95,5%	96,2%	96,1%	94,7%	95,2%	96,2%	96,5%	96,1%	95,8%	0,3 p.p.
Turnover de lojas	5,4%	5,5%	4,6%	5,1%	4,9%	5,3%	6,6%	7,0%	7,4%	8,0%	9,1%	8,5%	7,6%	5,9%	1,7 p.p.

## Desempenho operacional

		Vendas 2T18 <sup>1</sup>	Vendas 2T17 <sup>1</sup>	%	Vendas 6M18 <sup>1</sup>	Vendas 6M17 <sup>1</sup>	%	Vendas/m <sup>2</sup> 2T18 <sup>2</sup>	Taxa de Ocupação 2T18 <sup>3</sup>
1	Plaza Niterói	256.575	255.388	0,5%	503.539	491.742	2,4%	2.098	97,9%
2	Tijuca	224.245	227.406	-1,4%	441.718	445.009	-0,7%	2.233	98,7%
3	NorteShopping	315.168	320.937	-1,8%	634.408	639.905	-0,9%	1.545	98,1%
4	Tamboré	184.734	176.490	4,7%	352.964	330.575	6,8%	1.322	98,7%
5	Uberlândia	179.250	182.816	-2,0%	354.160	351.672	0,7%	1.202	97,5%
6	Londrina	170.711	165.898	2,9%	329.100	315.064	4,5%	1.106	95,1%
7	Shopping Recife	369.514	371.400	-0,5%	734.451	727.177	1,0%	1.676	98,1%
8	Estação	93.105	93.095	0,0%	183.586	180.095	1,9%	1.172	97,7%
9	Mooca	143.209	143.436	-0,2%	278.940	272.354	2,4%	1.292	99,3%
10	Metrô Santa Cruz	109.332	107.577	1,6%	212.857	208.955	1,9%	2.057	99,9%
11	Campo Grande	141.145	134.464	5,0%	271.774	258.804	5,0%	1.203	98,5%
12	Villa-Lobos	147.817	153.980	-4,0%	284.460	291.406	-2,4%	1.804	97,4%
13	Campinas Shopping	78.102	84.270	-7,3%	153.046	158.829	-3,6%	1.020	94,4%
14	Estação BH	109.881	98.369	11,7%	219.188	190.106	15,3%	1.109	97,7%
15	Independência Shopping	78.113	80.097	-2,5%	155.371	151.121	2,8%	1.178	95,8%
16	Del Rey	111.263	120.743	-7,9%	229.197	236.655	-3,2%	1.102	97,4%
17	Jardim Sul	127.527	126.340	0,9%	242.807	236.243	2,8%	1.593	97,5%
18	São Bernardo	102.205	99.453	2,8%	196.881	187.763	4,9%	866	94,9%
19	Maringá	86.478	72.402	19,4%	164.929	139.458	18,3%	987	96,2%
20	Goiânia	108.470	102.142	6,2%	206.856	197.531	4,7%	1.474	98,7%
21	Capim Dourado	70.660	60.055	17,7%	138.200	130.577	5,8%	749	95,5%
22	Shopping Piracicaba	127.763	127.801	0,0%	252.377	244.902	3,1%	1.002	96,6%
23	Rio Anil	114.214	111.100	2,8%	183.332	212.487	-13,7%	1.107	93,0%
24	Amazonas Shopping	170.976	165.660	3,2%	335.396	318.408	5,3%	1.634	97,9%
25	Shopping Curitiba	70.202	74.639	-5,9%	136.994	142.428	-3,8%	1.149	96,3%
<b>Total Top 25</b>		<b>3.690.660</b>	<b>3.655.958</b>	<b>0,9%</b>	<b>7.196.531</b>	<b>7.059.266</b>	<b>1,9%</b>	<b>1.354</b>	<b>97,2%</b>
Shoppings Vendidos <sup>4</sup>		-	584.033	-	-	1.198.495	-		
Outros		1.080.674	1.073.627	3,9%	2.177.496	2.074.675	5,0%		
<b>Total brMalls</b>		<b>4.771.334</b>	<b>5.313.618</b>	<b>-10,2%</b>	<b>9.374.027</b>	<b>10.332.436</b>	<b>-9,3%</b>	<b>1.241</b>	<b>96,1%</b>
Total ex-vendas de part.		4.771.334	4.729.585	0,9%					
TOP15/Total		2.600.901	2.595.623	0,2%	5.109.562	5.012.814	1,9%	1.465	97,6%
TOP20/Total		3.136.844	3.116.703	0,6%	6.150.232	6.010.464	2,3%	1.403	97,5%
TOP25/Total		3.690.660	3.655.958	0,9%	7.196.531	7.059.266	1,9%	1.354	97,2%

<sup>1</sup> Vendas estão na visão 100%.

<sup>2</sup> ABL Ajustada utilizada disponível na página 5.

<sup>3</sup> Média mensal da Taxa de Ocupação apresentada no trimestre.

<sup>4</sup> Para análises do 2T17 excluímos os shoppings vendidos em dez/17 (Minas Shopping, Granja Vianna, Shopping Paralela, Natal Shopping e Maceió Shopping), e para os números do ano de 2017 excluímos também o ItaúPower, vendido em mar/17.

## Desempenho operacional

### VENDAS MESMAS LOJAS POR SEGMENTO

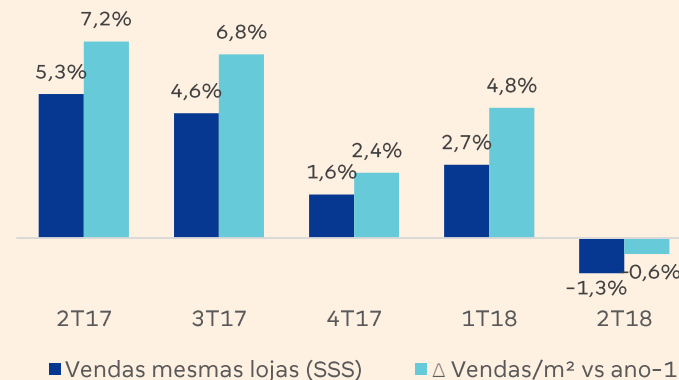
Segmento	2T18		2T17		Δ	
	SSS	SSR	SSS	SSR	Δ SSS	Δ SSR
Âncora	-1,0%	-8,3%	6,0%	10,3%	-7,0 p.p.	-18,7 p.p.
Semi Âncora	5,0%	6,7%	8,2%	5,4%	-3,2 p.p.	1,4 p.p.
Megaloja	-2,1%	-0,9%	8,0%	4,2%	-10,1 p.p.	-5,2 p.p.
Satélite	-2,8%	0,2%	3,9%	8,1%	-6,7 p.p.	-7,9 p.p.
<b>Total</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>7,5%</b>	<b>-6,6 p.p.</b>	<b>-8,6 p.p.</b>

Neste trimestre passamos a segmentar as lojas de acordo com os novos critérios da ABRASCE<sup>1</sup> (por metragem). O destaque do trimestre foi para o segmento de semi âncoras, que apresentaram vendas mesmas lojas (SSS) de 5,0% e alugueis mesmas lojas (SSR) de 6,7%, ambos acima da média da companhia. Isto se deu, principalmente, devido ao bom desempenho no setor de eletrodomésticos e de artigos esportivos, que foram impactados positivamente pela Copa do Mundo da FIFA, em junho. Quanto as lojas âncoras, o desempenho negativo de SSR está associado principalmente a redução de aluguel percentual auferido pelos cinemas, devido a menor atratividade dos lançamentos de cinema no trimestre.

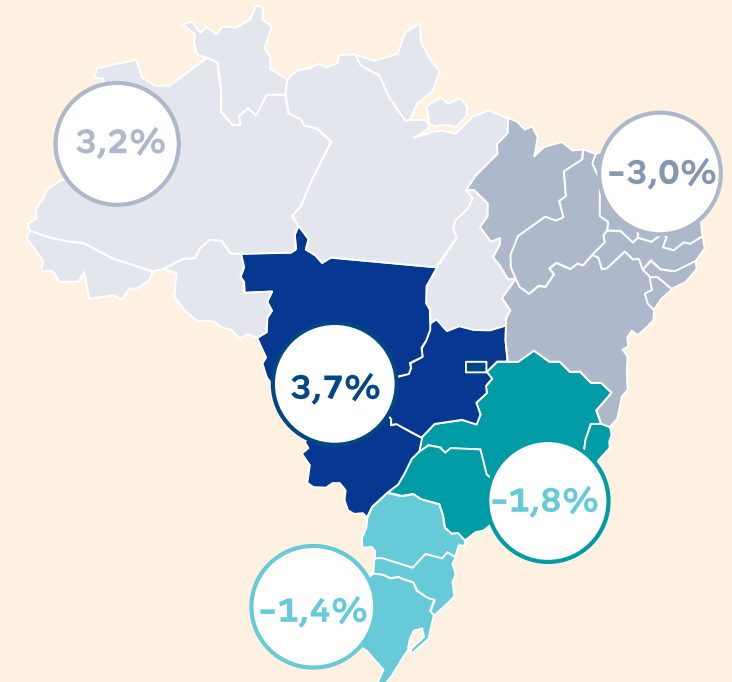
### VENDAS

O indicador de vendas totais, ao excluir o efeito de vendas de participação<sup>2</sup>, registrou crescimento de 0,9% comparado ao 2T17.

As vendas/m<sup>2</sup> retraíram 0,6% e as vendas mesmas lojas -1,3% no trimestre, impactados principalmente pelos efeitos da Páscoa, greve dos caminhoneiros e jogos da Copa do Mundo e uma base mais forte devido ao efeito FGTS no 2T17, conforme explicado anteriormente. Excluindo o efeito da Páscoa, o SSS e SSR seriam respectivamente 0,4% e 0,5%. A diferença entre SSS e Vendas/m<sup>2</sup> continua sendo reflexo da estratégia de renovação do *mix* de lojistas.



### VENDAS MESMAS LOJAS POR REGIÃO GEOGRÁFICA



<sup>1</sup> De forma a adequarmos nossa base de indicadores às regras da ABRASCE, a partir deste trimestre passaremos a classificar as lojas em segmentos de acordo com ABL (m<sup>2</sup>). Desta forma: âncoras (≥1.000 m<sup>2</sup>), semi âncoras (500 a 999 m<sup>2</sup>), megaloja (250 a 499 m<sup>2</sup>) e satélites (<250 m<sup>2</sup>). Os valores aqui apresentados para SSS e SSR do 2T17 foram ajustados para o novo critério, de forma a permitir a comparação com o 2T18, e portanto vão diferir por segmento dos valores apresentados no Relatório de Resultados do 2T17.

<sup>2</sup> Para análises do 2T17 excluímos os shoppings vendidos em dez/17 (Minas Shopping, Granja Vianna, Shopping Paralela, Natal Shopping e Maceió Shopping), e para os números do ano de 2017 excluímos também o ItaúPower, vendido em mar/17.

## Atividade comercial

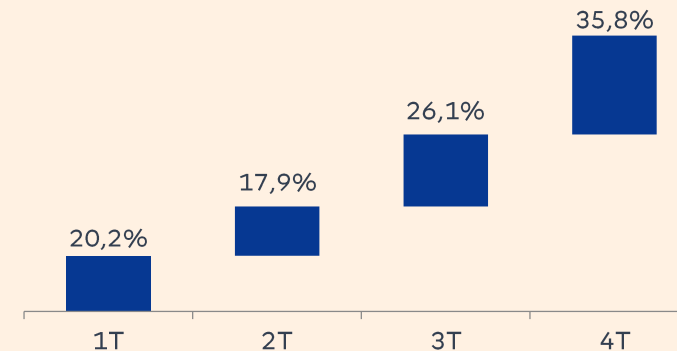
Comercializamos no trimestre 213 novas lojas nos shoppings existentes. Quanto as renovações, houve uma queda de 13,6% no número de contratos assinados.

Na comercialização dos projetos em desenvolvimento, alcançamos um total de 33 contratos assinados, um aumento de 50,0% quando comparado ao 2T17.

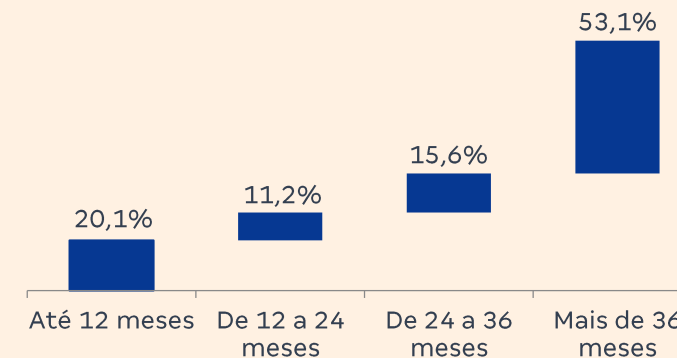
Se considerarmos os contratos assinados nas novas lojas em shoppings existentes, contratos renovados e contratos em expansões e *greenfields*, encerramos o trimestre com um total de 373 contratos assinados, ante os 430 apresentados no 2T17. Apesar de uma redução de 13,3% no número de contratos, tivemos um aumento de 5,7% na ABL total assinada, principalmente devido a assinaturas em lojas âncoras e megalojas e aos contatos assinados nos projetos em desenvolvimento.

Resumo da Atividade Comercial (# de lojas)	2T18	2T17	%
Novas Lojas em Shopping Existentes	213	261	-18,4%
Renovações	127	147	-13,6%
Projetos em Desenvolvimento	33	22	50,0%
Total	373	430	-13,3%
ABL Total	34.137	32.311	5,7%

Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação  
(% do ABL)



Cronograma de Vencimento dos Contratos  
(% do ABL)



## Projetos em desenvolvimento

Atualmente, temos 2 projetos *greenfield* em desenvolvimento, o Shopping Estação Cuiabá e o Shopping Cascavel, que juntos irão adicionar 77,2 mil m<sup>2</sup>, ou 5,3% de ABL total e 56,1 mil m<sup>2</sup> ou 6,4% de ABL própria.

A construção do shopping Estação Cuiabá segue dentro do cronograma para inauguração no 2º semestre de 2018. Está em estágio avançado de obras, com 94,0% da obra física realizada e em junho 2018 contava com 90,4% de sua ABL locada. O desembolso total previsto para a Companhia para este projeto é de R\$ 409,8 milhões, dos quais R\$ 292,3 milhões, ou 71,3%, já foram desembolsados até o 2T18. O crescimento de R\$ 14,8 milhões no capex estimado para o projeto (ante o valor apresentado no 1T18 ) está associado a adequação no layout do projeto de algumas lojas e também pela construção do *food hall*, que será dividido em dois ambientes: indoor e outdoor. O projeto do *food hall* une gastronomia, arte e cultura em um único espaço. O Shopping Estação Cuiabá, com mais de 47mil m<sup>2</sup> de ABL, será o maior e mais completo shopping do estado do Mato Grosso.



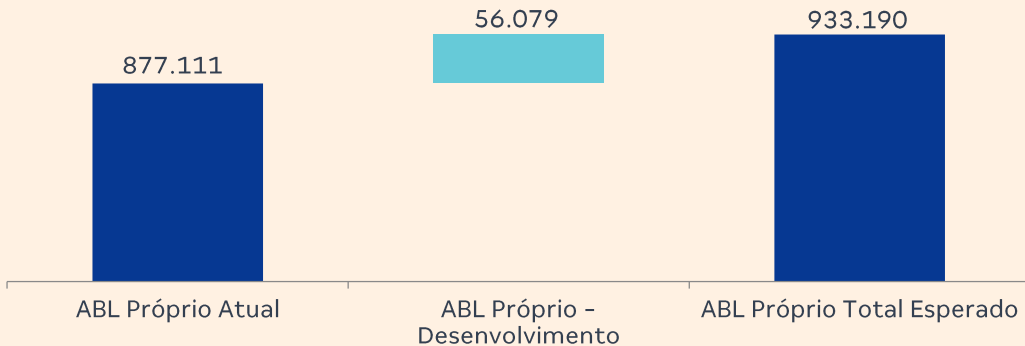
O projeto do Shopping Cascavel, de aproximadamente 30 mil m<sup>2</sup> de ABL, está sendo comercializado e suas obras serão reiniciadas a partir de um estágio mais avançado de comercialização. Prestaremos mais informações no momento do reinício das obras.

Resumo dos Projetos em Desenvolvimento	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	% Físico Realizado	NOI Próprio Estab. (R\$ milhões) <sup>1</sup>	CDU Próprio (R\$ milhões)	Cash on Cash Estab. <sup>1</sup>	Ano Previsto de Inauguração	Status da Comercialização
Cuiabá	47.213	75,0%	35.410	94,0%	39,5	15,0	10,0%	2S18	90,4%
Cascavel	29.978	69,0%	20.670	*	*	*	*	*	*
<b>Total Greenfield</b>	<b>77.191</b>	<b>72,7%</b>	<b>56.080</b>		<b>39,5</b>	<b>15,0</b>			

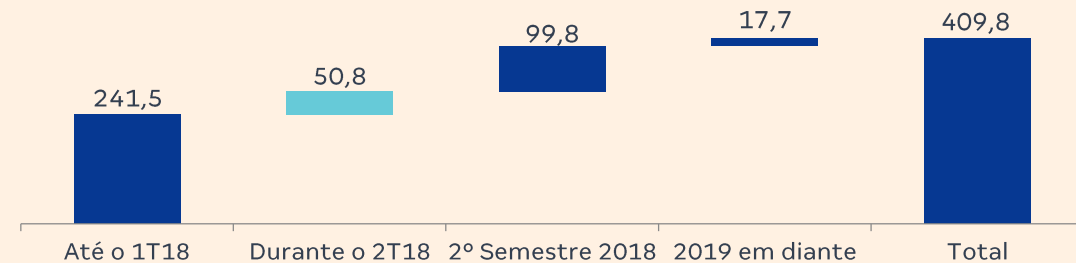
<sup>1</sup> Para o cálculo do Cash on Cash, foi utilizado o NOI próprio estabilizado no 4º ano.

## Projetos em desenvolvimento

ABL Própria Adicionada Pelos Projetos em Desenvolvimento (m<sup>2</sup>)



Cronograma do CAPEX Bruto dos Projetos em Desenvolvimento (R\$ milhões)<sup>1</sup>



### CAPEX

Ao longo do trimestre, a companhia investiu um total de R\$ 102,8 milhões, alocados principalmente em projetos *greenfield* e revitalizações & manutenção. A companhia também destinou parte destes recursos ao investimento em processos e sistemas internos.

CAPEX Total (R\$ mil)	Investimento 2T18	Investimento 2T17	Peso 2T18 (%)
Expansões	2.206	9.586	2,1%
Revitalizações & Manutenção	38.954	12.970	37,9%
Projetos Greenfield <sup>2</sup>	55.352	31.922	53,8%
TI & Diversos	6.297	4.008	6,2%
<b>Total</b>	<b>102.809</b>	<b>58.486</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Os valores de CAPEX consideram somente o projeto do Estação Cuiabá.

<sup>2</sup> Considera juros capitalizados.

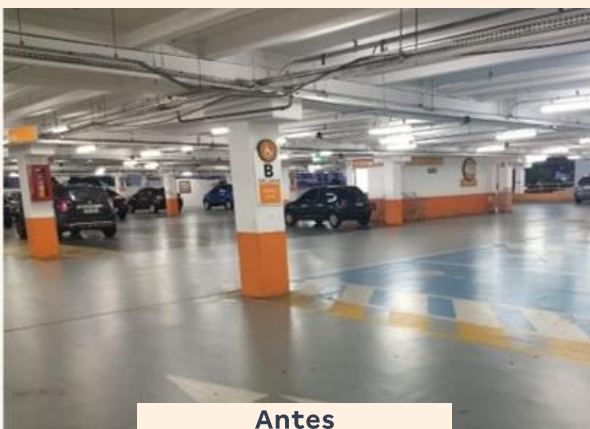
## Retrofits

Anunciamos no 3T17 os 5 projetos de *retrofits* (NorteShopping, Villa Lobos, Tijuca, Plaza Niterói e Uberlândia). Neste trimestre, realizamos entregas parciais dentro dos respectivos cronogramas, e avançamos na elaboração de estudos para avaliar a antecipação de entrega para alguns projetos.

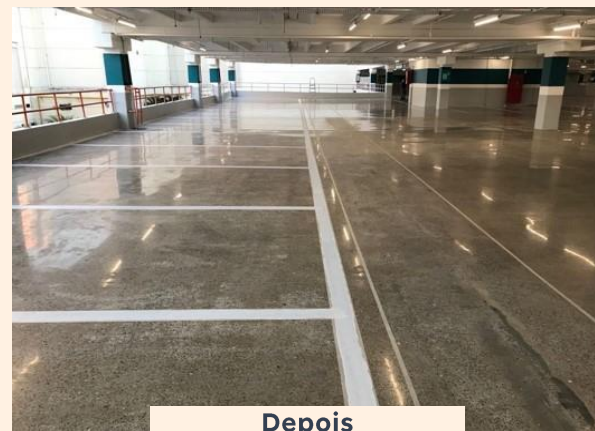
O investimento, de aproximadamente R\$ 400 milhões nos próximos 5 anos para 10 dos nossos principais ativos, será fundamental para o fortalecimento e aumento da atratividade desses shoppings para os consumidores. Segue abaixo um detalhamento por projeto:

**NorteShopping:** Obras iniciadas em 2017, entregas parciais em 2018 como movimentação das escadas rolantes para permitir maior espaço para eventos, troca de piso, reforma dos estacionamento (conforme fotos abaixo), troca do mobiliário, reforma do banheiro, entre outros.

**Villa Lobos, Tijuca, Plaza Niterói e Uberlândia:** Início das obras previsto para 3T18.

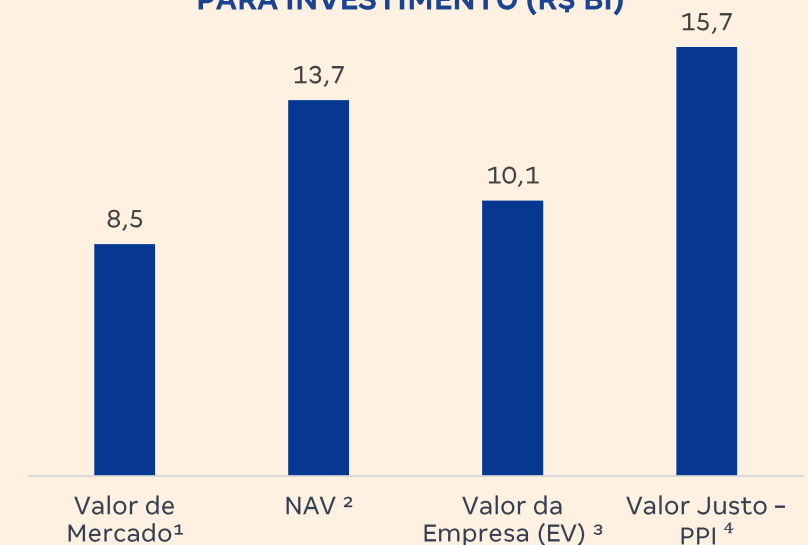


Antes



Depois

### VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (R\$ BI)



<sup>1</sup> Valor de Mercado corresponde ao valor apurado em 30/06/2018.

<sup>2</sup> NAV corresponde ao valor justo das propriedades excluído da dívida líquida e minoritários.

<sup>3</sup> Valor da Empresa (EV) corresponde ao Valor de Mercado acrescentado da dívida líquida.

<sup>4</sup> Corresponde ao valor justo das propriedades para investimento (PPI). Nos termos do IFRS e baseado em método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado.

## ／ Cultura

Neste trimestre, desenvolvemos o nosso propósito corporativo com o objetivo de engajar os nossos colaboradores, lojistas, acionistas, consumidores e a sociedade expressando o que de fato já é positivo na cultura corporativa e agregando novos valores que a tornem ainda mais relevante no presente e futuro.

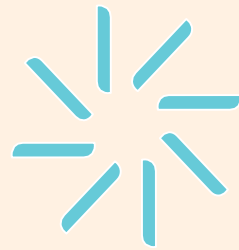
Nós trabalhamos incansavelmente para proporcionar encontros com a felicidade em uma infraestrutura de qualidade, orientada para receber cada e qualquer pessoa e, assim, promover uma convivência feliz. Com isso, nosso senso de propósito é:

***“Transformar os shoppings em destinos de Felicidade e Oportunidades”.***

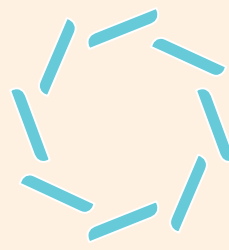
Divulgamos também a nova forma de expressar nossos valores, apresentados abaixo:



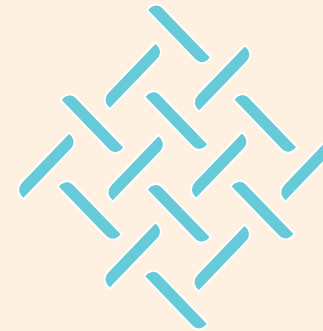
**Time  
excelente**



**Dono**



**Colaboração**



**Cliente**



**Resultados  
hoje e sempre**

Por fim, traduzimos nosso propósito e valores para uma identidade visual mais moderna e investimos ainda na reforma de nosso escritório sede, garantindo um ambiente mais aberto e dinâmico com o objetivo de incentivar a inovação, produtividade e colaboração na nossa rotina.

## ／ Cubo Retail

**A brMalls anuncia parceira com o Cubo Itaú, maior centro de empreendedorismo tecnológico da América Latina.**

The logo for brMalls, featuring the text "brMalls" in a bold, blue, sans-serif font.

A parceria com a Companhia consiste na criação da vertical “Cubo Retail”, que será instalada até o final do mês de agosto de 2018 em um andar dedicado no prédio novo do Cubo Itaú. A vertical permitirá que a brMalls trabalhe em conjunto com startups e varejistas no desenvolvimento de novas tecnologias e soluções de varejo. Novos projetos e startups serão beneficiados pelo ecossistema do Cubo Itaú e pelo acesso facilitado à rede da brMalls.

Esta parceria está alinhada ao propósito da Companhia de criar novas oportunidades através de nossos shoppings e parte da equipe da brMalls será alocada na vertical para gerir o relacionamento com as startups de varejo, acompanhar o desenvolvimento de projetos e identificar possíveis oportunidades.

O Cubo Itaú foi idealizado pelo Itaú Unibanco, em parceria com a Redpoint eventures, com o objetivo de conectar em um só lugar empreendedores, grandes empresas, investidores e universidades para discutir sobre tecnologia, inovação, novos modelos de negócios, novas formas de trabalhar e desafiar o status quo.

## Mercado de capitais e desempenho da ação

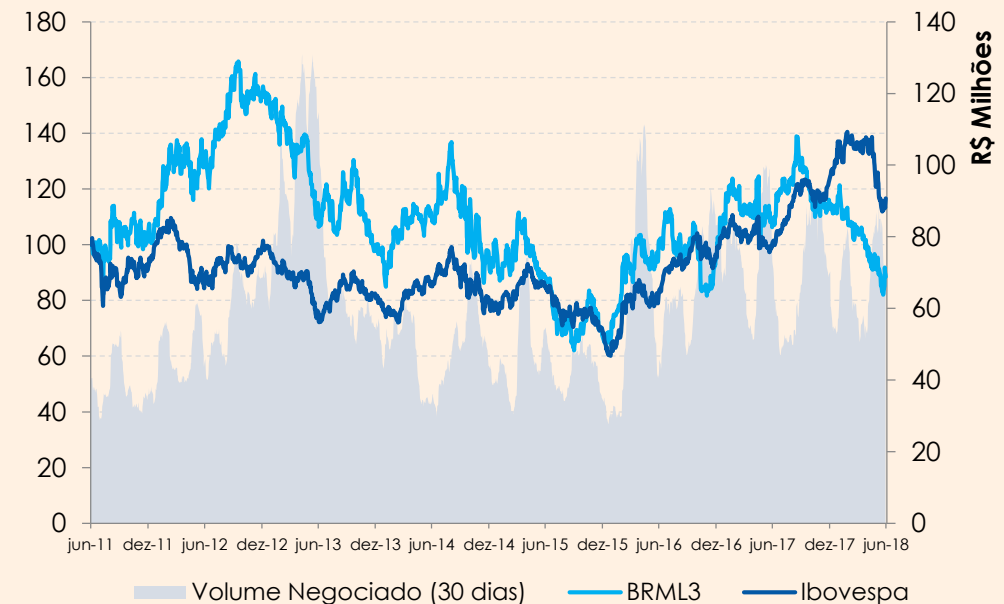
A brMalls tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código BRML3. A companhia também possui um programa de ADR nível I sob o código BRMLL. Em relação a nossa ação (BRML3), esta encerrou o segundo trimestre de 2018 sendo transacionada a R\$9,70, uma desvalorização de 23,8% desde o início do ano. Neste mesmo período, o Ibovespa apresentou desvalorização de 4,8%.

No trimestre, o volume financeiro médio apresentou uma redução de 8,0% em relação ao 2T17, totalizando R\$69,5 milhões. Nosso número médio de negócios foi de 14.306 ordens diárias, 4,9% abaixo do 2T17.

A Companhia anunciou em março/2018 a abertura do programa de recompra de ações. O programa tem duração de 12 meses e pode chegar até 4,76% do total de ações em circulação no mercado, representando um valor de aproximadamente R\$ 500 milhões. Ao final do 2T18, a companhia detinha em tesouraria 22.846.504 ações de sua própria emissão.

	2T18 <sup>1</sup>	2T17 <sup>1</sup>	%
Ações em Circulação (Ex-Tesouraria)	850.604.978	870.660.388	-2,1%
Preço Médio da Ação (R\$)	10,43	12,25	-14,9%
Preço Final da Ação (R\$)	9,70	11,95	-18,8%
Valor de Mercado (R\$ milhões)	8.472	10.423	-18,7%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	69,49	75,50	-8,0%
Número de Negócios Médio	14.306	15.040	-4,9%

BRML3 - Peso nos Principais Índices (jun/18)							
IBOVESPA	IBrX-50	IBrX	IGC-NM	ITAG	MLC	IMOB	MSCI Brazil
0,7%	0,7%	0,6%	1,1%	0,7%	0,7%	18,2%	0,8%



<sup>1</sup> Os dados relativos ao preço e número total de ações foram ajustados pelas bonificações de ações ocorridas em 2016 e 2017.

## Mercado de capitais e desempenho da ação

No segundo trimestre de 2018, nossa base de investidores continuou a apresentar uma diversificação por regiões de origem.

Região	2T18	2T17	2T16	2T15
Estados Unidos	24,7%	25,8%	33,9%	34,0%
Brasil	44,0%	42,6%	30,9%	31,0%
Europa	9,9%	11,6%	14,9%	14,9%
Canadá	11,1%	10,4%	8,7%	8,8%
Ásia	9,1%	8,0%	9,0%	9,0%
Outros	1,2%	1,6%	2,6%	2,3%
Total	100%	100%	100%	100%

## CONTATO E EQUIPE DE RI

**Frederico Villa**  
CFO

**Derek Tang**  
Diretor de Finanças & RI

**Marina Coelho**  
Coordenadora

**Guilherme Lahr**  
Especialista

**Antonio Velloso**  
Estagiário

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

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

## ✦ Anexo I – Nossos Shoppings

Ao final do segundo trimestre de 2018, detínhamos participação em 39 shopping centers, totalizando 1.445,5 mil m<sup>2</sup> de ABL total e 877,1 mil m<sup>2</sup> 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	ANO DE INAUGURAÇÃO	ABL TOTAL	%	ABL PRÓPRIO	SERVIÇOS PRESTADOS
Amazonas Shopping	AM	1991	34.214	34,1%	11.667	Admin./ Comerc./BO
Shopping Vila Velha	ES	2014	71.768	50,0%	35.884	Admin./ Comerc./BO
Goiânia Shopping	GO	1995	22.252	49,2%	10.941	Admin./ Comerc./BO
Araguaia Shopping	GO	2001	21.758	50,0%	10.879	-
São Luís Shopping	MA	1999	54.890	15,0%	8.234	Comercialização
Rio Anil	MA	2010	37.760	50,0%	18.880	Admin./ Comerc.
Center Shopping Uberlândia	MG	1992	52.686	51,0%	26.870	Admin./ Comerc./BO
Shopping Del Rey	MG	1991	37.032	65,0%	24.071	Admin./ Comerc./BO
Independência Shopping	MG	2008	23.941	83,4%	19.967	Admin./ Comerc./BO
Shopping Sete Lagoas	MG	2010	17.942	70,0%	12.560	Admin./ Comerc./BO
Estação BH	MG	2012	33.982	60,0%	20.389	Admin./ Comerc./BO
Shopping Contagem	MG	2013	34.942	51,0%	17.821	Admin./ Comerc./BO
Shopping Campo Grande	MS	1989	39.213	70,9%	27.808	Admin./ Comerc./BO
Shopping Recife	PE	1980	75.213	31,1%	23.357	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Shopping Estação	PR	1997	54.716	100,0%	54.716	Admin./ Comerc./BO
Catuai Shopping Londrina	PR	1990	63.089	65,1%	41.071	Admin./ Comerc./BO
Shopping Curitiba	PR	1996	22.920	49,0%	11.231	Admin./ Comerc./BO
Catuai Shopping Maringá	PR	2010	32.329	70,0%	22.631	Admin./ Comerc./BO
Londrina Norte Shopping	PR	2012	32.992	70,0%	23.094	Admin./ Comerc./BO
Plaza Niterói	RJ	1986	44.049	100,0%	44.049	Admin./ Comerc./BO
Shopping Tijuca	RJ	1996	35.565	100,0%	35.565	Admin./ Comerc./BO
Norteshopping	RJ	1986	77.908	74,5%	58.041	Admin./ Comerc./BO
Ilha Plaza Shopping	RJ	1992	21.619	51,0%	11.026	Admin./ Comerc./BO
Top Shopping	RJ	1996	25.768	50,0%	12.884	Comercialização
Via Brasil Shopping	RJ	2011	30.680	49,0%	15.033	-
Casa & Gourmet Shopping	RJ	1994	7.137	100,0%	7.137	Admin./ Comerc./BO
Plaza Macaé	RJ	2008	22.694	45,0%	10.212	Admin./ Comerc./BO
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	1996	30.324	45,5%	13.797	Admin./ Comerc./BO
Shopping Tamboré	SP	1992	49.835	100,0%	49.835	Admin./ Comerc./BO
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	2001	19.165	100,0%	19.165	Admin./ Comerc./BO
Campinas Shopping	SP	1994	34.566	100,0%	34.566	Admin./ Comerc./BO
Shopping Villa-Lobos	SP	2000	26.806	58,4%	15.660	Admin./ Comerc./BO
Shopping Piracicaba	SP	1987	43.431	36,9%	16.026	Admin./ Comerc./BO
Mooca Plaza Shopping	SP	2011	41.964	60,0%	25.178	Admin./ Comerc./BO
Osasco Plaza Shopping	SP	1995	13.844	39,6%	5.482	Comercialização
Jardim Sul	SP	1998	30.800	60,0%	18.480	Admin./ Comerc./BO
Shopping ABC	SP	1996	46.285	1,3%	602	Admin./ Comerc./BO
São Bernardo Plaza Shopping	SP	2012	42.880	60,0%	25.728	Admin./ Comerc./BO
Capim Dourado	TO	2010	36.575	100,0%	36.575	Admin./ Comerc./BO
			1.445.536	60,7%	877.111	

## Anexo II – Glossário

### A

**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.

### C

**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)

### E

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

### F

**FFO Ajustado (Funds From Operations):** Lucro Líquido + Depreciação + Amortização + Variação Cambial Bônus Perpétuo - Swap a Mercado -

Propriedades para Investimento + Participação Minoritária (Propriedade para Inv.) + Ajuste Impostos Não Caixa - Outras Receitas Operacionais Não Caixa.

### I

**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.

### L

**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.

### N

**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.

### P

**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.

### S

**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.

### T

**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					2T18			2T17		
	Índice	Taxa(%)	Vencimento	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	
Bonus Perpétuo	US\$ Dólar	9,81%	a.a.	-	-	-	1.291.341	-	1.291.341	
Citi - 4131	US\$ Dólar	1,24%	a.a.	dez-17	-	-	185.716	-	185.716	
J.P. Morgan 4131	US\$ Dólar	3,63%	a.a.	jan-18	-	-	168.088	-	168.088	
Debêntures II – 2ª Série	IPCA	6,40%	a.a.	fev-19	124.714	-	124.714	119.998	120.271	240.269
Financiamento Recife	PRÉ	3,53%	a.a.	mar-19	2.470	-	2.470	3.293	2.470	5.763
Financiamento Sete Lagoas	TR	9,30%	a.a.	dez-19	5.314	2.828	8.142	4.848	8.136	12.984
CCB Expansão Niterói	TR	9,40%	a.a.	jun-20	12.019	14.353	26.372	9.834	26.374	36.208
CCB Contagem	TR	9,40%	a.a.	jun-20	37.815	44.940	82.755	31.048	82.700	113.748
CCB Cuiabá	TR	9,40%	a.a.	jul-20	61.506	57.382	118.888	38.260	118.963	157.223
Financiamento Granja Vianna	TR	9,33%	a.a.	mai-21	-	-	-	12.486	37.718	50.204
Debênture V – 3ª Série	CDI	0,10%	a.a.	mai-21	50	49.700	49.750	-	49.710	49.710
CRI Expansão Tamboré	TR	9,40%	a.a.	fev-23	14.969	72.567	87.536	14.955	72.125	87.080
Financiamento Estação BH	TR	9,50%	a.a.	abr-22	17.558	48.970	66.527	17.329	66.429	83.758
Financiamento São Luís	TR	9,90%	a.a.	mai-22	1.060	3.082	4.142	1.058	4.140	5.198
Financiamento Mooca <sup>1</sup>	IPCA	9,60%	a.a.	jun-22	8.612	25.837	34.450	7.057	35.975	43.032
Debênture VI – Serie Única	% do CDI	97,50%	a.a.	set-23	6.085	394.773	400.858	-	-	-
CRI Itaú S.A. <sup>1</sup>	IGP-M	9,40%	a.a.	out-21	17.861	53.947	71.808	12.775	87.077	99.852
Financiamento São Bernardo	TR	9,34%	a.a.	abr-23	13.764	63.145	76.909	12.023	77.067	89.090
CRI Macaé	IGP-M	8,50%	a.a.	abr-23	3.099	15.185	18.284	2.621	17.402	20.023
CRI Campinas e Estação 1	IPCA	6,34%	a.a.	mar-24	26.912	189.338	216.250	14.204	214.856	229.060
Financiamento Natal	PRÉ	2,94%	a.a.	dez-24	-	-	-	2.437	14.619	17.056
CRI Tijuca	TR	9,60%	a.a.	fev-25	34.694	632.139	666.833	55.905	629.080	684.985
CRI Itaú BBA	TR	9,31%	a.a.	mar-25	44.904	498.994	543.898	33.579	543.126	576.705
CRI Campinas e Estação 2	IPCA	6,71%	a.a.	mar-26	6.200	74.390	80.589	5.130	77.595	82.725
Debênture V – 2ª Série	CDI	1,67%	a.a.	mai-28	-	-	-	2.936	70.292	73.228
CRI Campinas e Estação 3	IPCA	7,04%	a.a.	mar-29	5.720	145.923	151.643	9.466	143.183	152.649
Debênture V – 1ª Série	CDI	1,75%	a.a.	mai-31	509	95.577	96.086	615	96.044	96.659
<b>Total</b>				<b>445.834</b>	<b>2.483.070</b>	<b>2.928.904</b>	<b>2.057.001</b>	<b>2.595.352</b>	<b>4.652.353</b>	

<sup>1</sup> Considera o swap da dívida

## Anexo IV – Demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS E AJUSTADAS

	Informações Financeiras Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2T18	2T17	%	2T18	2T17	2T18	2T17	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>313.160</b>	<b>329.441</b>	<b>-4,9%</b>	<b>17.171</b>	<b>20.755</b>	<b>330.331</b>	<b>350.196</b>	<b>-5,7%</b>
Aluguéis	212.799	228.953	-7,1%	11.788	14.975	224.587	243.928	-7,9%
Linearização de Aluguel	8.469	2.558	231,1%	226	535	8.695	3.093	181,1%
Taxa de Cessão	3.820	3.359	13,7%	263	251	4.083	3.610	13,1%
Linearização de CDU	1.169	4.088	-71,4%	333	326	1.502	4.414	-66,0%
Estacionamento	59.624	63.200	-5,7%	4.643	5.378	64.267	68.578	-6,3%
Taxa de Transferência	1.518	819	85,3%	27	38	1.545	857	80,3%
Prestação de Serviços	24.711	24.152	2,3%	(225)	(374)	24.486	23.778	3,0%
Outras	1.050	2.312	-54,6%	116	(374)	1.166	1.938	-39,8%
<b>(-)Impostos e Contribuições</b>	<b>(26.704)</b>	<b>(24.716)</b>	<b>8,0%</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(940)</b>	<b>(27.750)</b>	<b>(25.656)</b>	<b>8,2%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>286.456</b>	<b>304.725</b>	<b>-6,0%</b>	<b>16.125</b>	<b>19.815</b>	<b>302.581</b>	<b>324.540</b>	<b>-6,8%</b>
<b>Custos</b>	<b>(30.994)</b>	<b>(31.629)</b>	<b>-2,0%</b>	<b>(5.300)</b>	<b>(6.783)</b>	<b>(36.294)</b>	<b>(38.412)</b>	<b>-5,5%</b>
Custos com Pessoal	(6.722)	(5.474)	22,8%	(617)	(794)	(7.339)	(6.268)	17,1%
Diversos Serviços	(3.680)	(4.297)	-14,4%	(392)	(495)	(4.072)	(4.792)	-15,0%
Custos Condominiais	(11.689)	(12.779)	-8,5%	(964)	(1.526)	(12.653)	(14.305)	-11,5%
Custos com Fundo de Promoções	(1.890)	(2.159)	-12,5%	(123)	(144)	(2.013)	(2.303)	-12,6%
Demais Custos	(7.013)	(6.920)	1,3%	(3.204)	(3.824)	(10.217)	(10.744)	-4,9%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>255.462</b>	<b>273.096</b>	<b>-6,5%</b>	<b>10.825</b>	<b>13.032</b>	<b>266.287</b>	<b>286.128</b>	<b>-6,9%</b>
<b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b>	<b>(44.916)</b>	<b>(73.002)</b>	<b>-38,5%</b>	<b>(900)</b>	<b>(2.466)</b>	<b>(45.816)</b>	<b>(75.468)</b>	<b>-39,3%</b>
Despesas com Vendas	(15.327)	(33.897)	-54,8%	(874)	(2.381)	(16.201)	(36.278)	-55,3%
Despesas de Pessoal	(26.301)	(34.503)	-23,8%	(5)	(4)	(26.306)	(34.507)	-23,8%
Serviços Contratados	(1.949)	(1.835)	6,2%	(15)	(19)	(1.964)	(1.854)	5,9%
Outras Despesas	(1.339)	(2.767)	-51,6%	(6)	(62)	(1.345)	(2.829)	-52,5%
<b>Depreciação</b>	<b>(153)</b>	<b>(147)</b>	<b>4,1%</b>	<b>-</b>	<b>(52)</b>	<b>(153)</b>	<b>(199)</b>	<b>-23,1%</b>
<b>Amortização</b>	<b>(4.104)</b>	<b>(4.042)</b>	<b>1,5%</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(4.105)</b>	<b>(4.043)</b>	<b>1,5%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(56.869)</b>	<b>(108.457)</b>	<b>-47,6%</b>	<b>(948)</b>	<b>181</b>	<b>(57.817)</b>	<b>(108.276)</b>	<b>-46,6%</b>
Receitas Financeiras	28.504	133.133	-78,6%	316	424	28.820	133.557	-78,4%
Despesas Financeiras	(85.373)	(241.590)	-64,7%	(1.264)	(243)	(86.637)	(241.833)	-64,2%
<b>Resultado da Equivalência Patrimonial</b>	<b>7.932</b>	<b>(7.233)</b>	<b>-209,7%</b>	<b>(6.285)</b>	<b>7.233</b>	<b>1.647</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Outras Resultados Operacionais</b>	<b>(60.080)</b>	<b>(429.566)</b>	<b>-86,0%</b>	<b>(962)</b>	<b>(11.987)</b>	<b>(61.042)</b>	<b>(441.553)</b>	<b>-86,2%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>97.272</b>	<b>(349.351)</b>	<b>-127,8%</b>	<b>1.729</b>	<b>5.940</b>	<b>99.001</b>	<b>(343.411)</b>	<b>-128,8%</b>
<b>Resultado Antes Tributação/Participações</b>	<b>97.272</b>	<b>(349.351)</b>	<b>-127,8%</b>	<b>1.729</b>	<b>5.940</b>	<b>99.001</b>	<b>(343.411)</b>	<b>-128,8%</b>
Provisão para IR/CSLL	(22.301)	(21.767)	2,5%	(1.594)	(2.310)	(23.895)	(24.077)	-0,8%
Impostos Diferidos	(911)	120.383	-100,8%	(102)	(3.604)	(1.013)	116.779	-100,9%
Participação de não-controladores	(6.471)	33.579	-119,3%	(33)	(26)	(6.504)	33.553	-119,4%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>67.589</b>	<b>(217.156)</b>	<b>-131,1%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67.589</b>	<b>(217.156)</b>	<b>-131,1%</b>

# Anexo IV – Demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS E AJUSTADAS

	Informações Financeiras Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	6M18	6M17	%	6M18	6M17	6M18	6M17	%
Receita Bruta	620.754	665.091	-6,7%	35.360	42.806	656.114	707.897	-7,3%
Aluguéis	420.522	460.128	-8,6%	24.167	30.616	444.689	490.744	-9,4%
Linearização de Aluguel	18.087	9.335	93,8%	634	991	18.721	10.326	81,3%
Taxa de Cessão	5.093	4.280	19,0%	407	332	5.500	4.612	19,3%
Linearização de CDU	5.179	11.165	-53,6%	760	1.045	5.939	12.210	-51,4%
Estacionamento	120.655	125.942	-4,2%	9.552	10.623	130.207	136.565	-4,7%
Taxa de Transferência	2.352	1.934	21,6%	44	105	2.396	2.039	17,5%
Prestação de Serviços	45.857	48.648	-5,7%	(415)	(677)	45.442	47.971	-5,3%
Outras	3.009	3.659	-17,8%	211	(229)	3.220	3.430	-6,1%
<b>(-)Impostos e Contribuições</b>	<b>(51.724)</b>	<b>(50.968)</b>	<b>1,5%</b>	<b>(2.633)</b>	<b>(1.939)</b>	<b>(54.357)</b>	<b>(52.907)</b>	<b>2,7%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>569.030</b>	<b>614.123</b>	<b>-7,3%</b>	<b>32.727</b>	<b>40.867</b>	<b>601.757</b>	<b>654.990</b>	<b>-8,1%</b>
<b>Custos</b>	<b>(60.888)</b>	<b>(62.080)</b>	<b>-1,9%</b>	<b>(10.539)</b>	<b>(13.152)</b>	<b>(71.427)</b>	<b>(75.232)</b>	<b>-5,1%</b>
Custos com Pessoal	(12.983)	(11.469)	13,2%	(1.257)	(1.536)	(14.240)	(13.005)	9,5%
Diversos Serviços	(6.947)	(8.664)	-19,8%	(841)	(1.159)	(7.788)	(9.823)	-20,7%
Custos Condominiais	(23.587)	(24.203)	-2,5%	(1.826)	(2.744)	(25.413)	(26.947)	-5,7%
Custos com Fundo de Promoções	(4.249)	(5.003)	-15,1%	(235)	(243)	(4.483)	(5.246)	-14,5%
Demais Custos	(13.122)	(12.741)	3,0%	(6.381)	(7.470)	(19.503)	(20.211)	-3,5%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>508.142</b>	<b>552.043</b>	<b>-8,0%</b>	<b>22.188</b>	<b>27.715</b>	<b>530.330</b>	<b>579.758</b>	<b>-8,5%</b>
<b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b>	<b>(78.210)</b>	<b>(140.119)</b>	<b>-44,2%</b>	<b>(2.092)</b>	<b>(5.172)</b>	<b>(80.302)</b>	<b>(145.291)</b>	<b>-44,7%</b>
Despesas com Vendas	(26.297)	(73.253)	-64,1%	(2.055)	(5.053)	(28.352)	(78.306)	-63,8%
Despesas de Pessoal	(46.037)	(59.010)	-22,0%	(9)	(15)	(46.046)	(59.025)	-22,0%
Serviços Contratados	(4.182)	(3.524)	18,7%	(30)	(33)	(4.212)	(3.557)	18,4%
Outras Despesas	(1.694)	(4.332)	-60,9%	2	(71)	(1.692)	(4.403)	-61,6%
<b>Depreciação</b>	<b>(300)</b>	<b>(294)</b>	<b>2,0%</b>	<b>-</b>	<b>(52)</b>	<b>(300)</b>	<b>(346)</b>	<b>-13,3%</b>
<b>Amortização</b>	<b>(8.209)</b>	<b>(7.927)</b>	<b>3,6%</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(8.210)</b>	<b>(7.929)</b>	<b>3,5%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(107.974)</b>	<b>(173.239)</b>	<b>-37,7%</b>	<b>(1.746)</b>	<b>(402)</b>	<b>(109.720)</b>	<b>(173.641)</b>	<b>-36,8%</b>
Receitas Financeiras	62.923	377.448	-83,3%	334	710	63.257	378.158	-83,3%
Despesas Financeiras	(170.897)	(550.687)	-69,0%	(2.080)	(1.112)	(172.977)	(551.799)	-68,7%
<b>Resultado da Equivalência Patrimonial</b>	<b>13.691</b>	<b>1.526</b>	<b>797,2%</b>	<b>(12.044)</b>	<b>(1.526)</b>	<b>1.647</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Outras Resultados Operacionais</b>	<b>(57.184)</b>	<b>(432.245)</b>	<b>-86,8%</b>	<b>(1.081)</b>	<b>(11.987)</b>	<b>(58.264)</b>	<b>(444.232)</b>	<b>-86,9%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>269.956</b>	<b>(200.255)</b>	<b>-234,8%</b>	<b>5.226</b>	<b>8.574</b>	<b>275.181</b>	<b>(191.681)</b>	<b>-243,6%</b>
<b>Resultado Antes Tributação/Participações</b>	<b>269.956</b>	<b>(200.255)</b>	<b>-234,8%</b>	<b>5.226</b>	<b>8.574</b>	<b>275.181</b>	<b>(191.681)</b>	<b>-243,6%</b>
Provisão para IR/CSLL	(49.446)	(43.819)	12,8%	(4.751)	(4.542)	(54.196)	(48.361)	12,1%
Impostos Diferidos	(6.639)	74.496	-108,9%	(412)	(3.981)	(7.051)	70.515	-110,0%
Participação de não-controladores	(19.751)	23.989	-182,3%	(63)	(51)	(19.814)	23.938	-182,8%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>194.120</b>	<b>(145.589)</b>	<b>-233,3%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>194.120</b>	<b>(145.589)</b>	<b>-233,3%</b>

## ／ Balanço patrimonial (ativo)

Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2T18	4T17	%	2T18	4T17	2T18	4T17	%
<b>Ativos</b>								
<b>Circulante</b>								
Disponibilidades	19.775	28.977	-31,8%	1.395	1.295	21.170	30.272	-30,1%
Contas a Receber	204.285	305.517	-33,1%	4.958	15.275	209.243	320.792	-34,8%
Títulos e Valores Mobiliários	1.316.507	1.668.153	-21,1%	1.777	2.389	1.318.284	1.670.542	-21,1%
Instrumentos Derivativos	-	72	-100,0%	-	-	-	72	-100,0%
Impostos a Recuperar	95.868	59.104	62,2%	87	133	95.955	59.237	62,0%
Adiantamentos	18.901	17.441	8,4%	644	965	19.545	18.406	6,2%
Despesas Antecipadas	9.765	6.273	55,7%	(4)	(8)	9.761	6.265	55,8%
Outros Valores a Receber	29.021	188.510	-84,6%	2.172	1.617	31.193	190.127	-83,6%
<b>Total</b>	<b>1.694.122</b>	<b>2.274.047</b>	<b>-25,5%</b>	<b>11.029</b>	<b>21.666</b>	<b>1.705.151</b>	<b>2.295.713</b>	<b>-25,7%</b>
<b>Não Circulante</b>								
Clientes	63.865	58.516	9,1%	2.386	2.514	66.251	61.030	8,6%
Depósitos e cauções	59.619	53.739	10,9%	737	553	60.356	54.292	11,2%
Impostos a Recuperar	24.854	58.563	-57,6%	-	-	24.854	58.563	-57,6%
Impostos Diferidos	-	-	-	26.096	-	26.096	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.254	6.254	-	(6.254)	(6.254)	-	-	-
Débito de Controladas e Coligadas	43.944	41.644	5,5%	(43.944)	(41.644)	-	-	-
Outros	37.357	34.338	8,8%	4	3	37.361	34.341	8,8%
<b>Total</b>	<b>235.893</b>	<b>253.054</b>	<b>-6,8%</b>	<b>(20.975)</b>	<b>(44.828)</b>	<b>214.918</b>	<b>208.226</b>	<b>3,2%</b>
<b>Permanente</b>								
Investimentos	371.805	374.787	-0,8%	(369.444)	(374.787)	2.361	-	-
Propriedades para Investimento	15.102.980	15.015.588	0,6%	559.602	559.628	15.662.582	15.575.216	0,6%
Imobilizado	13.581	11.656	16,5%	-	-	13.581	11.656	16,5%
Intangível	73.635	74.453	-1,1%	(6)	9	73.629	74.462	-1,1%
<b>Total</b>	<b>15.562.001</b>	<b>15.476.484</b>	<b>0,6%</b>	<b>190.152</b>	<b>184.850</b>	<b>15.752.153</b>	<b>15.661.334</b>	<b>0,6%</b>
<b>Total Ativo</b>	<b>17.492.016</b>	<b>18.003.585</b>	<b>-2,8%</b>	<b>180.206</b>	<b>161.688</b>	<b>17.672.222</b>	<b>18.165.273</b>	<b>-2,7%</b>

## ／ Balanço patrimonial (passivo)

Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2T18	4T17	%	2T18	4T17	2T18	4T17	%
<b>Passivos</b>								
<b>Circulante</b>								
Empréstimos e Financiamentos	442.735	601.836	-26,4%	3.099	2.910	445.834	604.746	-26,3%
Fornecedores	40.985	40.274	1,8%	2.516	3.329	43.501	43.603	-0,2%
Impostos e contribuições a recolher	36.752	45.434	-19,1%	1.431	2.699	38.183	48.133	-20,7%
Salários e Encargos Sociais	29.535	26.994	9,4%	166	361	29.701	27.355	8,6%
Impostos e Contribuições – parcelamentos	71.380	11.718	509,1%	(81)	(61)	71.299	11.657	511,6%
Provisão para Contingências	11.499	13.376	-14,0%	10	16	11.509	13.392	-14,1%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	10.146	6.248	62,4%	-	-	10.146	6.248	62,4%
Instrumentos Financeiros Derivativos	4.870	41.452	-88,3%	-	-	4.870	41.452	-88,3%
Receita Diferida	15.774	18.535	-14,9%	1.073	1.236	16.847	19.771	-14,8%
Outros valores a pagar	22.770	24.335	-6,4%	2.263	2.595	25.033	26.930	-7,0%
<b>Total</b>	<b>686.446</b>	<b>830.202</b>	<b>-17,3%</b>	<b>10.477</b>	<b>13.085</b>	<b>696.923</b>	<b>843.287</b>	<b>-17,4%</b>
<b>Não Circulante</b>								
Empréstimos e Financiamentos	2.467.885	2.717.405	-9,2%	15.185	16.021	2.483.070	2.733.426	-9,2%
Provisão para Contingências	20.413	18.583	9,8%	(21)	3	20.392	18.586	9,7%
Impostos e Contribuições – parcelamentos	15.097	78.155	-80,7%	2.733	746	17.830	78.901	-77,4%
Obrigações a pagar por aquisições de shopping	800.872	743.245	7,8%	-	-	800.872	743.245	7,8%
Instrumentos Derivativos	16.770	18.362	-8,7%	-	-	16.770	18.362	-8,7%
Impostos Diferidos	3.034.037	3.035.033	-	143.853	117.345	3.177.890	3.152.378	0,8%
Receita Diferida	57.818	61.319	-5,7%	2.440	3.039	60.258	64.358	-6,4%
Empréstimos com Empresas Ligadas	19.562	14.815	32,0%	(19.562)	(14.815)	-	-	-
Outros Valores a Pagar	9.658	9.658	-	(9.658)	(9.658)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6.442.112</b>	<b>6.696.575</b>	<b>-3,8%</b>	<b>134.970</b>	<b>112.681</b>	<b>6.577.082</b>	<b>6.809.256</b>	<b>-3,4%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>								
<b>Participação dos não controladores</b>	<b>341.115</b>	<b>319.474</b>	<b>6,8%</b>	<b>8.816</b>	<b>9.979</b>	<b>349.931</b>	<b>329.453</b>	<b>6,2%</b>
Capital Social	10.399.934	10.394.569	0,1%	-	-	10.399.934	10.394.569	-
Reservas de Capital	(50.925)	21.723	-	-	-	(50.925)	21.723	-
Ações em tesouraria	(243.017)	(20.573)	1081,2%	-	-	(243.017)	(20.573)	1081,2%
Lucros/Prejuízos Acumulados	2.450	(152.286)	-101,6%	25.943	25.943	28.393	(126.343)	-
Custos com Captações de Recursos	(86.099)	(86.099)	0,0%	-	-	(86.099)	(86.099)	-
<b>Total</b>	<b>10.363.458</b>	<b>10.476.808</b>	<b>-1,1%</b>	<b>34.759</b>	<b>35.922</b>	<b>10.398.217</b>	<b>10.512.730</b>	<b>-1,1%</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>17.492.016</b>	<b>18.003.585</b>	<b>-2,8%</b>	<b>185.032</b>	<b>161.688</b>	<b>17.672.222</b>	<b>18.165.273</b>	<b>-2,7%</b>

 Fluxo de caixa

	Informações Financeiras Ajustadas	Informações Contábeis
	2018	2018 IFRS 10/11
<b>Lucro do Período dos Acionistas da Companhia</b>	<b>220.338</b>	<b>213.871</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>200.867</b>	<b>187.111</b>
Depreciações e amortizações	8.509	8.509
Atualização de empréstimos e financiamentos	130.189	132.532
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(48.851)	(48.785)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(21.915)	(20.654)
Remuneração baseada em opções de ações	2.791	2.791
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	198	198
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	409	89
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	(268)	(269)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.051	6.639
Variação no valor justo das propriedades para investimento	60.086	59.127
Equivalência patrimonial	(1.647)	(13.691)
Outros	64.315	60.625
<b>(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos</b>	<b>(54.674)</b>	<b>(55.934)</b>
Contas a receber	3.459	7.160
Impostos a recuperar	(3.009)	(3.055)
Adiantamentos	(1.139)	(1.460)
Despesas antecipadas	(3.496)	(3.492)
Depósitos e cauções	(6.064)	(5.881)
Instrumentos Derivativos	(37.833)	(37.833)
Fornecedores	(101)	710
Impostos e contribuições a recolher	39.973	21.742
Salários e encargos sociais	1.950	2.145
Receita diferida	(1.084)	(1.084)
Provisão para contingências	(487)	(136)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(43.843)	(41.455)
Outros	(3.000)	6.705
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais</b>	<b>366.531</b>	<b>345.048</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	<b>388.380</b>	<b>423.290</b>
Compra/venda de títulos e valores mobiliários	401.109	400.431
Aumento (redução) nos ativos intangíveis	(9.602)	(9.616)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(153.890)	(120.514)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(12.116)
Alienação de investimentos	151.477	151.477
Aumento de capital nas controladas em conjunto	(714)	-
Operação com partes relacionadas	-	(920)
Dividendos recebidos	-	14.548
<b>Fluxos de caixa das atividade de financiamentos</b>	<b>(764.013)</b>	<b>(777.540)</b>
Pagamento de juros sobre empréstimos	(123.494)	(122.736)
Pagamento de empréstimos	(423.440)	(422.078)
Ações em tesouraria	(222.444)	(222.444)
Aumento de capital	5.365	5.365
Dividendos pagos	-	(15.647)
<b>Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>(9.102)</b>	<b>(9.202)</b>
<b>Disponibilidades e valores equivalentes no início do período</b>	<b>30.272</b>	<b>28.977</b>
<b>Disponibilidades e valores equivalentes no final do período</b>	<b>21.170</b>	<b>19.775</b>
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>(9.102)</b>	<b>(9.202)</b>

## Indicadores financeiros trimestrais

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T18	2T17	%	2T18	2T17	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>313.160</b>	<b>329.441</b>	<b>-4,9%</b>	<b>330.331</b>	<b>350.196</b>	<b>-5,7%</b>
(-) Prestação de Serviços	(24.711)	(24.152)	2,3%	(24.486)	(23.778)	3,0%
(-) Custos	(30.994)	(31.629)	-2,0%	(36.294)	(38.412)	-5,5%
(+) Debêntures do Araguaia	1.525	-	-	1.525	-	-
(-) Crédito PIS/COFINS	(1.688)	(2.683)	-37,1%	(1.971)	(2.683)	-26,5%
<b>NOI</b>	<b>257.292</b>	<b>270.977</b>	<b>-5,1%</b>	<b>269.105</b>	<b>285.323</b>	<b>-5,7%</b>
<i>Margem %</i>	<i>89,2%</i>	<i>88,8%</i>	<i>0,4 p.p</i>	<i>88,0%</i>	<i>87,4%</i>	<i>0,6 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T18	2T17	%	2T18	2T17	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>286.456</b>	<b>304.725</b>	<b>-6,0%</b>	<b>302.581</b>	<b>324.540</b>	<b>-6,8%</b>
(+) Custos e Despesas	(80.167)	(108.820)	-26,3%	(86.368)	(118.122)	-26,9%
(+) Depreciação e Amortização	4.257	4.189	1,6%	4.258	4.242	0,4%
(+) Outros Resultados Operacionais	(60.080)	(429.566)	-86,0%	(61.042)	(441.553)	-86,2%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	7.932	(7.233)	-209,7%	1.647	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>158.398</b>	<b>(236.705)</b>	<b>-166,9%</b>	<b>161.076</b>	<b>(230.893)</b>	<b>-</b>
(+) Propriedades para Investimento	59.127	429.536	-	60.086	441.693	-86,4%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI Líquido de imposto	787	15.414	-	-	-	-
(+) Debêntures do Araguaia	1.525	-	-	1.525	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>219.837</b>	<b>208.245</b>	<b>5,6%</b>	<b>222.687</b>	<b>210.800</b>	<b>5,6%</b>
<i>Margem %</i>	<i>76,7%</i>	<i>68,3%</i>	<i>8,4 p.p</i>	<i>73,6%</i>	<i>65,0%</i>	<i>8,6 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T18	2T17	%	2T18	2T17	%
<b>Lucro/prejuízo Líquido</b>	<b>67.589</b>	<b>(217.156)</b>	<b>-131,1%</b>	<b>67.589</b>	<b>(217.156)</b>	<b>-131,1%</b>
(+) Depreciação e Amortização	4.257	4.189	1,6%	4.258	4.242	0,4%
<b>FFO</b>	<b>71.846</b>	<b>(212.967)</b>	<b>-133,7%</b>	<b>71.847</b>	<b>(212.914)</b>	<b>-</b>
(+) Swap a Mercado (MTM)	520	(2.080)	-125,0%	520	(2.080)	-
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	4.626	(119.609)	-103,9%	4.727	(116.004)	-
(+) Propriedades para Investimento	59.127	429.536	-	60.086	441.693	-86,4%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI Líquido de imposto	787	15.414	-	-	-	-
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)	(6.404)	(47.233)	-86,4%	(6.404)	(47.233)	-86,4%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>130.502</b>	<b>63.061</b>	<b>106,9%</b>	<b>130.776</b>	<b>63.462</b>	<b>106,1%</b>
<i>Margem %</i>	<i>45,6%</i>	<i>20,7%</i>	<i>24,9 p.p</i>	<i>43,2%</i>	<i>19,6%</i>	<i>23,6 p.p</i>

## Indicadores financeiros acumulados

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M18	6M17	%	6M18	6M17	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>620.754</b>	<b>665.091</b>	<b>-6,7%</b>	<b>656.114</b>	<b>707.897</b>	<b>-7,3%</b>
(-) Prestação de Serviços	(45.857)	(48.648)	-5,7%	(45.442)	(47.971)	-5,3%
(-) Custos	(60.888)	(62.080)	-1,9%	(71.427)	(75.232)	-5,1%
(+) Debêntures do Araguaia	2.637	1.689	56,2%	2.637	1.689	56,2%
(-) Crédito PIS/COFINS	(4.339)	(5.413)	-19,8%	(4.916)	(5.412)	-9,2%
<b>NOI</b>	<b>512.307</b>	<b>550.639</b>	<b>-7,0%</b>	<b>536.966</b>	<b>580.971</b>	<b>-7,6%</b>
<i>Margem %</i>	<i>89,1%</i>	<i>89,3%</i>	<i>-0,2 p.p</i>	<i>87,9%</i>	<i>88,0%</i>	<i>-0,1 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M18	6M17	%	6M18	6M17	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>569.030</b>	<b>614.123</b>	<b>-7,3%</b>	<b>601.757</b>	<b>654.990</b>	<b>-8,1%</b>
(+) Custos e Despesas	(147.607)	(210.420)	-29,9%	(160.239)	(228.798)	-30,0%
(+) Depreciação e Amortização	8.509	8.221	3,5%	8.510	8.275	2,8%
(+) Outros Resultados Operacionais	(57.184)	(432.245)	-86,8%	(58.264)	(444.232)	-86,9%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	13.691	1.526	797,2%	1.647	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>386.439</b>	<b>(18.795)</b>	<b>-2156,1%</b>	<b>393.411</b>	<b>(9.765)</b>	<b>-4128,8%</b>
(+) Propriedades para Investimento	59.127	429.536	-86,2%	60.086	441.693	-86,4%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	787	15.414	-	-	-	-
(+) Debêntures do Araguaia	2.637	1.689	56,2%	2.637	1.689	56,1%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>448.990</b>	<b>427.844</b>	<b>4,9%</b>	<b>456.134</b>	<b>433.617</b>	<b>5,2%</b>
<i>Margem %</i>	<i>78,9%</i>	<i>69,7%</i>	<i>9,2 p.p</i>	<i>75,8%</i>	<i>66,2%</i>	<i>9,6 p.p</i>

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M18	6M17	%	6M18	6M17	%
<b>Lucro/prejuízo Líquido</b>	<b>194.120</b>	<b>(145.586)</b>	<b>-233,3%</b>	<b>194.120</b>	<b>(145.589)</b>	<b>-233,3%</b>
(+) Depreciação e Amortização	8.509	8.221	3,5%	8.510	8.275	2,8%
<b>FFO</b>	<b>202.629</b>	<b>(137.365)</b>	<b>-247,5%</b>	<b>202.630</b>	<b>(137.314)</b>	<b>-247,6%</b>
(+) Swap a Mercado (MTM)	(269)	(14.393)	-98,1%	(269)	(14.393)	-98,1%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	28.937	(68.704)	-142,1%	29.349	(64.724)	-145,3%
(+) Propriedades para Investimento	59.127	429.536	-86,2%	60.086	441.693	-86,4%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	787	15.414	-	-	-	-
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)	(6.404)	(47.233)	-86,4%	(6.404)	(47.233)	-
<b>FFO Ajustado</b>	<b>284.807</b>	<b>177.252</b>	<b>76,0%</b>	<b>285.393</b>	<b>178.029</b>	<b>60,3%</b>
<i>Margem %</i>	<i>50,1%</i>	<i>26,4%</i>	<i>23,7 p.p</i>	<i>47,4%</i>	<i>27,2%</i>	<i>20,2 p.p</i>

## Nota Importante

Este material foi preparado com o único objetivo de informar e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de valores mobiliários, nem mesmo como sugestão para potenciais investidores. Este material não é direcionado à intenção de investimento, situação financeira ou necessidades particulares de qualquer um que receba este material. Nenhuma declaração ou garantia, expressa ou não, é feita com relação à precisão, confiabilidade ou completude das informações futuras e projeções apresentadas neste material. Aqueles que receberem este material não devem deixar de interpretá-lo de forma crítica ou tê-lo como inquestionável. Qualquer informação contida neste material poderá ser alterada sem aviso, e a BR Malls Participações S.A. ("brMalls") não está obrigada a atualizar as informações apresentadas neste material. A Companhia não será responsabilizada por perdas ou danos de qualquer espécie decorrentes do uso no todo ou em parte deste material.

Os investidores devem consultar seus próprios consultores legais, regulatórios, fiscais, de negócios, investimentos, financeiros e de contabilidade, na medida em que entenderem necessário. Além disso, devem tomar sua decisão de investimento no seu próprio julgamento e conselhos de tais consultores, conforme entenderem necessário, e não com base em quaisquer opiniões contida neste material.

Esta apresentação inclui declarações que representam expectativas sobre eventos ou resultados futuros sujeitos a riscos, baseados em expectativas e projeções atuais sobre eventos e tendências futuros que podem afetar as atividades da Companhia. Estimativas e declarações futuras incluem, sem limitação, qualquer declaração que possa prever, indicar ou deduzir resultados, desempenho ou realizações futuros e podem conter as palavras "acredita", "estima", "espera", "visa", "pode", "poderá", "antecipa" ou quaisquer outras palavras ou frases similares. Essas declarações incluem projeções de crescimento econômico, demanda e fornecimento, bem como informações sobre posição perante os concorrentes, aspectos regulatórios, potencial de crescimento e outros assuntos. Essas declarações estão baseadas em certas suposições e análises feitas pela administração da Companhia e que a administração da Companhia acredita serem razoáveis, considerando-se certas suposições sobre as atividades e as condições econômicas, muitas das quais estão fora do controle da Companhia. Estes fatores e outros fatores nos quais as projeções foram baseadas estão sujeitos a incertezas. Consequentemente, as projeções não são necessariamente uma indicação de performance futura, e nem a brMalls e nem qualquer outra pessoa assumem a responsabilidade pela precisão de tais projeções. Dessa forma, a administração da Companhia não está fazendo e não deve ser interpretada como se estivesse fazendo qualquer declaração a respeito da concretização de eventos ou circunstâncias futuros. Em razão desses fatores incertos, os investidores não devem tomar sua decisão de investimento baseada exclusivamente nessas estimativas e declarações que representam expectativas sobre eventos ou resultados futuros. A Companhia não fornecerá aos titulares de ações ordinárias ou GDSs projeções revisadas ou análises das diferenças entre projeções e resultados operacionais efetivos.