

São Paulo, 21 de fevereiro de 2018 – A General Shopping Brasil S/A [B3: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 4T17. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.



## 4T17

### EBITDA Ajustado da General Shopping cresce 5,5% no 4T17 e atinge R\$ 49,3 milhões

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no quarto trimestre de 2017 - 4T17 - atingiu R\$ 78,2 milhões, com acréscimo de 2,5% em comparação à receita de R\$ 76,3 milhões no quarto trimestre de 2016 - 4T16. Em 2017 a Receita Bruta caiu 3,4% em relação a 2016, alcançando R\$ 286,7 milhões.
- O NOI Consolidado do 4T17 registrou R\$ 61,3 milhões, com margem de 90,2% e acréscimo de 4,1% em relação aos R\$ 58,9 milhões alcançados no 4T16. Em 2017 o NOI Consolidado foi de R\$ 226,4 milhões, com margem de 89,7% e acréscimo de 0,8% em comparação com 2016.
- O Lucro Bruto no 4T17 foi de R\$ 60,8 milhões, com margem de 89,5% e acréscimo de 4,4% em comparação aos R\$ 58,3 milhões do 4T16. Em 2017 o Lucro Bruto totalizou R\$ 224,4 milhões, com margem de 88,9% e acréscimo de 1,0% em relação a 2016.
- O EBITDA Ajustado no 4T17 atingiu R\$ 49,3 milhões, com margem de 72,5% e acréscimo de 5,5% em relação aos R\$ 46,7 milhões do 4T16. Em 2017 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 181,5 milhões, margem de 71,9%, acréscimo de 0,7% em comparação com 2016.

#### Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>76.345</b>	<b>78.232</b>	<b>2,5%</b>	<b>296.822</b>	<b>286.692</b>	<b>-3,4%</b>
Aluguel (Shoppings)	55.303	54.088	-2,2%	206.745	198.616	-3,9%
Serviços	21.042	24.144	14,7%	90.077	88.076	-2,2%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>58.899</b>	<b>61.301</b>	<b>4,1%</b>	<b>224.629</b>	<b>226.369</b>	<b>0,8%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>46.740</b>	<b>49.300</b>	<b>5,5%</b>	<b>180.249</b>	<b>181.490</b>	<b>0,7%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(35.859)</b>	<b>44.998</b>	<b>-</b>	<b>163.958</b>	<b>9.520</b>	<b>-94,2%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(34.335)</b>	<b>46.080</b>	<b>-</b>	<b>170.067</b>	<b>14.199</b>	<b>-91,7%</b>
Margem NOI	88,7%	90,2%	1.5 p.p.	86,7%	89,7%	3.0 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,4%	72,5%	2.1 p.p.	69,5%	71,9%	2.4 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-54,0%	66,2%	-	63,2%	3,8%	-59,5 p.p.
Margem FFO Ajustado	-51,7%	67,8%	-	65,6%	5,6%	-60,0 p.p.
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	312,20	319,91	2,5%	1.188,11	1.172,37	-1,3%
NOI por m <sup>2</sup>	240,86	250,68	4,1%	899,14	925,69	3,0%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	191,13	201,60	5,5%	721,49	742,17	2,9%
Resultado Líquido Ajustado m <sup>2</sup>	(146,64)	184,01	-	656,28	38,93	-94,1%
FFO Ajustado por m <sup>2</sup>	(140,41)	188,44	-	680,74	58,06	-91,5%
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	244.540	244.540	-	249.828	244.540	-2,1%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	244.540	244.540	-	244.540	244.540	-

#### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka  
Diretor de RI

Rodrigo Lepski Lopes  
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br



Índice de  
Ações com Tag Along  
Diferenciado **ITAG**

Índice de  
Ações com Governança  
Corporativa Diferenciada **IGC**

**abrasca**  
companhia associada

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o ano de 2017 e para o quarto trimestre de 2017 (4T17), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

A Receita Bruta no 4T17 aumentou 2,5%, para R\$ 78,2 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 2,2% e o aumento nas Receitas de Serviços em 14,7%. No ano de 2017 a Receita Bruta atingiu R\$ 286,7 milhões, uma redução de 3,4% comparada a 2016.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 3,0% no 4T17, enquanto que as Vendas SAS (Same Area Sales) subiram 5,2% no mesmo período.

A taxa de ocupação apresentou uma melhora no trimestre, atingindo 95,1% no 4T17 contra 94,7% no 4T16. Em 2017 tivemos um aumento para 94,8%, contra 94,4% em 2016.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes diminuíram 12,1% em relação ao 4T16, atingindo R\$ 7,1 milhões. No ano tivemos uma redução de 24,5% em relação a 2016, alcançando R\$ 27,9 milhões. Essas reduções foram impactadas, principalmente, pelas diminuições do custo de pessoal, depreciação e serviços de terceiros. O NOI atingiu R\$ 226,4 milhões em 2017, aumento de 0,8% em relação ao ano anterior, com margem de 89,7%, mostrando uma melhora operacional da Companhia.

Em 2017 também conseguimos uma redução nas Despesas Gerais e Administrativas de 12,5% no comparativo com o ano anterior. No 4T17, quando comparado ao 4T16, a redução foi de 13,7%. O EBITDA Ajustado em 2017 atingiu R\$ 181,5 milhões, com margem EBITDA Ajustado de 71,9%.

Em 2017 o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos positivos R\$ 18,2 milhões em 2016 para negativos R\$ 255,4 milhões.

Em 28 de dezembro de 2017 celebramos Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos com a finalidade de, entre outros termos, alienar participação equivalente a 70,0% do Internacional Shopping Guarulhos.

Aproveitamos a oportunidade para agradecer a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por sua contribuição.

**Marcio Snioka,**  
**Diretor de Relações com Investidores**

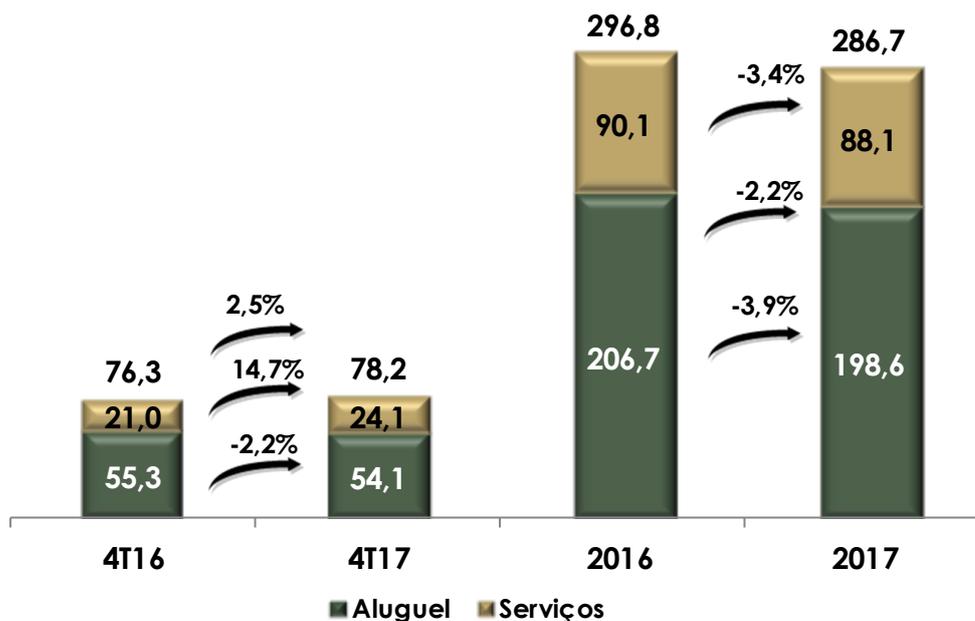
## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 78,2 milhões, representando um acréscimo de 2,5% em relação ao 4T16. Em 2017 esta receita atingiu R\$ 286,7 milhões, decréscimo de 3,4% comparado com 2016.

A receita bruta de aluguéis no 4T17 totalizou R\$ 54,1 milhões, representando 69,1% da receita bruta total e um decréscimo de 2,2% em relação ao 4T16. Em 2017 esta receita foi de R\$ 198,6 milhões, decréscimo de 3,9% em comparação com 2016. Os principais fatores que contribuíram para este decréscimo foram decorrentes da redução nas receitas de luvas e das vendas de participações ocorridas no período, parcialmente compensadas pelo crescimento real e os reajustes anuais dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 4T17 totalizou R\$ 24,1 milhões, representando um acréscimo de 14,7% em relação ao 4T16, e R\$ 88,1 milhões em 2017, 2,2% de decréscimo em comparação com 2016.

### EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



## RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 54,1 milhões no 4T17, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

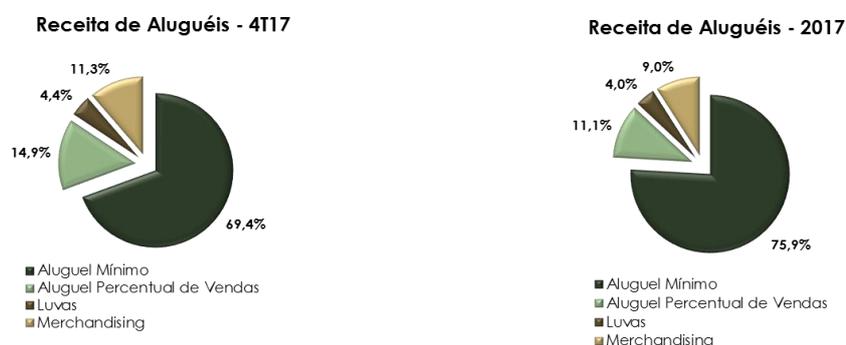
Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Aluguel Mínimo	38,5	37,5	-2,5%	154,4	150,7	-2,4%
Aluguel Percentual de Vendas	7,7	8,1	4,7%	21,9	22,0	0,4%
Luvras	4,0	2,4	-39,6%	14,9	8,0	-46,2%
Merchandising	5,1	6,1	19,6%	15,5	17,9	15,6%
<b>Total</b>	<b>55,3</b>	<b>54,1</b>	<b>-2,2%</b>	<b>206,7</b>	<b>198,6</b>	<b>-3,9%</b>

As receitas de aluguel mínimo no 4T17 diminuíram R\$ 1,0 milhão, ou 2,5% em relação ao 4T16. Comparando 2017 com 2016, o decréscimo foi de R\$ 3,7 milhões, ou 2,4%, devido aos fatores citados acima.

O aluguel percentual de vendas aumentou 4,7% na comparação entre os dois períodos. Considerando 2017 em relação a 2016, o acréscimo foi de 0,4%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 4T17 totalizaram R\$ 6,1 milhões, acréscimo de 19,6%, e R\$ 17,9 milhões em 2017, acréscimo de 15,6% em comparação com 2016.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 4T17 69,4% da receita total de aluguéis, enquanto no 4T16 representavam 69,7%. Em 2017 corresponderam a 75,9%, comparado com 74,7% em 2016.



## RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T17 as receitas de serviços totalizaram R\$ 24,1 milhões, representando um acréscimo de 14,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2017 estas receitas foram de R\$ 88,1 milhões, decréscimo de 2,2% em comparação com 2016.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
Estacionamento	13,6	13,7	0,8%	57,9	51,8	-10,5%
Energia	2,3	5,2	123,2%	11,9	15,0	26,2%
Água	2,1	1,8	-11,7%	7,9	7,7	-2,1%
Administração	3,0	3,4	11,5%	12,4	13,6	9,0%
<b>Total</b>	<b>21,0</b>	<b>24,1</b>	<b>14,7%</b>	<b>90,1</b>	<b>88,1</b>	<b>-2,2%</b>

As receitas de estacionamento no 4T17 foram de R\$ 13,7 milhões, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão ou 0,8% em relação ao 4T16. Em 2017 essa receita

foi R\$ 51,8 milhões, decréscimo de 10,5% comparado com 2016. Este resultado foi decorrente das alienações (conforme notas e contexto operacional) ocorridas no período, bem como a redução no fluxo de veículos em algumas de nossas operações.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,2 milhões no 4T17, aumento de R\$ 2,9 milhões, ou 123,2%. Em 2017 tivemos R\$ 15,0 milhões, acréscimo de 26,2% em comparação com 2016. Este resultado foi em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens, parcialmente compensado pelas vendas descritas acima.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,8 milhão no 4T17, R\$ 0,3 milhão menor que no 4T16. Em 2017 esta receita foi de R\$ 7,7 milhões, decréscimo de 2,1% em comparação com 2016.

### **DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)**

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 10,3 milhões no 4T17, correspondendo a 13,1% da receita bruta, enquanto que no 4T16 representaram 13,0%. Em 2017 tivemos R\$ 34,4 milhões, 12,0% da receita bruta, enquanto que em 2016 o percentual foi de 12,7%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 6,8 milhões no 4T17, representando praticamente o mesmo patamar do 4T16. Em 2017 o montante foi de R\$ 23,8 milhões, um decréscimo de R\$ 2,1 milhões comparado com 2016.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 3,5 milhões, o que representa um acréscimo de R\$ 0,5 milhão comparado com o 4T16. Em 2017 registramos R\$ 10,6 milhões, um decréscimo de R\$ 1,0 milhão em comparação com 2016.

### **RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

A Receita Líquida totalizou R\$ 68,0 milhões no 4T17, um acréscimo de 2,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2017 tivemos R\$ 252,3 milhões, 2,7% menor que em 2016.

### **CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

No 4T17 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 12,1%, ficando em R\$ 7,1 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 27,9 milhões, 24,5% de decréscimo em comparação com 2016.

<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T16</b>	<b>4T17</b>	<b>Var.</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Var.</b>
Pessoal*	0,8	0,6	-25,3%	3,0	2,3	-22,8%
Depreciação	0,6	0,4	-22,8%	2,4	2,0	-16,4%
Ocupação	3,4	4,3	24,9%	15,8	16,9	6,9%
Serviços de Terceiros	2,9	1,8	-37,8%	12,4	6,7	-45,6%
Outros Custos*	0,4	-	-	3,4	-	-
<b>Total</b>	<b>8,1</b>	<b>7,1</b>	<b>-12,1%</b>	<b>37,0</b>	<b>27,9</b>	<b>-24,5%</b>

\*Reclassificação entre linhas em 2016

### Custo de Pessoal

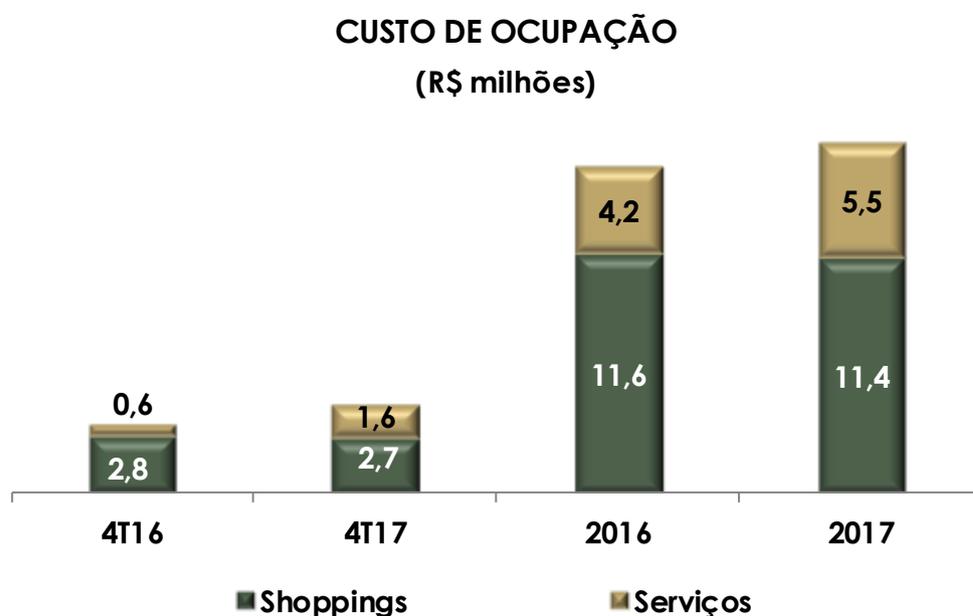
O custo de pessoal foi de R\$ 0,6 milhão neste trimestre, decréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com 4T16. Em 2017 o custo de pessoal foi de R\$ 2,3 milhões, 22,8% menor que em 2016.

### Custo de Depreciação

No 4T17 o custo de depreciação foi de R\$ 0,4 milhão, R\$ 0,2 milhão menor que no 4T16. Em 2017 tivemos R\$ 2,0 milhões, decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com 2016.

### Custo de Ocupação

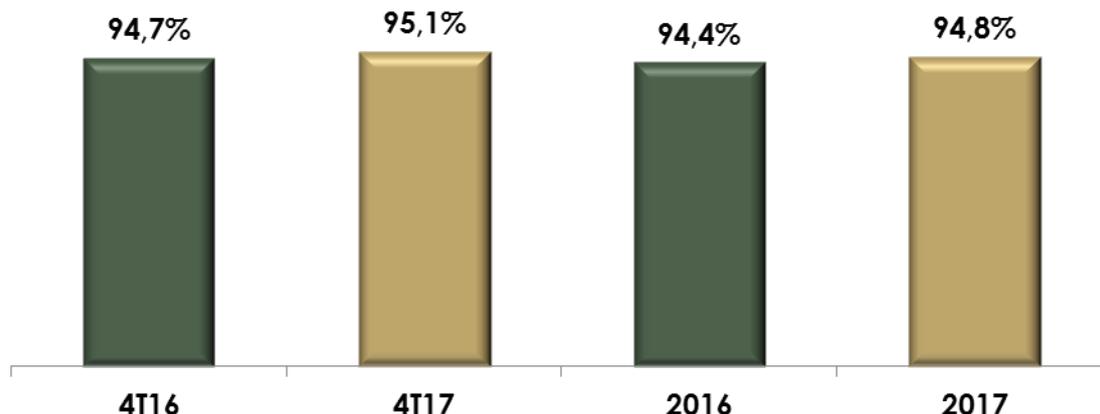
Neste trimestre o custo de ocupação totalizou R\$ 4,3 milhões, R\$ 0,9 milhão maior que no 4T16. Em 2017 este montante foi de R\$ 16,9 milhões, um acréscimo de R\$ 1,1 milhão ou 6,9%, comparado com 2016.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,7 milhões no 4T17, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 4T16. Em 2017 o custo de ocupação foi de R\$ 11,4 milhões, um decréscimo de R\$ 0,2 milhão, comparado com 2016.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,6 milhão no 4T17, um acréscimo de R\$ 1,0 milhão comparado com o 4T16. Em 2017 tivemos R\$ 5,5 milhões, um acréscimo de R\$ 1,3 milhão em relação a 2016.

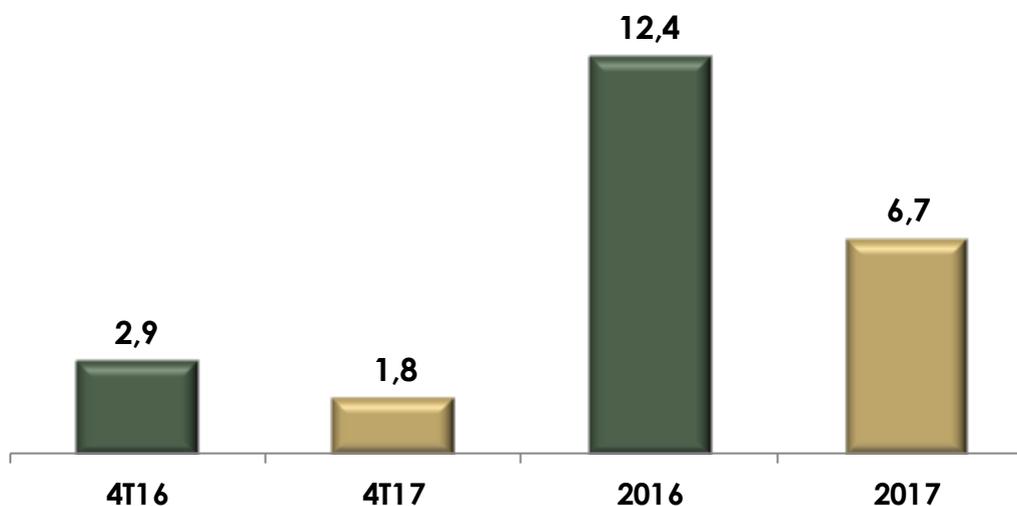
### EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



### Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T17, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,8 milhão, um decréscimo de R\$ 1,1 milhão em comparação com o 4T16. Em 2017 tivemos R\$ 6,7 milhões, R\$ 5,7 milhões de decréscimo em relação a 2016.

### CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

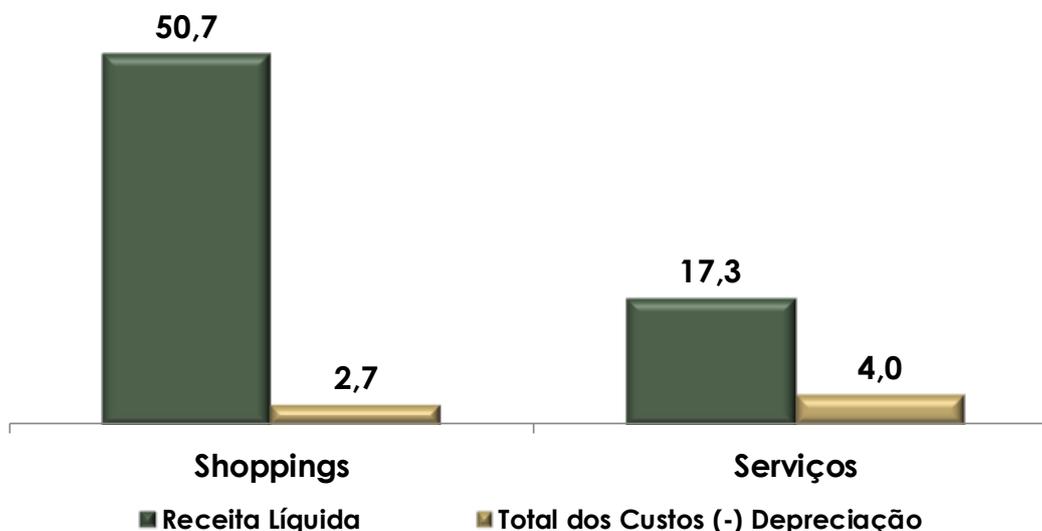


### LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 4T17 foi de R\$ 60,8 milhões, margem de 89,5% e acréscimo de 4,4% comparado aos R\$ 58,3 milhões no 4T16. Em 2017 tivemos R\$ 224,4 milhões, com margem de 88,9% e aumento de 1,0% em comparação com 2016.

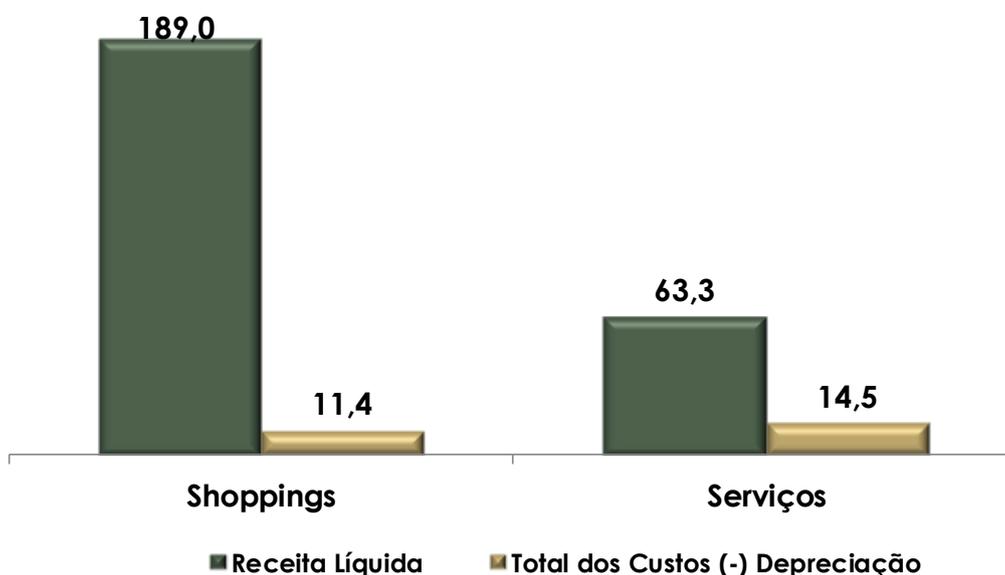
No 4T17 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 61,3 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 48,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,3 milhões.

**NOI - 4T17**  
(R\$ milhões)



Já em 2017 tivemos R\$ 226,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 177,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 48,8 milhões.

**NOI - 2017**  
(R\$ milhões)



**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

As despesas gerais e administrativas no 4T17 totalizaram R\$ 14,5 milhões, representando um decréscimo de 13,7%, comparado com 4T16. Em 2017 este valor foi de R\$ 51,5 milhões, 12,5% menor que em 2016.

<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T16</b>	<b>4T17</b>	<b>Var.</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Var.</b>
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,2)	-42,8%	(2,3)	(1,2)	-48,5%
PCLD	(2,2)	(1,7)	-24,5%	(6,7)	(7,0)	4,0%
Despesas com Pessoal	(4,2)	(3,7)	-13,9%	(15,8)	(14,1)	-10,5%
Serviços de Terceiros	(2,7)	(3,1)	17,5%	(11,0)	(10,8)	-2,5%
Despesas de Comercialização	(1,0)	(2,5)	151,9%	(5,1)	(5,8)	14,9%
Não Recorrentes	(1,8)	(0,9)	-50,5%	(5,4)	(7,2)	35,1%
Outras Despesas	(4,6)	(2,4)	-46,9%	(12,6)	(5,4)	-57,0%
<b>Total</b>	<b>(16,8)</b>	<b>(14,5)</b>	<b>-13,7%</b>	<b>(58,9)</b>	<b>(51,5)</b>	<b>-12,5%</b>

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 2,3 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) da PCLD, (ii) das despesas com pessoal (iii), das despesas de publicidade e propaganda, (iv) das não recorrentes, e (v) das outras despesas, parcialmente compensado pelo acréscimo (vi) dos serviços de terceiros (vii) e da comercialização.

## **OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS**

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 4T17 as outras receitas e despesas operacionais foram R\$ 259,2 milhões positivo, enquanto no 4T16 tivemos R\$ 50,7 milhões positivo. Em 2017 este valor foi de R\$ 255,6 milhões positivo e em 2016 tivemos R\$ 34,4 milhões positivo, sendo que neste item tivemos os ajustes de avaliação ao valor justo (CPC 28) e o impacto das vendas dos empreendimentos (não recorrentes).

<b>Outras Receitas Operacionais</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T16</b>	<b>4T17</b>	<b>Var.</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Var.</b>
Recup. Despesas Condominiais	0,2	-	-	0,5	0,2	-62,2%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(10,4)	(0,1)	-98,6%	(30,3)	0,2	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	59,2	258,4	336,2%	59,2	258,4	336,2%
Outras Recuperações	1,7	0,9	-44,1%	5,0	(3,2)	-
<b>Total</b>	<b>50,7</b>	<b>259,2</b>	<b>411,8%</b>	<b>34,4</b>	<b>255,6</b>	<b>644,4%</b>

## **RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

O resultado financeiro líquido no 4T17 foi R\$ 108,4 milhões negativo, e no 4T16 o resultado ficou R\$ 70,9 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2017 registramos R\$ 255,4 milhões negativo, comparado com R\$ 18,2 milhões positivo em 2016.

As despesas com juros referentes aos financiamentos contratados para os projetos *greenfields* são capitalizadas durante o período de obras e são amortizadas a partir do início da operação dos shoppings.

<b>Resultado Financeiro Líquido</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>4T16</b>	<b>4T17</b>	<b>Var.</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas</b>	<b>70,6</b>	<b>11,6</b>	<b>-83,6%</b>	<b>506,0</b>	<b>135,1</b>	<b>-73,3%</b>
Juros de aplicações financeiras	1,6	1,3	-17,9%	8,2	6,1	-26,1%
Variação cambial ativa	64,4	5,1	-92,1%	404,4	115,5	-71,4%
Ganho na operação com derivativos	3,5	2,3	-35,8%	7,1	4,6	-36,1%
Outros	1,1	2,9	163,5%	86,3	8,9	-89,7%
<b>Despesas</b>	<b>(141,5)</b>	<b>(120,0)</b>	<b>-15,2%</b>	<b>(487,8)</b>	<b>(390,5)</b>	<b>-20,0%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(26,6)	(25,4)	-4,7%	(115,4)	(95,1)	-17,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(25,6)	(25,3)	-1,3%	(110,2)	(102,0)	-7,4%
Perda em operação com derivativos	(5,0)	(0,3)	-93,2%	(26,6)	(8,9)	-66,7%
Variação cambial passiva	(68,3)	(52,0)	-23,8%	(184,6)	(132,6)	-28,2%
Multa sobre impostos em atraso	(6,3)	(11,1)	75,0%	(17,0)	(27,3)	60,7%
Outros	(9,7)	(5,9)	-39,1%	(34,0)	(24,6)	-27,7%
<b>Total</b>	<b>(70,9)</b>	<b>(108,4)</b>	<b>53,0%</b>	<b>18,2</b>	<b>(255,4)</b>	<b>-</b>

## INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa à proteção da Companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar. O Conselho de Administração monitora e delibera sobre alterações na Política.

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco, informados por uma consultoria terceirizada à Diretoria Financeira.

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 38 e, portanto não são contabilizados conforme práticas de Hedge Accounting.

## RISCO CAMBIAL

A estratégia da Companhia consiste em manter pelo menos 1 ano de pagamento de juros dos bonds cobertos contra risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes às obrigações em moedas estrangeiras, a Companhia utiliza contratos a termo non-deliverable forward (NDF), junto a instituições de primeira linha.

Em 31 de dezembro de 2017, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 12 meses era:

<b>Mapa de Hedge Cambial</b>			
US\$ mil	1S18	2S18	12 meses
Exposição	9.929	9.929	19.858
Total de hedge com instrumentos derivativos	10.000	10.000	20.000
<b>Cobertura</b>			<b>101%</b>

<b>Tipos de Instrumento de Hedge</b>			
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	1S18	2S18	12 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3,3185	3,3185	3,3185
Nocional em US\$ mil	10.000	10.000	20.000
Valor Justo em R\$ mil	(30)	(30)	(60)

(\*) Para NDF de câmbio, o preço reflete o preço de entrada na operação.

## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T17 foi positivo em R\$ 95,5 milhões e no 4T16 foi de R\$ 12,5 milhões negativo. Em 2017 o imposto de renda e contribuição social foi positivo em R\$ 78,4 milhões, e em 2016 foi negativo em R\$ 32,5 milhões.

## RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 4T17 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 45,0 milhões positivo, em comparação com o resultado líquido ajustado em R\$ 35,9 milhões negativo no 4T16. Em 2017 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 9,5 milhões positivo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 164,0 milhões positivo em 2016.

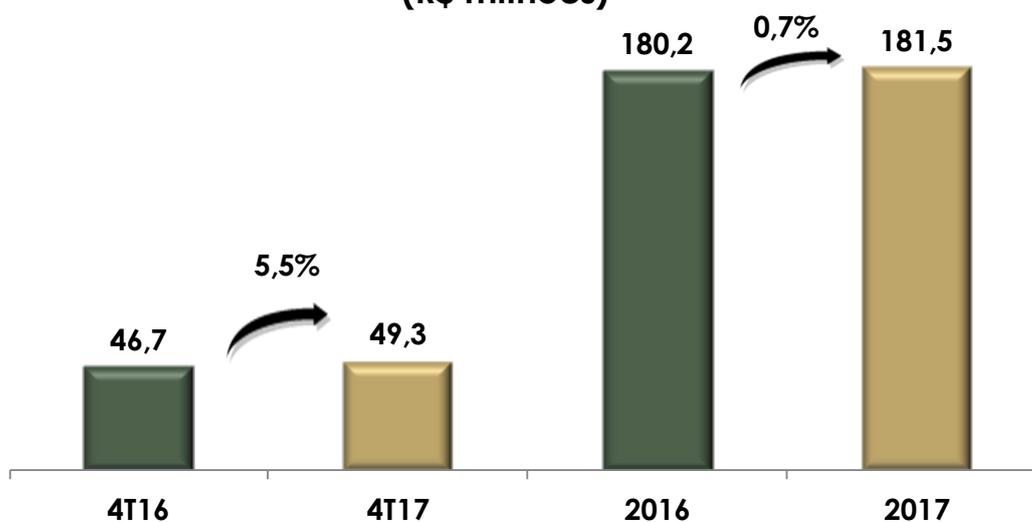
<b>Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado</b>						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
<b>Resultado Líquido</b>	<b>8,8</b>	<b>292,6</b>	-	<b>183,4</b>	<b>251,5</b>	<b>37,1%</b>
(+) Não recorrentes	12,2	1,1	-91,0%	35,7	6,7	-81,1%
(+) Propriedade para Investimento	(59,2)	(258,4)	336,5%	(59,2)	(258,4)	336,5%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	2,3	9,7	329,2%	4,1	9,7	135,3%
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(35,9)</b>	<b>45,0</b>	-	<b>164,0</b>	<b>9,5</b>	<b>-94,2%</b>
<b>Margem - Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>-54,0%</b>	<b>66,2%</b>	-	<b>63,2%</b>	<b>3,8%</b>	<b>-59,4 p.p.</b>

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T17 foi de R\$ 49,3 milhões, com margem de 72,5% e acréscimo de 5,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 46,7 milhões. Em 2017 este valor foi de R\$ 181,5 milhões, margem de 71,9% e acréscimo de 0,7% em comparação com 2016.

<b>Reconciliação do EBITDA Ajustado</b>						
R\$ milhões	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>8,8</b>	<b>292,6</b>	-	<b>183,4</b>	<b>251,5</b>	<b>37,1%</b>
(+) IRPJ / CSLL	12,5	(95,5)	-	32,5	(78,4)	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	70,9	108,4	53,0%	(18,2)	255,4	-
(+) Depreciação e Amortização	1,5	1,1	-29,0%	6,0	4,7	-23,4%
<b>EBITDA</b>	<b>93,7</b>	<b>306,6</b>	<b>227,2%</b>	<b>203,7</b>	<b>433,2</b>	<b>112,5%</b>
(+) Não Recorrentes	12,2	1,1	-91,1%	35,7	6,7	-81,1%
(+) Propriedade para Investimento	(59,2)	(258,4)	336,5%	(59,2)	(258,4)	336,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>46,7</b>	<b>49,3</b>	<b>5,5%</b>	<b>180,2</b>	<b>181,5</b>	<b>0,7%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>70,4%</b>	<b>72,5%</b>	<b>2,1 p.p.</b>	<b>69,5%</b>	<b>71,9%</b>	<b>2,4 p.p.</b>

**EBITDA AJUSTADO  
(R\$ milhões)**

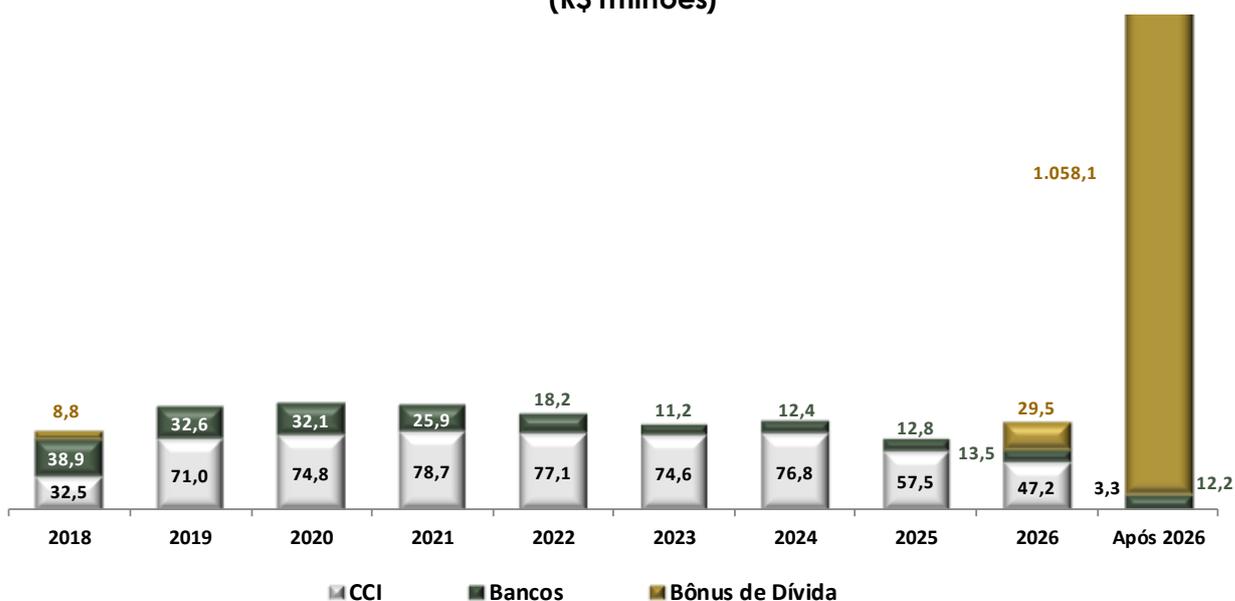


**ESTRUTURA DE CAPITAL**

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2017 totalizou R\$ 1.899,7 milhões. Em 30 de setembro de 2017 este endividamento era de R\$ 1.804,7 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2017 de R\$ 110,2 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.789,5 milhões. No 3T17 o endividamento líquido foi de R\$ 1.715,2 milhões.

**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO  
(R\$ milhões)**



R\$ milhões															
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026	
BNDES - PINE FINAME	set-19	-	8,7%	0,3	0,2	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	16,4	4,5	4,5	4,4	3,0	-	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	27,7	7,7	7,5	7,5	5,0	-	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	TJLP	6,3%	14,2	4,9	4,8	4,5	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	SELIC	4,6%	4,6	1,6	1,5	1,5	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	-	3,5%	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-	-	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	CDI	2,8%	18,9	4,0	3,9	3,8	3,9	3,3	-	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	IPCA	7,5%	25,2	5,2	5,0	5,0	5,0	5,0	-	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - FAT EMPREED.	out-27	CDI	3,5%	85,0	8,4	2,8	2,9	6,7	7,7	8,9	10,2	11,7	13,5	12,2	
BNB	jun-25	-	3,5%	17,0	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,2	1,1	-	-	
CCI - SANTANDER	jun-22	TR	11,0%	37,9	6,9	7,7	8,6	9,5	5,2	-	-	-	-	-	
CCI - HABITASEC	nov-24	IPCA	7,0%	61,4	7,4	7,6	8,2	8,8	9,4	10,1	9,9	-	-	-	
CCI - HABITASEC	jun-25	IPCA	7,0%	34,4	3,7	3,9	4,2	4,4	4,8	5,0	5,5	2,9	-	-	
CCI - HABITASEC	dez-24	IPCA	7,0%	48,1	5,7	5,9	6,3	6,8	7,3	7,8	8,3	-	-	-	
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	280,8	0,4	36,2	36,2	36,2	36,2	36,1	36,2	36,2	27,1	-	
CCI - ITAÚ BBA	jan-27	TR	10,0%	67,5	3,3	4,3	5,5	6,8	7,5	8,4	9,2	10,2	11,3	1,0	
CCI - HABITASEC	mar-27	IPCA	6,5%	63,4	5,1	5,4	5,8	6,2	6,7	7,2	7,7	8,2	8,8	2,3	
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	515,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	515,1	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	30,6	1,1	-	-	-	-	-	-	-	29,5	-	
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	550,7	7,7	-	-	-	-	-	-	-	-	543,0	
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>				<b>1.899,7</b>	<b>80,2</b>	<b>103,6</b>	<b>106,9</b>	<b>104,6</b>	<b>95,3</b>	<b>85,8</b>	<b>89,2</b>	<b>70,3</b>	<b>90,2</b>	<b>1.073,6</b>	

\*Pépetuo com possibilidade de call

Para o critério das agências de *Ratings* que monitoram a Companhia (*Fitch* e *Moody's*), 50% da emissão de bônus de Dívida Perpétuos Subordinados são considerados Capital.

<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO</b>						
R\$ mil	4T16	4T17	Var.	2016	2017	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>76.345</b>	<b>78.232</b>	<b>2,5%</b>	<b>296.822</b>	<b>286.692</b>	<b>-3,4%</b>
De Aluguéis	55.303	54.088	-2,2%	206.745	198.616	-3,9%
De Serviços	21.042	24.144	14,7%	90.077	88.076	-2,2%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(9.926)</b>	<b>(10.257)</b>	<b>3,3%</b>	<b>(37.595)</b>	<b>(34.402)</b>	<b>-8,5%</b>
Pis / Cofins	(6.143)	(5.961)	-3,0%	(22.346)	(20.771)	-7,0%
ISS	(783)	(813)	3,8%	(3.602)	(3.060)	-15,0%
Descontos	(3.000)	(3.483)	16,1%	(11.647)	(10.571)	-9,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>66.419</b>	<b>67.975</b>	<b>2,3%</b>	<b>259.227</b>	<b>252.290</b>	<b>-2,7%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(8.112)</b>	<b>(7.131)</b>	<b>-12,1%</b>	<b>(37.012)</b>	<b>(27.938)</b>	<b>-24,5%</b>
Pessoal	(771)	(576)	-25,3%	(2.981)	(2.300)	-22,8%
Depreciação	(592)	(457)	-22,8%	(2.414)	(2.017)	-16,4%
Ocupação	(3.441)	(4.299)	24,9%	(15.804)	(16.894)	6,9%
Serviços de Terceiros	(2.890)	(1.799)	-37,8%	(12.357)	(6.727)	-45,6%
Outros Custos	(418)	-	-	(3.456)	-	-
<b>Resultado Bruto</b>	<b>58.307</b>	<b>60.844</b>	<b>4,4%</b>	<b>222.215</b>	<b>224.352</b>	<b>1,0%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>33.875</b>	<b>244.689</b>	<b>622,3%</b>	<b>(24.528)</b>	<b>204.108</b>	<b>-</b>
Gerais e Administrativas	(16.756)	(14.459)	-13,7%	(58.868)	(51.515)	-12,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	50.631	259.148	411,8%	34.340	255.623	644,4%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>92.182</b>	<b>305.533</b>	<b>231,4%</b>	<b>197.687</b>	<b>428.460</b>	<b>116,7%</b>
Resultado Financeiro	(70.876)	(108.431)	53,0%	18.188	(255.398)	-
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>21.306</b>	<b>197.102</b>	<b>825,1%</b>	<b>215.875</b>	<b>173.062</b>	<b>-19,8%</b>
IR/CS	(12.461)	95.503	-	(32.496)	78.399	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>8.845</b>	<b>292.605</b>	<b>-</b>	<b>183.379</b>	<b>251.461</b>	<b>37,1%</b>

<b>BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO</b>		
<b>ATIVO R\$ mil</b>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/16</b>
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	108.647	59.771
Aplicações financeiras	-	13.053
Contas a receber	66.192	66.323
Tributos a recuperar	10.876	11.275
Propriedade para investimento destinada a venda	996.069	-
Contas a receber - Cessões	-	54.998
Outras contas a receber	15.182	19.214
<b>Total do circulante</b>	<b>1.196.966</b>	<b>224.634</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Aplicações financeiras	1.588	1.469
Contas a receber	5.983	7.273
Tributos a recuperar	3.658	4.307
Partes relacionadas	55.537	53.953
Depósitos e cauções	6.158	2.247
Outras contas a receber	215	1.689
Propriedades para investimento	2.268.849	2.969.390
Imobilizado	4.411	15.258
Intangível	16.942	19.950
<b>Total do não circulante</b>	<b>2.363.341</b>	<b>3.075.536</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.560.307</b>	<b>3.300.170</b>

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	13.320	16.569
Empréstimos e financiamentos	47.714	73.473
Salários e encargos sociais	2.093	2.368
Impostos, taxas e contribuições	107.579	121.106
Impostos parcelados	2.344	15.434
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	32.487	59.822
Partes relacionadas	20.036	24.748
Receitas de cessões a apropriar	24.793	25.695
Outras contas a pagar	2.698	2.700
<b>Total do circulante</b>	<b>253.064</b>	<b>341.915</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	1.258.469	1.142.621
Receitas de cessões a apropriar	149.201	170.736
Impostos parcelados	16.042	42.046
Imposto de renda e contribuição social diferidos	96.355	86.647
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.485	1.504
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	561.005	541.476
<b>Total do não circulante</b>	<b>2.082.557</b>	<b>1.985.030</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.224.686</b>	<b>973.225</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.560.307</b>	<b>3.300.170</b>

<b>FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO</b>		
<b>R\$ mil</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>251.461</b>	<b>183.379</b>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	4.679	6.109
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	4.621	6.713
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(19)	131
Ganho na liquidação dos Bonds	-	(98.464)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(90.793)	5.364
Imposto de renda e contribuição social	22.102	27.132
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	194.004	255.979
Perda / (Ganho) não realizada com operações com instrumentos derivativos	-	(4.008)
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	-	12.300
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	374	(1.116)
Variação cambial	16.447	(220.793)
Ajuste a valor justo	(258.211)	(59.223)
<b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(3.200)	(7.322)
Tributos a recuperar	1.048	9.785
Contas a receber - cessões	54.998	(54.998)
Outras contas a receber	5.506	3.312
Depósitos e cauções	(3.911)	366
<b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	(3.249)	(5.376)
Impostos, taxas e contribuições	64.872	32.776
Salários e encargos sociais	(275)	(213)
Receitas de cessões a apropriar	(22.437)	161.897
Outras contas a pagar	(2)	(3.117)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das operações</b>	<b>238.015</b>	<b>250.613</b>
Pagamento de juros	(140.242)	(134.630)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais</b>	<b>97.773</b>	<b>115.983</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	36.976	14.965
Aplicação financeira e aplicação vinculada	12.934	(13.389)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(65.117)	(104.248)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado	-	60.500
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento</b>	<b>(15.207)</b>	<b>(42.172)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	161.046	1.910
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	(10.411)	(600)
Aumento de capital social	-	9.546
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(139.919)	(131.714)
Novos parcelamento de tributos	(33.819)	2.989
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(4.291)	(10.846)
Partes relacionadas	(6.296)	3.435
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>(33.690)</b>	<b>(125.280)</b>
<b>(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>48.876</b>	<b>(51.469)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	59.771	111.240
No final do exercício	108.647	59.771

**Nota:** Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

## GLOSSÁRIO

---

<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
<b>ABL Total</b>	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de quartos.
<b>Aluguel Mínimo</b>	Aluguel base, definido em contrato de locação.
<b>Aluguel Percentual de Vendas</b>	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
<b>CPC 06</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
<b>CPC 28</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
<b>CPC 38</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
<b>EBITDA Ajustado</b>	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
<b>EBITDA Ajustado por m<sup>2</sup></b>	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>FFO Ajustado</b>	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
<b>FFO por m<sup>2</sup></b>	FFO dividido pela ABL própria média no período.
<b>Lojas Âncoras</b>	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
<b>Lojas Satélites</b>	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
<b>Lucro Líquido Ajustado por m<sup>2</sup></b>	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>Malls</b>	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
<b>Merchandising</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
<b>NOI por m<sup>2</sup></b>	NOI dividido pela ABL própria média no período.
<b>Taxa de Ocupação</b>	ABL locada no Shopping Center.
<b>Vacância</b>	ABL não locada no Shopping Center.

São Paulo, February 21, 2018 – General Shopping Brasil S/A [B3: GSHP3], a Company with a significant share of the shopping center industry in Brazil, today announces its results for the fourth quarter 2017. Except where otherwise stated, the following financial and operational information are presented on a consolidated basis and in thousands of Reais.



## 4Q17

### General Shopping's Adjusted EBITDA grows 5.5% in 4Q17 to reach R\$ 49.3 million

- General Shopping Brasil S/A reported Gross Revenue in the fourth quarter 2017 - 4Q17 of R\$ 78.2 million, an increase of 2.5% compared with revenue of R\$ 76.3 million in the fourth quarter of 2016 - 4Q16. In 2017, the same item declined by 3.4% compared with 2016 to reach R\$ 286.7 million.
- Consolidated Net Operating Income (NOI) in 4Q17 amounted to R\$ 61.3 million, equivalent to a margin of 90.2% and growth of 4.1% in relation to the R\$ 58.9 million recorded in 4Q16. In 2017, the Consolidated NOI was R\$ 226.4 million, corresponding to a margin of 89.7% and a year-on-year increase of 0.8%.
- Gross Profit in 4Q17 was R\$ 60.8 million, equivalent to a margin of 89.5% and an increase of 4.4% compared with R\$ 58.3 million in 4Q16. In 2017, Gross Profit was R\$ 224.4 million, representing a margin of 88.9%, a rise of 1.0% compared with 2016.
- Adjusted EBITDA in 4Q17 reached R\$ 49.3 million, corresponding to a margin of 72.5% and an increase of 5.5% in relation to the R\$ 46.7 million in 4Q16. In 2017, the Company's Adjusted EBITDA was R\$ 181.5 million, a margin of 71.9% and an increase of 0.7% when compared to fiscal year 2016.

Consolidated Financial Highlights						
R\$ thousand	4Q16	4Q17	Chg.	2016	2017	Chg.
<b>Gross Revenue</b>	<b>76,345</b>	<b>78,232</b>	<b>2.5%</b>	<b>296,822</b>	<b>286,692</b>	<b>-3.4%</b>
Rent (Shopping Malls)	55,303	54,088	-2.2%	206,745	198,616	-3.9%
Services	21,042	24,144	14.7%	90,077	88,076	-2.2%
<b>NOI - Consolidated</b>	<b>58,899</b>	<b>61,301</b>	<b>4.1%</b>	<b>224,629</b>	<b>226,369</b>	<b>0.8%</b>
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>46,740</b>	<b>49,300</b>	<b>5.5%</b>	<b>180,249</b>	<b>181,490</b>	<b>0.7%</b>
<b>Adjusted Net Result</b>	<b>(35,859)</b>	<b>44,998</b>	<b>-</b>	<b>163,958</b>	<b>9,520</b>	<b>-94.2%</b>
<b>Adjusted FFO</b>	<b>(34,335)</b>	<b>46,080</b>	<b>-</b>	<b>170,067</b>	<b>14,199</b>	<b>-91.7%</b>
NOI Margin	88.7%	90.2%	1.5 p.p.	86.7%	89.7%	3.0 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	70.4%	72.5%	2.1 p.p.	69.5%	71.9%	2.4 p.p.
Adjusted Net Result Margin	-54.0%	66.2%	-	63.2%	3.8%	-59.5 p.p.
Adjusted FFO Margin	-51.7%	67.8%	-	65.6%	5.6%	-60.0 p.p.
Gross Revenue per m <sup>2</sup>	312.20	319.91	2.5%	1,188.11	1,172.37	-1.3%
NOI per m <sup>2</sup>	240.86	250.68	4.1%	899.14	925.69	3.0%
Adjusted EBITDA per m <sup>2</sup>	191.13	201.60	5.5%	721.49	742.17	2.9%
Adjusted Net Result per m <sup>2</sup>	(146.64)	184.01	-	656.28	38.93	-94.1%
Adjusted FFO per m <sup>2</sup>	(140.41)	188.44	-	680.74	58.06	-91.5%
Own GLA - Average in the Period (m <sup>2</sup> )	244,540	244,540	-	249,828	244,540	-2.1%
Own GLA - End of the Period (m <sup>2</sup> )	244,540	244,540	-	244,540	244,540	-

## INVESTOR RELATIONS

Marcio Snioka  
IR Officer

Rodrigo Lepski Lopes  
IR Manager

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br

## MANAGEMENT'S COMMENTS

---

The Management of General Shopping is pleased to report its operating and financial performance for the fiscal year 2017 and the fourth quarter 2017 (4Q17), detailed in the respective reports and statements.

Gross Revenue in 4Q17 increased 2.5% to R\$ 78.2 million, impacted by the reduction in Rental Revenue of 2.2% and the increase in Services Revenue of 14.7%. In 2017, Gross Revenue reached R\$ 286.7 million, a reduction of 3.4% compared to 2016.

Based on Same Areas performance, the Company reported year-on-year growth of 3.0% for Same Area Rentals - SAR in 4Q17, while Same Area Sales - SAS rose 5.2% in the same period.

Occupancy rate showed an improvement in the quarter, reaching 95.1% in 4Q17 compared with 94.7% in 4Q16. In 2017, we posted an increase to 94.8% against 94.4% in 2016.

General Shopping's Rental and Services Costs fell 12.1% in relation to 4Q16 to R\$ 7.1 million. For the fiscal year, we were able to report a reduction of 24.5% in relation to 2016, reaching R\$ 27.9 million. These reductions were largely influenced by a decline in personnel costs, and lower depreciation overheads and third parties services charges. NOI was R\$ 226.4 million in 2017, an increase of 0.8% in relation to the preceding year with a margin of 89.7%, an indication of the Company's operating improvement.

In 2017, we were also able to report a reduction in General and Administrative Expenses of 12.5% relative to the preceding year. In 4Q17, there was a 13.7% year-on-year decline. Adjusted EBITDA in 2017 was R\$ 181.5 million, with an Adjusted EBITDA margin of 71.9%.

In 2017, the Company's Net Financial Result was impacted largely by the variation in the US Dollar- Real exchange rate, reverting from a positive R\$ 18.2 million in 2016 to a negative R\$ 255.4 million.

On December 28, 2017 we signed a Sale and Purchase Agreement and Other Covenants with the purpose for the sale of an interest equivalent to 70.0% of Internacional Shopping Guarulhos.

We would like to take this opportunity to thank our employees, tenants, customers and visitors for their contributions to the Company's results.

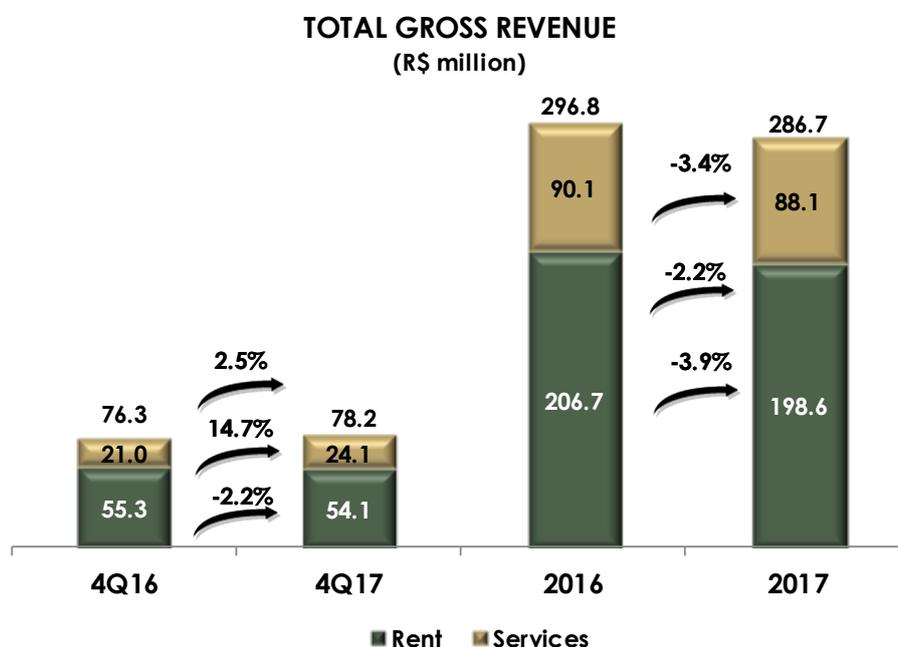
**Marcio Snioka,**  
**Investor Relations Officer**

## GROSS REVENUE

The Company's total gross revenue during the quarter was R\$ 78.2 million, representing growth of 2.5% relative to 4Q16. In 2017, the Company posted gross revenue of R\$ 286.7 million, a decrease of 3.4% compared with 2016.

Gross revenue from rents in 4Q17 amounted to R\$ 54.1 million, representing 69.1% of total gross revenue and a decrease of 2.2% in relation to 4Q16. In 2017, gross revenue amounted to R\$ 198.6 million, a decline of 3.9% compared with 2016. The leading factors contributing to this result were divestments made during the period and the decrease in key money rent, partially offset by real rates of growth and annual rental adjustments.

Gross revenue from services in 4Q17 was R\$ 24.1 million, an increase of 14.7% compared with 4Q16, and R\$ 88.1 million in 2017, a 2.2% decrease compared with 2016.



## RENTAL REVENUE

General Shopping's rental revenue amounted to R\$ 54.1 million in 4Q17. This total incorporates minimum rent, percentage on sales, key money and advertising revenue.

Rental Revenue Breakdown						
R\$ million	4Q16	4Q17	Chg.	2016	2017	Chg.
Minimum Rent	38.5	37.5	-2.5%	154.4	150.7	-2.4%
Percentage on Sales	7.7	8.1	4.7%	21.9	22.0	0.4%
Key Money	4.0	2.4	-39.6%	14.9	8.0	-46.2%
Advertising	5.1	6.1	19.6%	15.5	17.9	15.6%
<b>Total</b>	<b>55.3</b>	<b>54.1</b>	<b>-2.2%</b>	<b>206.7</b>	<b>198.6</b>	<b>-3.9%</b>

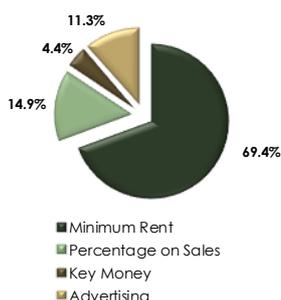
Revenue from minimum rent in 4Q17 decreased R\$ 1.0 million or 2.5% compared with 4Q16. On a full year-on-year basis, there was a R\$ 3.7 million decrease or 2.4% due to the factors mentioned above.

Percentage on sales rose 4.7% in 4Q17 in relation to the same period in 2016. In relation to 2017 as a whole, there was a year-on-year increase of 0.4%.

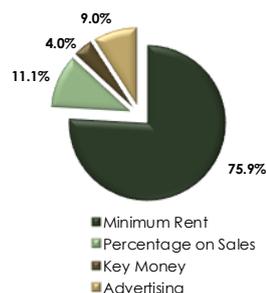
Temporary rentals (Advertising) in 4Q17 were R\$ 6.1 million, a 19.6% increase, and R\$ 17.9 million in 2017, growth of 15.6% compared with the annual result for 2016.

Minimum rental revenue in 4Q17 accounted for 69.4% of total rental revenue while in 4Q16, this item represented 69.7% of the total. In 2017, minimum rental accounted for 75.9% of total revenue compared with 74.7% in 2016.

**Rental Revenue Breakdown - 4Q17**



**Rental Revenue Breakdown - 2017**



## SERVICES REVENUE

In 4Q17, services revenue totaled R\$ 24.1 million, an increase of 14.7% in relation to the same period in 2016. In 2017, this same item accounted for revenue of R\$ 88.1 million, a decrease of 2.2% in relation to 2016.

### Services Revenue Breakdown

R\$ million	4Q16	4Q17	Chg.	2016	2017	Chg.
Parking	13.6	13.7	0.8%	57.9	51.8	-10.5%
Energy	2.3	5.2	123.2%	11.9	15.0	26.2%
Water	2.1	1.8	-11.7%	7.9	7.7	-2.1%
Management	3.0	3.4	11.5%	12.4	13.6	9.0%
<b>Total</b>	<b>21.0</b>	<b>24.1</b>	<b>14.7%</b>	<b>90.1</b>	<b>88.1</b>	<b>-2.2%</b>

Parking lot revenue in 4Q17 was R\$ 13.7 million, a growth of R\$ 0.1 million or 0.8% compared with 4Q16. In 2017, this same item accounted for R\$ 51.8 million, a 10.5% decrease compared with 2016. This result reflects divestments (as per notes and operational context) in the period as well as a reduction in vehicle flow at some of our operations.

Revenues from the management of energy supplies were R\$ 5.2 million in 4Q17, an increase of R\$ 2.9 million, or 123.2%. In 2017, the Company generated revenues of R\$ 15.0 million, a growth of 26.2% compared with 2016. This result reflected the improvement in spot purchase costs feeding through to improved margins, albeit partially offset by the divestments described above.

Revenues from water supply management totaled R\$ 1.8 million in 4Q17, R\$ 0.3 million less than 4Q16. In 2017, this item recorded revenues of R\$ 7.7 million, a decrease of 2.1% compared with 2016.

## **DEDUCTIONS FROM REVENUE (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)**

Taxes, discounts and cancellations on gross revenue amounted to R\$ 10.3 million in 4Q17, corresponding to 13.1% of gross revenue compared with 13.0% in 4Q16. In 2017, we reported R\$ 34.4 million, representing 12.0% of gross revenue while for fiscal year 2016, this same item accounted for 12.7%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) amounted to R\$ 6.8 million in 4Q17 and virtually flat in relation to 4Q16. In 2017, the amount was R\$ 23.8 million, a decline of R\$ 2.1 million compared with 2016.

In this quarter, discounts and cancellations were R\$ 3.5 million, representing a growth of R\$ 0.5 million when compared with 4Q16. In 2017, the Company registered R\$ 10.6 million for this item, a decline of R\$ 1.0 million compared with 2016.

## **NET REVENUE FROM RENTALS AND SERVICES**

The net revenues from rentals and services was R\$ 68.0 million in 4Q17, an increase of 2.3% compared with the same period in 2016. In 2017, we reported R\$ 252.3 million, 2.7% less than for fiscal year 2016.

## **COST OF RENTAL AND SERVICES**

In 4Q17, the cost of rental and services posted a decrease of 12.1% to R\$ 7.1 million. For fiscal year 2017, these costs were R\$ 27.9 million, 24.5% less than 2016.

<b>Rental and Services Costs</b>						
<b>R\$ million</b>	<b>4Q16</b>	<b>4Q17</b>	<b>Chg.</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Chg.</b>
Personnel*	0.8	0.6	-25.3%	3.0	2.3	-22.8%
Depreciation	0.6	0.4	-22.8%	2.4	2.0	-16.4%
Occupancy	3.4	4.3	24.9%	15.8	16.9	6.9%
Third parties	2.9	1.8	-37.8%	12.4	6.7	-45.6%
Other Costs*	0.4	-	-	3.4	-	-
<b>Total</b>	<b>8.1</b>	<b>7.1</b>	<b>-12.1%</b>	<b>37.0</b>	<b>27.9</b>	<b>-24.5%</b>

\*Reclassification between lines in 2016

### **Personnel Costs**

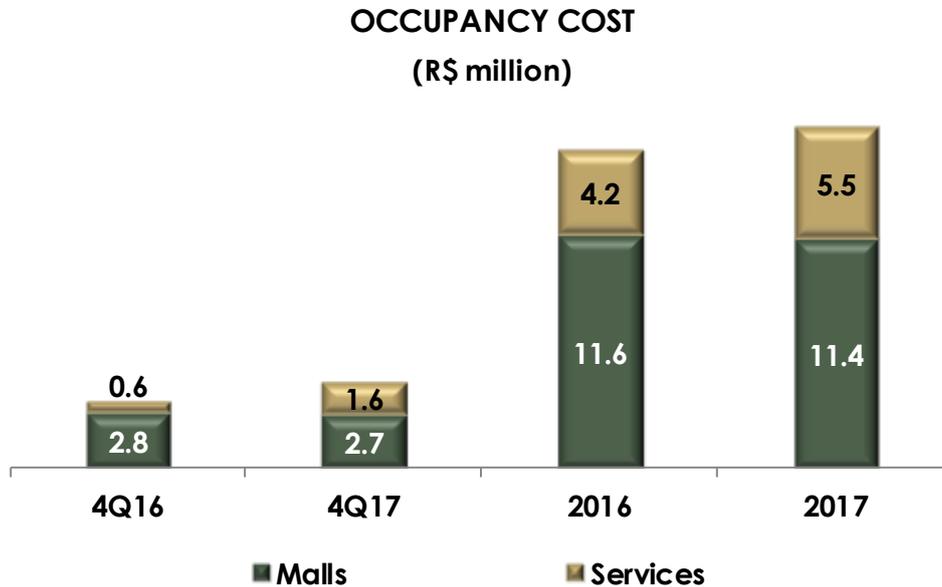
Personnel costs were R\$ 0.6 million in the quarter under review and a decrease of R\$ 0.2 million in relation to 4Q16. In 2017, the cost of personnel was R\$ 2.3 million, 22.8% less than in 2016.

### **Depreciation Costs**

Depreciation costs in 4Q17 were R\$ 0.4 million, R\$ 0.2 million down in relation to 4Q16. In 2017, we recorded costs of R\$ 2.0 million for this same item, a decrease of R\$ 0.4 million compared with 2016.

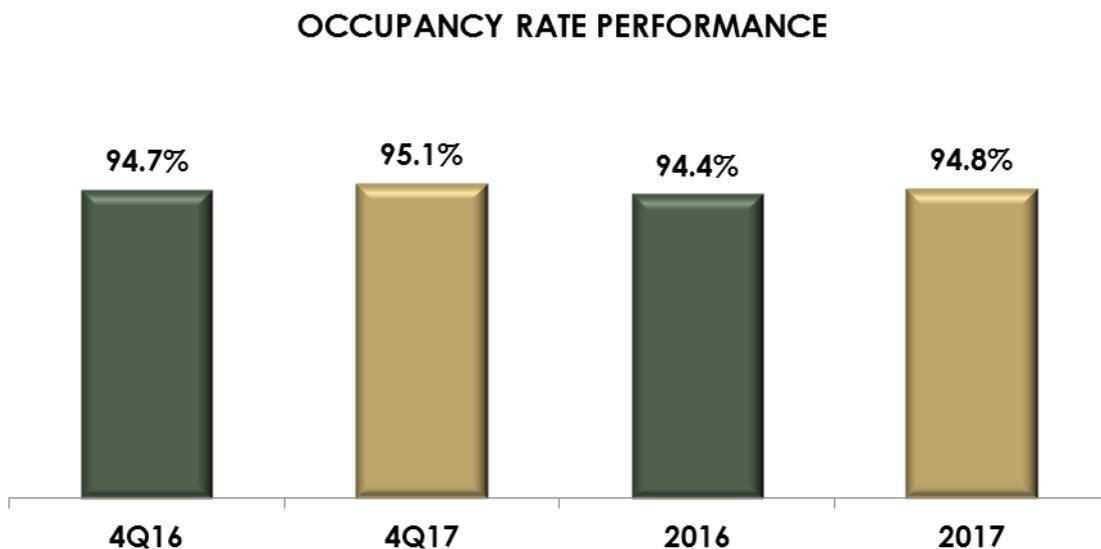
**Occupancy Costs**

Occupancy costs during the quarter under review totaled R\$ 4.3 million, R\$ 0.9 million up in relation to 4Q16. For 2017, occupancy costs amounted to R\$ 16.9 million, an increase of R\$ 1.1 million or 6.9% relative to 2016.



Shopping center occupancy costs were R\$ 2.7 million in 4Q17, a decline of R\$ 0.1 million in relation to 4Q16. In 2017, this item totaled R\$ 11.4 million, a decline of R\$ 0.2 million in relation to 2016.

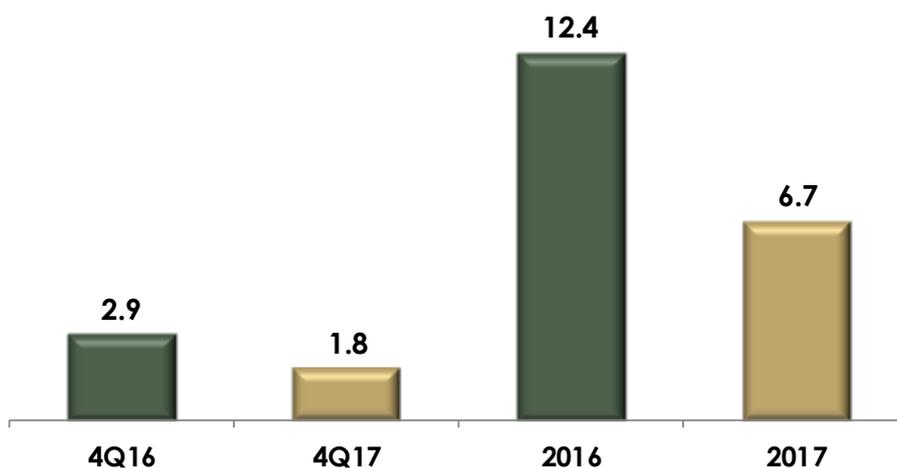
Services occupancy costs amounted to R\$ 1.6 million in 4Q17, an increase of R\$ 1.0 million compared with 4Q16. In 2017, we reported R\$ 5.5 million for this account, an increase of R\$ 1.3 million in relation to 2016.



**Third Party Services Costs**

Third party services costs in 4Q17, principally those in relation to parking lot operations, were R\$ 1.8 million, a decrease of R\$ 1.1 million compared with 4Q16. In 2017, we recorded a total of R\$ 6.7 million, R\$ 5.7 million less than in fiscal year 2016.

**THIRD-PARTIES SERVICES COST**  
(R\$ million)

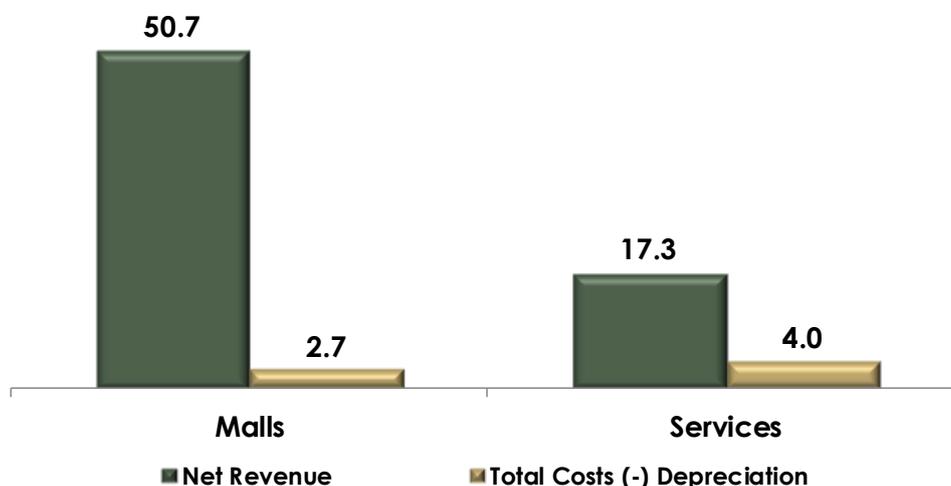


**GROSS PROFIT**

Gross profit in 4Q17 was R\$ 60.8 million, a margin of 89.5% and a growth of 4.4% compared to R\$ 58.3 million in 4Q16. In 2017, General Shopping reported a gross profit of R\$ 224.4 million, equivalent to a margin of 88.9% and an increase of 1.0% compared with 2016.

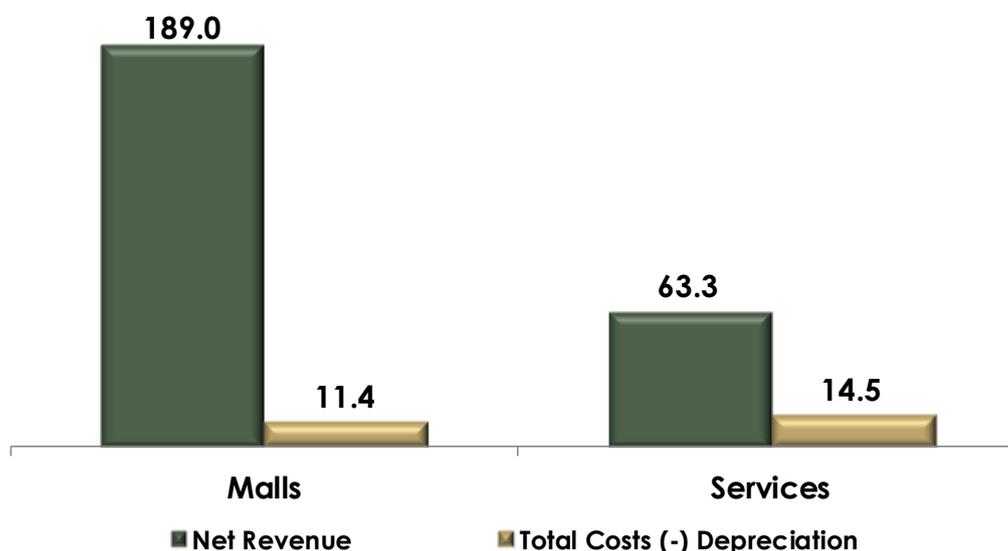
The Company recorded a consolidated NOI of R\$ 61.3 million. NOI from shopping center operations was R\$ 48.0 million and from services, R\$ 13.3 million.

**NOI - 4Q17**  
(R\$ million)



For fiscal year 2017, we recorded R\$ 226.4 million, NOI from shopping center business accounting for R\$ 177.6 million and from services, a further R\$ 48.8 million.

### NOI - 2017 (R\$ million)



### GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and administrative expenses in 4Q17 amounted to R\$ 14.5 million, a decrease of 13.7% when compared with 4Q16. In 2017, the amount was R\$ 51.5 million, 12.5% less than in 2016.

General and Administrative Expenses						
R\$ million	4Q16	4Q17	Chg.	2016	2017	Chg.
Publicity and Advertising	(0.3)	(0.2)	-42.8%	(2.3)	(1.2)	-48.5%
Provision for Doubtful Accounts	(2.2)	(1.7)	-24.5%	(6.7)	(7.0)	4.0%
Personnel	(4.2)	(3.7)	-13.9%	(15.8)	(14.1)	-10.5%
Third Parties	(2.7)	(3.1)	17.5%	(11.0)	(10.8)	-2.5%
Commercialization Expenses	(1.0)	(2.5)	151.9%	(5.1)	(5.8)	14.9%
Non-recurring Expenses	(1.8)	(0.9)	-50.5%	(5.4)	(7.2)	35.1%
Other Expenses	(4.6)	(2.4)	-46.9%	(12.6)	(5.4)	-57.0%
<b>Total</b>	<b>(16.8)</b>	<b>(14.5)</b>	<b>-13.7%</b>	<b>(58.9)</b>	<b>(51.5)</b>	<b>-12.5%</b>

In 4Q17, the Company reported a decrease of R\$ 2.3 million in administrative expenses, in turn a reflection of the decline in (i) provisions for doubtful debt, (ii) personnel expenses (iii), publicity and advertising expenses, (iv) non-recurring events, and (v) other expenses, partially offset by the increase in (vi) third party services overheads and (vii) commercialization expenses.

## OTHER OPERATING REVENUES AND (EXPENSES)

Other operating revenues and expenses reflect principally the recovery of costs and expenses paid out by the Company for account of shopping center tenants as well as other recoveries in general. In 4Q17, other operating revenues and expenses amounted to a positive R\$ 259.2 million, while in 4Q16, these were a positive R\$ 50.7 million. In 2017, this same item posted a positive R\$ 255.6 million compared with a positive R\$ 34.4 million in 2016. Some fair value adjustments were made to investment property in accordance with Brazilian Accounting Pronouncement (CPC) 28. This item was also influenced by the sale of commercial operations (both the latter two events of a non-recurring nature).

Other Operating Revenues						
R\$ million	4Q16	4Q17	Chg.	2016	2017	Chg.
Recovery of Condominium Expenses	0.2	-	-	0.5	0.2	-62.2%
Gain/Loss on Investment Properties Sale	(10.4)	(0.1)	-98.6%	(30.3)	0.2	-
Fair value adjustments of investment properties - CPC 28	59.2	258.4	336.2%	59.2	258.4	336.2%
Recovery (other)	1.7	0.9	-44.1%	5.0	(3.2)	-
<b>Total</b>	<b>50.7</b>	<b>259.2</b>	<b>411.8%</b>	<b>34.4</b>	<b>255.6</b>	<b>644.4%</b>

## NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 4Q17 was R\$ 108.4 million negative while in 4Q16, the result was R\$ 70.9 million, also negative. We would point out that there is no cash impact arising from the exchange variation effect on the principal amount of our perpetual debt. In 2017, we reported a negative amount for this item of R\$ 255.4 million, compared with a positive R\$ 18.2 million in 2016.

Interest charges on agreements for financing greenfield projects are capitalized during the course of the work and then amortized once the commercial developments become operational.

Net Financial Result						
R\$ million	4Q16	4Q17	Chg.	2016	2017	Chg.
<b>Revenues</b>	<b>70.6</b>	<b>11.6</b>	<b>-83.6%</b>	<b>506.0</b>	<b>135.1</b>	<b>-73.3%</b>
Interest on financial investments	1.6	1.3	-17.9%	8.2	6.1	-26.1%
Exchange Variation - Asset	64.4	5.1	-92.1%	404.4	115.5	-71.4%
Derivative Operational Gain	3.5	2.3	-35.8%	7.1	4.6	-36.1%
Other	1.1	2.9	163.5%	86.3	8.9	-89.7%
<b>Expenses</b>	<b>(141.5)</b>	<b>(120.0)</b>	<b>-15.2%</b>	<b>(487.8)</b>	<b>(390.5)</b>	<b>-20.0%</b>
Interest on loans, financing and CCLs	(26.6)	(25.4)	-4.7%	(115.4)	(95.1)	-17.6%
Perpetual Bonds Debt	(25.6)	(25.3)	-1.3%	(110.2)	(102.0)	-7.4%
Derivative Operational Loss	(5.0)	(0.3)	-93.2%	(26.6)	(8.9)	-66.7%
Exchange Variation - Liability	(68.3)	(52.0)	-23.8%	(184.6)	(132.6)	-28.2%
Fine on Overdue Taxes	(6.3)	(11.1)	75.0%	(17.0)	(27.3)	60.7%
Other	(9.7)	(5.9)	-39.1%	(34.0)	(24.6)	-27.7%
<b>Total</b>	<b>(70.9)</b>	<b>(108.4)</b>	<b>53.0%</b>	<b>18.2</b>	<b>(255.4)</b>	<b>-</b>

## FINANCIAL INSTRUMENTS

The Risk Management Policy involves the use of financial derivatives or financial investments in US dollars to protect the Company against variations that can

influence liquidity. The Board of Directors is responsible for monitoring and deciding on eventual policy changes.

Speculative transactions are not permitted under the Policy and any instrument used must be for risk mitigation only. All operations are controlled through daily marking-to-market monitoring and risk limits, information for which is supplied by a third-party consultancy independent of the Company's Financial Department.

No derivative is classified as a hedge instrument under the Brazilian Accounting Standards Committee's CPC 38 definition and therefore is not booked according to Hedge Accounting practices.

## EXCHANGE RISK

General Shopping adopts a strategy of holding at least one year's interest payments hedged against currency risk. To this end, hedging may be conducted through operations either in Brazil or overseas and include derivative instruments. The Company adheres strictly to set criteria for costs and profitability.

The Company manages and monitors its derivatives position daily, adjusting it in accordance with the best hedging strategy at below market costs.

General Shopping uses non-deliverable forward contracts (NDF) from first class financial institutions to protect interest payments on its currency-denominated liabilities.

As of December 31, 2017, the Company's currency exposure for the next 12 months is as shown in the following chart:

<b>Exchange Hedge Scenario</b>			
<b>US\$ thousands</b>	<b>1S18</b>	<b>2S18</b>	<b>12 months</b>
Exposure	9,929	9,929	19,858
Total hedge with derivative instruments	10,000	10,000	20,000
<b>Coverage</b>			<b>101%</b>

<b>Types of Hedge Instruments</b>			
<b>Derivative Instrument - Exchange NDF</b>	<b>1S18</b>	<b>2S18</b>	<b>12 months</b>
Initial price - R\$/US\$*	3.3185	3.3185	3.3185
Notional value in US\$ thousands	10,000	10,000	20,000
Fair value in R\$ thousands	(30)	(30)	(60)

(\*) For the currency NDF, the price reflects the operation's entry price

## INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The Company reported payment of income tax and social contribution in 4Q17 at a positive R\$ 95.5 million and in 4Q16, R\$ 12.5 million negative. In 2017, income tax and social contribution amounted to a positive R\$ 78.4 million, and in 2016, R\$ 32.5 million negative.

## NET ADJUSTED RESULT

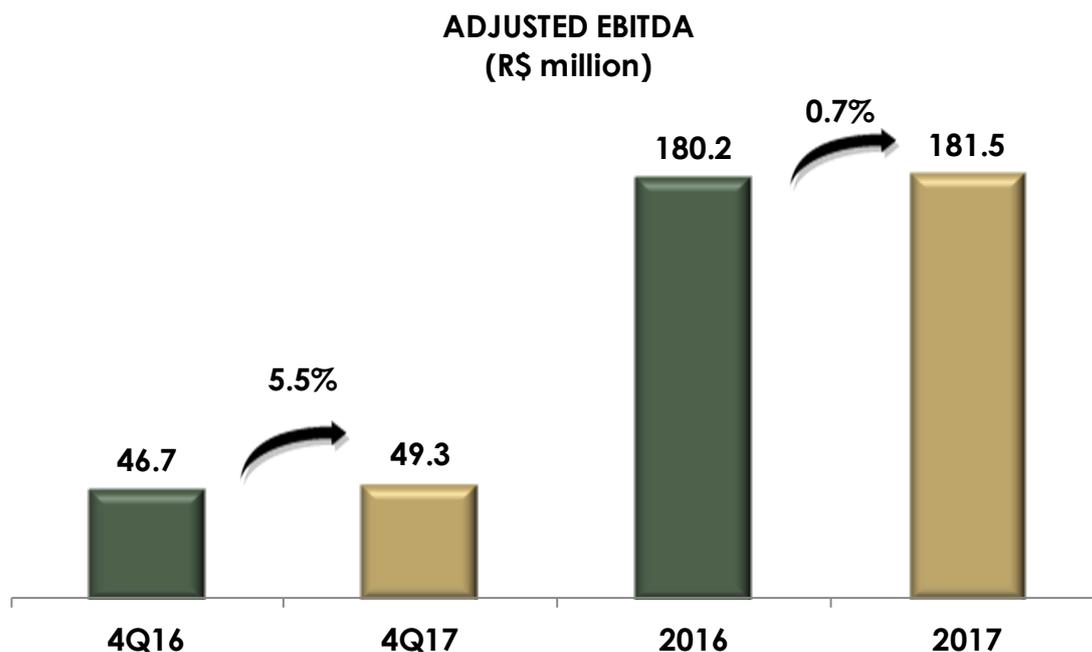
In 4Q17, the Company reported a positive net adjusted result of R\$ 45.0 million compared to a negative net adjusted result of R\$ 35.9 million in 4Q16. In 2017, the Company posted a positive net adjusted result of R\$ 9.5 million compared with a positive net adjusted result of R\$ 164.0 million in 2016.

Adjusted Net Result Reconciliation						
R\$ million	4Q16	4Q17	Chg.	2016	2017	Chg.
<b>Net Result</b>	<b>8.8</b>	<b>292.6</b>	-	<b>183.4</b>	<b>251.5</b>	<b>37.1%</b>
(+) Non-Recurring	12.2	1.1	-91.0%	35.7	6.7	-81.1%
(+) Investment Properties	(59.2)	(258.4)	336.5%	(59.2)	(258.4)	336.5%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	2.3	9.7	329.2%	4.1	9.7	135.3%
<b>Adjusted Net Result</b>	<b>(35.9)</b>	<b>45.0</b>	-	<b>164.0</b>	<b>9.5</b>	<b>-94.2%</b>
<b>Adjusted Net Result Margin</b>	<b>-54.0%</b>	<b>66.2%</b>	-	<b>63.2%</b>	<b>3.8%</b>	<b>-59.4 p.p.</b>

## ADJUSTED EBITDA

Adjusted EBITDA in 4Q17 was R\$ 49.3 million, equivalent to a margin of 72.5%, and an increase of 5.5% in relation to the same period in 2016, when this amount was R\$ 46.7 million. In 2017, this amount was R\$ 181.5 million, representing a margin of 71.9% and an increase of 0.7% compared with 2016.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R\$ million	4Q16	4Q17	Chg.	2016	2017	Chg.
<b>Net Result</b>	<b>8.8</b>	<b>292.6</b>	-	<b>183.4</b>	<b>251.5</b>	<b>37.1%</b>
(+) Income Tax and Social Contribution	12.5	(95.5)	-	32.5	(78.4)	-
(+) Net Financial Result	70.9	108.4	53.0%	(18.2)	255.4	-
(+) Depreciation and Amortization	1.5	1.1	-29.0%	6.0	4.7	-23.4%
<b>EBITDA</b>	<b>93.7</b>	<b>306.6</b>	<b>227.2%</b>	<b>203.7</b>	<b>433.2</b>	<b>112.5%</b>
(+) Non-Recurring	12.2	1.1	-91.1%	35.7	6.7	-81.1%
(+) Investment Properties	(59.2)	(258.4)	336.5%	(59.2)	(258.4)	336.5%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>46.7</b>	<b>49.3</b>	<b>5.5%</b>	<b>180.2</b>	<b>181.5</b>	<b>0.7%</b>
<b>Adjusted EBITDA Margin</b>	<b>70.4%</b>	<b>72.5%</b>	<b>2.1 p.p.</b>	<b>69.5%</b>	<b>71.9%</b>	<b>2.4 p.p.</b>

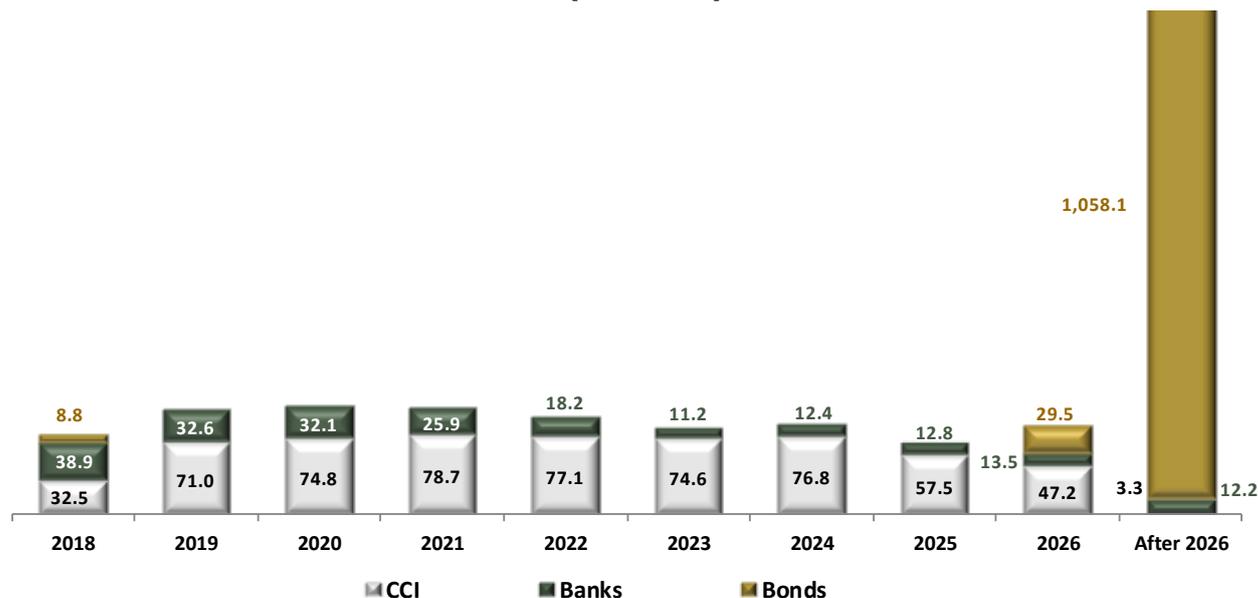


## CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt as at December 31, 2017 amounted to R\$ 1,899.7 million. On September 30, 2017, gross debt stood at R\$ 1,804.7 million.

In the light of General Shopping's cash position (cash and cash equivalents and other financial investments) as at December 31, 2017 of R\$ 110.2 million, total net debt amounted to R\$ 1,715.2 million.

### AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



R\$ million														
Financial Institution	Maturity	Index	Interest	12/31/2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	After 2026
BNDES - PINE FINAME	Sep-19	-	8.7%	0.3	0.2	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	Aug-21	SELIC	6.8%	16.4	4.5	4.5	4.4	3.0	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	Aug-21	TJLP	6.8%	27.7	7.7	7.5	7.5	5.0	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	Nov-20	TJLP	6.3%	14.2	4.9	4.8	4.5	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	Nov-20	SELIC	4.6%	4.6	1.6	1.5	1.5	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	Nov-20	-	3.5%	0.5	0.1	0.2	0.2	-	-	-	-	-	-	-
DEBENTURES - SB BONSUCESSO	Oct-22	CDI	2.8%	18.9	4.0	3.9	3.8	3.9	3.3	-	-	-	-	-
DEBENTURES - SB BONSUCESSO	Oct-22	IPCA	7.5%	25.2	5.2	5.0	5.0	5.0	5.0	-	-	-	-	-
DEBENTURES - FAT EMPREED.	Oct-27	CDI	3.5%	85.0	8.4	2.8	2.9	6.7	7.7	8.9	10.2	11.7	13.5	12.2
BNB	Jun-25	-	3.5%	17.0	2.3	2.3	2.3	2.3	2.2	2.3	2.2	1.1	-	-
CCI - SANTANDER	Jun-22	TR	11.0%	37.9	6.9	7.7	8.6	9.5	5.2	-	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	Nov-24	IPCA	7.0%	61.4	7.4	7.6	8.2	8.8	9.4	10.1	9.9	-	-	-
CCI - HABITASEC	Jun-25	IPCA	7.0%	34.4	3.7	3.9	4.2	4.4	4.8	5.0	5.5	2.9	-	-
CCI - HABITASEC	Dec-24	IPCA	7.0%	48.1	5.7	5.9	6.3	6.8	7.3	7.8	8.3	-	-	-
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.9%	280.8	0.4	36.2	36.2	36.2	36.2	36.1	36.2	36.2	27.1	-
CCI - ITAÚ BBA	Jan-27	TR	10.0%	67.5	3.3	4.3	5.5	6.8	7.5	8.4	9.2	10.2	11.3	1.0
CCI - HABITASEC	Mar-27	IPCA	6.5%	63.4	5.1	5.4	5.8	6.2	6.7	7.2	7.7	8.2	8.8	2.3
BONDS 2012*	-	USD	13.2%	515.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	515.1
BONDS 2016	Aug-26	USD	10%/12%	30.6	1.1	-	-	-	-	-	-	-	29.5	-
BONDS 2010/2011*	-	USD	10.0%	550.7	7.7	-	-	-	-	-	-	-	-	543.0
<b>Total Debt</b>				<b>1,899.7</b>	<b>80.2</b>	<b>103.6</b>	<b>106.9</b>	<b>104.6</b>	<b>95.3</b>	<b>85.8</b>	<b>89.2</b>	<b>70.3</b>	<b>90.2</b>	<b>1,073.6</b>

\*Perpetual note with a call option

According to the criterion of the rating agencies, which monitor the Company (Fitch and Moody's), 50% of the Perpetual Subordinated Debt note issue is considered as Capital.

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

R\$ thousand	4Q16	4Q17	Chg.	2016	2017	Chg.
<b>Gross Operating Revenue</b>	<b>76,345</b>	<b>78,232</b>	<b>2.5%</b>	<b>296,822</b>	<b>286,692</b>	<b>-3.4%</b>
Revenue from Rents	55,303	54,088	-2.2%	206,745	198,616	-3.9%
Revenue from Services	21,042	24,144	14.7%	90,077	88,076	-2.2%
<b>Revenue Deductions</b>	<b>(9,926)</b>	<b>(10,257)</b>	<b>3.3%</b>	<b>(37,595)</b>	<b>(34,402)</b>	<b>-8.5%</b>
Pis / Cofins	(6,143)	(5,961)	-3.0%	(22,346)	(20,771)	-7.0%
ISS	(783)	(813)	3.8%	(3,602)	(3,060)	-15.0%
Discounts	(3,000)	(3,483)	16.1%	(11,647)	(10,571)	-9.2%
<b>Net Operating Revenue</b>	<b>66,419</b>	<b>67,975</b>	<b>2.3%</b>	<b>259,227</b>	<b>252,290</b>	<b>-2.7%</b>
<b>Rents and Services Costs</b>	<b>(8,112)</b>	<b>(7,131)</b>	<b>-12.1%</b>	<b>(37,012)</b>	<b>(27,938)</b>	<b>-24.5%</b>
Personnel	(771)	(576)	-25.3%	(2,981)	(2,300)	-22.8%
Depreciation	(592)	(457)	-22.8%	(2,414)	(2,017)	-16.4%
Occupancy	(3,441)	(4,299)	24.9%	(15,804)	(16,894)	6.9%
Third Parties	(2,890)	(1,799)	-37.8%	(12,357)	(6,727)	-45.6%
Other Costs	(418)	-	-	(3,456)	-	-
<b>Gross Profit</b>	<b>58,307</b>	<b>60,844</b>	<b>4.4%</b>	<b>222,215</b>	<b>224,352</b>	<b>1.0%</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>33,875</b>	<b>244,689</b>	<b>622.3%</b>	<b>(24,528)</b>	<b>204,108</b>	<b>-</b>
General and Administrative	(16,756)	(14,459)	-13.7%	(58,868)	(51,515)	-12.5%
Other Operating Revenues and Expenses	50,631	259,148	411.8%	34,340	255,623	644.4%
<b>Income Before Financial Result</b>	<b>92,182</b>	<b>305,533</b>	<b>231.4%</b>	<b>197,687</b>	<b>428,460</b>	<b>116.7%</b>
Financial Results	(70,876)	(108,431)	53.0%	18,188	(255,398)	-
<b>Result Before Income Tax and Social Contribution</b>	<b>21,306</b>	<b>197,102</b>	<b>825.1%</b>	<b>215,875</b>	<b>173,062</b>	<b>-19.8%</b>
Income Tax and Social Contribution	(12,461)	95,503	-	(32,496)	78,399	-
<b>Net Result in the period</b>	<b>8,845</b>	<b>292,605</b>	<b>-</b>	<b>183,379</b>	<b>251,461</b>	<b>37.1%</b>

<b>CONSOLIDATED BALANCE SHEET</b>		
<b>ASSETS R\$ thousand</b>	<b>12/31/2017</b>	<b>12/31/2016</b>
<b>CURRENT ASSETS</b>		
Cash and Cash Equivalents	108,647	59,771
Financial Application	-	13,053
Accounts Receivable	66,192	66,323
Recoverable Taxes	10,876	11,275
Investment Properties destined to sale	996,069	-
Accounts receivable - Cessions	-	54,998
Other Receivables	15,182	19,214
<b>Total Current Assets</b>	<b>1,196,966</b>	<b>224,634</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>		
Financial Application	1,588	1,469
Accounts Receivable	5,983	7,273
Recoverable Taxes	3,658	4,307
Related Parties	55,537	53,953
Deposits and Guarantees	6,158	2,247
Other Accounts Receivable	215	1,689
Investment Property	2,268,849	2,969,390
Property, Plant and Equipment	4,411	15,258
Intangible	16,942	19,950
<b>Total Non-Current Assets</b>	<b>2,363,341</b>	<b>3,075,536</b>
<b>Total Assets</b>	<b>3,560,307</b>	<b>3,300,170</b>

<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		
<b>CURRENT LIABILITIES</b>		
Suppliers	13,320	16,569
Loans and Financing	47,714	73,473
Payroll and Related Charges	2,093	2,368
Taxes and Contributions	107,579	121,106
Taxes to be paid in Installments	2,344	15,434
Real Estate Credit Notes - CCI	32,487	59,822
Related Parties	20,036	24,748
Cession revenues to be recognized	24,793	25,695
Other Payables	2,698	2,700
<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>	<b>253,064</b>	<b>341,915</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>		
Loans and financing	1,258,469	1,142,621
Cession revenues to be recognized	149,201	170,736
Taxes to be paid in Installments	16,042	42,046
Deferred Taxes and Social Contribution	96,355	86,647
Provision for Labor and Civil Risks	1,485	1,504
Real Estate Credit Notes - CCI	561,005	541,476
<b>Total Non-Current Liabilities</b>	<b>2,082,557</b>	<b>1,985,030</b>
<b>Shareholders Equity</b>	<b>1,224,686</b>	<b>973,225</b>
<b>Total Liabilities and Shareholders Equity</b>	<b>3,560,307</b>	<b>3,300,170</b>

<b>CONSOLIDATED CASH FLOW</b>		
<b>R\$ thousand</b>	<b>12/31/2017</b>	<b>12/31/2016</b>
<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		
<b>Profit in the year</b>	<b>251,461</b>	<b>183,379</b>
<b>Adjustments for reconciling net profit in the period with net cash generated (used) by operating activities:</b>		
Depreciation and Amortization	4,679	6,109
Provision for doubtful accounts	4,621	6,713
Provision / (Recognition) for labor and civil risks	(19)	131
Gain on Perpetual Bonds Buyback	-	(98,464)
Income taxes and Social Contribution deferred	(90,793)	5,364
Income taxes and Social Contribution	22,102	27,132
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	194,004	255,979
Loss/(Gain) not realized with derivatives instruments	-	(4,008)
(Gain) or loss on disposal of investments properties	-	12,300
Financial charges on taxes paid in installments	374	(1,116)
Exchange Variation	16,447	(220,793)
Fair Value Adjustments	(258,211)	(59,223)
<b>(Increase) Decrease in Operating Assets:</b>		
Accounts Receivable	(3,200)	(7,322)
Recoverable Taxes	1,048	9,785
Accounts Receivable - Cessions	54,998	(54,998)
Other receivables	5,506	3,312
Deposits and Guarantees	(3,911)	366
<b>Increase (Decrease) in Operating Liabilities:</b>		
Suppliers	(3,249)	(5,376)
Taxes, Charges and Contributions	64,872	32,776
Salaries and Social Charges	(275)	(213)
Cession Revenue to be recognized	(22,437)	161,897
Other Payables	(2)	(3,117)
<b>Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities</b>	<b>238,015</b>	<b>250,613</b>
Payment of Interest	(140,242)	(134,630)
<b>Net Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities</b>	<b>97,773</b>	<b>115,983</b>
<b>CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES</b>		
Asset write off	36,976	14,965
Financial Application and Restricted Cash	12,934	(13,389)
Acquisition of property and intangible assets	(65,117)	(104,248)
Proceeds from sale of investments properties	-	60,500
<b>Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities</b>	<b>(15,207)</b>	<b>(42,172)</b>
<b>CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>		
Issuance of Loans, Financing and CCI	161,046	1,910
Costs on issuance of Loans, Financing and CCI and Perpetual Bonds	(10,411)	(600)
Increase of Capital Stock	-	9,546
Amortization of principal of loans, financing and CCI	(139,919)	(131,714)
New taxes installments	(33,819)	2,989
Payment of principal on installment of taxes	(4,291)	(10,846)
Related Parties	(6,296)	3,435
<b>Net Cash (Applied in) / Generated from Financing Activities</b>	<b>(33,690)</b>	<b>(125,280)</b>
<b>NET (REDUCTION)/INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>	<b>48,876</b>	<b>(51,469)</b>
<b>Cash and Cash Equivalents</b>		
Beginning period	59,771	111,240
Closing period	108,647	59,771

**Note:** The operating and financial indicators have not been audited by our external auditors.

## GLOSSARY

---

<b>Adjusted EBITDA</b>	Gross profit less operating expenses, plus depreciation and amortization together with non-recurring expenses.
<b>Adjusted EBITDA per m<sup>2</sup></b>	Adjusted EBITDA divided by average own GLA in the period.
<b>Adjusted FFO</b>	Funds From Operations: Adjusted Net Profit + Depreciation + Amortization.
<b>Adjusted net results</b>	Net Results plus non-recurring expenses.
<b>Adjusted net results per m<sup>2</sup></b>	Adjusted Net Results divided by average own GLA in the period.
<b>Advertising</b>	Rental of marketing space for the promotion of products and services.
<b>Anchor Stores</b>	Large and well known stores that carry special marketing and structural features, representing an attraction to consumers, ensuring a permanent flow and uniform consumer traffic in all areas of shopping centers.
<b>CPC 06</b>	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to straight-lining revenue.
<b>CPC 28</b>	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements whose purpose is to prescribe the accounting treatment of investment properties and respective disclosure requirements.
<b>CPC 38</b>	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to recognition and measurement of financial instruments.
<b>FFO per m<sup>2</sup></b>	FFO divided by average own GLA in the period.
<b>Malls</b>	Common areas of shopping centers (corridors) for the leasing of stands, kiosks and similar.
<b>Minimum Rent</b>	Base rent as defined under the rental contract.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Net Revenue less cost of rents and services, plus depreciation and amortization.
<b>NOI per m<sup>2</sup></b>	NOI divided by average own GLA in the period.
<b>Occupancy Rate</b>	Rented GLA at the shopping center.
<b>Own GLA</b>	Gross leasable area weighted by the Company's interest in the shopping centers.
<b>Percentage of Sales Rent</b>	Difference between minimum rent and the rent from sales percentage.
<b>Satellite Stores</b>	Small and specialized stores intended for general commerce.
<b>Total GLA</b>	Gross leasable area is the sum total of all the areas available for leasing in the shopping centers except for kiosks and third party areas.
<b>Vacancy Rate</b>	Unrented GLA at the shopping center.