

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017	8
DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017	17
DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
Notas Explicativas	46

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	69
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2017
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	76.423.831
Preferenciais	0
Total	76.423.831
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	27/04/2017	Dividendo	20/06/2017	Ordinária		0,45500

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2017	Exercício Anterior 31/12/2016
1	Ativo Total	3.138.935	2.871.434
1.01	Ativo Circulante	264.752	90.361
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	264.497	90.124
1.01.06	Tributos a Recuperar	224	220
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	224	220
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	224	220
1.01.07	Despesas Antecipadas	31	17
1.02	Ativo Não Circulante	2.874.183	2.781.073
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	30.353	29.661
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	30.353	29.661
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	2.576	2.479
1.02.01.09.04	Impostos a Recuperar	27.777	27.182
1.02.02	Investimentos	2.843.830	2.751.412

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2017	Exercício Anterior 31/12/2016
2	Passivo Total	3.138.935	2.871.434
2.01	Passivo Circulante	158.737	100.307
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	17	16
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	17	16
2.01.01.02.01	Pessoal, Encargos, Benefícios Sociais e Prêmios	17	16
2.01.02	Fornecedores	19	16
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19	16
2.01.03	Obrigações Fiscais	91	54
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	91	54
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	91	54
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	156.679	65.329
2.01.04.02	Debêntures	156.679	65.329
2.01.05	Outras Obrigações	1.931	34.892
2.01.05.02	Outros	1.931	34.892
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	34.773
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	1.931	119
2.02	Passivo Não Circulante	410.276	294.432
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	407.700	291.953
2.02.01.02	Debêntures	407.700	291.953
2.02.04	Provisões	2.576	2.479
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.576	2.479
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.576	2.479
2.03	Patrimônio Líquido	2.569.922	2.476.695
2.03.01	Capital Social Realizado	1.397.866	1.397.866
2.03.01.01	Capital Social	1.397.866	1.397.866
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	96.198	96.198
2.03.02.07	Gastos com Emissão de Ações	-16.083	-16.083
2.03.04	Reservas de Lucros	998.714	998.714
2.03.04.01	Reserva Legal	59.112	59.112
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	89.514	89.514
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	850.088	850.088
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	93.227	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	27.737	115.521	24.590	64.839
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-590	-1.693	-418	-1.706
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	-212
3.04.04.02	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	0	0	0	-212
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10	-204	-27	-173
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-10	-204	-27	-173
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.337	117.418	25.035	66.930
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	27.737	115.521	24.590	64.839
3.06	Resultado Financeiro	-6.782	-20.501	-8.320	-25.977
3.06.01	Receitas Financeiras	4.162	7.202	2.579	11.124
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.944	-27.703	-10.899	-37.101
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	20.955	95.020	16.270	38.862
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-1.793	0	-1
3.08.01	Corrente	0	-1.793	0	-1
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.955	93.227	16.270	38.861
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	20.955	93.227	16.270	38.861
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,27	1,22	0,21	0,51

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	20.955	93.227	16.270	38.861
4.03	Resultado Abrangente do Período	20.955	93.227	16.270	38.861

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-16.174	-21.870
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.394	9.098
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	93.227	38.861
6.01.01.04	"Perda (ganho) em operação de derivativo""swap""	2.637	639
6.01.01.08	Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	97	118
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social	1.793	1
6.01.01.12	Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e compra de ativo	24.058	36.409
6.01.01.15	Equivalência patrimonial	-117.418	-66.930
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.380	-7.109
6.01.02.01	Impostos a recuperar	-2.392	-6.728
6.01.02.02	Despesas antecipadas	-14	-22
6.01.02.03	Depósitos judiciais	-97	-101
6.01.02.05	Fornecedores nacionais	3	0
6.01.02.06	Impostos a recolher	37	-141
6.01.02.07	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	1	-3
6.01.02.08	Outras obrigações	82	-114
6.01.03	Outros	-18.188	-23.859
6.01.03.01	Juros Pagos	-18.188	-23.859
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	25.000	0
6.02.02	Dividendos recebidos	25.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	165.547	-82.523
6.03.01	Debêntures pagas - principal	-47.750	-47.750
6.03.02	Dividendos pagos	-34.773	-34.773
6.03.03	Debêntures emitidas	250.000	0
6.03.04	Gastos na emissão de debêntures	-1.930	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	174.373	-104.393
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	90.124	170.687
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	264.497	66.294

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.397.866	80.115	998.714	0	0	2.476.695
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.397.866	80.115	998.714	0	0	2.476.695
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	93.227	0	93.227
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	93.227	0	93.227
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.397.866	80.115	998.714	93.227	0	2.569.922

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.397.866	80.115	940.560	0	0	2.418.541
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.397.866	80.115	940.560	0	0	2.418.541
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-3.387	0	0	-3.387
5.04.11	Dividendos distribuídos no período (R\$0,04 por ação)	0	0	-3.387	0	0	-3.387
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	38.861	0	38.861
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	38.861	0	38.861
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.397.866	80.115	937.173	38.861	0	2.454.015

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.254	-1.457
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.254	-1.457
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.254	-1.457
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.254	-1.457
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	124.620	78.054
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	117.418	66.930
7.06.02	Receitas Financeiras	7.202	11.124
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	123.366	76.597
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	123.366	76.597
7.08.01	Pessoal	439	468
7.08.01.01	Remuneração Direta	439	468
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.997	167
7.08.02.01	Federais	1.997	167
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.703	37.101
7.08.03.01	Juros	27.703	37.101
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	93.227	38.861
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	93.227	38.861

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2017	Exercício Anterior 31/12/2016
1	Ativo Total	5.257.481	4.988.081
1.01	Ativo Circulante	486.089	312.112
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	434.999	256.046
1.01.03	Contas a Receber	36.828	43.755
1.01.03.01	Clientes	36.828	43.755
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.768	4.594
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.768	4.594
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	6.768	4.594
1.01.07	Despesas Antecipadas	107	26
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.387	7.691
1.02	Ativo Não Circulante	4.771.392	4.675.969
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	129.719	133.931
1.02.01.03	Contas a Receber	41.163	42.812
1.02.01.03.01	Clientes	15.668	15.584
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	25.495	27.228
1.02.01.06	Tributos Diferidos	5.642	9.336
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.642	9.336
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	82.914	81.783
1.02.01.09.01	Ativos Não-Correntes a Venda	32.316	32.316
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	20.053	17.998
1.02.01.09.04	Outros Ativos	2.768	4.287
1.02.01.09.05	Impostos a Recuperar	27.777	27.182
1.02.02	Investimentos	4.635.946	4.535.960
1.02.02.01	Participações Societárias	40.599	40.145
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.595.347	4.495.815
1.02.03	Imobilizado	3.487	2.872
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.487	2.872
1.02.04	Intangível	2.240	3.206

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2017	Exercício Anterior 31/12/2016
2	Passivo Total	5.257.481	4.988.081
2.01	Passivo Circulante	267.198	224.856
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.236	11.161
2.01.01.01	Obrigações Sociais	9.236	11.161
2.01.01.01.01	Pessoal, Encargos, Benefícios Sociais e Prêmios	9.236	11.161
2.01.02	Fornecedores	5.162	6.149
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.162	6.149
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.337	9.991
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.337	9.991
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	6.337	9.991
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	228.313	144.427
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	71.634	79.098
2.01.04.02	Debêntures	156.679	65.329
2.01.05	Outras Obrigações	18.150	53.128
2.01.05.02	Outros	18.150	53.128
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	34.773
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	7.770	6.478
2.01.05.02.05	Estrutura Técnica	3.585	4.521
2.01.05.02.07	Rendimentos a Distribuir	6.795	7.356
2.02	Passivo Não Circulante	1.407.151	1.305.060
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	748.557	669.984
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	340.857	378.031
2.02.01.02	Debêntures	407.700	291.953
2.02.02	Outras Obrigações	230	1.506
2.02.02.02	Outros	230	1.506
2.02.02.02.03	Estrutura Técnica	230	1.506
2.02.03	Tributos Diferidos	648.390	623.271
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	648.390	623.271
2.02.04	Provisões	9.974	10.299
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.690	7.698
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.690	7.698
2.02.04.02	Outras Provisões	2.284	2.601
2.02.04.02.05	Provisão Remuneração Variável	2.284	2.601
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.583.132	3.458.165
2.03.01	Capital Social Realizado	1.397.866	1.397.866
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	96.198	96.198
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	-16.083	-16.083
2.03.04	Reservas de Lucros	998.714	998.714
2.03.04.01	Reserva Legal	59.112	59.112
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	89.514	89.514
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	850.088	850.088
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	93.227	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.013.210	981.470

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	86.900	260.091	83.362	249.228
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20.110	-63.150	-22.607	-63.053
3.03	Resultado Bruto	66.790	196.941	60.755	186.175
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.973	70.180	-5.336	21.063
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.679	-22.811	-7.189	-23.690
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	937	90.884	1.191	42.816
3.04.04.01	Variação do valor justo de porpropriedade para investimentos	0	87.085	0	35.558
3.04.04.02	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	937	3.799	1.191	7.258
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-167	-1.057	-256	-1.123
3.04.05.01	Tributárias	-167	-1.057	-256	-1.123
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	936	3.164	918	3.060
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	59.817	267.121	55.419	207.238
3.06	Resultado Financeiro	-13.582	-40.504	-15.262	-49.118
3.06.01	Receitas Financeiras	7.416	19.729	8.810	27.830
3.06.02	Despesas Financeiras	-20.998	-60.233	-24.072	-76.948
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	46.235	226.617	40.157	158.120
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.490	-53.388	-8.169	-36.701
3.08.01	Corrente	-7.669	-24.575	-8.585	-25.633
3.08.02	Diferido	-821	-28.813	416	-11.068
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	37.745	173.229	31.988	121.419
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	37.745	173.229	31.988	121.419
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.955	93.227	16.270	38.861
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.790	80.002	15.718	82.558
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,27	1,22	0,21	0,51

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	37.745	173.229	31.988	121.419
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	37.745	173.229	31.988	121.419
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.955	93.227	16.270	38.861
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.790	80.002	15.718	82.558

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	120.509	106.799
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	205.322	203.470
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	173.229	121.419
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	1.748	2.011
6.01.01.03	Valor residual do ativo imobilizado vendido	420	334
6.01.01.04	"Perda (ganho) em operação de derivativo""swap""	2.637	639
6.01.01.05	Receita de aluguel a faturar	26	-1.682
6.01.01.06	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.140	9.990
6.01.01.07	Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-465	345
6.01.01.08	Atualização monetária sobre provisão para contingências	477	200
6.01.01.09	Provisão para remuneração variável	904	1.930
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	28.813	11.068
6.01.01.11	Imposto de renda e contribuição social	24.575	25.633
6.01.01.12	Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	56.067	75.949
6.01.01.13	Variação do valor justo de propriedade para investimento	-87.085	-35.558
6.01.01.14	Ganho na alienação de propriedade para investimento	0	-5.748
6.01.01.15	Equivalência Patrimonial	-3.164	-3.060
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-20.185	-26.810
6.01.02.01	Contas a receber	-323	-6.737
6.01.02.02	Empréstimos a condomínios	1.733	764
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-4.562	1.892
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-81	-51
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-2.055	5.883
6.01.02.06	Outros	1.823	11.115
6.01.02.07	Fornecedores nacionais	-987	-14.628
6.01.02.08	Impostos a recolher	-9.917	-18.322
6.01.02.09	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	-3.146	-2.188
6.01.02.10	Estrutura técnica	-2.212	-3.565
6.01.02.11	Pagamento de contingências	-20	-230
6.01.02.12	Outras obrigações	-438	-743
6.01.03	Outros	-64.628	-69.861
6.01.03.01	Juros pagos	-48.109	-58.958
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-16.519	-10.903
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-11.554	31.439
6.02.02	Aquisição ou construção de propriedade para investimento	-12.447	-19.872
6.02.03	Aquisição de imobilizado	-613	-459
6.02.04	Aumento de intangível	-1.204	-112
6.02.05	Venda em investimento em controlada, líquido do caixa e outros ativos operacionais entregues na venda	0	49.262
6.02.06	Dividendos recebidos	2.710	2.620
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	69.998	-168.130
6.03.01	Debêntures pagas - principal	-47.750	-47.750
6.03.02	Debêntures emitidas	250.000	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016
6.03.03	Gastos na emissão de debêntures	-1.930	0
6.03.04	Empréstimos e financiamentos pagos - principal	-46.726	-43.096
6.03.06	Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	-48.823	-42.511
6.03.07	Dividendos pagos	-34.773	-34.773
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	178.953	-29.892
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	256.046	265.145
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	434.999	235.253

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.397.866	80.115	998.714	0	0	2.476.695	981.470	3.458.165
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.397.866	80.115	998.714	0	0	2.476.695	981.470	3.458.165
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-48.262	-48.262
5.04.12	Dividendos destinados a operação dos Fundos de Investimentos Imobiliários do Parque D. Pedro	0	0	0	0	0	0	-48.262	-48.262
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	93.227	0	93.227	80.002	173.229
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	93.227	0	93.227	80.002	173.229
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.397.866	80.115	998.714	93.227	0	2.569.922	1.013.210	3.583.132

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.397.866	80.115	940.560	0	0	2.418.541	890.389	3.308.930
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.397.866	80.115	940.560	0	0	2.418.541	890.389	3.308.930
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-3.387	0	0	-3.387	-44.625	-48.012
5.04.11	Dividendos distribuídos no período (R\$ 0,04 por ação)	0	0	-3.387	0	0	-3.387	0	-3.387
5.04.12	Dividendos destinados a operação dos Fundos de Investimentos Imobiliários do Parque D. Pedro	0	0	0	0	0	0	-44.625	-44.625
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	38.861	0	38.861	82.558	121.419
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	38.861	0	38.861	82.558	121.419
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.397.866	80.115	937.173	38.861	0	2.454.015	928.322	3.382.337

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016
7.01	Receitas	390.734	343.916
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	300.396	289.118
7.01.02	Outras Receitas	88.604	44.345
7.01.02.01	Outras Receitas	87.085	35.558
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	1.519	8.787
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	8.874	20.443
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.140	-9.990
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-76.267	-91.096
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-55.282	-59.985
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.985	-31.111
7.03	Valor Adicionado Bruto	314.467	252.820
7.04	Retenções	-1.748	-2.011
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.748	-2.011
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	312.719	250.809
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.893	30.890
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.164	3.060
7.06.02	Receitas Financeiras	19.729	27.830
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	335.612	281.699
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	335.612	281.699
7.08.01	Pessoal	27.625	25.908
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.881	22.480
7.08.01.02	Benefícios	2.171	2.027
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.573	1.401
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	72.812	55.821
7.08.02.01	Federais	70.784	53.845
7.08.02.03	Municipais	2.028	1.976
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	61.946	78.551
7.08.03.01	Juros	60.233	76.948
7.08.03.02	Aluguéis	1.713	1.603
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	173.229	121.419
7.08.04.02	Dividendos	93.227	38.861
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	80.002	82.558

Comentário do Desempenho

**SONAE SIERRA
BRASIL**



RESULTADOS 3T17

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Carlos Alberto Correa

CFO e Diretor de RI

Murilo Hyai

Gerente Sênior de RI

Eduardo Oliveira

Especialista de RI

Website: ri.sonaesierra.com.br

E-mail: ribrasil@sonaesierra.com

Telefone: +55 (11) 3371 3692

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Português

8 de novembro de 2017

10:00 (Brasil) | 7:00 (Nova Iorque) | 12:00 (GMT)

Telefone: +55 (11) 2188 0155

Replay: +55 (11) 2188 0400

Inglês

8 de novembro de 2017

11:00 (Brasil) | 8:00 (Nova Iorque) | 13:00 (GMT)

Telefone (Nova Iorque): +1 (646) 843 6054

Telefone (Londres): +44 (203) 051 6929

Telefone (São Paulo): +55 (11) 2188 0155

Replay: +55 (11) 2188 0400

Comentário do Desempenho

**SONAE SIERRA
BRASIL**

A SONAE SIERRA BRASIL DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T17

São Paulo, 7 de novembro de 2017 – a Sonae Sierra Brasil S.A. (B3: SSBR3), uma das principais incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao terceiro trimestre (3T17).

DESTAQUES

- Os lojistas dos shoppings da Sonae Sierra Brasil tiveram mais um trimestre com forte desempenho de **vendas**, que cresceram 8,5% no 3T17 frente ao mesmo período de 2016, resultando no maior crescimento de vendas nos shoppings da Companhia em um terceiro trimestre desde 2013. Três de nossos shoppings reportaram crescimento de vendas de dois dígitos e todos registraram crescimento acima da inflação.
- **As vendas nas mesmas lojas (SSS)** tiveram outro aumento expressivo, de 7,7% no 3T17, dando suporte à nossa visão de que nosso portfólio de alta qualidade já começou a se beneficiar da recuperação do consumo.
- **Os aluguéis nas mesmas lojas (SSR)** continuam se beneficiando do crescimento das vendas e da queda dos descontos, crescendo 6,7% e voltando a apresentar crescimento real.
- **A taxa de ocupação** encerrou o terceiro trimestre de 2017 em 93,6%, 0,2 ponto percentual acima do 2T17.
- **O custo de ocupação** continua caminhando em direção aos níveis históricos do indicador, fechando o trimestre em 9,7%, impulsionado pela recuperação das vendas e por nossas contínuas iniciativas de redução de custo.
- Liderada por mais um forte aumento da receita de estacionamento (14,5% no 3T17), a **receita líquida** continuou a crescer acima da inflação e fechou o trimestre em R\$ 86,9 milhões, aumento de 4,2%.
- O **EBITDA** cresceu 7,7% no 3T17, totalizando R\$ 60,4 milhões, influenciado por maiores receitas e menores custos operacionais.
- O robusto desempenho operacional somado às menores despesas financeiras continuou a impulsionar o **FFO**, que cresceu 21,4% no 3T17, para R\$ 39,1 milhões.
- **O lucro líquido** atribuível aos acionistas da Companhia totalizou R\$ 21,0 milhões no 3T17, 28,8% superior ao resultado do 3T16.

Comentário do Desempenho

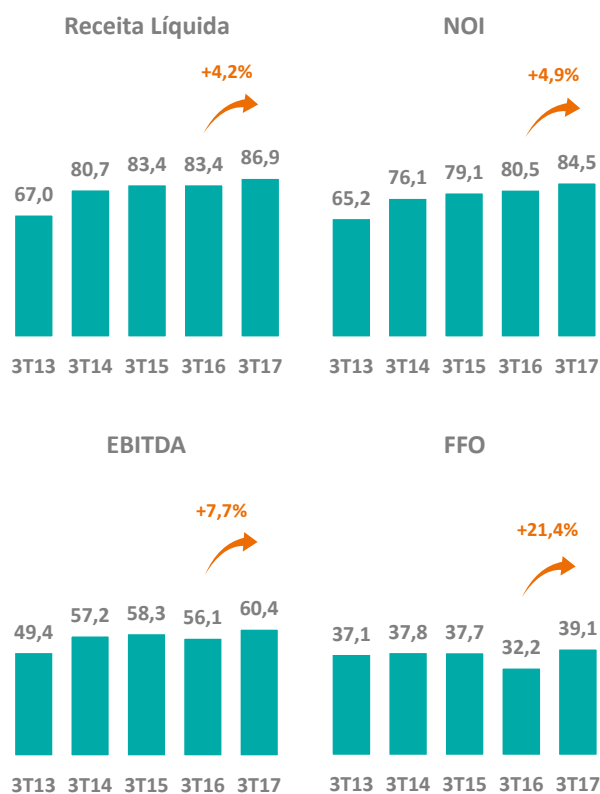
SONAE SIERRA
BRASIL

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Indicadores Financeiros Consolidados (R\$ milhões)						
	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Receita Líquida	86,9	83,4	4,2%	260,1	249,2	4,4%
EBITDA	60,4	56,1	7,7%	181,2	173,2	4,6%
Margem EBITDA	69,5%	67,3%	220 bps	69,6%	69,5%	16 bps
FFO	39,1	32,2	21,4%	116,1	98,4	17,9%
Margem FFO	45,0%	38,7%	635 bps	44,6%	39,5%	513 bps
NOI	84,5	80,5	4,9%	252,0	239,9	5,0%
Margem NOI	89,1%	87,9%	125 bps	89,1%	88,1%	108 bps

Indicadores Operacionais						
	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
ABL Total (mil m²)	445,1	445,1	0,0%	445,1	445,1	0,0%
ABL Própria (mil m²)	347,1	347,1	0,0%	347,1	347,1	0,0%
Número de Shoppings	9	9	0,0%	9	9	0,0%
Vendas (R\$ milhões)	1.160,4	1.069,4	8,5%	3.422,4	3.177,1	7,7%
Vendas/m² (R\$, méd. mensal)	1.044,9	957,5	9,1%	1.010,1	946,4	6,7%
Aluguel/ m² (R\$, méd. mensal)	66,3	63,5	4,4%	65,9	62,7	5,0%
Ocupação	93,6%	94,8%	-120 bps	93,6%	94,8%	-120 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,7%	10,1%	-36 bps	9,7%	10,1%	-36 bps
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	7,7%	0,3%	740 bps	6,2%	-0,9%	712 bps
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	6,7%	4,7%	192 bps	7,5%	5,1%	234 bps
Pagamentos em Atraso (25 dias)	5,33%	5,55%	-22 bps	5,24%	5,79%	-56 bps

Principais Indicadores Financeiros (R\$ milhões)



Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS 3T17

SONAE SIERRA
BRASIL



Parque D. Pedro Shopping



Uberlândia Shopping



Shopping Plaza Sul

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Desempenho e posicionamento

A Sonae Sierra Brasil teve mais um trimestre de forte desempenho, liderado pelos sólidos resultados operacionais e financeiros.

As condições de mercado mantiveram a tendência de recuperação vista nos últimos trimestres e solidificaram a retomada da economia brasileira no terceiro trimestre de 2017. As taxas de desemprego têm caído consistentemente nos últimos meses, enquanto que indústria e varejo retomaram o crescimento, a inflação está sob controle e as taxas de juros seguem em queda. O índice de confiança dos consumidores também segue tendência de alta.

Com um ambiente macroeconômico mais favorável, as empresas começaram a delinear planos de investimento para um novo ciclo de crescimento, que já está no horizonte.

Olhando para o nosso portfólio, vemos que nossos lojistas estão acompanhando a tendência de recuperação econômica e registraram um forte desempenho no 3T17, com um expressivo aumento de vendas de 8,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Podemos ver este cenário positivo em todos os mercados onde a Sonae Sierra Brasil está presente, com todos os nossos shoppings apresentando crescimento de vendas acima da inflação no terceiro trimestre.

Seguindo o forte desempenho das vendas totais, o índice de vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceu 7,7% no terceiro trimestre de 2017 em comparação com o mesmo período de 2016, liderado pelo sólido desempenho tanto das operações satélites quanto das âncoras. Os aluguéis nas mesmas lojas (SSR) também se beneficiaram de maiores vendas e, somadas ao declínio contínuo de descontos temporários, registraram um aumento de 6,7% no período. Estes indicadores atestam nossa visão de que nosso portfólio de alta qualidade e ainda em maturação deve continuar a se beneficiar da recuperação do consumo.

Nossa estratégia de focar os esforços em nossa operação atual tem sido muito efetiva e se reflete não só no desempenho de vendas de nossos lojistas, mas também na manutenção das taxas de ocupação e na redução do custo de ocupação, que está retornando à sua média histórica, fechando 3T17 em 9,7%. Acreditamos que custos de ocupação adequados são importantes para sustentar o crescimento dos aluguéis.

Também impulsionada por vendas mais fortes em nossos shoppings, a receita de aluguel variável também apresentou forte crescimento no terceiro trimestre, crescendo 22,5% em relação ao mesmo período de 2016, liderando o crescimento da receita de aluguel total. Outro forte aumento foi da receita de estacionamento (14,5% no mesmo período), que ajudou a nossa receita líquida a crescer 4,2% entre julho e setembro de 2017 em comparação com os mesmos meses de 2016.

RELEASE DE RESULTADOS 3T17

Comentário do Desempenho



Assim como no segundo trimestre de 2017, os custos e despesas caíram 3,4% no 3T17, resultantes de ganhos de eficiência e redução de custos com lojas vagas e acordos contratuais, que registraram decréscimos acentuados de 29,3% e 21,6%, respectivamente.

Assim, a combinação de receitas crescentes e queda de custos e despesas impulsionou nossos indicadores financeiros. Nosso EBITDA consolidado cresceu 7,7% no terceiro trimestre, enquanto o FFO registrou aumento de 21,4% em relação ao 3T16.

Por fim, começamos os trabalhos de revitalização do Shopping Plaza Sul. Este projeto visa qualificar e adaptar o shopping ao seu público, bem como trará pequeno aumento à ABL do shopping. Traremos marcas de renome que irão complementar o *mix* de lojas do shopping.

Perspectivas

Com a recuperação econômica as empresas voltaram a investir. Alguns varejistas apresentaram planos de expansão para os próximos cinco anos, desde grandes redes de supermercados até *fast food* e restaurantes, visando multiplicar suas operações no país, aumentando assim a demanda por ABL em todas as regiões. A combinação de crescimento orgânico e planos de expansão dos varejistas deve continuar a contribuir positivamente para a indústria de shopping centers.

No entanto, não é segredo que os shoppings não são mais meros destinos para compras. Hoje em dia, quando os consumidores visitam shoppings, procuram experiências que vão além das compras tradicionais. Assim, a Sonae Sierra Brasil continua focada em aprimorar a experiência do consumidor.

Além disso, o fortalecimento operacional da nossa nova geração de shoppings deve impulsionar nossos resultados nos próximos anos, gerando crescimento real de nossas receitas. Além disso, nossos custos e despesas, fortemente afetados durante a crise, devem retornar aos seus patamares históricos, aumentando ainda mais nossos indicadores financeiros.

Como afirmamos nos trimestres anteriores, continuamos monitorando o mercado de forma muito diligente para potenciais novas oportunidades de crescimento e, considerando a força do nosso balanço patrimonial, estamos bem posicionados para aproveitar essas oportunidades e consolidar a posição da Sonae Sierra Brasil como uma das empresas líderes no setor de shopping centers brasileiro.

A Administração.

RELEASE DE RESULTADOS 3T17

Comentário do Desempenho



PORTFÓLIO 3T17

Ao final do 3T17 nosso portfólio era composto por nove shopping centers, totalizando 445,1 mil m² de ABL total e 347,1 mil m² de ABL própria.

Shopping Centers em Operação	Cidade	Lojas	ABL Total (mil m ²)	Participação	ABL Própria (mil m ²)	Ocupação (% ABL)
Shopping Metrópole	São Bernardo do Campo (SP)	173	29,9	100,0%	29,9	97,9%
Franca Shopping	Franca (SP)	94	18,6	76,9%	14,3	99,6%
Parque D. Pedro Shopping	Campinas (SP)	394	124,6	51,0%	63,5	98,5%
Shopping Plaza Sul	São Paulo (SP)	207	23,5	60,0%	14,1	95,8%
Shopping Campo Limpo	São Paulo (SP)	135	22,2	20,0%	4,4	97,7%
Manauara Shopping	Manaus (AM)	234	47,3	100,0%	47,3	95,5%
Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	194	52,9	100,0%	52,9	94,8%
Boulevard Londrina Shopping	Londrina (PR)	211	48,1	88,6%	42,6	92,6%
Passeio das Águas Shopping	Goiânia (GO)	253	77,9	100,0%	77,9	79,6%
Total		1.895	445,1	78,0%	347,1	93,6%

Comentário do Desempenho

SONAE SIERRA
BRASIL

DESEMPENHO OPERACIONAL

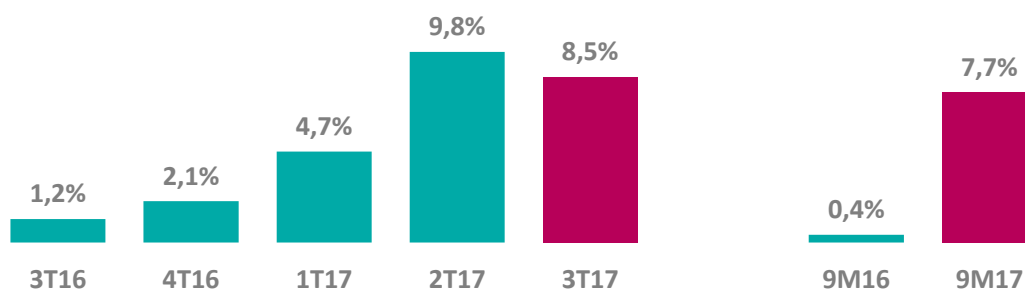
Desempenho de vendas nos shopping centers

Desde o início de 2017, o varejo tem demonstrado fortes sinais de recuperação e, a partir do segundo trimestre, nossos lojistas têm registrado desempenho robusto de vendas. No 3T17, as vendas totais em nossos shoppings cresceram 8,5% em relação ao mesmo período de 2016, totalizando R\$ 1,2 bilhão e representando o melhor desempenho relativo em terceiros trimestres desde 2013. É importante mencionar que a temporada de Páscoa de 2017 impulsionou o crescimento de vendas no 2T17, uma vez em 2016 ela ocorreu durante o primeiro trimestre, o que dá ainda mais importância ao crescimento apresentado no terceiro trimestre.

Todos os nossos nove shoppings apresentaram crescimento de vendas acima da inflação no 3T17 e três deles mantiveram o ritmo de crescimento de dois dígitos. O Passeio das Águas permanece como o destaque da nossa nova geração de shoppings, com um forte aumento de vendas de 12,4%, refletindo o contínuo processo de maturação.

Os lojistas em nossos shoppings maduros também reportaram fortes números de vendas, atestando a recuperação de seus mercados. Os destaques foram os shoppings de Franca e Manauara, ambos com crescimento de vendas de dois dígitos.

Crescimento de Vendas dos Lojistas (Y-o-Y)



Vendas dos lojistas, por Shopping Center (R\$ mil)	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Shopping Metrópole	87.445	80.501	8,6%	261.237	238.838	9,4%
Franca Shopping	56.064	49.836	12,5%	164.801	148.922	10,7%
Parque D. Pedro Shopping	366.784	344.922	6,3%	1.085.318	1.019.129	6,5%
Shopping Plaza Sul	104.064	100.322	3,7%	312.739	303.954	2,9%
Shopping Campo Limpo	88.998	84.625	5,2%	264.651	253.688	4,3%
Manauara Shopping	196.928	171.419	14,9%	565.461	511.567	10,5%
Uberlândia Shopping	85.023	79.013	7,6%	250.537	227.888	9,9%
Boulevard Londrina Shopping	71.419	66.491	7,4%	214.401	202.195	6,0%
Passeio das Águas Shopping	103.661	92.260	12,4%	303.284	270.908	12,0%
Total	1.160.386	1.069.389	8,5%	3.422.430	3.177.090	7,7%

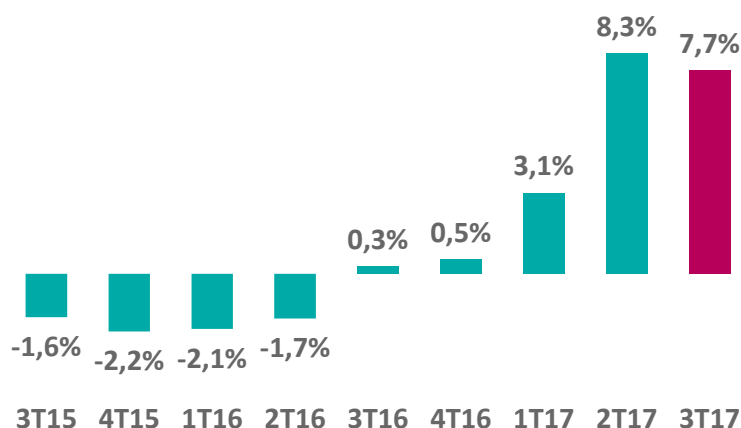
Comentário do Desempenho

SONAE SIERRA
BRASIL

Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram outro forte desempenho, crescendo 7,7% no 3T17 sobre o terceiro trimestre de 2016.

Evolução das vendas nas mesmas lojas



As operações de eletrodomésticos e moda foram o destaque entre as lojas âncoras, com SSS de 15,1% e 13,7% no período. Excluindo os hipermercados que continuam registrando queda nas vendas, o segmento de lojas âncora apresentou um SSS de 12,1% no 3T17.

Todos os principais segmentos de satélites relataram forte crescimento de SSS no terceiro trimestre de 2017. Os lojistas da moda fecharam o período com um aumento de 9,0%, enquanto os de eletrônicos cresceram 10,8%, e eletrodomésticos, 13,5%. As operações de serviço, que continuam a aumentar sua importância no setor de shopping centers, também reportaram aumento de SSS de dois dígitos e, entre esses lojistas, vale a pena mencionar o desempenho das agências de viagens no 3T17, que se traduziu em um SSS de 12,2% no 3T17 sobre o mesmo período de 2016.

As operações de lazer continuaram a apresentar forte desempenho, mas a comparação y-o-y foi afetada por uma grande quantidade de *blockbusters* no 3T16.

Vendas nas mesmas lojas (SSS) - R\$/m²/mês	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Satélites	7,5%	0,9%	665 bps	5,9%	-0,6%	647 bps
Âncoras	8,9%	-1,6%	1.054 bps	6,9%	-2,4%	933 bps
Lazer	-6,5%	11,9%	-1.831 bps	2,5%	10,5%	-798 bps
Total	7,7%	0,3%	740 bps	6,2%	-0,9%	712 bps

RELEASE DE RESULTADOS 3T17

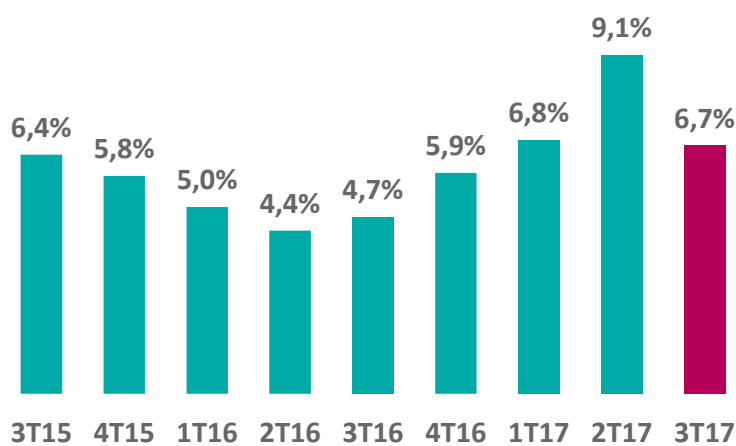
Comentário do Desempenho



Aluguéis nas mesmas lojas (SSR)

A combinação de melhor desempenho dos lojistas com descontos em queda gerou crescimento de 6,7% dos aluguéis nas mesmas lojas (SSR) no 3T17. Nossa nova geração de shoppings continuou a registrar as maiores taxas de crescimento de SSR e tanto Boulevard Londrina como Passeio das Águas apresentaram índices superiores a 16%.

Evolução do aluguel nas mesmas lojas



Excluindo os hipermercados, os principais segmentos das lojas âncoras registraram SSR positivo no trimestre. O destaque entre eles foram operações de eletrodomésticos, impulsionadas pelo desempenho de vendas mencionado acima. Grande parte das principais lojas de departamento de moda também fechou o trimestre com um significativo crescimento de SSR.

Da mesma forma que o índice SSS, todos os segmentos de lojas de satélites fecharam o 3T17 com crescimento robusto de SSR. Eletrônicos e eletrodomésticos continuaram a apresentar índices robustos, ambos superiores a 8%. As operações de calçados registraram SSR de 17,7% no período, enquanto alguns outros segmentos da moda também registraram crescimento de dois dígitos.

Aluguel nas mesmas lojas (SSR) - R\$/m²/mês	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Satélites	8,5%	5,5%	293 bps	8,7%	5,0%	365 bps
Âncoras	5,4%	0,5%	487 bps	7,5%	3,8%	371 bps
Lazer	-10,0%	11,4%	-2.136 bps	-6,2%	11,4%	-1.763 bps
Total	6,7%	4,7%	192 bps	7,5%	5,1%	234 bps

RELEASE DE RESULTADOS 3T17

Comentário do Desempenho

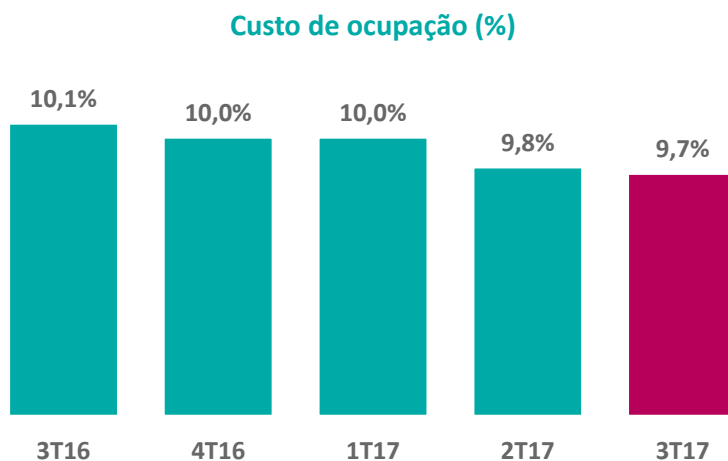


Taxa de ocupação

Ao final de setembro de 2017 a taxa de ocupação total dos shoppings da Sonae Sierra Brasil era de 93,6%, 1,8 ponto percentual abaixo do reportado no 3T16 mas 0,2 ponto percentual acima do 2T17.

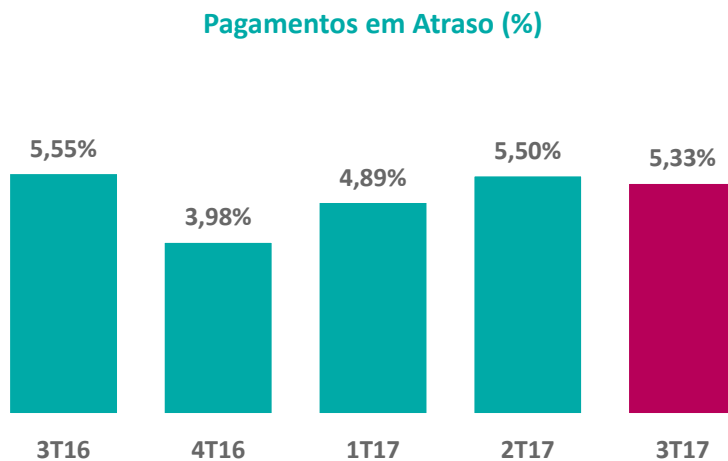
Custo de Ocupação

O custo de ocupação caiu para 9,7% das vendas no 3T17, 0,36 ponto percentual abaixo do que no 3T16, explicado pela combinação de maiores vendas e iniciativas de redução de custos, mantendo a tendência de retorno aos níveis históricos.



Pagamentos em atraso

Os pagamentos em atraso caíram para 5,3% no 3T17 (comparados a 5,6% no 3T16) e devem continuar convergindo aos níveis históricos conforme a economia se recupera.



Comentário do Desempenho

SONAE SIERRA
BRASIL

DESEMPENHO FINANCEIRO

As informações financeiras e operacionais abaixo são baseadas nas demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e correspondem à comparação dos resultados obtidos no 3T17 com o mesmo período do ano anterior. Portanto, as demonstrações financeiras consolidadas incluem 100% dos resultados do Parque D. Pedro Shopping.

Receita

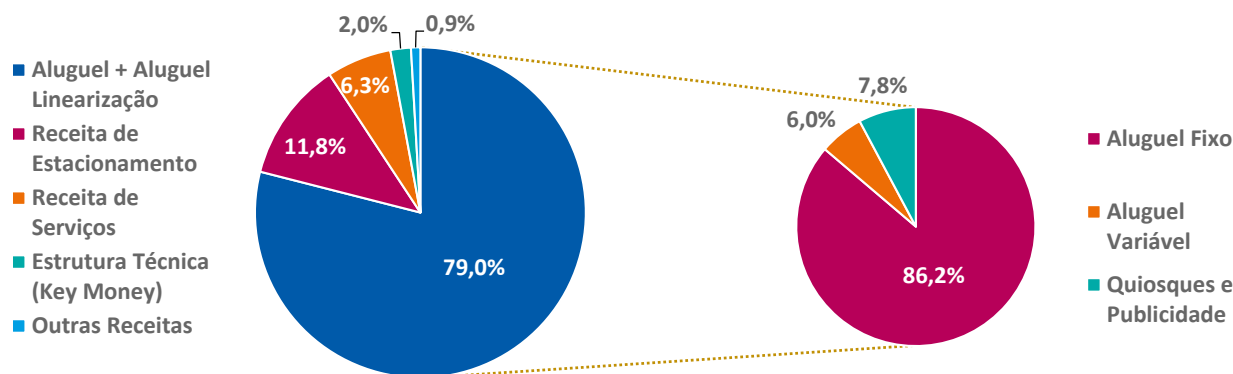
A receita bruta da Companhia totalizou R\$ 101,2 milhões no 3T17, crescendo 2,7% sobre o 3T16.

Receita (R\$ milhões)	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Aluguel	79,9	77,7	2,8%	240,3	230,9	4,1%
Aluguel Linearização	0,0	0,5	-92,6%	(0,0)	1,7	N/A
Receita de Serviços	6,4	6,9	-7,0%	19,2	19,7	-2,5%
Receita de Estacionamento	11,9	10,4	14,5%	34,3	28,9	19,0%
Estrutura Técnica (Key Money)	2,0	2,3	-11,3%	6,5	7,9	-17,5%
Outras Receitas	0,9	0,7	29,6%	1,5	3,0	-50,0%
Receita Bruta Total	101,2	98,6	2,7%	301,9	292,2	3,3%

O desempenho sólido das vendas dos lojistas no trimestre levou a outro crescimento robusto do aluguel variável, que aumentou 22,5% no 3T17 frente ao mesmo período de 2016. Os shoppings Passeio das Águas, Boulevard Londrina e Parque D. Pedro foram os maiores contribuintes para o crescimento da receita de aluguel no trimestre. Enquanto o desempenho do Passeio das Águas e Boulevard Londrina refletem seu contínuo processo de maturação, o desempenho do Parque D. Pedro continua a impulsionar nossos resultados.

A receita de estacionamento cresceu 14,5% no 3T17, liderada por maiores tarifas e aumento de fluxo em nossos shoppings, principalmente nos shoppings Parque D. Pedro e Manauara.

Abertura da Receita Bruta no Trimestre



RELEASE DE RESULTADOS 3T17

Comentário do Desempenho



Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$ 28,8 milhões no 3T17, uma queda de 3,4% frente ao 3T16, refletindo iniciativas de aumento de eficiência em nosso escritório central e melhor cenário para o varejo e para a economia brasileira.

Durante o segundo trimestre de 2017, a Companhia realizou uma reestruturação em sua sede para obter maior eficiência, que levou a uma redução de pessoal. Assim os custos com pessoal diminuíram 14,3% no 3T17, totalizando R\$ 10,0 milhões.

O custo relacionado às lojas vagas e os custos com acordos contratuais com lojistas registraram fortes retrações no terceiro trimestre de 2017, 29,3% e 21,6% respectivamente, liderados pela combinação do melhor desempenho dos lojistas e da menor quantidade de lojas satélite vagas.

O crescimento dos custos e despesas com serviços externos é explicado por despesas não recorrentes com consultores externos e maiores custos operacionais associados ao estacionamento em nossos shoppings mais novos, devido a campanhas promocionais de isenção de tarifas.

Custos e Despesas (R\$ milhões)	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Depreciações e amortizações	0,6	0,7	-16,0%	1,7	2,0	-13,1%
Pessoal	10,0	11,6	-14,3%	32,9	31,0	6,1%
Serviços externos	4,7	1,8	162,2%	10,5	6,3	67,1%
Custo de ocupação (lojas vagas)	4,6	6,5	-29,3%	14,6	19,0	-23,0%
Custos de acordos contratuais com lojistas	2,4	3,0	-21,6%	7,8	8,5	-8,1%
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	2,6	2,2	20,6%	7,1	10,0	-28,5%
Outros	4,0	4,0	-0,2%	11,3	10,1	12,7%
Total	28,8	29,8	-3,4%	86,0	86,7	-0,9%
Classificado como:						
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	20,1	22,6	-11,0%	63,2	63,1	0,2%
Pessoal	9,8	11,5	-14,7%	32,5	30,5	6,3%
Serviços externos	1,5	0,7	97,4%	4,1	2,6	61,7%
Custo de ocupação (lojas vagas)	4,6	6,5	-29,3%	14,6	19,0	-23,0%
Custos de acordos contratuais com lojistas	2,4	3,0	-21,6%	7,8	8,5	-8,1%
Outros	1,9	0,8	123,9%	4,2	2,5	64,5%
Despesas operacionais	8,7	7,2	20,7%	22,8	23,7	-3,7%
Pessoal	0,2	0,1	12,1%	0,4	0,5	-6,0%
Depreciações e amortizações	0,6	0,7	-16,0%	1,7	2,0	-13,1%
Serviços externos	3,2	1,0	208,5%	6,3	3,7	70,9%
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	2,6	2,2	20,6%	7,1	10,0	-28,5%
Outros	2,1	3,2	-32,9%	7,1	7,5	-4,9%
Total	28,8	29,8	-3,4%	86,0	86,7	-0,9%

Comentário do Desempenho



Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido no 3T17 foi uma despesa líquida de R\$ 13,6 milhões, 11,0% abaixo do registrado no 3T16. Assim como nos trimestres anteriores, menores inflação e taxa de juros explicam a queda.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ milhões)	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Receitas Financeiras	7,4	9,0	-17,6%	19,7	27,8	-29,1%
Despesas Financeiras	(21,0)	(24,3)	-13,5%	(60,2)	(76,9)	-21,7%
Resultado Financeiro Total – Líquido	(13,6)	(15,3)	-11,0%	(40,5)	(49,1)	-17,5%

Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI totalizou R\$ 84,5 milhões no 3T17, 4,9% acima do 3T16, com aumento da margem NOI de 1,25 ponto percentual, explicado pela redução de 7,3% dos custos operacionais e do forte crescimento da receita de estacionamento.

NOI (R\$ milhões)	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Receitas Operacionais						
Aluguel + linearização	79,9	78,3	2,1%	240,3	232,6	3,3%
Estrutura técnica (key money)	2,0	2,3	-11,3%	6,5	7,9	-17,5%
Receita de estacionamento	11,9	10,4	14,5%	34,3	28,9	19,0%
Outras receitas	0,9	0,7	29,6%	1,5	3,0	-50,0%
Total Receitas	94,8	91,6	3,4%	282,7	272,4	3,8%
Custos Operacionais						
Serviços de terceiros	(1,5)	(0,7)	97,4%	(4,1)	(2,6)	61,7%
Custo de ocupação (lojas vagas)	(4,6)	(6,5)	-29,3%	(14,6)	(19,0)	-23,0%
Custos de acordos contratuais com lojistas	(2,4)	(3,0)	-21,6%	(7,8)	(8,5)	-8,1%
Outros	(1,9)	(0,8)	123,9%	(4,2)	(2,5)	64,5%
(-) Total Custos Operacionais	(10,3)	(11,1)	-7,3%	(30,7)	(32,5)	-5,6%
NOI	84,5	80,5	4,9%	252,0	239,9	5,0%
Margem NOI	89,1%	87,9%	125 bps	89,1%	88,1%	108 bps

EBITDA & FFO

No 3T17, o EBITDA registou um aumento de 7,7% em relação ao 3T16, atingindo R\$ 60,4 milhões, com uma margem de 69,5%. O crescimento do EBITDA reflete a recuperação operacional contínua de nossos shoppings e a queda nos custos e despesas.

Da mesma forma que no trimestre anterior, a combinação de maior EBITDA e menores despesas financeiras levou a um crescimento robusto da FFO no 3T17, +21,4% em relação ao mesmo período de 2016, totalizando R\$ 39,1 milhões e resultando em uma margem FFO de 45,0%.

A reconciliação do lucro operacional antes dos resultados financeiros com EBITDA e FFO é apresentada na tabela a seguir.

Comentário do Desempenho

SONAE SIERRA
BRASIL

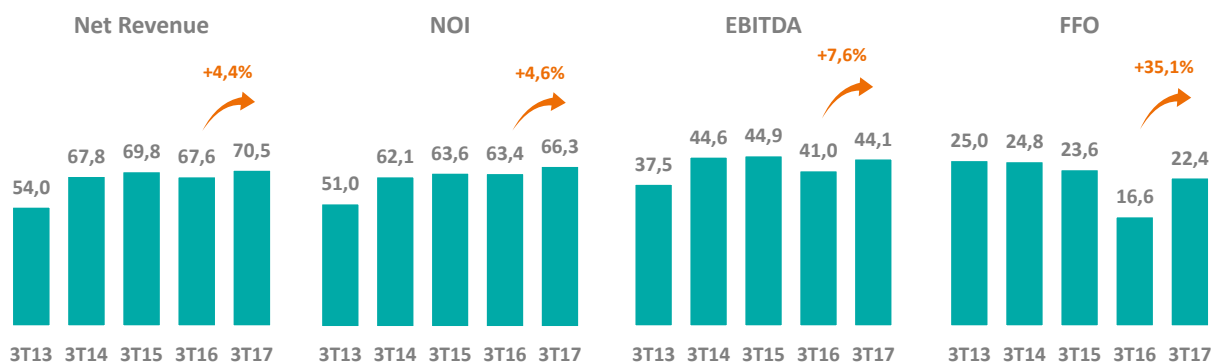
Reconciliação do EBITDA e FFO (R\$ milhões)	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Receita Líquida	86,9	83,4	4,2%	260,1	249,2	4,4%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	59,8	55,4	7,9%	267,1	207,2	28,9%
Depreciação e amortização	0,6	0,7	-16,0%	1,7	2,0	-13,1%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	0,0	0,0	-100,0%	(87,7)	(36,1)	143,3%
EBITDA	60,4	56,1	7,7%	181,2	173,2	4,6%
Margem EBITDA	69,5%	67,3%	220 bps	69,6%	69,5%	16 bps
EBITDA	60,4	56,1	7,7%	181,2	173,2	4,6%
Resultado financeiro líquido	(13,6)	(15,3)	-11,0%	(40,5)	(49,1)	-17,5%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(7,7)	(8,6)	-10,7%	(24,6)	(25,6)	-4,1%
FFO	39,1	32,2	21,4%	116,1	98,4	17,9%
Margem FFO	45,0%	38,7%	635 bps	44,6%	39,5%	513 bps

Informações Gerenciais

De acordo com as práticas e políticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, a Companhia consolida 100% do Parque D. Pedro Shopping apesar de deter 51% desse shopping e, por outro lado, não consolida a participação de 20% que detemos no Shopping Campo Limpo. Considerando a relevância destes shoppings para os resultados da Companhia, preparamos informações gerenciais proforma com as consolidações proporcionais de nossos ativos (páginas 23 a 26). Os resultados de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

Indicadores Financeiros Gerenciais (R\$ milhões)	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Receita Líquida	70,5	67,6	4,4%	211,3	204,2	3,5%
EBITDA	44,1	41,0	7,6%	132,7	129,6	2,4%
Margem EBITDA	62,5%	60,6%	187 bps	62,8%	63,5%	-65 bps
FFO	22,4	16,6	35,1%	66,1	53,0	24,6%
Margem FFO	31,7%	24,5%	721 bps	31,3%	26,0%	531 bps
NOI	66,3	63,4	4,6%	198,6	191,0	4,0%
Margem NOI	87,2%	85,9%	125 bps	87,3%	86,3%	108 bps

Principais Indicadores Financeiros (R\$ milhões)



Comentário do Desempenho

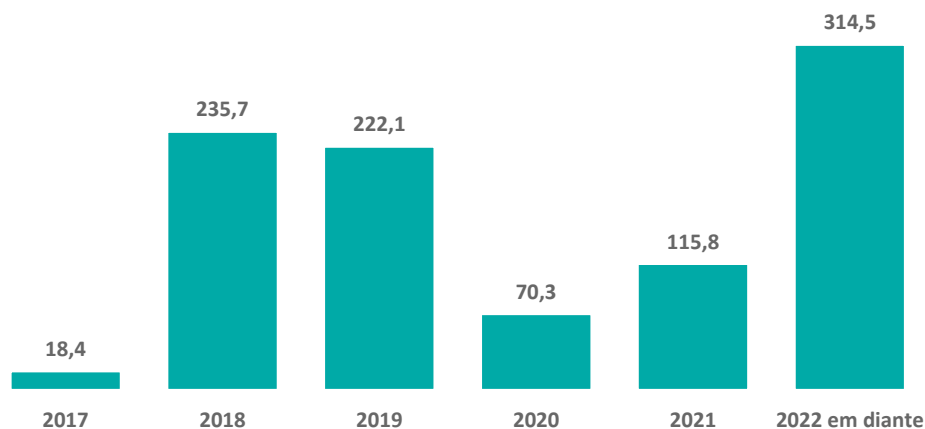
SONAE SIERRA
BRASIL

CAIXA E DÍVIDA FINANCEIRA

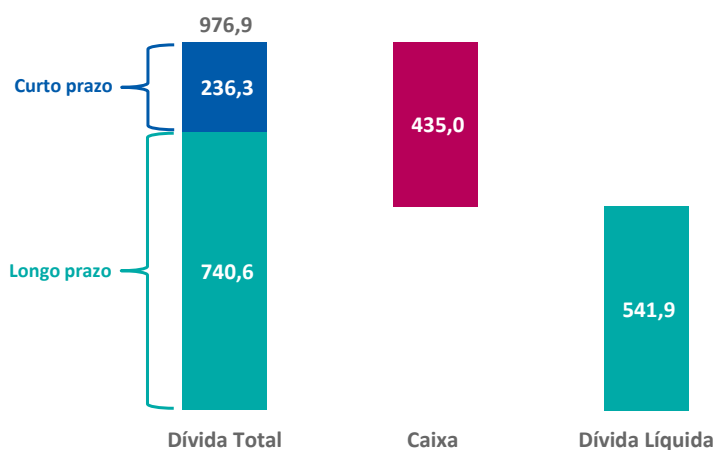
O saldo de caixa da Companhia totalizava R\$ 435,0 milhões ao final do 3T17, aumento de 148,1% frente ao 2T17, explicado pela segunda emissão de debêntures em julho de 2017. O saldo de caixa está alocado em aplicações financeiras de curto prazo e baixo risco, em bancos com grau de investimento, a uma taxa média de 101,0% do CDI.

A dívida financeira total da Companhia atingiu R\$ 976,9 milhões ao final do trimestre, e o cronograma de amortização correspondente está apresentado abaixo:

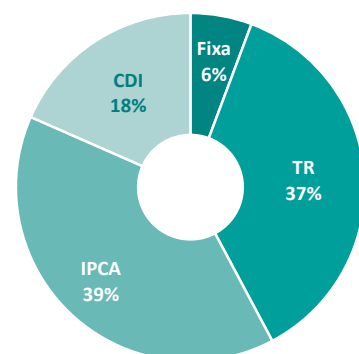
Amortização da Dívida Financeira (R\$ milhões)



Dívida Financeira Líquida (R\$ milhões)



Perfil do Endividamento



A dívida financeira líquida de R\$ 541,9 milhões corresponde a 2,2 vezes o EBITDA consolidado dos últimos doze meses (ou 3,0 vezes se considerarmos a consolidação proporcional de nossos ativos).

RELEASE DE RESULTADOS 3T17

Comentário do Desempenho



Custo da Dívida

O custo médio da dívida da Companhia caiu para 9,53% (frente a 10,33% no 2T17) devido à queda da inflação e das taxas de juros.

Financiamentos Contratados	Duração Restante (anos)	Taxa ⁽¹⁾	Saldo em 30/09/17 (R\$ milhões)
Manauara Shopping	3,2	8,50%	55,6
Metrópole Shopping - Expansão I	5,6	TR + 9,30%	27,1
Uberlândia Shopping	8,3	TR + 9,70%	52,8
Boulevard Londrina Shopping	8,5	TR + 9,70%	94,6
Passeio das Águas Shopping	5,7	TR + 9,70%	182,4
Debêntures 1ª emissão - 2ª série	1,4	IPCA + 6,25%	259,5
Debêntures 1ª emissão - 2ª série ⁽²⁾	1,4	CDI + 1,24%	54,5
Debêntures 2ª emissão - 3ª série	4,8	CDI + 0,75%	125,3
Debêntures 2ª emissão - 2ª série	6,8	IPCA + 6,23%	125,1
Total			976,9
Média	4,6	9,53%	

(1) Considerando TR a 1,08% a.a., CDI a 8,14% a.a. e IPCA a 2,54%.

(2) A Companhia contratou em agosto de 2013 um instrumento derivativo (swap) de R\$ 54,5 milhões a CDI + 1,24%.

Comentário do Desempenho



GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): Equivalente à soma de toda a área disponível para locação nos shopping centers.

B3: Brasil Bolsa Balcão S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias, Futuros e Mercado Balcão.

Custo de Ocupação: Relação (considerando os últimos doze meses) entre o aluguel mais encargos comuns e fundo de promoção sobre o total das vendas dos lojistas.

EBITDA: Lucro operacional antes do resultado financeiro + depreciação e amortização – gastos com valor justo das propriedades.

Fluxo de Caixa Operacional (FFO): EBITDA +/- resultado financeiro líquido – imposto de renda e contribuição social.

IFRS: *International Financial Reporting Standards* ou Normas Internacionais de Contabilidade.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.

Lojas Âncora ou Âncoras 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.

Lojas Satélite ou Satélites: Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncora e destinadas ao comércio em geral.

Pagamentos em atraso: O montante total dos aluguéis vencidos há mais de 25 dias de atraso, dividido pelo montante total dos aluguéis do mesmo período.

Resultado Operacional Líquido (NOI): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - despesas operacionais dos shoppings – provisão para devedores duvidosos.

SSR (Aluguel nas Mesmas Lojas): Relação entre o aluguel faturado para os mesmos lojistas no período atual comparado ao período anterior, proporcionalmente à nossa participação nos ativos.

SSS (Vendas nas Mesmas Lojas): Relação entre as vendas dos mesmos lojistas no período atual comparado ao período anterior, proporcionalmente à nossa participação nos ativos.

Taxa de Ocupação: Relação entre a área alugada e a ABL total de cada shopping center no fim de cada período.

As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

RELEASE DE RESULTADOS 3T17

Comentário do Desempenho



ANEXOS

Balanco Patrimonial Consolidado - ATIVO (R\$ mil)	30/09/17	30/06/17	Δ
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	434.999	175.346	148,1%
Contas a receber, líquidas	36.828	38.065	-3,2%
Impostos a recuperar	6.768	5.376	25,9%
Despesas antecipadas	107	182	-41,2%
Outros créditos	7.387	6.296	17,3%
Total do ativo circulante	486.089	225.265	115,8%
Ativo não circulante mantido para venda	32.316	32.316	0,0%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber, líquidas	15.668	15.594	0,5%
Impostos a recuperar	27.777	27.464	1,1%
Empréstimos aos condomínios	25.495	26.163	-2,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.642	8.130	-30,6%
Depósitos judiciais	20.053	19.408	3,3%
Outros créditos	2.768	4.238	-34,7%
Total do realizável a longo prazo	97.403	100.997	-3,6%
Investimentos	40.599	40.603	0,0%
Propriedades para investimento	4.595.347	4.590.401	0,1%
Imobilizado	3.487	3.298	5,7%
Intangível	2.240	2.614	-14,3%
Total do ativo não circulante	4.739.076	4.737.913	0,0%
TOTAL ATIVO	5.257.481	4.995.494	5,2%

Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS 3T17



Balanco Patrimonial Consolidado: PASSIVO (R\$ mil)	30/09/2017	30/06/2017	Δ
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	71.634	71.432	0,3%
Debêntures	156.679	156.550	0,1%
Fornecedores nacionais	5.162	6.215	-16,9%
Impostos a recolher	6.337	6.788	-6,6%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	9.236	7.710	19,8%
Estrutura técnica	3.585	4.050	-11,5%
Rendimentos a distribuir	6.795	7.405	-8,2%
Outras obrigações	7.770	6.124	26,9%
Total do passivo circulante	267.198	266.274	0,3%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	340.857	356.558	-4,4%
Debêntures	407.700	150.486	170,9%
Estrutura técnica	230	706	-67,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	648.390	650.056	-0,3%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	7.690	7.599	1,2%
Provisão para remuneração variável	2.284	1.694	34,8%
Total do passivo não circulante	1.407.151	1.167.099	20,6%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	1.397.866	1.397.866	0,0%
Reserva de capital	80.115	80.115	0,0%
Reservas de lucros	998.714	998.714	0,0%
Lucros/Prejuízos do Exercício	93.227	72.272	29,0%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	2.569.922	2.548.967	0,8%
Participações não controladoras	1.013.210	1.013.154	0,0%
Total do patrimônio líquido	3.583.132	3.562.121	0,6%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.257.481	4.995.494	5,2%

Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS 3T17



Demonstrações do Resultado Consolidado (R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
RECEITA OPERACIONAL BRUTA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	101.189	98.553	2,7%	301.915	292.157	3,3%
Impostos sobre aluguéis e serviços	(4.381)	(4.217)	3,9%	(13.103)	(12.906)	1,5%
Descontos e cancelamentos	(9.908)	(10.974)	-9,7%	(28.721)	(30.023)	-4,3%
Total deduções	(14.289)	(15.191)	-5,9%	(41.824)	(42.929)	-2,6%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	86.900	83.362	4,2%	260.091	249.228	4,4%
Custo dos aluguéis e serviços prestados	(20.110)	(22.607)	-11,0%	(63.150)	(63.053)	0,2%
LUCRO BRUTO	66.790	60.755	9,9%	196.941	186.175	5,8%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(8.679)	(7.189)	20,7%	(22.811)	(23.690)	-3,7%
Pessoal	(159)	(141)	12,8%	(439)	(467)	-6,0%
Serviços de terceiros	(3.210)	(1.040)	208,7%	(6.332)	(3.705)	70,9%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.630)	(2.181)	20,6%	(7.140)	(9.990)	-28,5%
Outras administrativas	(2.118)	(3.158)	-32,9%	(7.152)	(7.517)	-4,9%
Depreciações e amortizações	(562)	(669)	-16,0%	(1.748)	(2.011)	-13,1%
Tributárias	(167)	(256)	-34,8%	(1.057)	(1.123)	-5,9%
Equivalência patrimonial	936	918	2,0%	3.164	3.060	3,4%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	0	N/A	87.085	35.558	144,9%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	937	1.191	-21,3%	3.799	7.258	-47,7%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(6.973)	(5.336)	30,7%	70.180	21.063	233,2%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO	59.817	55.419	7,9%	267.121	207.238	28,9%
Resultado Financeiro Líquido	(13.582)	(15.262)	-11,0%	(40.504)	(49.118)	-17,5%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	46.235	40.157	15,1%	226.617	158.120	43,3%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Correntes	(7.669)	(8.585)	-10,7%	(24.575)	(25.633)	-4,1%
Diferidos	(821)	416	N/A	(28.813)	(11.068)	160,3%
Total	(8.490)	(8.169)	3,9%	(53.388)	(36.701)	45,5%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	37.745	31.988	18,0%	173.229	121.419	42,7%
LUCRO ATRIBUÍVEL A						
Proprietários da controladora	20.955	16.270	28,8%	93.227	38.861	139,9%
Participações não controladoras	16.790	15.718	6,8%	80.002	82.558	-3,1%
Lucro líquido por ação	0,27	0,21	28,8%	1,22	0,51	139,9%

Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS 3T17



Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Período de nove meses findo	
	30/09/2017	30/09/2016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	173.229	121.419
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	1.748	2.011
Valor residual do ativo imobilizado vendido	420	334
Ganho em operação de derivativo, líquido	2.637	639
Receita de aluguel a faturar	26	(1.682)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.140	9.990
(Reversão) constituição de provisão para contingências, líquida	(465)	345
Atualização monetária sobre provisão para contingências	477	200
Provisão para remuneração variável	904	1.930
Imposto de renda e contribuição social diferidos	28.813	11.068
Imposto de renda e contribuição social	24.575	25.633
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e compra de ativo	56.067	75.949
Ganho na alienação de investimento em controlada	0	(5.748)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(87.085)	(35.558)
Equivalência patrimonial	(3.164)	(3.060)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	(323)	(6.737)
Empréstimos aos condomínios	1.733	764
Impostos a recuperar	(4.562)	1.892
Despesas antecipadas	(81)	(51)
Depósitos judiciais	(2.055)	5.883
Outros	1.823	11.115
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	(987)	(14.628)
Impostos a recolher	(9.917)	(18.322)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	(3.146)	(2.188)
Estrutura técnica	(2.212)	(3.565)
Pagamentos de contingências	(20)	(230)
Outras obrigações	(438)	(743)
Caixa gerado (utilizado nas) pelas atividades operacionais	185.137	176.660
Juros pagos	(48.109)	(58.958)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(16.519)	(10.903)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	120.509	106.799
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição ou construção de propriedades para investimento	(12.447)	(19.872)
Aquisição de imobilizado	(613)	(459)
Aquisição de intangível	(1.204)	(112)
Venda de investimento em controlada, líquido do caixa e outros ativos operacionais entregues na venda	0	49.262
Dividendos recebidos	2.710	2.620
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	(11.554)	31.439
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Debêntures emitidas	250.000	0
Gastos na emissão de debêntures	(1.930)	0
Debêntures pagas - principal	(47.750)	(47.750)
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(46.726)	(43.096)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários Parque D. Pedro I e II	(48.823)	(42.511)
Dividendos pagos	(34.773)	(34.773)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	69.998	(168.130)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	178.953	(29.892)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	434.999	235.253
No início do exercício	256.046	265.145
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	178.953	(29.892)

Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS 3T17



Demonstrações do Resultado Consolidado Pro-forma considerando a consolidação proporcional de nossos shoppings								
(R\$ mil)	3T17			3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
	Consolidado (100% PDP)	Ajustes*	SSB Consolidado Gerencial					
RECEITA OPERACIONAL BRUTA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	101.189	17.039	84.150	82.255	2,3%	251.405	245.666	2,3%
Impostos sobre aluguéis e serviços	(4.381)	46	(4.427)	(4.262)	3,9%	(13.241)	(13.040)	1,5%
Descontos e cancelamentos	(9.908)	(690)	(9.218)	(10.431)	-11,6%	(26.851)	(28.407)	-5,5%
Total deduções	(14.289)	(645)	(13.644)	(14.693)	-7,1%	(40.092)	(41.447)	-3,3%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	86.900	16.395	70.505	67.562	4,4%	211.313	204.218	3,5%
Custo dos aluguéis e serviços prestados	(20.110)	(550)	(19.560)	(21.880)	-10,6%	(61.216)	(60.934)	0,5%
LUCRO BRUTO	66.790	15.844	50.946	45.682	11,5%	150.097	143.285	4,8%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS								
Gerais e administrativas	(8.679)	(362)	(8.317)	(6.315)	31,7%	(21.989)	(21.868)	0,6%
Pessoal	(159)	(0)	(159)	(141)	12,1%	(439)	(467)	-6,0%
Serviços de terceiros	(3.210)	(39)	(3.171)	(1.010)	214,0%	(6.132)	(3.592)	70,7%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.630)	(297)	(2.333)	(1.401)	66,5%	(6.694)	(8.516)	-21,4%
Outras administrativas	(2.118)	(26)	(2.092)	(3.094)	-32,4%	(6.976)	(7.282)	-4,2%
Depreciações e amortizações	(562)	0	(562)	(669)	-16,0%	(1.748)	(2.011)	-13,1%
Tributárias	(167)	2	(169)	(257)	-34,3%	(1.062)	(1.126)	-5,8%
Equivalência patrimonial	936	936	0	0	N/A	0	0	N/A
Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	0	0	0	N/A	58.108	(715)	N/A
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	937	(116)	1.053	1.196	-12,0%	3.932	7.289	-46,1%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(6.973)	459	(7.432)	(5.377)	38,2%	38.988	(16.422)	N/A
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	59.817	16.303	43.514	40.305	8,0%	189.086	126.863	49,0%
Resultado Financeiro Líquido	(13.582)	323	(13.905)	(15.699)	-11,4%	(41.668)	(50.528)	-17,5%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	46.235	16.627	29.608	24.606	20,3%	147.418	76.335	93,1%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL								
Correntes	(7.669)	141	(7.810)	(8.722)	-10,5%	(24.990)	(26.046)	-4,1%
Diferidos	(821)	22	(843)	385	N/A	(29.201)	(11.427)	155,5%
Total	(8.490)	163	(8.653)	(8.336)	3,8%	(54.190)	(37.473)	44,6%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	37.745	16.790	20.955	16.270	28,8%	93.228	38.862	139,9%

*Ajustes representam a exclusão de 49% do NOI do Parque D. Pedro, a inclusão de 20% do Campo Limpo e todos os efeitos de consolidação

RELEASE DE RESULTADOS 3T17

Comentário do Desempenho



Balanco Patrimonial Consolidado Pro-forma Proporcional (R\$ mil)			
ATIVO	30/09/2017	30/06/2017	Δ
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	422.938	162.430	160,4%
Contas a receber, líquidas	30.313	31.505	-3,8%
Impostos a recuperar	6.667	6.155	8,3%
Despesas antecipadas	87	151	-42,6%
Outros créditos	6.422	5.611	14,4%
Total do ativo circulante	466.426	205.852	126,6%
Ativo não circulante mantido para venda	32.316	32.316	0,0%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber, líquidas	12.412	12.557	-1,2%
Impostos a recuperar	27.777	26.591	4,5%
Empréstimos aos condomínios	25.495	26.163	-2,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.602	8.093	-30,8%
Depósitos judiciais	20.113	19.467	3,3%
Outros créditos	2.942	4.349	-32,4%
Total do realizável a longo prazo	94.341	97.220	-3,0%
Propriedades para investimento	3.651.935	3.647.538	0,1%
Imobilizado	3.487	3.298	5,7%
Intangível	2.240	2.614	-14,3%
Total do ativo não circulante	3.752.003	3.750.670	0,0%
TOTAL ATIVO	4.250.745	3.988.838	6,6%

RELEASE DE RESULTADOS 3T17

Comentário do Desempenho



Balanco Patrimonial Consolidado Pro-forma Proporcional (R\$ mil)			
PASSIVO	30/09/17	30/06/17	Δ
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	71.634	71.432	0,3%
Debêntures	156.679	155.568	0,7%
Fornecedores nacionais	2.824	4.463	-36,7%
Impostos a recolher	5.876	6.395	-8,1%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	9.236	7.710	19,8%
Estrutura técnica	3.587	4.057	-11,6%
Outras obrigações	7.880	6.187	27,4%
Total do passivo circulante	257.716	255.812	0,7%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	340.857	356.558	-4,4%
Debêntures	407.700	151.468	169,2%
Estrutura técnica	247	699	-64,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	664.425	666.073	-0,2%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	7.594	7.567	0,4%
Provisão para remuneração variável	2.284	1.694	34,8%
Total do passivo não circulante	1.423.107	1.184.059	20,2%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	1.397.866	1.397.866	0,0%
Reserva de capital	80.115	80.115	0,0%
Reservas de lucros	998.714	998.714	0,0%
Lucros/Prejuízos do Exercício	93.227	72.272	29,0%
Total do patrimônio líquido	2.569.922	2.548.967	0,8%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.250.745	3.988.838	6,6%

RELEASE DE RESULTADOS 3T17

Comentário do Desempenho



Receita Bruta Gerencial (R\$ milhões)	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Aluguel	65,3	63,7	2,4%	196,6	190,4	3,3%
Aluguel Linearização	(0,2)	0,3	N/A	(0,5)	1,2	-141,6%
Receita de Serviços	8,1	8,4	-4,3%	24,0	24,2	-0,7%
Receita de Estacionamento	8,4	7,7	10,1%	24,5	20,4	19,8%
Estrutura Técnica (Key Money)	1,8	2,0	-13,1%	5,5	7,3	-24,3%
Outras Receitas	0,8	0,1	635,1%	1,2	2,2	-44,3%
Receita Bruta Total	84,1	82,3	2,3%	251,4	245,7	2,3%

NOI (R\$ milhões) - Gerencial	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Receitas Operacionais						
Aluguel + linearização	65,1	64,0	1,7%	196,1	191,5	2,4%
Estrutura técnica (key money)	1,8	2,0	-13,1%	5,5	7,3	-24,3%
Receita de estacionamento	8,4	7,7	10,1%	24,5	20,4	19,8%
Outras receitas	0,8	0,1	635,1%	1,2	2,2	-44,3%
Total Receitas	76,1	73,8	3,1%	227,4	221,5	2,7%
Custos Operacionais						
Serviços de terceiros	(1,4)	(0,7)	109,4%	(3,9)	(2,3)	66,5%
Custo de ocupação (lojas vagas)	(4,6)	(6,2)	-26,3%	(14,3)	(18,1)	-20,6%
Custos de acordos contratuais com lojistas	(2,3)	(3,0)	-23,2%	(7,4)	(8,2)	-10,3%
Outros	(1,5)	(0,6)	170,2%	(3,1)	(1,8)	76,4%
(-) Total Custos Operacionais	(9,7)	(10,4)	-6,1%	(28,8)	(30,4)	-5,4%
NOI	66,3	63,4	4,6%	198,6	191,0	4,0%
Margem NOI	87,2%	85,9%	125 bps	87,3%	86,3%	108 bps

Reconciliação do EBITDA e FFO (R\$ milhões) - Gerencial	3T17	3T16	Δ	9M17	9M16	Δ
Receita Líquida	70,5	67,6	4,4%	211,3	204,2	3,5%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	43,5	40,3	8,0%	189,1	126,9	49,0%
Depreciação e amortização	0,6	0,7	-16,0%	1,7	2,0	-13,1%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	0,0	0,0	-100,0%	(58,1)	0,7	N/A
EBITDA	44,1	41,0	7,6%	132,7	129,6	2,4%
Margem EBITDA	62,5%	60,6%	187 bps	62,8%	63,5%	-65 bps
 EBITDA	 44,1	 41,0	 7,6%	 132,7	 129,6	 2,4%
Resultado financeiro líquido	(13,9)	(15,7)	-11,4%	(41,7)	(50,5)	-17,5%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(7,8)	(8,7)	-10,5%	(25,0)	(26,0)	-4,1%
FFO	22,4	16,6	35,1%	66,1	53,0	24,6%
Margem FFO	31,7%	24,5%	721 bps	31,3%	26,0%	531 bps

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

A Sonae Sierra Brasil S.A. (“Sonae” ou “Companhia”), com sede localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, foi constituída em 18 de junho de 2003 com os principais objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou por meio de controladas e coligadas.

A Sonae negocia suas ações na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3, sob a sigla “SSBR3”, reportando suas informações à Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Sua controladora é a Sierra Brazil 1 BV, localizada nos Países Baixos. Seus acionistas controladores finais são a Sonae Sierra SGPS S.A., localizada em Portugal, e o Sr. Alexander Otto e suas empresas afiliadas localizadas na Alemanha.

Em 30 de setembro de 2017 e 2016, as empresas consolidadas são as seguintes:

	Participação no capital - %
Controladas diretas:	
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99
Controladas indiretas:	
Fundos de Investimento Imobiliário I (a)	42,28
Fundos de Investimento Imobiliário II (a)	50,10
Pátio Boavista Shopping Ltda.	100,00
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	100,00
Pátio Sertório Shopping Ltda.	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	100,00
Pátio Campinas Shopping Ltda. (b)	-
Pátio São Paulo Shopping Ltda.	100,00
Coligada não consolidada:	
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	20,00

(a) O Fundo de Investimento II detém 17,72% de participação no Fundo de Investimento I. Como o Fundo de Investimento I e II detém 85% e 15%, respectivamente, do Shopping Parque D. Pedro, a Companhia detém 51% deste empreendimento de forma combinada em 30 de setembro de 2017.

(b) No dia 24 de março de 2016, a Companhia vendeu a subsidiária Pátio Campinas Shopping Ltda.

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2017 e 2016, as controladas e coligadas da Companhia possuíam as seguintes participações em shopping centers:

<u>Empreendedor</u>	<u>Shopping center</u>	<u>Fração ideal - %</u>
Fundo de Investimento Imobiliário I	Shopping Parque D. Pedro	85,00
Fundo de Investimento Imobiliário II	Shopping Parque D. Pedro	15,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Plaza Sul	30,00
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	Shopping Plaza Sul	30,00
Pátio Boavista Shopping Ltda.	Shopping Center Metrópole	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	Franca Shopping	76,92
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	Uberlândia Shopping	100,00
Pátio Sertório Shopping Ltda.	Shopping Manauara	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Boulevard Londrina	88,64
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	Passeio das Águas Shopping	100,00
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Campo Limpo	100,00

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e resumo das principais práticas contábeis adotadas

Base de apresentação

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (*International Financial Reporting Standard (IFRS) – IAS 34 – Interim Financial Reporting*) e de acordo com CPC 21 – Demonstrações Intermediárias, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As informações contábeis intermediárias individuais da Controladora não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*. Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Essas informações estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 – Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação com foco em: (i) informações relevantes para os usuários, (ii) aspectos quantitativos e qualitativos e (iii) de riscos.

Essas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquela demonstração financeira.

Para conveniência dos usuários, as informações contábeis intermediárias relevantes da Controladora (caixa e equivalente de caixa, investimentos e contingências) estão apresentadas na Nota 28.

As informações contábeis intermediárias foram aprovadas pela Diretoria em 6 de novembro de 2017.

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas

As normas, alterações e interpretações existentes com a adoção inicial em 1º de janeiro de 2017 não tem impacto relevante sobre as informações contábeis intermediárias da Companhia.

Adicionalmente a Administração da Companhia está em processo de análise das IFRS's 9 (CPC48) – Instrumentos Financeiros, 15 (CPC47) – Receitas de Contratos com Clientes, e 16 (CPC06) – Arrendamento Mercantil, que entrarão em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018 e de 2019, respectivamente. Com base nas análises efetuadas até o momento, a Companhia não espera nenhum impacto significativo em suas demonstrações contábeis a partir da adoção dessas novas normas.

Notas Explicativas

4. Estimativas e premissas contábeis críticas

As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativa de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2017, não houve alterações nas estimativas e premissas que apresentassem um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis dos ativos e passivos para o exercício social corrente, em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras anuais.

5. Gestão de risco financeiro

5.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia estão expostas a diversos riscos financeiros: risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Companhia busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A gestão desses riscos é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, devidamente monitorados pela Administração da Companhia e de suas controladas, visando maximizar a rentabilidade do negócio para o acionista, bem como estabelecer o equilíbrio entre capital de terceiros e capital próprio.

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Os instrumentos financeiros de contas a receber de clientes e a pagar a fornecedores são estabelecidos em reais e não estão sujeitos a exposições cambiais.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da parcela da dívida contratada com juros atrelados ao CDI, à TR e ao IPCA e envolve o risco de as despesas financeiras aumentarem por um movimento desfavorável nas taxas.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos ("Swap") visando à troca de índices variáveis atreladas à remuneração da 2ª série das debêntures, conforme demonstrado a seguir:

Tipo de Instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nocional R\$	Taxa ativa	Taxa passiva	Valor justo		R\$
						Ponta ativa	Ponta passiva	
"Swap"	22/08/13	15/02/19	54.500	IPCA + 6,25%	CDI + 1,24%	75.913	88.532	(12.619)

Em 30 de setembro de 2017, a Companhia registrou no resultado do exercício perdas decorrentes da variação do valor justo de instrumentos financeiros (Swap) no valor de R\$2.637 mil, conforme divulgado na Nota 15.

(iii) Risco de variação no preço do aluguel

As receitas da Companhia são substancialmente decorrentes de aluguéis de lojistas dos shopping centers. Em geral, os contratos de aluguel são atualizados conforme a variação anual do IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes. A Companhia limita sua exposição com a adoção de políticas que apenas permitem transações com bancos classificados com alto rating de crédito, avaliados por agências internacionais de classificação de riscos. Adicionalmente, a Companhia monitora permanentemente o nível de inadimplência de seu contas a receber. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída

Notas Explicativas

conforme política interna, a qual a Administração entende que é suficiente para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber.

(c) Risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas e linhas de crédito para captação de empréstimos que julguem adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações.

30 de setembro de 2017	Taxa de juros efetiva média ponderada - %	2017	2018	2019	2020	2021	A partir de 2022	Total
Empréstimos e financiamentos	9,52%	80.190	104.414	98.468	79.520	69.453	106.246	538.291
Debêntures	9,77%	-	186.431	184.626	20.073	82.922	260.366	734.418

(d) Demonstração da análise de sensibilidade

Em cumprimento a Deliberação CVM 550, a Companhia apresentou a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais a Companhia está exposta como consequência da utilização de instrumentos financeiros derivativos. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia no exercício, levando em consideração o período projetado de um ano para essa avaliação, são sua exposição à flutuação nas taxas de juros conforme expectativa de mercado.

A Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, a qual está apresentada a seguir:

- Cenário-base: manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 30 de setembro de 2017.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2017.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2017.

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta ao risco de variação do CDI e do IPCA, que é base para atualização das debêntures e do swap de taxa de juros contratado. Nesse sentido, a seguir estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

<u>Premissas</u>	<u>Cenário-base</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Variação da taxa do CDI:			
Instrumentos financeiros derivativos "swap"	6,95%	8,69%	10,43%
Variação do IPCA:			
Debêntures	3,00%	3,75%	4,50%
Instrumentos financeiros derivativos "swap"	3,00%	2,25%	1,50%

Notas ExplicativasAnálise da Administração

<u>Fator de risco</u>	<u>Índice</u>	<u>Risco</u>	<u>Consolidado</u>		
			<u>Cenário- -base</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Debêntures	Índice de inflação	Aumento do IPCA	6.135	7.669	9.203
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	Índice de inflação e taxa de juros	Aumento CDI	4.051	5.064	6.076
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	Índice de inflação e taxa de juros	Redução do IPCA	1.684	1.263	842

5.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

A Companhia monitora a estrutura de capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. Os índices de alavancagem financeira em 30 de setembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 podem ser assim sumarizados:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
Dívida (a)	964.251	805.572
Caixa e equivalentes de caixa	(434.999)	(256.046)
Dívida líquida (caixa líquido)	529.252	549.526
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora (b)	2.569.922	2.476.695
Índice de endividamento líquido	20,59%	22,19%

- (a) A dívida é definida como empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos, conforme detalhado nas Notas 14 e 15. Exclui ganhos ou perdas das operações com instrumentos derivativos. Em 30 de setembro de 2017, as perdas acumuladas somam R\$12.619 e R\$8.839 em 31 de dezembro de 2016.
- (b) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Companhia, gerenciados como capital.

5.3 Instrumentos financeiros por categoria

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas estão representados por:

- a) Caixa e equivalentes de caixa: estão classificados como empréstimos e recebíveis e estão contabilizados pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.
- b) Contas a receber e empréstimos a condomínios: são classificadas como empréstimos e recebíveis e estão contabilizadas pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.
- c) Fornecedores: são classificados pelos valores contratados, os quais equivalem ao seu valor de mercado.

Notas Explicativas

- d) Empréstimos e financiamentos: são mensurados pelo custo amortizado, os quais equivalem ao seu valor de mercado.
- e) Debêntures: parte é classificada como outros passivos financeiros e parte é classificada como valor justo pelo resultado.
- f) Instrumento financeiro derivativo: classificado com hedge de valor justo por meio de resultado e está mensurado pelo valor justo.

A mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros está agrupada em níveis de 1 a 3, com base no grau em que seu valor justo é cotado:

- Nível 1 - preços cotados nos mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2 - outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.
- Nível 3 - técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

Os valores contábeis e de mercado dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 são como segue:

Controladora

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	Hierarquia do valor justo	30/09/17		31/12/16	
			Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo:						
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	Nível 1	264.497	264.497	90.124	90.124
Passivo:						
Debêntures	Outros passivos financeiros	Nível 2	476.781	465.768	275.942	261.697
Debêntures	Valor justo pelo resultado	Nível 2	74.979	74.979	72.501	72.501
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Nível 2	19	19	16	16
Instrumento financeiro derivativo (i)	Valor justo pelo resultado	Nível 2	12.619	12.619	8.839	8.839

(i) Inserido na rubrica “Debêntures” no passivo da Companhia.

Consolidado

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	Hierarquia do valor justo	30/09/17		31/12/16	
			Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo:						
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	Nível 1	434.999	434.999	256.046	256.046
Contas a receber, líquidas	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	52.496	52.496	59.339	59.339
Empréstimos aos condomínios	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	25.495	25.495	27.228	27.228
Passivo:						
Empréstimos e financiamentos	Outros passivos financeiros	Nível 2	412.491	412.491	457.129	457.129
Debêntures	Outros passivos financeiros	Nível 2	476.781	465.768	275.942	261.697
Debêntures	Valor justo pelo resultado	Nível 2	74.979	74.979	72.501	72.501
Instrumento financeiro derivativo (i)	Valor justo pelo resultado	Nível 2	12.619	12.619	8.839	8.839
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Nível 2	5.162	5.162	6.149	6.149

Notas Explicativas

(1) Inserido na rubrica “Debêntures” no passivo da Companhia.

6. Apresentação de informações por segmentos

As informações por segmento são utilizadas pela Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

Os segmentos reportáveis da Companhia de acordo o pronunciamento técnico CPC 22 (IFRS 8) - Informações por Segmento, são os seguintes:

a) Administração e desenvolvimento

Referem-se à prestação de serviços de administração de bens e imóveis para os lojistas e proprietários de shopping centers, serviços de corretagem e desenvolvimento de projeto de um novo shopping center.

b) Investimento

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como “stands” de venda, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção, exploração de estacionamento e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário (estrutura técnica).

(i) Ativo por segmento

Consolidado - 30/09/17			
	Administração e desenvolvimento	Investimento	Total
Caixa e equivalentes de caixa	14.283	420.716	434.999
Contas a receber, líquidas	1.070	35.758	36.828
Imobilizado e intangível	5.726	-	5.726
Propriedade para investimentos e ativo não circulante mantido para venda	-	4.627.663	4.627.663
Outros ativos	<u>2.735</u>	<u>149.530</u>	<u>152.265</u>
Total do ativo	<u>23.814</u>	<u>5.233.667</u>	<u>5.257.481</u>
Consolidado - 31/12/16			
	Administração e desenvolvimento	Investimento	Total
Caixa e equivalentes de caixa	22.675	233.371	256.046
Contas a receber, líquidas	6.448	37.307	43.755
Imobilizado e intangível	6.078	-	6.078
Propriedade para investimentos e ativo não circulante mantido para venda	-	4.528.131	4.528.131
Outros ativos	<u>2.309</u>	<u>151.762</u>	<u>154.071</u>
Total do ativo	<u>37.510</u>	<u>4.950.571</u>	<u>4.988.081</u>

Notas Explicativas

(ii) Resultado por segmento

Consolidado - 01/07 a 30/09/17				
	Administração e desenvolvimento	Investimento	Transações entre partes relacionadas eliminadas	Total
Receita bruta	12.254	94.768	(5.833)	101.189
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.732)	(2.650)	-	(4.382)
Descontos e abatimentos	-	(9.907)	-	(9.907)
Total	(1.732)	(12.557)	-	(14.289)
Receita operacional líquida	<u>10.522</u>	<u>82.211</u>	<u>(5.833)</u>	<u>86.900</u>
Custos, despesas gerais e administrativas e outras	(9.510)	(24.342)	5.833	(28.019)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	-	936	-	936
Resultado financeiro, líquido	<u>318</u>	<u>(13.900)</u>	-	<u>(13.582)</u>
Total	<u>(9.192)</u>	<u>(37.306)</u>	<u>5.833</u>	<u>(40.665)</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<u>1.330</u>	<u>44.905</u>	-	<u>46.235</u>

Consolidado - 01/07 a 30/09/16				
	Administração e desenvolvimento	Investimento	Transações entre partes relacionadas eliminadas	Total
Receita bruta	12.283	91.648	(5.378)	98.553
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.737)	(2.480)	-	(4.217)
Descontos e abatimentos	-	(10.974)	-	(10.974)
Total	(1.737)	(13.454)	-	(15.191)
Receita operacional líquida	<u>10.546</u>	<u>78.194</u>	<u>(5.378)</u>	<u>83.362</u>
Custos, despesas gerais e administrativas e outras	(11.408)	(22.831)	5.378	(28.861)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	-	918	-	918
Resultado financeiro, líquido	<u>671</u>	<u>(15.933)</u>	-	<u>(15.262)</u>
Total	<u>(10.737)</u>	<u>(37.846)</u>	<u>5.378</u>	<u>(43.205)</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<u>(191)</u>	<u>40.348</u>	-	<u>40.157</u>

Consolidado - 01/01 a 30/09/17				
	Administração e desenvolvimento	Investimento	Transações entre partes relacionadas eliminadas	Total
Receita bruta	35.873	282.684	(16.642)	301.915
Deduções:				
Impostos e contribuições	(5.069)	(8.034)	-	(13.103)
Descontos e abatimentos	-	(28.721)	-	(28.721)
Total	(5.069)	(36.755)	-	(41.824)
Receita operacional líquida	<u>30.804</u>	<u>245.929</u>	<u>(16.642)</u>	<u>260.091</u>
Custos, despesas gerais e administrativas e outras	(31.345)	(68.516)	16.642	(83.219)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	87.085	-	87.085
Equivalência patrimonial	-	3.164	-	3.164
Resultado financeiro, líquido	<u>1.616</u>	<u>(42.120)</u>	-	<u>(40.504)</u>
Total	<u>(29.729)</u>	<u>(20.387)</u>	<u>16.642</u>	<u>(33.474)</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<u>1.075</u>	<u>225.542</u>	-	<u>226.617</u>

Notas Explicativas

	Consolidado – 01/01 a 30/09/16			
	Administração e desenvolvimento	Investimento	Transações entre partes relacionadas eliminadas	Total
Receita bruta	35.426	272.443	(15.712)	292.157
Deduções:				
Impostos e contribuições	(5.007)	(7.899)	-	(12.906)
Descontos e abatimentos	-	(30.023)	-	(30.023)
Total	(5.007)	(37.922)	-	(42.929)
Receita operacional líquida	<u>30.419</u>	<u>234.521</u>	<u>(15.712)</u>	<u>249.228</u>
Custos, despesas gerais e administrativas e outras	(29.751)	(66.569)	15.712	(80.608)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	35.558	-	35.558
Equivalência patrimonial	-	3.060	-	3.060
Resultado financeiro, líquido	<u>1.870</u>	<u>(50.988)</u>	<u>-</u>	<u>(49.118)</u>
Total	<u>(27.881)</u>	<u>(78.939)</u>	<u>15.712</u>	<u>(91.108)</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<u>2.538</u>	<u>155.582</u>	<u>-</u>	<u>158.120</u>

7. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado	
	30/09/17	31/12/16
Caixa e bancos	1.471	1.652
Aplicações financeiras (a)	<u>433.528</u>	<u>254.394</u>
	<u>434.999</u>	<u>256.046</u>

- (a) Em 30 de setembro de 2017, as aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada de 101,0% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (101,0% em 31 de dezembro de 2016). Todos os títulos adquiridos pela Companhia e suas controladas correspondem à CDB's e Debêntures de emissão dos bancos com os quais a Companhia mantém relacionamento. Devido à política de gestão de riscos da Companhia, essas aplicações são mantidas apenas em instituições de primeira linha classificados com alto rating de crédito avaliados por agências internacionais de classificação de riscos.

8. Contas a receber e outros créditosContas a receber

	Consolidado	
	30/09/17	31/12/16
Aluguéis	72.121	71.987
Cessões de direitos a receber (a)	<u>499</u>	<u>420</u>
Total do contas a receber faturado	72.620	72.407
Aluguel a faturar (b)	<u>15.668</u>	<u>15.584</u>
Total do contas a receber	88.288	87.991
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(35.792)</u>	<u>(28.652)</u>
	<u>52.496</u>	<u>59.339</u>
Circulante	<u>36.828</u>	<u>43.755</u>
Não circulante	<u>15.668</u>	<u>15.584</u>

- (a) Representam os valores a receber pela cessão do direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers, também conhecidos por “estrutura técnica”.
- (b) Representam as receitas de aluguéis a faturar, reconhecidas de forma linear de acordo com o prazo dos contratos.

Notas Explicativas

O saldo consolidado de contas a receber faturado em 30 de setembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

	Consolidado	
	30/09/17	31/12/16
A vencer	38.840	46.944
Vencidos:		
Até 30 dias	4.041	2.379
Entre 31 e 60 dias	2.222	1.611
Entre 61 e 90 dias	1.676	1.641
Entre 91 e 180 dias	4.529	4.344
Há mais de 180 dias	21.312	15.488
Subtotal	33.780	25.463
	<u>72.620</u>	<u>72.407</u>

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para o período de nove meses está apresentada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(28.652)
Constituições no período, líquidas	(7.140)
Saldo em 30 de setembro de 2017	<u>(35.792)</u>

Outros créditos

O saldo de “Outros créditos” em 30 de setembro de 2017 e 31 de dezembro 2016 está composto como segue:

	Consolidado	
	30/09/17	31/12/16
Contrato de mútuo com lojistas (a)	4.374	6.677
Valores a receber de condomínios	3.506	4.722
Outros	2.275	579
	<u>10.155</u>	<u>11.978</u>
Circulante	7.387	7.691
Não circulante	<u>2.768</u>	<u>4.287</u>

- (a) Refere-se a contratos de mútuo entre as controladas da Companhia e os lojistas dos shoppings. Sobre esses contratos incidem encargos financeiros que podem ser indexados à variação anual do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IPCA ou 103% da variação do CDI. O prazo máximo de recebimento é de até 60 parcelas mensais.

9. Impostos a recuperar

	Consolidado	
	30/09/17	31/12/16
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	33.631	31.188
Contribuição social a recuperar	583	305
Outros	331	283
	<u>34.545</u>	<u>31.776</u>
Circulante	6.768	4.594
Não circulante	<u>27.777</u>	<u>27.182</u>

Notas Explicativas**10. Empréstimos aos condomínios**

<u>Empresa controlada</u>	<u>Condomínio</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
Pátio São Bernardo	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	721	786
Pátio Londrina	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	721	786
Pátio Uberlândia	Condomínio Uberlândia Shopping (a)	5.970	6.494
Pátio Londrina	Condomínio Boulevard Londrina Shopping (a)	8.040	8.520
Pátio Goiânia	Condomínio Passeio das Águas Shopping (a)	<u>10.043</u>	<u>10.642</u>
Total		<u>25.495</u>	<u>27.228</u>

(a) Representam principalmente empréstimos concedidos ao fundo de promoção dos shoppings recém inaugurados, para financiamento de campanhas de marketing. Os juros incidentes nessas operações correspondem à variação do IPCA.

Esses empréstimos são considerados como transações com partes relacionadas e estão divulgados na Nota 24.

11. Investimentos

(i) Participação societária na Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Balanco patrimonial</u>		
Quantidade de cotas possuídas pela Sierra Investimentos	9.435.400	9.435.400
Participação no capital social da investida - %	20,00	20,00
Saldo do investimento	40.599	40.145
<u>Resultado</u>	<u>30/09/17</u>	<u>30/09/16</u>
Resultado de equivalência patrimonial do período	3.164	3.060

(ii) Informações financeiras da Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Balanco patrimonial</u>		
Ativo circulante	3.385	4.571
Ativo não circulante	281.133	275.869
Passivo circulante	1.657	1.703
Passivo não circulante	79.867	78.014
Patrimônio líquido	202.994	200.723
<u>Resultado</u>	<u>30/09/17</u>	<u>30/09/16</u>
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	18.103	17.684
Lucro líquido e resultado abrangente do período	15.820	15.300

(iii) Mutações dos investimentos para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2017:

	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	40.145
Equivalência patrimonial	3.164
Dividendos recebidos	<u>(2.710)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2017	<u>40.599</u>

Notas Explicativas**12. Propriedades para investimento**

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 28 (IAS 40) - Propriedade para Investimento, as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização de capital podem ser registradas como propriedades para investimento. A Administração da Companhia adota o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio.

	Consolidado	
	30/09/17	31/12/16
Propriedades para investimento em operação	4.565.131	4.465.723
Propriedades para investimento em expansão	<u>30.216</u>	<u>30.092</u>
	<u>4.595.347</u>	<u>4.495.815</u>

Movimentação para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2017:

	Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em expansão	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	4.465.723	30.092	4.495.815
Adições	12.323	124	12.447
Variação do valor justo das propriedades	<u>87.085</u>	<u>-</u>	<u>87.085</u>
Saldos em 30 de setembro de 2017	<u>4.565.131</u>	<u>30.216</u>	<u>4.595.347</u>

A Administração adota como política contábil, a reavaliação do valor justo das propriedades para investimentos semestralmente, ou seja, data-base em 30 de junho e 31 de dezembro. Essa política está sendo aplicada de forma consistente e não sofreu alterações em relação a sua aplicação em 31 de dezembro de 2016.

13. Ativo não circulante mantido para venda

A Companhia possui um conjunto de terrenos em alguns shoppings centers, cuja intenção da Administração é negociá-los com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais que tragam sinergia e aumentem o fluxo de visitante nesses shoppings centers. Em 30 de setembro de 2017, o saldo contábil dessas propriedades é de R\$32.316, destacado na rubrica “Ativo não circulante mantido para a venda”.

As referidas propriedades foram avaliadas e estão registradas pelo seu valor justo. A avaliação de risco de impairment é realizada anualmente, a cada encerramento de balanço.

14. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos contraídos pelas empresas controladas da Companhia têm por objetivo o financiamento das obras de construção e expansão dos empreendimentos, conforme descrito abaixo:

Empréstimo nacional	Shopping	Taxa de juros anuais	Vencimento final	Consolidado	
				30/09/17	31/12/16
Banco do Amazonas S.A.-BASA (a)	Manauara Shopping	8,5%	10/12/20	55.609	68.435
Banco Bradesco S.A. (a)	Boulevard Londrina	TR + 9,7%	27/03/26	94.568	102.324
Banco Bradesco S.A. (a)	Uberlândia Shopping	TR + 9,7%	26/01/26	52.842	57.233
Banco Santander S.A. (a)	Passeio das Águas	TR + 9,7%	22/06/23	182.393	198.654
Banco Itaú BBA S.A. (b)	Shopping Metrópole	TR + 9,3%	10/05/23	<u>27.079</u>	<u>30.483</u>
Total				<u>412.491</u>	<u>457.129</u>
Circulante				<u>71.634</u>	<u>79.098</u>
Não circulante				<u>340.857</u>	<u>378.031</u>

Garantias

(a) Nesses financiamentos foram apresentados como garantias o imóvel do shopping e aval das empresas controladoras do grupo.

Notas Explicativas

- (b) Nesse financiamento foi apresentado como garantias o imóvel do shopping e cessão fiduciária dos recebíveis líquidos.

Em 30 de setembro de 2017, o valor total dos imóveis dados em garantia aos bancos pelos empréstimos e financiamentos é de R\$2.114.941 e o valor dos recebíveis líquidos dado em garantia pela Pátio Boavista é de R\$3.362.

Cláusulas contratuais (“covenants”)

Os contratos de empréstimos contratados pela Companhia e por suas controladas, descritos anteriormente, não preveem a manutenção de índices financeiros para endividamento, cobertura de despesas com juros, etc.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos:Consolidado

Saldo em 31 de dezembro de 2016	457.129
Pagamentos - principal	(46.726)
Pagamentos - juros	(29.921)
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>32.009</u>
Saldo em 30 de setembro de 2017	<u>412.491</u>

A composição do saldo classificado como não circulante em 30 de setembro de 2017, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

A partir de 1º de outubro de 2018	17.729
2019	70.917
2020	70.917
2021	53.897
2022	53.897
2023 - 2026	<u>73.500</u>
Total	<u>340.857</u>

15. Debêntures

<u>Debêntures</u>	<u>Taxa de juros anuais</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
			<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
Títulos emitidos em 2012 - 1ª série (a)	CDI+0,96%	15/02/17	-	49.881
Títulos emitidos em 2012 - 2ª série (a)	IPCA+6,25%	15/02/19	301.343	298.562
Títulos emitidos em 2017 - 1ª série (b)	CDI+0,75%	15/07/22	125.289	-
Títulos emitidos em 2017 - 2ª série (b)	IPCA+6,24%	15/07/24	125.128	-
Perda com derivativos em contabilização de hedge de valor justo			<u>12.619</u>	<u>8.839</u>
Total			<u>564.379</u>	<u>357.282</u>
Circulante			<u>156.679</u>	<u>65.329</u>
Não circulante			<u>407.700</u>	<u>291.953</u>

- (a) Em 15 de fevereiro de 2012, a Companhia emitiu 30.000 debêntures, não conversíveis em ações, em duas séries, com valor unitário de R\$10 cada uma, totalizando R\$300.000.

Em 22 de agosto de 2013, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (“swap”), com valor nominal de R\$54.500, visando à troca de índices variáveis atrelado à remuneração da 2ª série das debêntures. Na referida operação, a Companhia trocou o IPCA mais 6,25% ao ano pela variação do CDI mais 1,24% ao ano.

O prazo do contrato de “swap” é de seis anos e tem como vencimento o dia 15 de fevereiro de 2019. Esse vencimento é o mesmo do título protegido.

Essa operação tem como objetivo adequar a composição do endividamento da Companhia, com a troca dos juros variável IPCA para a taxa CDI. Embora ambas as taxas sejam variáveis, o CDI reflete

Notas Explicativas

atualmente o principal índice de remuneração dos ativos financeiros da Companhia e, por isso, traz um melhor equilíbrio na gestão de instrumentos financeiros.

- (b) No dia 15 de julho de 2017, a Companhia emitiu 250.000 debêntures nos termos da Instrução CVM nº 476/09, não conversíveis em ações, em duas séries com valor unitário de R\$1, totalizando R\$250.000 conforme detalhado abaixo:

- 1ª série: 125.000 debêntures, totalizando R\$125.000, a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 0,75%, com prazo de vencimento final de 5 anos; e
- 2ª série: 125.000 debêntures, totalizando R\$125.000, a uma taxa anual variável equivalente a IPCA + 6,24%, com prazo de vencimento final de 7 anos.

Os juros remuneratórios das debêntures foram definidos após o procedimento de coleta de intenções de investimento ("book building"). A operação foi liquidada no dia 27 de julho de 2017.

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	357.282
Novas captações	250.000
Custos de captação	(3.660)
Custo de captação amortizado	681
Encargos financeiros apropriados ao resultado	23.377
Principal pago	(47.750)
Juros pagos, líquidos de caixa recebido em operação de derivativo	(18.188)
Perda em operação de derivativo, líquida	<u>2.637</u>
Saldo em 30 de setembro de 2017	<u>564.379</u>

O cronograma de amortização das debêntures, classificado no passivo não circulante, é como segue:

	<u>Principal e juros</u>	<u>Custo a amortizar</u>	<u>Total</u>
A partir de 1º de outubro de 2018	8.455	(325)	8.130
2019	151.910	(739)	151.171
2020	-	(627)	(627)
2021	62.500	(627)	61.873
2022	62.500	(475)	62.025
2023 - 2024	<u>125.542</u>	<u>(414)</u>	<u>125.128</u>
	<u>410.907</u>	<u>(3.207)</u>	<u>407.700</u>

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

A Companhia possui cláusulas restritivas contratuais na escritura de emissão das debêntures, as quais podem, em caso de não conformidade, levar ao vencimento antecipado da dívida. Essas cláusulas estão relacionadas, principalmente, com índices financeiros, como "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - EBITDA", dívida líquida e despesa financeira líquida. A seguir, estão demonstrados os índices requeridos:

<u>Índice requerido contratualmente</u>	<u>Títulos emitidos em 2012</u>	<u>Títulos emitidos em 2017</u>
Dívida líquida/EBITDA	Igual ou inferior a 3,0	Igual ou inferior a 3,5
EBITDA/despesa financeira líquida	Igual ou superior a 1,75	Igual ou superior a 1,75

Em 30 de setembro de 2017 a Companhia está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

Notas Explicativas

16. Estrutura técnica

<u>Controlada</u>	<u>Shopping</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
Pátio Sertório	Manauara	1.257	1.254
Pátio Londrina	Boulevard Londrina	933	1.722
Pátio Goiânia	Passeio das Águas	1.580	2.874
Outros	Outros	<u>45</u>	<u>177</u>
		<u>3.815</u>	<u>6.027</u>
Circulante		<u>3.585</u>	<u>4.521</u>
Não circulante		<u>230</u>	<u>1.506</u>

17. Provisão para contingências

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
Trabalhistas e previdenciários	3.676	3.430
Tributários	2.576	2.479
Cíveis	<u>1.438</u>	<u>1.789</u>
	<u>7.690</u>	<u>7.698</u>

A movimentação da provisão para contingência está apresentada a seguir:

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Trabalhistas e previdenciários</u>	<u>Tributárias</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	3.430	2.479	1.789	7.698
Constituição	568	-	-	568
Atualização monetária	178	97	202	477
Pagamentos	(20)	-	-	(20)
Reversão	<u>(480)</u>	<u>-</u>	<u>(553)</u>	<u>(1.033)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2017	<u>3.676</u>	<u>2.576</u>	<u>1.438</u>	<u>7.690</u>

Riscos de perda possível

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis, trabalhistas e previdenciários surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo risco de perda avaliado como possível. O montante desses processos, em 30 de setembro de 2017, é de R\$32.128 (R\$32.600 em 31 de dezembro de 2016).

Depósitos judiciais

A composição dos depósitos judiciais é como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
Trabalhistas e previdenciários	10	20
Tributários (a)	19.937	17.702
Cíveis	<u>106</u>	<u>276</u>
	<u>20.053</u>	<u>17.998</u>

- (a) Estão relacionados principalmente a ação judicial que discute o IRRF sobre rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário I (Nota 27).

Notas Explicativas**18. Impostos a recolher**

	Consolidado	
	30/09/17	31/12/16
IRPJ e CSLL a recolher	3.692	6.451
PIS e COFINS a recolher	956	1.873
IRRF	1.303	1.132
Outros	<u>386</u>	<u>535</u>
	<u>6.337</u>	<u>9.991</u>

19. Patrimônio líquido**(a) Dividendos**

No dia 20 de junho de 2017, a Companhia pagou R\$34.773 a título de dividendos mínimos obrigatórios referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

(b) Lucro por ação

Em conformidade o pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Lucro por Ação, a tabela a seguir reconcilia o lucro líquido com os montantes usados para calcular o lucro básico por ação.

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas. Portanto, não há efeitos diluidores sobre o lucro básico por ação demonstrado abaixo:

	Controladora e Consolidado			
	01/07 a 30/09/17	01/01 a 30/09/17	01/07 a 30/09/16	01/01 a 30/09/16
Lucro líquido do período atribuível aos proprietários da Companhia	20.955	93.227	16.270	38.861
Média ponderada das ações ordinárias em circulação - em milhares	<u>76.424</u>	<u>76.424</u>	<u>76.424</u>	<u>76.424</u>
Lucro básico e diluído por ação - R\$	<u>0,27</u>	<u>1,22</u>	<u>0,21</u>	<u>0,51</u>

20. Receita operacional de aluguéis, serviços e outras, líquida

	Consolidado			
	01/07 a 30/09/17	01/01 a 30/09/17	01/07 a 30/09/16	01/01 a 30/09/16
Receita operacional:				
Aluguel	79.919	240.275	78.255	232.615
Receita de serviços	6.422	19.231	6.905	19.715
Receita de estacionamento	11.897	34.346	10.394	28.859
Estrutura técnica	2.029	6.544	2.288	7.929
Outras receitas	<u>922</u>	<u>1.519</u>	<u>711</u>	<u>3.039</u>
	<u>101.189</u>	<u>301.915</u>	<u>98.553</u>	<u>292.157</u>
Deduções:				
Impostos sobre aluguéis e serviços	(4.382)	(13.103)	(4.217)	(12.906)
Descontos e abatimentos	<u>(9.907)</u>	<u>(28.721)</u>	<u>(10.974)</u>	<u>(30.023)</u>
	<u>(14.289)</u>	<u>(41.824)</u>	<u>(15.191)</u>	<u>(42.929)</u>
	<u>86.900</u>	<u>260.091</u>	<u>83.362</u>	<u>249.228</u>

Notas Explicativas**21. Custos e despesas por natureza**

	Consolidado			
	<u>01/07 a</u> <u>30/09/17</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/17</u>	<u>01/07 a</u> <u>30/09/16</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/16</u>
Depreciações e amortizações	562	1.748	669	2.011
Pessoal	9.972	32.889	11.642	30.998
Serviços externos	4.680	10.471	1.785	6.265
Custo de ocupação (lojas vagas)	4.587	14.605	6.492	18.963
Custos de acordos contratuais com lojistas	2.382	7.765	3.039	8.452
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.630	7.140	2.181	9.990
Outros	<u>3.976</u>	<u>11.343</u>	<u>3.988</u>	<u>10.064</u>
	<u>28.789</u>	<u>85.961</u>	<u>29.796</u>	<u>86.743</u>
Classificados como:				
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	<u>20.110</u>	<u>63.150</u>	<u>22.607</u>	<u>63.053</u>
Despesas gerais e administrativas	<u>8.679</u>	<u>22.811</u>	<u>7.189</u>	<u>23.690</u>

22. Resultado financeiro, líquido

	Consolidado			
	<u>01/07 a</u> <u>30/09/17</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/17</u>	<u>01/07 a</u> <u>30/09/16</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/16</u>
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	6.406	16.222	6.858	20.747
Outras	<u>1.010</u>	<u>3.507</u>	<u>2.144</u>	<u>7.083</u>
	<u>7.416</u>	<u>19.729</u>	<u>9.002</u>	<u>27.830</u>
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos	(9.874)	(32.009)	(13.078)	(39.540)
Juros sobre as debêntures	(10.005)	(24.059)	(10.242)	(36.409)
Outras	<u>(1.119)</u>	<u>(4.165)</u>	<u>(944)</u>	<u>(999)</u>
	<u>(20.998)</u>	<u>(60.233)</u>	<u>(24.264)</u>	<u>(76.948)</u>
Total, líquido	<u>(13.582)</u>	<u>(40.504)</u>	<u>(15.262)</u>	<u>(49.118)</u>

23. Imposto de renda e contribuição social

a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Consolidado			
	<u>01/07 a</u> <u>30/09/17</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/17</u>	<u>01/07 a</u> <u>30/09/16</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/16</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	46.235	226.617	40.157	158.120
Alíquota vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de renda e contribuição social, de acordo com a alíquota vigente	(15.720)	(77.050)	(13.653)	(53.761)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes e temporárias:				
Equivalência patrimonial	318	1.076	312	1.040
Outras diferenças permanentes	(15)	(1.915)	(47)	(158)
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não constituídas	(1.513)	(10.711)	(2.292)	(18.139)
Efeito da tributação das controladas no lucro presumido	2.889	8.273	2.335	6.523
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (i)	<u>5.551</u>	<u>26.939</u>	<u>5.176</u>	<u>27.794</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	<u>(8.490)</u>	<u>(53.388)</u>	<u>(8.169)</u>	<u>(36.701)</u>
Alíquota efetiva - %	<u>18</u>	<u>24</u>	<u>20</u>	<u>23</u>

(i) Os Fundos de Investimento Imobiliário I e II têm isenção de tributação.

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

Notas Explicativas

A Companhia, com base em análises relativas às projeções operacionais plurianuais, reconheceu contabilmente créditos tributários relativos ao prejuízo fiscal e à base negativa de contribuição social de exercícios anteriores, bem como sobre as diferenças temporárias.

A manutenção dos créditos fiscais de prejuízos fiscais, imposto de renda e base negativa de contribuição social diferidos está suportada em projeções financeiras preparadas pela Administração da Companhia e revisadas periodicamente, para os próximos dez anos, que visam determinar a recuperação dos saldos de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças intertemporais.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	30/09/17	31/12/16
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	35.616	34.054
Provisão para contingências	1.289	1.204
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.087	2.437
Outras provisões temporárias	(9.923)	(8.620)
Variação do valor justo de propriedades para investimento, líquido	(672.817)	(643.010)
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	(642.748)	(613.935)
No ativo não circulante	5.642	9.336
No passivo não circulante	(648.390)	(623.271)

Os saldos de créditos, no total de R\$66.816 (Consolidado), em 30 de setembro de 2017, deverão ser realizados no período de até dez anos, como demonstrado a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>
2017	-
2018	161
2019	1.308
2020	3.005
2021	5.659
2022-2026	56.683
Total	66.816

Em 30 de setembro de 2017, a Companhia e suas controladas possuem R\$271.432 de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos, pois a expectativa de realização não é provável, com base em estudos e projeções internas.

24. Partes relacionadas

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas controladores, as controladas, a coligada e os condomínios civis (empresas ligadas) realizam transações comerciais e financeiras entre si. Essas transações comerciais incluem principalmente a administração de shopping centers (encargos comuns e fundo de promoção).

Os saldos patrimoniais e as transações entre partes relacionadas são os seguintes:

<u>Balanco patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	Consolidado	
		30/09/17	31/12/16
Ativo circulante			
Empresas ligadas:			
Condomínio Manauara Shopping	(a)	-	87
Boulevard Londrina Shopping	(a)	448	553
Passeio das Águas Shopping	(a)	487	759
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	742	915
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	161
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	9
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	108
Total (*)		1.677	2.592

Ativo não circulante

Notas Explicativas

<u>Balanco patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
Empresas ligadas:			
Boulevard Londrina Shopping	(b)	8.040	8.520
Passeio das Águas Shopping	(b)	10.043	10.642
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(b)	1.442	1.572
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	<u>5.970</u>	<u>6.494</u>
Total		<u>25.495</u>	<u>27.228</u>
Passivo circulante			
Empresa ligada:			
Parque D. Pedro I BV SARL	(c)	<u>2.950</u>	<u>3.303</u>
Total		<u>2.950</u>	<u>3.303</u>

<u>Resultado</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Consolidado</u>			
		<u>01/07 a 30/09/17</u>	<u>01/01 a 30/09/17</u>	<u>01/07 a 30/09/16</u>	<u>01/01 a 30/09/16</u>
Receita operacional					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	488	1.492	492	1.324
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	411	1.228	415	1.092
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a) e (d)	-	-	-	272
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	175	495	168	443
Condomínio Boavista Shopping	(a) e (d)	-	-	-	300
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	595	1.724	564	1.534
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	1.086	3.196	1.053	2.979
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	307	888	308	854
Condomínio Manauara Shopping	(a)	657	2.026	701	1.891
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	423	1.259	423	1.100
Boulevard Londrina Shopping	(a)	447	1.326	430	1.249
Passeio das Águas Shopping	(a)	<u>537</u>	<u>1.626</u>	<u>568</u>	<u>1.682</u>
Total		<u>5.126</u>	<u>15.260</u>	<u>5.122</u>	<u>14.720</u>
Receita financeira					
Empresas ligadas:					
Boulevard Londrina Shopping	(b)	27	199	422	1.012
Passeio das Águas Shopping	(b)	61	283	379	1.006
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	43	199	260	765
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(b)	<u>51</u>	<u>218</u>	<u>45</u>	<u>137</u>
Total		<u>182</u>	<u>899</u>	<u>1.106</u>	<u>2.920</u>

(*) Incluído no saldo de contas a receber, líquidas, e outros créditos.

- (a) Refere-se a serviços de administração dos encargos comuns e do fundo de promoção dos referidos condomínios. Essas receitas estão registradas na rubrica “receita de serviços” (Nota 20). Esses serviços foram prestados pela Unishopping Consultoria. Adicionalmente, há valores a receber provenientes dos gastos iniciais da constituição dos condomínios civis dos shoppings recém-inaugurados, os quais foram pagos pelas empresas proprietárias dos respectivos shoppings e estão registrados na rubrica “outros créditos” no ativo circulante (Nota 8).
- (b) Refere-se aos empréstimos a condomínios descritos na Nota 10.
- (c) Rendimentos a distribuir dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II. A empresa ligada Parque D. Pedro I BV SARL possui 27,6% e 15,9%, respectivamente, das cotas dos referidos Fundos. Esse saldo está classificado na rubrica “Rendimentos a distribuir”.
- (d) Em maio de 2016, a controlada Unishopping Consultoria deixou de administrar os shoppings Tivoli e Boavista.

Notas Explicativas**25. Remuneração dos administradores**

Os gastos com remuneração dos administradores estão apresentados a seguir:

	Consolidado	
	30/09/17	30/09/16
Salários e encargos	3.204	3.198
Remuneração variável	904	1.930
Benefícios	<u>284</u>	<u>328</u>
	<u>4.392</u>	<u>5.456</u>

Esses valores estão registrados na rubrica “Custo dos aluguéis e dos serviços prestados”, no resultado do exercício.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração são representados por benefícios de curto e longo prazos, correspondentes substancialmente a remuneração fixa e variável (incluindo bônus por desempenho). Não há benefícios pós-emprego nem remuneração baseada em ações.

Em 30 de setembro de 2017, o saldo da rubrica “Provisão para remuneração variável”, no montante de R\$2.284 (R\$2.601 em 31 de dezembro de 2016), classificado no passivo não circulante, inclui somente remuneração variável (bônus por desempenho) dos diretores da Companhia.

Adicionalmente, de acordo com a Assembleia Geral Ordinária de 27 de abril de 2017, o limite da remuneração global dos Conselheiros e Diretores para o exercício de 2017 é limitado a R\$10.000.

26. Cobertura de seguros

Em 30 de setembro de 2017, a cobertura de seguros é como segue:

<u>Modalidade</u>	<u>Importância Segurada</u>
Responsabilidade civil (operações de shopping center)	69.164
Compreensivo de incêndio comum	1.046.549
Lucros cessantes	251.604
Vendaval/fumaça	150.000
Coberturas adicionais	70.665

27. Compromissos

Com o advento da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que determina o tratamento fiscal aplicável aos rendimentos auferidos por fundos de investimento imobiliário, o administrador do Fundo de Investimento Imobiliário I, Banco Ourinvest S.A., deixou de reter o IRRF sobre os rendimentos distribuídos a determinado cotista sediado no Brasil. Considerando que o conteúdo e o alcance dessa Lei foram objeto de consulta na Receita Federal iniciada pelo Banco Ourinvest S.A., a controlada Sierra Investimentos comprometeu-se, através de um acordo com o referido banco, datado de 29 de outubro de 2009, a constituir uma aplicação financeira custodiada, a fim de fazer face a uma eventual exigibilidade do tributo não retido. Nessa mesma data foi firmado um acordo entre o Parque D. Pedro 1 BV SARL (sociedade luxemburguesa pertencente ao mesmo grupo econômico da Companhia) e a Sierra Investimentos, por meio do qual o Parque D. Pedro 1 BV SARL se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado a não retenção do referido imposto pelo Banco Ourinvest S.A.

Em 13 de maio de 2010, a União interpôs recurso de apelação contra a sentença da Justiça Federal de primeira instância. No dia 11 de junho de 2010, o Banco Ourinvest S.A. apresentou suas contrarrazões e atualmente aguarda o julgamento de segunda instância.

Em 25 de junho de 2015, o Tribunal Regional Federal acatou o recurso de apelação da União e, assim, reformou a sentença de procedência de 1ª instância. No dia 13 de julho de 2015, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, atual administradora do Fundo de Investimento Parque D. Pedro I, apresentou o recurso de embargos de declaração, com o intuito de manter suspensa a exigibilidade do crédito

Notas Explicativas

tributário, assim como reverter a referida decisão.

Como resultado dessa decisão e por força do compromisso assumido anteriormente, a controlada Sierra Investimentos utilizou a totalidade dos recursos mantidos em aplicação financeira custodiada para a realização do depósito judicial, o qual tem por objetivo garantir a suspensão do crédito tributário.

Em 30 de setembro de 2017, a controlada Sierra Investimentos possui um saldo de R\$17.362 depositados em garantia, classificado como depósito judicial no ativo não circulante (R\$15.223 em 31 de dezembro de 2016).

Notas Explicativas**28. Demonstrações da Controladora****28.1 Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora	
	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
Caixa e bancos	38	81
Aplicações financeiras	<u>264.459</u>	<u>90.043</u>
	<u>264.497</u>	<u>90.124</u>

As aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada de 101,4% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (101,7% em 31 de dezembro de 2016).

28.2 Investimentos em controladas**a) Participações societárias**

	<u>Quantidade de cotas possuídas</u>	<u>Capital social - participação - %</u>	<u>Resultado da equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo do investimento</u>
<u>30 de setembro de 2017</u>				
Controladas:				
Sierra Investimentos	1.078.862.171	100,00	116.809	2.829.772
Unishopping Consultoria	12.663.326	100,00	<u>609</u>	<u>14.058</u>
			<u>117.418</u>	<u>2.843.830</u>
<u>31 de dezembro de 2016</u>				
Controladas:				
Sierra Investimentos	1.078.862.171	100,00	127.365	2.727.063
Unishopping Consultoria	12.663.326	100,00	<u>4.261</u>	<u>24.349</u>
			<u>131.626</u>	<u>2.751.412</u>

(i) Informações financeiras das investidas

	Sierra Investimentos		Unishopping Consultoria	
	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Balanco patrimonial</u>				
Ativo total	2.851.463	2.749.613	23.812	37.508
Passivo total	21.691	22.550	9.754	13.159
Patrimônio líquido	2.829.772	2.727.063	14.058	24.349
<u>Resultado</u>	<u>30/09/17</u>	<u>30/09/16</u>	<u>30/09/17</u>	<u>30/09/16</u>
Receita operacional total	143	146	35.874	35.428
Lucro líquido e resultado abrangente do período	116.809	65.394	609	1.536

(ii) Mutações dos investimentos para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2017:

	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	2.751.412
Equivalência patrimonial	117.418
Dividendos recebidos	<u>(25.000)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2017	<u>2.843.830</u>

b) Participações não controladoras**(i) Participação societária dos cotistas não controladores dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II**

Notas Explicativas

	Fundo de Investimento Imobiliário I		Fundo de Investimento Imobiliário II	
	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
Participação no capital social detido pelo não controlador (%)	40,00	40,00	49,90	49,90
Lucro do exercício atribuído aos não controladores	55.535	105.284	24.467	46.179
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	701.165	679.660	312.045	301.810
Dividendos pagos a não controladores	34.526	42.047	14.297	15.770

(ii) Informações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II

	Fundo de Investimento Imobiliário I		Fundo de Investimento Imobiliário II	
	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Balanco patrimonial</u>				
Ativo circulante	31.905	34.659	14.827	15.653
Ativo não circulante	1.733.985	1.679.907	618.131	597.479
Passivo circulante	12.811	15.316	8.756	9.036
Passivo não circulante	166	99	29	17
Patrimônio líquido	1.752.912	1.699.151	624.173	604.079
<u>Resultado</u>	<u>30/09/17</u>	<u>30/09/16</u>	<u>30/09/17</u>	<u>30/09/16</u>
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	99.238	92.037	17.513	16.242
Lucro líquido e resultado abrangente do período	138.837	143.164	48.615	50.212

28.3 Provisão para contingências

	Controladora	
	<u>30/09/17</u>	<u>31/12/16</u>
Tributários	<u>2.576</u>	<u>2.479</u>
	<u>2.576</u>	<u>2.479</u>

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Sonae Sierra Brasil S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Sonae Sierra Brasil S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2017, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2017, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, de maneira consistente, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de novembro de 2017

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Marcelo Orlando
Contador CRC1SP217518/O-7