

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
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 31/12/2017	9
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	10
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	20
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	21
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	30
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	68
----------------------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	69
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	73
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	74

Índice

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	75
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	76
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	77

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2017
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	76.423.831
Preferenciais	0
Total	76.423.831
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1	Ativo Total	3.197.384	2.871.434	2.835.095
1.01	Ativo Circulante	273.562	90.361	170.872
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	273.327	90.124	170.687
1.01.06	Tributos a Recuperar	227	220	166
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	227	220	166
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	227	220	166
1.01.07	Despesas Antecipadas	8	17	19
1.02	Ativo Não Circulante	2.923.822	2.781.073	2.664.223
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	30.851	29.661	22.437
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	30.851	29.661	22.437
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	2.597	2.479	2.340
1.02.01.09.04	Impostos a Recuperar	28.254	27.182	20.097
1.02.02	Investimentos	2.892.971	2.751.412	2.641.786

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2	Passivo Total	3.197.384	2.871.434	2.835.095
2.01	Passivo Circulante	207.517	100.307	98.138
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	17	16	19
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	17	16	19
2.01.01.02.01	Pessoal, Encargos, Benefícios Sociais e Prêmios	17	16	19
2.01.02	Fornecedores	0	16	20
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	16	20
2.01.03	Obrigações Fiscais	78	54	188
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	78	54	188
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	78	54	188
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	175.567	65.329	66.218
2.01.04.02	Debêntures	175.567	65.329	66.218
2.01.05	Outras Obrigações	31.855	34.892	31.693
2.01.05.02	Outros	31.855	34.892	31.693
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	30.000	34.773	31.386
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	1.855	119	307
2.02	Passivo Não Circulante	404.751	294.432	318.416
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	402.154	291.953	316.093
2.02.01.02	Debêntures	402.154	291.953	316.093
2.02.04	Provisões	2.597	2.479	2.323
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.597	2.479	2.323
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.597	2.479	2.323
2.03	Patrimônio Líquido	2.585.116	2.476.695	2.418.541
2.03.01	Capital Social Realizado	1.397.866	1.397.866	1.397.866
2.03.01.01	Capital Social	1.397.866	1.397.866	1.397.866
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115	80.115
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	96.198	96.198	96.198
2.03.02.07	Gastos com Emissão de Ações	-16.083	-16.083	-16.083

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2.03.04	Reservas de Lucros	1.107.135	998.714	940.560
2.03.04.01	Reserva Legal	66.033	59.112	54.296
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	92.389	89.514	101.412
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	948.713	850.088	781.465
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0	3.387

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	169.274	129.129	129.672
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.080	-2.086	-2.364
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	-212	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-205	-199	-136
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-205	-199	-136
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	171.559	131.626	132.172
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	169.274	129.129	129.672
3.06	Resultado Financeiro	-29.082	-32.814	-32.553
3.06.01	Receitas Financeiras	12.007	13.840	24.420
3.06.02	Despesas Financeiras	-41.089	-46.654	-56.973
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	140.192	96.315	97.119
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.771	-1	0
3.08.01	Corrente	-1.967	-1	0
3.08.02	Diferido	196	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	138.421	96.314	97.119
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	138.421	96.314	97.119
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,81	1,26	1,27
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,81	1,26	1,27

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	138.421	96.314	97.119
4.03	Resultado Abrangente do Período	138.421	96.314	97.119

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-12.344	-20.040	-7.836
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	8.788	11.426	20.839
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	138.421	96.314	97.119
6.01.01.06	Provisão (Reversão) para Riscos Cíveis, Tributários, Trabalhistas, Previdenciário	118	156	135
6.01.01.07	Perda (ganho) em operação de derivativo, líquida	2.709	1.966	-1.146
6.01.01.09	Encargos Financeiros sobre Empréstimos e Financiamentos, Debêntures e Compra de Ativo	37.328	44.615	56.903
6.01.01.12	Equivalencia Patrimonial	-171.559	-131.626	-132.172
6.01.01.13	Imposto de Renda e Contribuição Social	1.967	1	0
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-196	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.944	-7.607	-4.012
6.01.02.04	Impostos a Recuperar	-2.872	-7.139	-4.217
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	9	2	-5
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-118	-139	-152
6.01.02.09	Pessoal, Encargos, Benefícios Sociais e Premios	1	-3	1
6.01.02.10	Fornecedores Nacionais	-16	-4	6
6.01.02.11	Impostos a Recolher	24	-134	188
6.01.02.13	Outras Obrigações	28	-190	167
6.01.03	Outros	-18.188	-23.859	-24.663
6.01.03.01	Juros Pagos	-18.188	-23.859	-24.663
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	30.000	22.000	8.320
6.02.05	Dividendos Recebidos	30.000	22.000	8.320
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	165.547	-82.523	-34.773
6.03.07	Dividendos Pagos	-34.773	-34.773	-34.773
6.03.11	Debêntures Emitidas	250.000	0	0
6.03.12	Gastos na Emissão de Debêntures	-1.930	0	0
6.03.13	Debêntures Pagas	-47.750	-47.750	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	183.203	-80.563	-34.289
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	90.124	170.687	204.976

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	273.327	90.124	170.687

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(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	-30.000	0	0	-30.000
5.04.09	Dividendos a distribuir (R\$ 0,39 por ação)	0	0	-30.000	0	0	-30.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	138.421	0	138.421
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	138.421	0	138.421
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	138.421	-138.421	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	6.921	-6.921	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	98.625	-98.625	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	32.875	-32.875	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.397.866	80.115	1.107.135	0	0	2.585.116

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(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	-25.387	-12.773	0	-38.160
5.04.06	Dividendos	0	0	-3.387	0	0	-3.387
5.04.08	Dividendos mínimos propostos pela administração (R\$ 0,17 por ação)	0	0	0	-12.773	0	-12.773
5.04.09	Dividendos a distribuir (R\$ 0,29 por ação)	0	0	-22.000	0	0	-22.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	96.314	0	96.314
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	96.314	0	96.314
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	83.541	-83.541	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	4.816	-4.816	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	68.623	-68.623	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	10.102	-10.102	0	0
5.07	Saldos Finais	1.397.866	80.115	998.714	0	0	2.476.695

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(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	874.827	0	0	2.352.808
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	1.397.866	80.115	874.827	0	0	2.352.808
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-4.933	-26.453	0	-31.386
5.04.08	Dividendos mínimos propostos pela administração (R\$ 0,30 por ação)	0	0	0	-23.066	0	-23.066
5.04.09	Dividendos a distribuir (R\$ 0,10 por ação)	0	0	-8.320	0	0	-8.320
5.04.11	Dividendos complementares propostos aos mínimos obrigatórios (R\$ 0,04 por ação)	0	0	3.387	-3.387	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	97.119	0	97.119
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	97.119	0	97.119
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	70.666	-70.666	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	4.856	-4.856	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	65.810	-65.810	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.397.866	80.115	940.560	0	0	2.418.541

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.494	-1.696	-1.816
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.494	-1.696	-1.816
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.494	-1.696	-1.816
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.494	-1.696	-1.816
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	183.566	145.466	156.592
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	171.559	131.626	132.172
7.06.02	Receitas Financeiras	12.007	13.840	24.420
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	182.072	143.770	154.776
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	182.072	143.770	154.776
7.08.01	Pessoal	586	609	548
7.08.01.01	Remuneração Direta	586	609	548
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.976	193	136
7.08.02.01	Federais	1.976	193	136
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.089	46.654	56.973
7.08.03.01	Juros	41.089	46.654	56.973
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	138.421	96.314	97.119
7.08.04.02	Dividendos	0	12.773	26.453
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	138.421	83.541	70.666

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1	Ativo Total	5.325.661	4.988.081	4.900.842
1.01	Ativo Circulante	509.367	312.112	340.059
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	448.429	256.046	265.145
1.01.03	Contas a Receber	46.883	43.755	40.398
1.01.03.01	Clientes	46.883	43.755	40.398
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.368	4.594	14.365
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.368	4.594	14.365
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	7.368	4.594	14.365
1.01.07	Despesas Antecipadas	18	26	35
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.669	7.691	20.116
1.02	Ativo Não Circulante	4.816.294	4.675.969	4.560.783
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	123.532	133.931	104.566
1.02.01.03	Contas a Receber	37.492	42.812	45.793
1.02.01.03.01	Clientes	12.514	15.584	17.712
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	24.978	27.228	28.081
1.02.01.06	Tributos Diferidos	2.026	9.336	9.250
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.026	9.336	9.250
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	84.014	81.783	49.523
1.02.01.09.01	Ativos Não-Correntes a Venda	32.316	32.316	0
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	20.830	17.998	23.300
1.02.01.09.04	Outros Ativos	2.614	4.287	6.126
1.02.01.09.05	Impostos a Recuperar	28.254	27.182	20.097
1.02.02	Investimentos	4.687.242	4.535.960	4.448.219
1.02.02.01	Participações Societárias	41.932	40.145	38.663
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.645.310	4.495.815	4.409.556
1.02.03	Imobilizado	3.315	2.872	3.403
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.315	2.872	3.403
1.02.04	Intangível	2.205	3.206	4.595

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2	Passivo Total	5.325.661	4.988.081	4.900.842
2.01	Passivo Circulante	316.565	224.856	241.638
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.324	11.161	11.166
2.01.01.01	Obrigações Sociais	9.324	11.161	11.166
2.01.01.01.01	Pessoal, Encargos, Benefícios Sociais e Prêmios	9.324	11.161	11.166
2.01.02	Fornecedores	3.977	6.149	20.596
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.977	6.149	20.596
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.290	9.991	10.533
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.290	9.991	10.533
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	8.290	9.991	10.533
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	247.578	144.427	139.701
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	72.011	79.098	73.483
2.01.04.02	Debêntures	175.567	65.329	66.218
2.01.05	Outras Obrigações	47.396	53.128	59.642
2.01.05.02	Outros	47.396	53.128	59.642
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	30.000	34.773	31.386
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	8.450	6.478	17.066
2.01.05.02.05	Estrutura Técnica	1.280	4.521	6.399
2.01.05.02.07	Rendimentos a Distribuir	7.666	7.356	4.791
2.02	Passivo Não Circulante	1.393.995	1.305.060	1.350.274
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	726.799	669.984	751.646
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	324.645	378.031	435.553
2.02.01.02	Debêntures	402.154	291.953	316.093
2.02.02	Outras Obrigações	1.725	1.506	3.829
2.02.02.02	Outros	1.725	1.506	3.829
2.02.02.02.03	Estrutura Técnica	1.725	1.506	3.829
2.02.03	Tributos Diferidos	654.969	623.271	586.547
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	654.969	623.271	586.547

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2.02.04	Provisões	10.502	10.299	8.252
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.794	7.698	5.917
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.794	7.698	5.917
2.02.04.02	Outras Provisões	2.708	2.601	2.335
2.02.04.02.05	Provisão Remuneração Variável	2.708	2.601	2.335
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.615.101	3.458.165	3.308.930
2.03.01	Capital Social Realizado	1.397.866	1.397.866	1.397.866
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115	80.115
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	96.198	96.198	96.198
2.03.02.07	Gastos com Emissão de Ações	-16.083	-16.083	-16.083
2.03.04	Reservas de Lucros	1.107.135	998.714	940.560
2.03.04.01	Reserva Legal	66.033	59.112	54.296
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	92.389	89.514	101.412
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	948.713	850.088	781.465
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0	3.387
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.029.985	981.470	890.389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	354.856	342.294	331.180
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-83.116	-84.362	-79.719
3.03	Resultado Bruto	271.740	257.932	251.461
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	110.645	128.509	83.711
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.950	-29.548	-27.944
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	131.610	148.006	102.961
3.04.04.01	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimentos	131.610	148.006	102.961
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.558	5.069	2.908
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1.418	-1.831	-1.024
3.04.05.02	Outras receitas (despesas) Operacionais Liquidas	2.976	6.900	3.932
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.427	4.982	5.786
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	382.385	386.441	335.172
3.06	Resultado Financeiro	-63.265	-63.146	-66.892
3.06.01	Receitas Financeiras	27.356	36.084	47.264
3.06.02	Despesas Financeiras	-90.621	-99.230	-114.156
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	319.120	323.295	268.280
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-66.873	-75.518	-64.241
3.08.01	Corrente	-47.662	-36.465	-23.160
3.08.02	Diferido	-19.211	-39.053	-41.081
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	252.247	247.777	204.039
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	252.247	247.777	204.039
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	138.421	96.314	97.119
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	113.826	151.463	106.920
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,81	1,26	1,27
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,81	1,26	1,27

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	252.247	247.777	204.039
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	252.247	247.777	204.039
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	138.421	96.314	97.119
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	113.826	151.463	106.920

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	170.941	162.708	162.575
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	279.263	283.739	284.662
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	252.247	247.777	204.039
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	2.294	2.649	2.692
6.01.01.03	Valor Residual dos Ativos Imobilizados Baixados	523	521	251
6.01.01.04	Receita de Aluguel a Faturar	1.381	1.736	-1.248
6.01.01.05	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	9.037	10.664	7.524
6.01.01.06	Ganho na Alienação de Propriedade para Investimento	0	-5.748	0
6.01.01.07	Provisão para remuneração Variável	2.469	2.696	2.851
6.01.01.08	Perda (ganho) em operação de derivativo, líquida	2.709	1.966	-1.146
6.01.01.11	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e Compra de Ativos	78.651	96.745	113.483
6.01.01.13	Variação do valor Justo de Propriedades para Investimento	-131.610	-148.006	-102.961
6.01.01.14	Equivalência Patrimonial	-5.427	-4.982	-5.786
6.01.01.15	Provisão (Reversão) para riscos Civeis, Tributários, Trabalhistas e Previdenciários	-422	1.922	-164
6.01.01.16	Atualização Monetária sobre Provisão para Riscos Civeis, Tributários, Trabalhistas e Previdenciarios	538	281	886
6.01.01.17	Imposto de Renda e Contribuição Social	47.662	36.465	23.160
6.01.01.18	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	19.211	39.053	41.081
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-29.595	-32.775	-27.921
6.01.02.02	Contas a Receber	-10.476	-13.629	820
6.01.02.03	Empréstimos aos Condomínios	2.250	853	-4.335
6.01.02.04	Impostos a Recuperar	-5.639	2.686	-7.468
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	8	9	-3
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-2.832	-2.967	-13.262
6.01.02.08	Outros	2.695	14.264	3.789
6.01.02.09	Pessoal, Encargos, Benefícios Sociais e Prêmios	-4.199	-2.435	-2.220
6.01.02.10	Fornecedores Nacionais	-2.172	-7.191	-2.090
6.01.02.11	Impostos a Recolher	-26.227	-19.234	-5.882
6.01.02.12	Estrutura técnica	-3.022	-4.201	-4.928

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01.02.13	Outras obrigações	20.039	-587	8.598
6.01.02.16	Pagamento de Contingências	-20	-343	-940
6.01.03	Outros	-78.727	-88.256	-94.166
6.01.03.01	Juros Pagos	-57.384	-70.483	-79.530
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-21.343	-17.773	-14.636
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-16.504	25.947	-80.585
6.02.01	Aquisição ou Construção de Propriedades de Investimento	-17.885	-25.565	-91.596
6.02.02	Aquisição de Imobilizado	-2.214	-933	-1.371
6.02.03	Aumento de Intangível	-45	-317	-787
6.02.05	Dividendos Recebidos	3.640	3.500	3.840
6.02.06	Aplicações Financeiras Vinculadas	0	0	9.329
6.02.07	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	0	49.262	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	37.946	-197.754	-132.781
6.03.06	Empréstimos e Financiamentos Pagos - Principal	-62.600	-57.414	-57.924
6.03.07	Dividendos Pagos	-34.773	-34.773	-34.773
6.03.08	Rendimentos Distribuídos dos Fundos Imobiliários - Minoritários	-65.001	-57.817	-30.952
6.03.11	Pagamento de Contas a Pagar - Compra de Ativos	0	0	-9.132
6.03.12	Debêntures Emitidas	250.000	0	0
6.03.13	Gastos na Emissão de Debêntures	-1.930	0	0
6.03.14	Debêntures pagas - principal	-47.750	-47.750	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	192.383	-9.099	-50.791
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	256.046	265.145	315.936
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	448.429	256.046	265.145

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(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	-30.000	0	0	-30.000	-65.311	-95.311
5.04.09	Dividendos a distribuir (R\$ 0,39 por ação)	0	0	-30.000	0	0	-30.000	0	-30.000
5.04.10	Dividendos destinados a operação dos Fundos de Investimentos Imobiliários do Parque D. Pedro	0	0	0	0	0	0	-65.311	-65.311
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	138.421	0	138.421	113.826	252.247
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	138.421	0	138.421	113.826	252.247
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	138.421	-138.421	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	6.921	-6.921	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	98.625	-98.625	0	0	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	32.875	-32.875	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.397.866	80.115	1.107.135	0	0	2.585.116	1.029.985	3.615.101

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(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	-25.387	-12.773	0	-38.160	-60.382	-98.542
5.04.06	Dividendos	0	0	-3.387	0	0	-3.387	0	-3.387
5.04.08	Dividendos mínimos propostos pela administração (R\$0,17 por ação)	0	0	0	-12.773	0	-12.773	0	-12.773
5.04.09	Dividendos a distribuir (R\$ 0,29 por ação)	0	0	-22.000	0	0	-22.000	0	-22.000
5.04.10	Dividendos destinados a operação dos Fundos de Investimentos Imobiliários do Parque D. Pedro	0	0	0	0	0	0	-60.382	-60.382
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	96.314	0	96.314	151.463	247.777
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	96.314	0	96.314	151.463	247.777
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	83.541	-83.541	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	4.816	-4.816	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	68.623	-68.623	0	0	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	10.102	-10.102	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.397.866	80.115	998.714	0	0	2.476.695	981.470	3.458.165

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(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	874.827	0	0	2.352.808	816.639	3.169.447
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.397.866	80.115	874.827	0	0	2.352.808	816.639	3.169.447
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-4.933	-26.453	0	-31.386	-33.170	-64.556
5.04.08	Dividendos mínimos propostos pela administração (R\$ 0,30 por ação)	0	0	0	-23.066	0	-23.066	0	-23.066
5.04.09	Dividendos a distribuir (R\$ 0,10 por ação)	0	0	-8.320	0	0	-8.320	0	-8.320
5.04.10	Dividendos destinados à operação do Fundo de Investimento Imobiliário	0	0	0	0	0	0	-33.170	-33.170
5.04.11	Dividendos complementares propostos aos mínimos obrigatórios (R\$ 0,04 por ação)	0	0	3.387	-3.387	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	97.119	0	97.119	106.920	204.039
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	97.119	0	97.119	106.920	204.039
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	70.666	-70.666	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	4.856	-4.856	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	65.810	-65.810	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.397.866	80.115	940.560	0	0	2.418.541	890.389	3.308.930

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.01	Receitas	554.450	572.647	577.434
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	409.731	393.832	377.083
7.01.02	Outras Receitas	133.612	161.823	107.390
7.01.02.01	Variação do Valor Justo de Propriedade para Investimento	131.610	148.006	102.961
7.01.02.02	Outras	2.002	13.817	4.429
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	20.144	27.656	100.485
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-9.037	-10.664	-7.524
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-110.977	-124.751	-181.159
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-74.483	-80.608	-68.494
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-36.494	-44.143	-112.665
7.03	Valor Adicionado Bruto	443.473	447.896	396.275
7.04	Retenções	-2.294	-2.649	-2.692
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.294	-2.649	-2.692
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	441.179	445.247	393.583
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	32.783	41.066	53.050
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.427	4.982	5.786
7.06.02	Receitas Financeiras	27.356	36.084	47.264
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	473.962	486.313	446.633
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	473.962	486.313	446.633
7.08.01	Pessoal	35.398	35.146	34.350
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.520	30.521	29.959
7.08.01.02	Benefícios	2.858	2.787	2.605
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.020	1.838	1.786
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	93.402	102.557	90.967
7.08.02.01	Federais	90.475	99.726	87.967
7.08.02.03	Municipais	2.927	2.831	3.000
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	92.915	100.833	117.277
7.08.03.01	Juros	90.621	99.230	114.156

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.08.03.02	Aluguéis	2.294	1.603	3.121
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	252.247	247.777	204.039
7.08.04.02	Dividendos	0	12.773	26.453
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	138.421	83.541	70.666
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	113.826	151.463	106.920

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados acionistas,

Em atendimento às disposições societárias, submetemos à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Sonae Sierra Brasil S.A., relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Desempenho e Posicionamento

O ano de 2017 foi marcado pela continuidade da recuperação do setor de shopping centers no Brasil, liderada pela combinação de melhores condições de mercado e pela recuperação do cenário macro. Neste contexto, a Sonae Sierra Brasil provou mais uma vez sua resiliência, atestada por seus sólidos resultados apresentados.

Os lojistas de nossos shoppings encerraram o ano em condições muito mais saudáveis do que as que se verificavam no início de 2017, o que propiciou um sensível incremento no desempenho da empresa. Um exemplo foi o forte aumento nas receitas de aluguel variável e estacionamento, que, junto às quedas expressivas de alguns custos operacionais e descontos em contratos de locação, trouxeram aumentos significativos em nossas margens.

As vendas dos lojistas cresceram aproximadamente 7% no ano. Todos os nossos nove shoppings registraram crescimento de vendas em 2017, dois deles encerrando o ano com variação de dois dígitos, nomeadamente o Passeio das Águas Shopping e o Franca Shopping. Estes resultados, tanto em ativos da nova geração quanto nos mais maduros, atestam a qualidade do nosso portfólio e o compromisso que temos de inovar constantemente na gestão e mix dos nossos shoppings.

Outros indicadores-chave do negócio, como as vendas nas mesmas lojas (SSS) e os aluguéis nas mesmas lojas (SSR), também encerraram o ano em níveis sólidos. As vendas nas mesmas lojas cresceram 5,8% no ano, enquanto que os aluguéis nas mesmas lojas, impulsionados por menores descontos e crescimento de dois dígitos do aluguel variável, aumentaram 6,0%.

O custo de ocupação dos lojistas apresentou tendência de queda em 2017. Temos um dos menores custo de ocupação do mercado, através da procura de eficiência na gestão dos custos condominiais, o que nos confere vantagens competitivas importantes neste mercado e gera potencial de crescimento de receita no longo prazo.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A receita líquida cresceu 3,7% em 2017, influenciada pela combinação de maiores receitas de aluguel e estacionamento, juntamente a menores descontos. Tanto o EBITDA como o FFO fecharam o ano com forte crescimento. O EBITDA cresceu 5,6% em relação a 2016. O crescimento do FFO foi ainda mais ilustrativo, 17,4% no ano.

Outro destaque é o processo de revitalização da Plaza Sul, que continua em bom ritmo e dentro do calendário previsto. O shopping já começou a revelar o seu novo visual, com um ambiente renovado e mix de lojas atualizado para seu mercado. Não temos dúvidas de que este ativo se tornará a referência em sua área de influência após a conclusão deste projeto.

Cenário Econômico

Taxas de juros baixas, inflação estável, recuperação no mercado de trabalho e fundamentos mais sólidos no varejo e para o setor de shopping centers deverão criar condições propícias para nossos ativos terem desempenho melhor. Portanto, as perspectivas para o nosso setor são positivas e esperamos que os varejistas mantenham tendência de vendas crescente nos próximos trimestres.

O crescimento do varejo é naturalmente crucial para o nosso setor, na medida em que nos beneficiamos não só de maiores receitas de aluguel variável no curto prazo e leasing spreads nas renovações de contratos de aluguel, mas também pela redução de descontos aos lojistas e custos com lojas vagas.

Continuaremos focados em melhorar e inovar nossos ativos, dedicando esforços significativos para atualizar o mix de lojas em nossos shoppings de acordo com seus mercados e as últimas tendências no varejo. Adicionalmente o programa de longo prazo de renovação dos shoppings mais antigos prosseguirá em 2018 e anos seguintes.

Além disso, as negociações para o desenvolvimento de projetos comerciais, hoteleiros e residenciais em terrenos adjacentes em algumas das nossas unidades continuam a avançar, enquanto a construção das torres residenciais e do hotel em Uberlândia Shopping devem começar em breve.

Acreditamos que um novo ciclo de crescimento na indústria está próximo e continuamos monitorando oportunidades de mercado. O compromisso da Sonae Sierra Brasil é, e sempre será, oferecer a melhor rentabilidade a seus acionistas e consolidar a Companhia como uma das líderes do setor de shoppings no Brasil.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

A recuperação econômica influenciou fortemente as vendas dos lojistas ao longo de todo o ano de 2017. As vendas nos shoppings da Sonae Sierra Brasil cresceram 6,8% em relação ao mesmo período de 2016, atingindo R\$4,9 bilhões.

Em 2017 as vendas nas mesmas lojas cresceram 5,8% sobre 2016, o maior crescimento anual desde 2014, impulsionado pela recuperação da economia brasileira.

Os fortes e recorrentes crescimentos de vendas dos lojistas de serviço atestam nossa visão de que estas operações terão um papel fundamental no setor de shoppings nos próximos anos.

A taxa de ocupação total dos shoppings da Sonae Sierra Brasil permaneceu em 93,6%. Melhores condições de mercado para os varejistas nos permite ser mais seletivos com relação a quais operações queremos manter ou incluir em nossos shoppings, melhorando assim o mix de lojas.

Desempenho Econômico e Financeiro

A receita bruta da Companhia totalizou R\$411,7 milhões, 2,4% acima de 2016. A receita variável de lojas âncora e satélite, juntamente com a receita de aluguel de quiosques e publicidade impulsionaram a receita total de aluguel. Em 2017 a receita de aluguel cresceu 3,6%, totalizando R\$328,1 milhões, também influenciada diretamente pela combinação mencionada acima. O aluguel variável cresceu 7,7% em 2017 e o aluguel de quiosques e publicidade, 12,4%.

A receita de estacionamento apresentou novamente crescimento de dois dígitos, 18,6% em 2017. Esta receita tem sido positivamente impactada pela combinação de um sólido crescimento de fluxo de veículos nos últimos trimestres e aumento de tarifas, principalmente nos shoppings Parque D. Pedro e Manauara.

Em 2017 os custos e despesas totais caíram 2,5%, para R\$111,1 milhões. Custos relacionados com lojas vagas e acordos contratuais com lojistas continuaram a cair. A queda desses custos nos últimos doze meses foi representativa, sendo que os custos com lojas vagas declinaram 19,4% enquanto os acordos contratuais com lojistas, 12,6%. Estes custos devem continuar caindo nos próximos trimestres, conforme as vendas dos lojistas continuem melhorando.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

SUSTENTABILIDADE

A Companhia tem como missão proporcionar uma experiência única aos seus clientes, criando um valor superior para acionistas, investidores, lojistas, comunidades e colaboradores, contribuindo para um desenvolvimento sustentável. A estratégia assumida pela empresa pretende integrar a sustentabilidade ao nosso plano de negócios, visando gerar valor para o nosso negócio e para a sociedade em geral.

A Companhia comprometeu-se há muito tempo a conduzir as suas atividades minimizando os riscos às pessoas, ativos e para os ecossistemas, maximizando os benefícios através da melhoria contínua.

Somos pioneiros no desenvolvimento e implementação de novos conceitos de sistemas de segurança, saúde e meio ambiente na indústria de shopping centers. A Companhia obteve certificações de segurança do trabalho e saúde ocupacional OHSAS 18001:2007 e certificação ambiental ISO 14001:2004 para a maioria dos seus shoppings, possuindo sete deles simultaneamente ambos os certificados (Parque D. Pedro Shopping, Shopping Plaza Sul, Franca Shopping, Shopping Metrôpole, Uberlândia Shopping, Boulevard Londrina Shopping e Manauara Shopping) e outro exclusivamente com o ISO 14001:2004 (Shopping Campo Limpo).

POLÍTICA DE REINVESTIMENTO DE LUCROS E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, compete exclusivamente aos nossos acionistas deliberar, em Assembleia Geral Ordinária (AGO), sobre a destinação do nosso lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior.

Retenção de lucros

A retenção dos lucros corresponde ao lucro remanescente após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos e tem como objetivo principal atender aos planos de investimentos de capital da Companhia e liquidação de dívida. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a Administração irá propor à Assembleia Geral Ordinária - AGO, a retenção de lucros no montante de R\$98.625 mil.

Distribuição de dividendos

Durante o exercício de 2017, a Companhia recebeu o valor de R\$30.000 a título de dividendos das controladas Sierra Investimentos e Unishopping Consultoria. A Companhia irá propor aos acionistas a distribuição do referido valor, subtraindo o mesmo da reserva de lucros a realizar.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE

As políticas da Companhia e de suas controladas na contratação de serviços de auditores independentes visam assegurar que não haja conflito de interesses e perda de independência ou objetividade do auditor. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, os auditores independentes da Companhia, Price Waterhouse & Coopers - PWC prestaram apenas serviços de revisão fiscal além dos serviços de auditoria das Demonstrações Financeiras. Os serviços de revisão fiscal, no montante de R\$144 mil, representam 27% dos custos de auditoria e estão abaixo do limite estabelecido pela política da Companhia.

RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não possuía empregados. Todos os 130 empregados do grupo (146 em 31 de dezembro de 2016) estavam alocados nas subsidiárias integrais Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. e Sierra Investimentos Brasil Ltda. Todos os funcionários são elegíveis a receber remuneração variável de curto prazo, cuja atribuição é baseada no atingimento de metas individuais e coletivas previamente acordadas. Além disso, os Diretores da Companhia também são elegíveis a remuneração variável de longo prazo.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Sonae Sierra Brasil S.A. adota e promove a ética e a transparência na administração dos seus negócios, buscando implementar as melhores práticas de mercado e preservar os direitos dos acionistas. As ações da Companhia são negociadas no Novo Mercado, o mais alto nível de regras de governança no país. A Companhia possui Conselho de Administração composto por sete membros (sendo um membro independente) e também possui Conselho Fiscal, composto por três membros. A Companhia possui ainda políticas formais de Negociação de Ações, de Divulgação de Informações e Código de Ética.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Em observância às disposições da Instrução CVM 480/09, A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no Relatório do Auditor Independente e com as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

A Administração

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

A Sonae Sierra Brasil S.A. (“Companhia”), com sede localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, foi constituída em 18 de junho de 2003 com os seguintes 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.

As controladas diretas e indiretas da Companhia, incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas, são as seguintes:

- a) Sierra Investimentos Brasil Ltda. (“Sierra Investimentos”) - tem como principais objetivos: (i) 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; (ii) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos; e (iii) a participação em outras empresas. Em 31 de dezembro de 2017, a empresa é controladora da Pátio Boavista Shopping Ltda. (“Pátio Boavista”), Pátio São Bernardo Shopping Ltda. (“Pátio São Bernardo”), Pátio Sertório Shopping Ltda. (“Pátio Sertório”), Pátio Uberlândia Shopping Ltda. (“Pátio Uberlândia”), Pátio Londrina Empreendimento e Participações Ltda. (“Pátio Londrina”), Pátio São Paulo Shopping Ltda. (“Pátio São Paulo”), Pátio Goiânia Shopping Ltda. (“Pátio Goiânia”), Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (“Fundo de Investimento Imobiliário I”) e Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center (“Fundo de Investimento Imobiliário II”).
 - (i) Fundo de Investimento Imobiliário I - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo de Investimento Imobiliário I detém domínio fiduciário correspondente a 85% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.
 - (ii) Fundo de Investimento Imobiliário II - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Constituído em 30 de junho de 2009 mediante a cisão parcial das operações do Fundo de Investimento Imobiliário I, o Fundo de Investimento Imobiliário II detém 15% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro e também detém quotas representativas de 17,7% do Fundo de Investimento Imobiliário I.
 - (iii) Pátio Boavista, Pátio São Bernardo, Pátio Sertório, Pátio Uberlândia, Pátio Londrina, Pátio São Paulo e Pátio Goiânia - têm como principal objetivo a realização de investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers, e atividades correlatas.

Notas Explicativas

- b) Unishopping Consultoria Imobiliária - tem por objetivo a prestação de serviços de planejamento, instalação, desenvolvimento e administração de shopping centers, arrendamento, exploração e administração de áreas para estacionamento de veículos, administração de imóveis e serviços conexos. A Unishopping Consultoria é responsável por administrar as propriedades do Grupo e de terceiros e comercializar lojas de empreendimentos que o Grupo administra.

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, as controladas e coligadas da Companhia possuíam as seguintes participações em shopping centers:

Empreendedor	Shopping center	Fração ideal - %	
		31/12/17	31/12/16
Fundo de Investimento Imobiliário I	Shopping Parque D. Pedro	85,00	85,00
Fundo de Investimento Imobiliário II	Shopping Parque D. Pedro	15,00	15,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00
Pátio Boavista Shopping Ltda.	Shopping Center Metrópole	100,00	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	Franca Shopping	76,92	76,92
Pátio Sertório Shopping Ltda.	Shopping Manauara	100,00	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	Uberlândia Shopping	100,00	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Boulevard Londrina	88,64	88,64
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	Passeio das Águas Shopping	100,00	100,00
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Campo Limpo	20,00	20,00

2. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na Nota 32.

As demonstrações financeiras fundamentaram-se no custo histórico como base de valor e são ajustadas para refletir o valor justo de propriedades para investimentos e de determinados instrumentos financeiros. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 4.

(a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)). Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Notas Explicativas

(b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

3. Consolidação

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, as empresas consolidadas e as respectivas participações estão apresentadas a seguir:

	Participação no capital - %	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Controladas diretas:		
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99	99,99
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	99,99
Controladas indiretas:		
Fundos de Investimento Imobiliário I (i)	42,28	42,28
Fundos de Investimento Imobiliário II (i)	50,10	50,10
Pátio Boavista Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio Sertório Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	100,00
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio Campinas Shopping Ltda. (ii)	-	-
Pátio São Paulo Shopping Ltda.	100,00	100,00
Coligada não consolidada-		
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	20,00	20,00

- (i) O Fundo de Investimento II detém 17,72% de participação no Fundo de Investimento I em 31 de dezembro de 2017 e de 2016. 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 31 de dezembro de 2017 e de 2016.
- (ii) A subsidiária Pátio Campinas foi vendida integralmente no dia 24 de março de 2016. O resultado dessa transação está divulgado na Nota 24.

Notas Explicativas

4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Na aplicação das políticas contábeis da Companhia e de suas controladas, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos que não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas.

A seguir, descrevemos os principais julgamentos e estimativas contábeis que a Administração da Companhia e de suas controladas entende como relevantes na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

(a) Valor das propriedades para investimento

O cálculo do valor justo das propriedades para investimentos leva em consideração premissas com alto grau de julgamento, tais como, projeções de ganhos e perdas para dez anos de cada shopping, cálculo de perpetuidade adicionadas ao valor residual, entre outras premissas significativas divulgadas na Nota 12.

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante a avaliação semestral do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade. A Administração utiliza especialistas externos para desenvolver o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes.

(b) Provisão para contingências

A provisão para contingências é constituída para as causas cujas probabilidades de perda são avaliadas como prováveis pelos assessores legais e pela Administração da Companhia, considerando a natureza dos processos e a experiência em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

(c) Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos

A Companhia, com base em análises relativas às projeções operacionais plurianuais, reconhece, quando aplicável, 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 para os próximos dez anos, que são revisadas periodicamente e visam determinar a recuperação dos saldos de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias.

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.

Notas Explicativas

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		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$
"Swap"	22/08/13	15/02/19	54.500	IPCA + 6,25%	CDI + 1,24%	77.192	90.093	(12.901)

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou no resultado do exercício perdas decorrentes da variação do valor justo de instrumentos financeiros (Swap) no valor de R\$ 2.709 mil (e ganho de R\$ 1.966 mil em 2016), conforme divulgado na Nota 17.

(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 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

Notas Explicativas

quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros (incorridos e a incorrer) e do principal. À medida que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações.

<u>31 de dezembro de 2017</u>	Taxa de juros efetiva média ponderada - %	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>A partir de 2023</u>	<u>Total</u>
Empréstimos e financiamentos	9,53%	104.754	98.808	75.602	69.789	45.662	47.279	441.894
Debêntures	9,34%	184.994	182.890	19.016	81.834	77.181	178.670	724.585

(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 31 de dezembro de 2017.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2017.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro 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”	6,70%	8,38%	10,05%
Variação do IPCA:			
Debêntures	3,95%	4,94%	5,93%
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	3,95%	2,96%	1,98%

Notas Explicativas

Análise da Administração

Fator de risco	Índice	Risco	Consolidado		
			Cenário- -base	Cenário adverso	Cenário remoto
Debêntures	Índice de inflação	Aumento do IPCA	8.078	10.097	12.117
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	Índice de inflação e taxa de juros	Aumento CDI	3.896	4.870	5.844
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	Índice de inflação e taxa de juros	Redução do IPCA	2.238	1.678	1.119

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 31 de dezembro de 2017 e de 2016 podem ser assim sumarizados:

	Consolidado	
	31/12/17	31/12/16
Dívida (a)	961.476	805.572
Caixa e equivalentes de caixa	(448.429)	(256.046)
Dívida líquida (caixa líquido)	513.047	549.526
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora (b)	2.585.116	2.476.695
Índice de endividamento líquido	19,85%	22,19%

- (a) A dívida é definida como empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos, conforme detalhado nas Notas 16 e 17. Exclui saldos devedores ou credores das operações com instrumentos derivativos.
- (b) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Companhia, gerenciados como capital.

Notas Explicativas

5.3 Instrumentos financeiros por categoria

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

- Caixa e equivalentes de caixa: estão classificados como empréstimos e recebíveis e estão contabilizados pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.
- 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.
- Fornecedores: são classificados pelos valores contratados, os quais equivalem ao seu valor de mercado.
- Empréstimos e financiamentos: são mensurados pelo custo amortizado, os quais equivalem ao seu valor de mercado.
- Debêntures: parte é classificada como outros passivos financeiros e parte é classificada como valor justo pelo resultado.
- 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 31 de dezembro de 2017 e de 2016 são como segue:

Controladora

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	Hierarquia do valor <u>justo</u>	<u>31/12/17</u>		<u>31/12/16</u>	
			<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Ativo:						
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	Nível 1	273.327	273.327	90.124	90.124
Passivo:						
Debêntures	Outros passivos financeiros	Nível 2	488.312	482.136	275.942	261.697
Debêntures	Valor justo pelo resultado	Nível 2	76.508	76.508	72.501	72.501
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Nível 2	-	-	16	16
Instrumento financeiro derivativo (i)	Valor justo pelo resultado	Nível 2	12.901	12.901	8.839	8.839

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

Notas ExplicativasConsolidado

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	Hierarquia do valor justo	31/12/17		31/12/16	
			Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo:						
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	Nível 1	448.429	448.429	256.046	256.046
Contas a receber, líquidas	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	59.397	59.397	59.339	59.339
Empréstimos aos condomínios	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	24.978	24.978	27.228	27.228
Passivo:						
Empréstimos e financiamentos	Outros passivos financeiros	Nível 2	396.656	396.656	457.129	457.129
Debêntures	Outros passivos financeiros	Nível 2	488.312	482.136	275.942	261.697
Debêntures	Valor justo pelo resultado	Nível 2	76.508	76.508	72.501	72.501
Instrumento financeiro derivativo (i)	Valor justo pelo resultado	Nível 2	12.901	12.901	8.839	8.839
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Nível 2	3.977	3.977	6.149	6.149

(i) 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) Serviço

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 - 31/12/17		
	Serviço	Investimento	Total
Caixa e equivalentes de caixa	16.257	432.171	448.428
Contas a receber, líquidas	6.201	47.165	53.366
Imobilizado e intangível	5.519	-	5.519
Propriedade para investimentos	-	4.677.626	4.677.626
Outros ativos	2.652	138.070	140.722
Total do ativo	<u>30.629</u>	<u>5.295.032</u>	<u>5.325.661</u>

Notas Explicativas

	Consolidado - 31/12/16		
	Serviço	Investimento	Total
Caixa e equivalentes de caixa	22.676	233.371	256.047
Contas a receber, líquidas	6.447	37.307	43.754
Imobilizado e intangível	6.078	-	6.078
Propriedade para investimentos	-	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>

(ii) Resultado por segmento

	Consolidado - 31/12/17			
	Serviço	Investimento	Transações entre partes relacionadas eliminadas	Total
Receita bruta	53.342	386.105	(27.714)	411.733
Deduções:				
Impostos e contribuições	(7.545)	(10.781)	-	(18.326)
Descontos e abatimentos	-	(38.551)	-	(38.551)
Total	(7.545)	(49.332)	-	(56.877)
Receita operacional líquida	<u>45.797</u>	<u>336.773</u>	<u>(27.714)</u>	<u>354.856</u>
Custos, despesas gerais e administrativas e outras	(43.644)	(93.578)	27.714	(109.508)
Equivalência patrimonial	-	5.427	-	5.427
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	131.610	-	131.610
Resultado financeiro, líquido	<u>1.859</u>	<u>(65.124)</u>	<u>-</u>	<u>(63.265)</u>
Total	<u>(41.785)</u>	<u>(21.665)</u>	<u>27.714</u>	<u>(35.736)</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<u>4.012</u>	<u>315.108</u>	<u>-</u>	<u>319.120</u>

	Consolidado - 31/12/16			
	Serviço	Investimento	Transações entre partes relacionadas eliminadas	Total
Receita bruta	52.259	375.460	(25.818)	401.901
Deduções:				
Impostos e contribuições	(7.393)	(10.961)	-	(18.354)
Descontos e abatimentos	-	(41.253)	-	(41.253)
Total	(7.393)	(52.214)	-	(59.607)
Receita operacional líquida	<u>44.866</u>	<u>323.246</u>	<u>(25.818)</u>	<u>342.294</u>
Custos, despesas gerais e administrativas e outras	(44.782)	(89.877)	25.818	(108.841)
Equivalência patrimonial	-	4.982	-	4.982
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	148.006	-	148.006
Resultado financeiro, líquido	<u>2.522</u>	<u>(65.668)</u>	<u>-</u>	<u>(63.146)</u>
Total	<u>(42.260)</u>	<u>(2.557)</u>	<u>25.818</u>	<u>(18.999)</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<u>2.606</u>	<u>320.689</u>	<u>-</u>	<u>323.295</u>

7. Caixa e equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Caixa e bancos	111	81	2.411	1.652
Aplicações financeiras (a)	<u>273.216</u>	<u>90.043</u>	<u>446.018</u>	<u>254.394</u>
Total	<u>273.327</u>	<u>90.124</u>	<u>448.429</u>	<u>256.046</u>

Notas Explicativas

- (a) Em 31 de dezembro de 2017, as aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada de 99,93% 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, Debêntures e Fundos de Investimento em renda fixa 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, líquidas e outros créditosContas a receber

	Consolidado	
	31/12/17	31/12/16
Aluguéis	81.957	71.987
Cessões de direitos a receber (a)	<u>480</u>	<u>420</u>
Total do contas a receber faturado	82.437	72.407
Receitas de aluguel a faturar (b)	<u>14.649</u>	<u>15.584</u>
Total do contas a receber faturado e a faturar	97.086	87.991
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(37.689)</u>	<u>(28.652)</u>
Total	<u>59.397</u>	<u>59.339</u>
Circulante	<u>46.883</u>	<u>43.755</u>
Não circulante	<u>12.514</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 o efeito das receitas de aluguéis a faturar, reconhecidas de forma linear de acordo com o prazo dos contratos.

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

	Consolidado	
	31/12/17	31/12/16
A vencer	<u>46.417</u>	<u>46.944</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	3.546	2.379
Entre 31 e 60 dias	2.256	1.611
Entre 61 e 90 dias	1.735	1.641
Entre 91 e 180 dias	4.657	4.344
Há mais de 180 dias	<u>23.826</u>	<u>15.488</u>
Subtotal	<u>36.020</u>	<u>25.463</u>
Total	<u>82.437</u>	<u>72.407</u>

Notas ExplicativasProvisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(20.468)
Constituições no exercício, líquidas	(10.664)
Baixa pela venda da subsidiária Pátio Campinas	<u>2.480</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(28.652)
Constituições no exercício, líquidas	(9.037)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>(37.689)</u>

Outros créditos

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Contrato de mútuo com lojistas (a)	4.224	6.677
Valores a receber de condomínios	3.111	4.722
Outros	<u>1.948</u>	<u>579</u>
Total	<u>9.283</u>	<u>11.978</u>
Circulante	<u>6.669</u>	<u>7.691</u>
Não circulante	<u>2.614</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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	28.254	27.182	34.694	31.188
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03	227	212	624	305
Outros	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>304</u>	<u>283</u>
Total	<u>28.481</u>	<u>27.402</u>	<u>35.622</u>	<u>31.776</u>
Circulante	<u>227</u>	<u>220</u>	<u>7.368</u>	<u>4.594</u>
Não circulante	<u>28.254</u>	<u>27.182</u>	<u>28.254</u>	<u>27.182</u>

10. Empréstimos aos condomínios

<u>Empresa controlada</u>	<u>Condomínio</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Pátio São Bernardo	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	706	786
Pátio Uberlândia	Condomínio Uberlândia Shopping (a)	5.806	6.494
Pátio Londrina	Condomínio Boulevard Londrina Shopping (a)	8.602	9.306
Pátio Goiânia	Condomínio Passeio das Águas Shopping (a)	<u>9.864</u>	<u>10.642</u>
Total		<u>24.978</u>	<u>27.228</u>

Notas Explicativas

- (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 (Nota 27).

11. Investimentos**(a) Investimentos em controladas (controladora)**

	Quantidade de cotas possuídas	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita	Lucro líquido do exercício	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo do investimento
<u>31 de dezembro de 2017</u>								
Sierra Investimentos	1.078.862.171	2.903.344	25.271	2.878.073	196	170.110	170.110	2.878.073
Unishopping Consultoria	12.663.326	30.631	15.733	14.898	53.342	1.449	1.449	14.898
Total		<u>2.933.975</u>	<u>41.004</u>	<u>2.892.971</u>	<u>53.538</u>	<u>171.559</u>	<u>171.559</u>	<u>2.892.971</u>
<u>31 de dezembro de 2016</u>								
Sierra Investimentos	1.078.862.171	2.749.613	22.550	2.727.063	197	127.365	127.365	2.727.063
Unishopping Consultoria	12.663.326	37.508	13.159	24.349	52.260	4.261	4.261	24.349
Total		<u>2.787.121</u>	<u>35.709</u>	<u>2.751.412</u>	<u>52.457</u>	<u>131.626</u>	<u>131.626</u>	<u>2.751.412</u>

(b) Movimentação dos investimentos

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	2.641.786	38.663
Equivalência patrimonial	131.626	4.982
Dividendos recebidos	<u>(22.000)</u>	<u>(3.500)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	2.751.412	40.145
Equivalência patrimonial	171.559	5.427
Dividendos recebidos	<u>(30.000)</u>	<u>(3.640)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>2.892.971</u>	<u>41.932</u>

(c) Investimentos em coligada (consolidado)

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/17</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	41.932	40.145
<u>Resultado</u>		
Resultado de equivalência patrimonial do exercício	5.427	4.982

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

	Consolidado	
	31/12/17	31/12/16
<u>Balanco patrimonial</u>		
Ativo circulante	4.423	4.571
Ativo não circulante	289.760	275.869
Passivo circulante	1.134	1.703
Passivo não circulante	83.387	78.014
Patrimônio líquido	209.662	200.723
<u>Resultado</u>		
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	25.435	24.786
Lucro líquido e resultado abrangente do exercício	27.134	24.910

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

	Consolidado			
	Fundo de Investimento Imobiliário I		Fundo de Investimento Imobiliário II	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Participação no capital social detido pelo não controlador (%)	40,00	40,00	49,90	49,90
Lucro do exercício atribuído aos não controladores	79.232	105.284	34.594	46.179
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	712.772	679.660	317.213	301.810
Dividendos pagos a não controladores	45.861	42.047	19.140	15.770

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

	Fundo de Investimento Imobiliário I		Fundo de Investimento Imobiliário II	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
<u>Balanco patrimonial</u>				
Ativo circulante	35.859	34.659	17.514	15.653
Ativo não circulante	1.761.941	1.679.907	626.649	597.479
Passivo circulante	15.701	15.316	9.159	9.036
Passivo não circulante	168	99	30	17
Patrimônio líquido	1.781.931	1.699.151	634.974	604.079
<u>Resultado</u>				
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	135.819	124.825	23.968	22.028
Variação do valor justo de propriedade para investimento	79.466	154.424	14.024	27.251
Lucro líquido e resultado abrangente do exercício	198.079	263.210	69.353	92.518

Notas Explicativas

12. Propriedades para investimentos

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	
	31/12/17	31/12/16
Propriedades para investimento em operação	4.615.094	4.465.723
Propriedades para investimento em construção	<u>30.216</u>	<u>30.092</u>
Total	<u>4.645.310</u>	<u>4.495.815</u>

Movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

	Consolidado			
	Propriedades em operação	Propriedades em expansão	Terrenos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	4.337.297	29.903	42.356	4.409.556
Adições	26.389	189	-	26.578
Transferência para ativo não circulante mantido para venda (Nota 15)	-	-	(32.316)	(32.316)
Baixa pela venda da subsidiária Pátio Campinas (Nota 24)	(56.009)	-	-	(56.009)
Variação do valor justo das propriedades	<u>158.046</u>	<u>-</u>	<u>(10.040)</u>	<u>148.006</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	4.465.723	30.092	-	4.495.815
Adições	17.761	124	-	17.885
Variação do valor justo das propriedades	<u>131.610</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>131.610</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>4.615.094</u>	<u>30.216</u>	<u>-</u>	<u>4.645.310</u>

Metodologia para determinação do valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação foi determinado através de avaliação reportada à data, efetuada por uma entidade especializada e independente (Cushman & Wakefield).

A avaliação dessas propriedades para investimento é preparada de acordo com os “Practice Statements” do “RICS Appraisal and Valuation Manual” publicado pelo “The Royal Institution of Chartered Surveyors” (“Red Book”), sediado na Inglaterra.

A metodologia adotada para determinar o valor de mercado (valor justo) das propriedades para investimento em operação envolve a elaboração de premissas relacionadas a projeções de ganhos e perdas para dez anos de cada shopping, adicionadas ao valor residual, que corresponde a uma perpetuidade calculada com base nos ganhos líquidos do 11º ano e uma taxa de rentabilidade de mercado (“exit yield” ou “cap rate”). Para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma taxa de crescimento real nula. Essas projeções são descontadas para a data-base da avaliação a uma taxa de desconto de mercado.

As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o primeiro ano das projeções.

A periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimento é semestral.

Notas Explicativas

As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionada estão descritas a seguir:

31/12/17				31/12/16			
Dez anos - "discount rate"		Dez anos - "exit yield"		Dez anos - "discount rate"		Dez anos - "exit yield"	
<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>
12,08%	13,58%	8,00%	9,50%	12,80%	14,30%	8,00%	9,50%

A mensuração do valor justo das Propriedades para Investimento está classificada como nível 3, com base na técnica de avaliação utilizada. A classificação de nível 3 tem como premissa a utilização de outras técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

A principal variável não observável é a taxa de desconto, que levou em consideração a capitalização de aluguel potencial, natureza da propriedade e condições do mercado.

13. Imobilizado

		31/12/17		
		Consolidado		
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor Residual</u>
Equipamentos de informática	20	4.212	(2.847)	1.365
Veículos	20	1.935	(765)	1.170
Outros	de 0 à 20	<u>5.000</u>	<u>(4.220)</u>	<u>780</u>
Total		11.147	(7.832)	3.315

		31/12/16		
		Consolidado		
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor Residual</u>
Equipamentos de informática	20	3.140	(2.669)	471
Veículos	20	2.560	(980)	1.580
Outros	de 0 à 20	<u>4.881</u>	<u>(4.060)</u>	<u>821</u>
Total		10.581	(7.709)	2.872

Notas Explicativas**Movimentação do ativo imobilizado em operação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

	Consolidado			
	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	603	1.960	840	3.403
Adições	113	170	324	607
Baixas, líquidas	-	95	-	95
Transferências	-	-	(310)	(310)
Depreciação	(245)	(645)	(33)	(923)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>471</u>	<u>1.580</u>	<u>821</u>	<u>2.872</u>
Adições	1.072	532	610	2.214
Baixas, líquidas	-	(523)	-	(523)
Transferências	-	-	(491)	(491)
Depreciação	(178)	(419)	(160)	(757)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>1.365</u>	<u>1.170</u>	<u>780</u>	<u>3.315</u>

14. Intangível

	Taxa anual de amortização - %	Consolidado	
		31/12/17	31/12/16
Software	20	10.663	10.172
Amortização acumulada (a)		(8.458)	(6.966)
Total		<u>2.205</u>	<u>3.206</u>

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a despesa de amortização dos softwares, no valor de R\$1.537 (R\$1.726 em 31 de dezembro de 2016), foi registrada na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado.

Mutação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

	Consolidado		
	Custo	Amortização	Total, líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2015	9.880	(5.285)	4.595
Adições	27	(1.726)	(1.699)
Transferências	<u>310</u>	<u>-</u>	<u>310</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>10.217</u>	<u>(7.011)</u>	<u>3.206</u>
Adições	45	(1.537)	(1.492)
Transferências	<u>491</u>	<u>-</u>	<u>491</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>10.753</u>	<u>(8.548)</u>	<u>2.205</u>

15. 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 visitantes nesses shoppings centers. Em 31 de dezembro 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.

Em 31 de dezembro de 2017, a avaliação do valor justo dos referidos terrenos foi efetuada por uma entidade especializada e independente (Cushman & Wakefield) e não resultou em nenhuma

Notas Explicativas

contabilização de provisão para perda.

16. 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 descritos abaixo:

Empréstimo nacional	Shopping	Taxa de juros anuais	Vencimento final	Consolidado	
				31/12/17	31/12/16
Banco do Amazonas S.A. - BASA (a)	Manauara Shopping	8,5%	10/12/20	51.349	68.435
Banco Bradesco S.A. (a)	Boulevard Londrina	TR + 9,7%	27/03/26	91.833	102.324
Banco Bradesco S.A. (a)	Uberlândia Shopping	TR + 9,7%	26/01/26	51.282	57.233
Banco Santander S.A. (a)	Passeio das Águas	TR + 9,7%	22/06/23	176.308	198.654
Banco Itaú BBA S.A. (b)	Shopping Metrôpole	TR + 9,3%	10/05/23	<u>25.884</u>	<u>30.483</u>
Total				<u>396.656</u>	<u>457.129</u>
Circulante				<u>72.011</u>	<u>79.098</u>
Não circulante				<u>324.645</u>	<u>378.031</u>

Garantias

- (a) Nesses financiamentos foram apresentados como garantias o imóvel do shopping e aval das empresas controladoras do grupo.
- (b) Nesse financiamento foi apresentado como garantias o imóvel do shopping e cessão fiduciária dos recebíveis líquidos.

Em 31 de dezembro de 2017, o valor total dos imóveis dados em garantia aos bancos pelos empréstimos e financiamentos é de R\$2.137.098 e o valor dos recebíveis líquidos dado em garantia pela Pátio Boavista é de R\$4.276.

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.

Mutação dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>509.036</u>
Pagamentos - principal	(57.414)
Pagamentos - juros	(46.624)
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>52.131</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>457.129</u>
Pagamentos - principal	(62.600)
Pagamentos - juros	(39.196)
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>41.323</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>396.656</u>

Notas Explicativas

A composição do saldo classificado como não circulante em 31 de dezembro de 2017, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2019	71.255
2020	71.255
2021	54.234
2022	54.234
2023	35.447
2024 - 2026	<u>38.220</u>
Total	<u>324.645</u>

17. Debêntures

Debêntures	Taxa de juros anuais	Vencimento final	Controladora e Consolidado	
			31/12/17	31/12/16
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	308.740	298.562
Títulos emitidos em 2017 - 1ª série (b)	CDI+0,75%	15/07/22	127.842	-
Títulos emitidos em 2017 - 2ª série (b)	IPCA+6,24%	15/07/24	128.238	-
Perda com derivativos em contabilização de ("hedge") de valor justo			<u>12.901</u>	<u>8.839</u>
Total			<u>577.721</u>	<u>357.282</u>
Circulante			<u>175.567</u>	<u>65.329</u>
Não circulante			<u>402.154</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 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 nº476/09, 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:

Notas Explicativas

	<u>Controladora e Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>382.311</u>
Custo de captação amortizado	1.109
Encargos financeiros apropriados ao resultado	43.505
Principal pago	(47.750)
Juros pagos	(23.859)
Perda em operação de derivativo, líquida	<u>1.966</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>357.282</u>
Novas captações	250.000
Custo de captações	(3.660)
Custo de captação amortizado	1.006
Encargos financeiros apropriados ao resultado	36.322
Principal pago	(47.750)
Juros pagos	(18.188)
Perda em operação de derivativo, líquida	<u>2.709</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>577.721</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>
2019	153.363	(739)	152.624
2020	-	(627)	(627)
2021	62.500	(627)	61.873
2022	62.500	(475)	62.025
2023	62.500	(261)	62.239
2024	64.173	(153)	64.020
Total	<u>405.036</u>	<u>(2.882)</u>	<u>402.154</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 31 de dezembro de 2017, a Companhia está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

Notas Explicativas**18. Estrutura técnica**

<u>Controlada</u>	<u>Shopping</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Pátio Sertório	Manauara	1.224	1.254
Pátio Londrina	Boulevard Londrina	716	1.722
Pátio Goiânia	Passeio das Águas	1.030	2.874
Outros		<u>35</u>	<u>177</u>
Total		<u>3.005</u>	<u>6.027</u>
Circulante		<u>1.280</u>	<u>4.521</u>
Não circulante		<u>1.725</u>	<u>1.506</u>

Refere-se aos contratos de cessão de direitos de utilização do espaço imobiliário, devidos pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de aluguel dos pontos comerciais. Principalmente no lançamento de novos empreendimentos, em expansões ou quando alguma loja é retornada, os novos lojistas pagam pelo direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers. Esses valores são negociados com base no valor de mercado desses pontos.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 60 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado de acordo com o prazo contratual.

19. Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais, perante diferentes tribunais e instâncias, de natureza cível, tributária, trabalhista e previdenciária. A Administração da Companhia, com base na opinião de seus assessores legais, constituiu provisão para aquelas causas cujo desfecho desfavorável é avaliado como provável. A composição dos riscos provisionados é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Trabalhistas e previdenciários (a)	-	-	3.677	3.430
Tributários (b)	2.597	2.479	2.597	2.479
Cíveis (c)	-	-	<u>1.520</u>	<u>1.789</u>
Total	<u>2.597</u>	<u>2.479</u>	<u>7.794</u>	<u>7.698</u>

A movimentação da provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários para o consolidado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Trabalhistas e previdenciárias (a)</u>	<u>Tributárias (b)</u>	<u>Cíveis (c)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>2.956</u>	<u>2.323</u>	<u>638</u>	<u>5.917</u>
Constituição	771	-	1.326	2.097
Atualização monetária	73	156	52	281
Pagamentos	(343)	-	-	(343)
Baixa pela venda da Subsidiária				
Pátio Campinas	-	-	(79)	(79)
Reversão	<u>(27)</u>	<u>-</u>	<u>(148)</u>	<u>(175)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>3.430</u>	<u>2.479</u>	<u>1.789</u>	<u>7.698</u>
Constituição	704	-	57	761
Atualização monetária	193	118	227	538
Pagamentos	(20)	-	-	(20)
Reversão	<u>(630)</u>	<u>-</u>	<u>(553)</u>	<u>(1.183)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>3.677</u>	<u>2.597</u>	<u>1.520</u>	<u>7.794</u>

(a) Trabalhistas e previdenciários

Notas Explicativas

Para os riscos trabalhistas e previdenciários, a Companhia mantém a provisão de R\$3.677 em 31 de dezembro de 2017 (R\$3.430 em 31 de dezembro de 2016) de acordo com a recomendação de seus assessores legais externos, que estimam que a probabilidade de perda, em eventual demanda, é provável.

(b) Tributários

A Companhia busca suspender a exigibilidade de IRRF e Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico - CIDE em pagamentos ao exterior. Os valores de tais processos correspondem ao total de R\$2.597 (R\$2.479 em 31 de dezembro de 2016), que estão depositados em juízo e provisionados, tendo em vista que a chance de perda de tais processos é avaliada como provável.

Os processos referentes a CIDE e IRRF foram julgados de forma desfavorável à Companhia em segunda instância e atualmente aguardam julgamento de recurso especial.

(c) Cíveis

As controladas da Companhia figuram como parte em diversas ações judiciais, decorrentes das atividades comerciais regulares, como rés, destacando-se as ações de cunho indenizatório, rescisão contratual, renovatórias e revisionais de aluguéis das lojas e dos shopping centers.

Como autora, as controladas da Companhia figuram em ações que tratam, em sua maioria, de despejos (falta de pagamento e infrações contratuais), execuções e cobranças, de um modo geral.

O valor de R\$1.520 (R\$1.789 em 31 de dezembro de 2016) refere-se ao gasto estimado com custas judiciais e honorários de sucumbência para as ações em que a perda é classificada como provável.

Riscos de perda possível

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo risco de perda avaliado como possível. O montante desses processos, em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 está composto da seguinte forma:

	Consolidado	
	31/12/17	31/12/16
Trabalhistas	4.146	3.220
Tributários	9.405	10.800
Cíveis	<u>17.312</u>	<u>18.580</u>
Total	<u>30.863</u>	<u>32.600</u>

Depósitos judiciais

A composição dos depósitos judiciais é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Trabalhistas e previdenciários	-	-	10	20
Tributários (a)	2.597	2.479	20.661	17.702
Cíveis	-	-	<u>159</u>	<u>276</u>
Total	<u>2.597</u>	<u>2.479</u>	<u>20.830</u>	<u>17.998</u>

- (a) Está relacionado principalmente a ação judicial que discute o IRRF sobre rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário I (Nota 31).

Notas Explicativas**20. Impostos a recolher**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
IRPJ e CSLL a recolher	-	-	4.600	6.451
IRRF	1	1	1.188	1.132
PIS e COFINS a recolher	74	50	1.910	1.873
Outros	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>592</u>	<u>535</u>
Total	<u>78</u>	<u>54</u>	<u>8.290</u>	<u>9.991</u>

21. Patrimônio líquido**(a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$1.397.866, dividido em 76.423.831 ações ordinárias, sem valor nominal.

De acordo com o Estatuto Social, a Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$2.000.000, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará, em cada caso, a quantidade de ações a serem emitidas, o preço de emissão e as condições de subscrição e integralização.

A composição dos principais acionistas da Companhia em 31 de dezembro de 2017 é a seguinte:

<u>Nome</u>	<u>Percentual</u>	<u>Quantidade de ações</u>
Sierra Brazil 1 BV	66,65%	50.933.104
Deutsche Bank	6,42%	4.905.553
Alaska Investimento Ltda.	7,78%	5.948.200
Outros ("free float")	<u>19,15%</u>	<u>14.636.974</u>
Total	<u>100,00%</u>	<u>76.423.831</u>

(b) Reservas de capitalReserva de ágio na subscrição de ações

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia possui um saldo de R\$ 96.198 correspondente a reserva de ágio, a qual representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações.

Esse valor será mantido na rubrica "reservas de capital" até sua capitalização e capitalizado na proporção representativa do capital de cada acionista.

Gastos com emissão de ações

Referem-se a gastos com a emissão das ações, os quais foram classificados como redução da reserva de capital. O valor de R\$16.083 é composto basicamente por comissões, honorários advocatícios e de auditoria, taxas de registro, impressões, publicações e outras despesas e foi registrado líquido dos impactos tributários.

(c) Reserva legal

De acordo com o previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deverá ser utilizado para constituição de reserva legal que não pode exceder 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia mantém o montante de R\$66.033 a título de reserva legal (R\$59.112 em 31 de dezembro de 2016).

(d) Reserva de lucros a realizar

Notas Explicativas

No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Estatuto Social da Companhia, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de Administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.

Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder o resultado líquido positivo da equivalência patrimonial.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia possui o montante de R\$92.389 referente à reserva de lucros a realizar (R\$89.514 em 31 de dezembro de 2016).

(e) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros tem como objetivo principal atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para aquisições, expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia possui o montante de R\$948.173 referente à reserva de retenção de lucros (R\$850.088 em 31 de dezembro de 2016).

(f) Dividendos

Conforme o Estatuto Social, os acionistas têm direito a dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido, ajustado conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações. O cálculo dos dividendos mínimos obrigatórios, para 31 de dezembro de 2017, está demonstrado a seguir:

i) Cálculo dos dividendos mínimos obrigatórios e reserva de lucros a realizar

	<u>31/12/2017</u>
Lucro líquido do exercício (a)	138.421
Reserva legal (5%)	<u>(6.921)</u>
Base de cálculo dos dividendos	131.500
Dividendos mínimos obrigatórios antes da constituição de reserva de lucros a realizar (b)	32.875
Lucros a realizar- Equivalência patrimonial	(171.559)
Lucro não realizado (c)	<u>(171.559)</u>
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (a) - (c) = (d)	-
Constituição de reserva de lucro a realizar (b) - (d)	<u>32.875</u>

ii) Apuração do lucro realizado durante o exercício

Durante o exercício de 2017, a Companhia recebeu o valor de R\$30.000 a título de dividendos das controladas Sierra Investimentos e Unishopping Consultoria. A Companhia irá propor aos acionistas a distribuição do referido valor, subtraindo o mesmo da reserva de lucros a realizar.

Notas Explicativas**(g) Lucro por ação**

Em conformidade com 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:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Lucro líquido do exercício atribuível aos proprietários da Companhia	138.421	96.314
Média ponderada das ações ordinárias em circulação - em milhares	<u>76.424</u>	<u>76.424</u>
Lucro básico e diluído por ação - R\$	<u>1,81</u>	<u>1,26</u>

22. Receita operacional líquida de aluguéis, serviços e outras

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Receita operacional bruta:		
Aluguel	328.075	316.681
Receita de serviços	25.628	26.441
Receita de estacionamento	47.768	40.289
Estrutura técnica	8.259	10.421
Outras receitas	<u>2.003</u>	<u>8.069</u>
Total	<u>411.733</u>	<u>401.901</u>
Deduções:		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(18.326)	(18.354)
Descontos e abatimentos	<u>(38.551)</u>	<u>(41.253)</u>
Total	<u>(56.877)</u>	<u>(59.607)</u>
Receita operacional de alugueis, serviços e outras, líquida	<u>354.856</u>	<u>342.294</u>

23. Custos e despesas por natureza

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Depreciações e amortizações	-	-	2.294	2.649
Pessoal	586	609	42.183	42.001
Serviços externos	1.320	1.235	12.679	8.657
Custo de ocupação (lojas vagas)	-	-	19.367	24.037
Custos de acordos contratuais com lojistas	-	-	10.324	11.813
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	9.037	10.664
Outros	<u>174</u>	<u>242</u>	<u>15.182</u>	<u>14.089</u>
Total	<u>2.080</u>	<u>2.086</u>	<u>111.066</u>	<u>113.910</u>
Classificados como:				
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	-	-	83.116	84.362
Despesas gerais e administrativas	2.080	2.086	27.950	29.548

24. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

Notas Explicativas

	Consolidado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Ganho na alienação de investimento (a)	-	5.748
Custos de transação na venda (a)	-	(2.066)
Outras	<u>2.976</u>	<u>3.218</u>
	<u>2.976</u>	<u>6.900</u>

- (a) No dia 24 de março de 2016, a controlada Sierra Investimentos vendeu uma de suas subsidiárias chamada Pátio Campinas Shopping Ltda., então detentora de 100% da propriedade do Shopping Boavista. O ganho líquido na venda foi de R\$5.748, que corresponde ao valor da venda de R\$62.922, deduzido do custo do investimento no montante de R\$57.174.

Os custos de transação correspondem a assessores contratados pela Companhia.

Abaixo, demonstramos o impacto no fluxo de caixa consolidado da Companhia em decorrência da operação de venda da subsidiária Pátio Campinas Shopping Ltda.:

	<u>31/12/16</u>
Caixa e equivalentes de caixa	(2.591)
Contas a receber, líquido	(1.352)
Impostos a recuperar	(94)
Fornecedores	108
Outros passivos	<u>269</u>
Total de ativos e passivos operacionais entregues na venda	(3.660)
Valor recebido no período pela venda da controlada Pátio Campinas	<u>52.922</u>
Recebimento líquido do caixa e demais ativos líquidos entregues na venda	<u>49.262</u>

25. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	9.959	10.959	22.550	27.522
Juros ativos	-	-	615	608
Variações monetárias	-	-	1.380	3.775
Outras	<u>2.048</u>	<u>2.881</u>	<u>2.811</u>	<u>4.179</u>
	<u>12.007</u>	<u>13.840</u>	<u>27.356</u>	<u>36.084</u>
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	(41.323)	(52.131)
Juros sobre as debêntures	(37.328)	(44.614)	(37.328)	(44.614)
Outras	<u>(3.761)</u>	<u>(2.040)</u>	<u>(11.970)</u>	<u>(2.485)</u>
	<u>(41.089)</u>	<u>(46.654)</u>	<u>(90.621)</u>	<u>(99.230)</u>
Total, líquido	<u>(29.082)</u>	<u>(32.814)</u>	<u>(63.265)</u>	<u>(63.146)</u>

Notas Explicativas**26. Impostos de renda e contribuição social**

a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	140.192	96.315	319.120	323.295
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	(47.665)	(32.747)	(108.501)	(109.920)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes e temporárias:				
Equivalência patrimonial	58.330	44.753	1.845	1.694
Impacto com a adesão de programa de regularização tributária - PERT	22	-	15.343	-
Outras diferenças permanentes	(1.793)	-	(2.409)	(197)
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não constituídas	(10.665)	(12.007)	(23.806)	(29.019)
Efeito da tributação das controladas no lucro presumido	-	-	12.119	10.371
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38.536</u>	<u>51.553</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	<u>(1.771)</u>	<u>(1)</u>	<u>(66.873)</u>	<u>(75.518)</u>
Alíquota efetiva - %	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>21</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

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	
	31/12/17	31/12/16
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	35.767	34.054
Provisão para contingências	1.290	1.204
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.096	2.437
Outras provisões temporárias	1.317	(8.620)
Variação do valor justo de propriedades para investimento, líquido	<u>(694.413)</u>	<u>(643.010)</u>
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	<u>(652.943)</u>	<u>(613.935)</u>
No ativo não circulante	<u>2.026</u>	<u>9.336</u>
No passivo não circulante	<u>(654.969)</u>	<u>(623.271)</u>

Notas Explicativas

Os saldos de créditos, no total de R\$66.165 (Consolidado), em 31 de dezembro de 2017, deverão ser realizados no período de até dez anos, como demonstrado a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>
2018	-
2019	-
2020	988
2021	2.759
2022	5.537
2023-2027	<u>56.881</u>
Total	<u>66.165</u>

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas possuem R\$227.186 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.

27. 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, em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, são os seguintes:

<u>Balanco patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Ativo circulante-			
Empresas ligadas:			
Condomínio Manauara Shopping	(a)	-	87
Condomínio Boulevard Londrina Shopping	(a)	406	553
Condomínio Passeio das Águas Shopping	(a)	402	759
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	672	915
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	-	-
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	72	161
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	10	9
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	<u>108</u>
Total (*)		<u>1.562</u>	<u>2.592</u>
Ativo não circulante-			
Empresas ligadas:			
Condomínio Boulevard Londrina Shopping	(b)	8.602	9.306
Condomínio Passeio das Águas Shopping	(b)	9.864	10.642
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(b)	706	786
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	<u>5.806</u>	<u>6.494</u>
Total		<u>24.978</u>	<u>27.228</u>
Passivo circulante-			
Empresas ligadas-			
Parque D. Pedro I BV SARL	(c)	<u>3.489</u>	<u>3.303</u>
Total		<u>3.489</u>	<u>3.303</u>

Notas Explicativas

<u>Resultado</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Receita operacional:			
Empresas ligadas:			
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	1.977	1.787
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	1.635	1.543
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a) e (d)	-	272
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	678	630
Condomínio Boavista Shopping	(a) e (d)	-	300
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	2.353	2.159
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	4.286	4.121
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	1.185	1.193
Condomínio Manauara Shopping	(a)	2.685	2.583
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	1.675	1.516
Condomínio Boulevard Londrina Shopping	(a)	1.732	1.692
Condomínio Passeio das Águas Shopping	(a)	<u>2.145</u>	<u>2.260</u>
Total		<u>20.351</u>	<u>20.056</u>

<u>Resultado</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Receita financeira:			
Empresas ligadas:			
Condomínio Boulevard Londrina Shopping	(b)	276	1.158
Condomínio Passeio das Águas Shopping	(b)	382	1.187
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	262	893
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(b)	<u>280</u>	<u>180</u>
Total		<u>1.200</u>	<u>3.418</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 22). 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) A partir de maio de 2016, a controlada Unishopping Consultoria deixou de administrar os shoppings Tivoli e Boavista.

28. Seguros

A Companhia tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia apresentava as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

<u>Modalidade</u>	<u>Importância segurada - R\$</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

29. Remuneração dos administradores

Os gastos com remuneração dos administradores durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 são os seguintes:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Salários e encargos	4.518	4.250
Remuneração variável	2.469	2.696
Benefícios	<u>407</u>	<u>444</u>
Total	<u>7.394</u>	<u>7.390</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 honorários de diretoria e bônus por desempenho. Não há benefícios pós-emprego nem remuneração baseada em ações.

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo da rubrica “Provisão para remuneração variável”, no montante de R\$2.708 (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.

30. Informações suplementares dos fluxos de caixa

A Companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldo de fornecedores que não foram liquidados até a data do balanço	1.730	1.013
Baixa de depósitos judiciais e da provisão para risco correspondente	-	8.269
Pagamento de impostos com utilização de créditos tributários	19.797	-

Notas Explicativas

31. 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 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 31 de dezembro de 2017, a controlada Sierra Investimentos possui um saldo de R\$18.064 depositados em garantia, classificado como depósito judicial no ativo não circulante (R\$15.223 em 31 de dezembro de 2016).

32. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

32.1 Consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas) nas quais a Companhia detém o controle. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

Notas Explicativas

32.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são mensuradas usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas foram elaboradas tendo como moeda funcional e de apresentação o Real (R\$).

32.3 Caixa e equivalentes de caixa

Representados por contas bancárias disponíveis. As aplicações financeiras são investimentos constituídos de títulos de alta liquidez conversíveis em caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

32.4 Ativos financeiros

32.4.1 Classificação

A Companhia e suas controladas classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Os derivativos também são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado, a menos que tenham sido designados como instrumentos de hedge.

Os ativos financeiros são apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a doze meses após a data do balanço.

32.4.2 Reconhecimento e mensuração

Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia e suas controladas tenham transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros disponíveis para venda e os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

32.4.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Notas Explicativas

32.4.4 Redução de valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no fim de cada exercício. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- Dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor.
- Violação de contrato, como uma inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal.
- Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira.
- Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

32.5 Contas a receber

Registradas inicialmente pelos valores faturados com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber, considerando o critério de provisionar 100% para os saldos vencidos de clientes há mais de 120 dias.

Os saldos vencidos e renegociados são registrados pelos valores da renegociação, incluindo principal acrescido de encargos financeiros “pro rata temporis” a serem cobrados de acordo com o novo prazo de recebimento. Simultaneamente, é registrada provisão adicional sobre os encargos financeiros incorridos e incluídos nas renegociações. Essa provisão é mantida até o efetivo recebimento das parcelas renegociadas.

As contas a receber não são ajustadas ao valor presente por não apresentarem efeito relevante nas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

32.6 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota 13, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

32.7 Propriedades para investimento

Representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota 12.

As propriedades para investimento em operação são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidas no resultado do período no qual as mudanças ocorreram, especificamente em conta destacada no grupo “receitas (despesas) operacionais”. As avaliações são efetuadas por especialistas independentes externos utilizando o modelo de fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. Semestralmente, são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo, incluindo os encargos financeiros capitalizados durante a fase de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia conseguir mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros em capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não reflete os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

32.8 Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização acumulada e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

32.9 Redução ao valor recuperável de ativos

Os bens do imobilizado, do intangível e de outros ativos não circulantes são avaliados periodicamente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda, decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2017, a Administração da Companhia e de suas controladas não identificou nenhum indicativo de que os bens do imobilizado, do intangível e de outros ativos não circulantes podem ser recuperados por valores inferiores aos contabilizados.

Notas Explicativas

32.10 Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes são classificados como ativos mantidos para venda quando seu valor contábil for recuperável, principalmente, por meio de uma venda e quando essa venda for praticamente certa.

Estes ativos são avaliados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

32.11 Empréstimos, financiamentos e debêntures

- (i) Reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o exercício em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

- (ii) Parte das operações de debêntures emitidas pela Companhia, objeto de “hedge” de valor justo é mensurada ao valor justo. Os ganhos e perdas são reconhecidos por meio do resultado.

32.12 Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

32.13 Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legais ou presumidas) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, as principais provisões constituídas pela Companhia e pelas controladas são:

32.13.1 Provisão para contingências

Constituída para as causas cujas probabilidades de perda são avaliadas como prováveis pelos assessores legais e pela Administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência dos assessores legais e da Administração em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

32.13.2 Provisão para remuneração variável

Constituída para cobrir os valores de bônus por desempenho atribuídos a alguns diretores da Companhia, os quais só são pagos três anos após a sua atribuição e desde que nessa data esses diretores estejam ainda trabalhando para a Companhia e suas controladas. Esses bônus são ajustados até a data do correspondente pagamento, de acordo com a variação anual do valor justo dos ativos da Companhia, e são reconhecidos de forma linear no resultado do exercício, ao longo de três anos (entre o ano da atribuição e o ano do pagamento), pelo montante bruto atribuído a esses diretores. O eventual ajuste posterior decorrente da variação do valor justo dos ativos é registrado no resultado do período, quando incorrido.

32.14 Reconhecimento de receitas

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência. A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos de acordo com o pronunciamento técnico CPC 06(R1) (IAS 17) - Operações de Arrendamento Mercantil, levando em consideração o período de carência do aluguel, reajuste contratual, a renda variável dos contratos e a cobrança de 13º aluguel, sendo a receita de serviços reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

As receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais como “stands” de venda. Inclui locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia e de suas controladas.

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dentro dos shoppings centers.

c) Serviços

Referem-se à prestação de serviços de administração de bens e imóveis para os lojistas e proprietários de shopping centers e serviços de corretagem.

A Companhia recebe taxas de administração dos lojistas pela Administração das áreas comuns do shopping.

Notas Explicativas

Os serviços de corretagem incluem a comercialização de espaços vagos e a identificação e o desenvolvimento de relacionamentos com lojistas em potencial, tais como cadeias de lojas, em cada caso, com o objetivo de minimizar o nível de vacância dos shopping centers. As taxas de administração são calculadas como um percentual do valor do aluguel cobrado com um locatário em potencial.

d) Taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário (estrutura técnica)

Refere-se às taxas de cessão dos novos lojistas em contraprestação às vantagens e aos benefícios obtidos pelos lojistas em decorrência do direito de coparticipação na infraestrutura oferecida pelos shopping centers, quando do lançamento de novos empreendimentos, da expansão de empreendimentos existentes ou do término do aluguel da loja.

O valor pago pelos novos lojistas é negociado com base no valor de mercado dos espaços alugados. Os novos lojistas geralmente pagam uma taxa maior pelas lojas com maior visibilidade e exposição nas áreas de maior circulação do shopping center.

e) Taxas de transferência de locatário

Receitas provenientes das taxas pagas mediante a transferência de aluguel de um locatário para outro, em geral calculadas como um percentual do valor envolvido na transferência.

32.15 Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, sobre os prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social, quando for provável a realização com lucros tributáveis futuros. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido.

Os resultados dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II estão sujeitos à tributação nas empresas cotistas.

O saldo dos impostos diferidos ativos é revisado no fim de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

No caso específico da variação do valor justo das propriedades para investimento, independentemente do regime de tributação utilizado pelas empresas controladas e coligada, foi constituído imposto diferido (passivo) utilizando a alíquota de 34% sobre essas variações, exceto para a propriedade incluída dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II, isenta de tributação, considerando como premissa que essas propriedades podem ser vendidas com apuração de ganho de capital.

32.16 Lucro líquido por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício da Companhia e da média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício.

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas ou outro instrumento potencialmente diluidor; portanto, o lucro por ação diluído é igual ao básico para os períodos apresentados.

Notas Explicativas

32.17 Novos Pronunciamentos contábeis que ainda não estão em vigor

As seguintes normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2017. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- IFRS 9/CPC48 - "Instrumentos Financeiros" aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018, e substitui a orientação no IAS 39, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 traz são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de impairment para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. Com base nas análises efetuadas, a Companhia não espera nenhum impacto significativo em suas demonstrações financeiras a partir da adoção dessa norma.
- IFRS 15/CPC47 - "Receita de Contratos com Clientes" - Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Ela entra em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substitui a IAS 11 - "Contratos de Construção", IAS 18 - "Receitas" e correspondentes interpretações. Com base nas análises efetuadas, a Companhia não espera nenhum impacto significativo em suas demonstrações financeiras a partir da adoção dessa norma.
- IFRS 16 – “Operações de Arrendamento Mercantil” – com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 entra em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e substitui o IAS 17 – “Operações de Arrendamento Mercantil” e correspondentes interpretações. Com base nas análises efetuadas, a Companhia não espera nenhum impacto significativo em suas demonstrações financeiras a partir da adoção dessa norma.

33. Evento subsequente

No dia 15 de fevereiro de 2018, a Companhia liquidou juros e 50% do valor principal da 2ª série das Debêntures emitidas no ano de 2012, bem como 50% do instrumento de swap contratado, no valor total de R\$170.558.

34. Aprovação das demonstrações financeiras

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração em 09 de março de 2018.

Proposta de Orçamento de Capital**Anexo I – Proposta de Orçamento de Capital para 2018****PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA ORÇAMENTO DE CAPITAL**

Nos termos do parágrafo 2 do artigo 196 da Lei 6.404/76, vimos submeter à deliberação de V.Sas. o Orçamento de Capital da Sonae Sierra Brasil S.A. e de suas controladas. O plano de investimentos da Companhia prevê principalmente investimentos na manutenção e reformas dos Shoppings existentes, além de amortização de dívidas bancárias vincendas no exercício de 2018.

Para cumprimento desse plano de investimentos e liquidação de dívidas, será oportuna a retenção de lucros no montante de R\$98.625 (noventa e oito milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), proveniente do saldo remanescente do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, conforme segue:

	Valores expressos em milhares de reais - R\$ Mil
Uso de Recursos	
1) Investimentos em manutenção, modernização, reformas e adequações técnicas dos shoppings existentes	46.120
2) Pagamento de debêntures	186.376
3) Pagamento de empréstimos e financiamentos	<u>99.435</u>
Total dos investimentos previstos	331.931
Fontes de Recursos	
1) Reserva de Retenção de Lucros constituída em 2017	98.625
2) Recursos próprios disponível em caixa e gerados na operação	<u>233.306</u>
Total dos recursos previstos	331.931

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente
sobre as demonstrações financeiras
individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Sonae Sierra Brasil S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Sonae Sierra Brasil S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Sonae Sierra Brasil S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sonae Sierra Brasil S.A. e da Sonae Sierra Brasil S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi planejada e executada considerando que as operações da Companhia não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior.

Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.

Porque é um PAA

Valorização das propriedades para investimentos

Conforme divulgado na Nota 12 às demonstrações financeiras, o saldo de propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2017, no valor de R\$ 4.645.310 mil, representa 87% do total de ativos consolidados da Companhia. Essas propriedades para investimentos são registradas pelo seu valor justo, as quais são determinadas por meio de laudos de avaliação de valor de mercado elaborados por avaliadores especializados e independentes que consideram, na elaboração do laudo, metodologia de avaliação, projeções e premissas.

Considerando que a mensuração do valor justo dessas propriedades para investimentos é complexa e altamente dependente de estimativas, esse foi um dos principais assuntos de nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, a análise da objetividade, da independência e da especialização da empresa de avaliação externa, além da razoabilidade das informações e premissas relevantes utilizadas nas avaliações, fornecidas pela administração.

Realizamos a leitura dos laudos de avaliação e discutimos os resultados com a administração e a empresa de avaliação independente.

Inspecionamos a aprovação dos laudos, que descrevem as premissas adotadas, pela administração. Além disso, com o apoio de

nossos especialistas em avaliação de propriedade para investimentos, discutimos a razoabilidade das premissas, dados e modelo utilizados nos referidos laudos de avaliação.

No contexto de nossa auditoria, consideramos que as metodologias de avaliação, as premissas adotadas pela administração e as divulgações efetuadas são razoáveis.

Porque é um PAA

Receitas de aluguel

Parte das receitas com aluguel da Companhia apresenta um componente variável de receita. Tratam-se de períodos de carência, cláusulas específicas em contratos e em renovações, descontos concedidos, dentre outras. Embora estabelecidos em contrato, apresentam características individuais e podem ser de natureza complexa.

Em virtude de haver diferentes condições firmadas em contratos de aluguel, são necessários controles para apurar os valores e o período que devem ser reconhecidos a receita variável de aluguel.

Consideramos a receita variável de aluguel como área relevante em nosso processo de auditoria devido as peculiaridades relacionadas com o processo de registro e o processamento das informações contratuais, bem como a importância dos controles internos estabelecidos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Com o suporte de nossos especialistas de tecnologia da informação, atualizamos o entendimento e testamos os controles gerais do ambiente de tecnologia relacionados aos aspectos de segurança, mudanças em sistemas e operações das informações.

Também, analisamos as transações pertinentes ao processo de reconhecimento de receitas de alugueis e respectivas divulgações em notas explicativas.

Aplicamos testes de transações em selecionados contratos de alugueis parametrizados nos sistemas utilizados pela Companhia, especificamente quanto a análise de aderência às políticas aplicadas para carência de aluguel, descontos e de renda variável.

Testamos determinadas transações de receitas de aluguel reconhecidas no resultado da Companhia, inspecionando a documentação física e recebimentos de clientes.

Consideramos que os valores registrados, assim como as informações divulgadas, estão consistentes com os dados e documentos obtidos em nossa auditoria.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações, que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se

causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio da Companhia e suas controladas para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria da Companhia e suas controladas e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 9 de março de 2018

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Marcelo Orlando
Contador CRC 1SP217518/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**PARECER DO CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal da SONAE SIERRA BRASIL S.A., no exercício de suas funções legais e estatutárias, concluiu o exame das Demonstrações Financeiras da Companhia, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 compostas pelo Balanço Patrimonial, Demonstrações do Resultado do Exercício, do Resultado Abrangente, Mutações do Patrimônio Líquido, Fluxos de Caixa e do Valor Adicionado, bem como pelas Notas Explicativas relacionadas. Tais exames foram seguidos, ainda, pela análise de documentos e, substancialmente, por informações e esclarecimentos prestados aos membros deste Conselho pelos Auditores externos e pela Administração da Companhia, inclusive através da análise do Relatório Anual da Administração.

Desta forma, com base nos exames realizados e no Relatório de Auditoria da Price Waterhouse Coopers, emitido em 9 de março de 2018, sem ressalvas, o Conselho Fiscal concluiu, por unanimidade, que os documentos acima referidos apresentam-se em ordem, opinando favoravelmente ao seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral dos Acionistas.

São Paulo, 12 de março de 2018

Marcos de Bem Guazzelli

Eduardo Christovam Galdi Mestieri

Clovis Ailton Madeira

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

**Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria
(estatutário ou não)**

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, V E VI DA INSTRUÇÃO CVM n.º 480**

José Manuel Baeta Tomás, português, casado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 803.791.250-72, com escritório na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor Presidente da Sonae Sierra Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.878.397/0001-32 ("Companhia"), declara, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia referentes às demonstrações financeiras o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

São Paulo, 9 de março de 2018

JOSÉ MANUEL BAETA TOMÁS
Diretor Presidente

Carlos Alberto Correa, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF/MF sob o nº 042.392.808-26, com escritório na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Sonae Sierra Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.878.397/0001-32 ("Companhia"), declara, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia referentes às demonstrações financeiras o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

São Paulo, 9 de março de 2018

CARLOS ALBERTO CORREA
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Mário João Alves de Oliveira, português, casado, engenheiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 234.275.108-75, com escritório na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor Executivo de Desenvolvimento e M&A da Sonae Sierra Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.878.397/0001-32 ("Companhia"), declara, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia referentes às demonstrações financeiras o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

São Paulo, 9 de março de 2018

MÁRIO JOÃO ALVES DE OLIVEIRA
Diretor Executivo de Desenvolvimento e M&A

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Vide Declaração dos diretores sobre as Demonstrações Financeiras