

Iguatemi Empresa  
de Shopping  
Centers S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015**

# Conteúdo

<b>Relatório da administração</b>	<b>3</b>
<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>13</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>19</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>20</b>
<b>Demonstrações de resultados abrangentes</b>	<b>21</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>22</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>23</b>
<b>Demonstrações do valor adicionado</b>	<b>24</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>25</b>

O ano de 2016 foi desafiador. Com a economia fragilizada e as incertezas políticas impactando o ambiente corporativo dos mais diversos setores, optamos por **concentrar nossos esforços em (i) melhorar ainda mais nossa estrutura e processos, reduzindo custos e despesas de forma significativa; (ii) nos aproximar do setor varejista, reforçando parcerias de longo prazo; e (iii) atualizar o mix dos nossos empreendimentos, um esforço com duração de médio e longo prazo, garantindo uma experiência única para nossos consumidores.**

Os descontos a lojistas, que se mantiveram em um nível elevado no segundo semestre do ano como resultado da economia ainda enfraquecida, levaram a um crescimento de **Receita Líquida em 2016 de 5%**, no piso do *guidance* fornecido no início de 2016. Em contrapartida, nossa diligência na revisão dos processos internos e o forte controle de custos nos possibilitou atingir uma **margem EBITDA de 78%**, acima do *guidance*. Como resultado, apresentamos em 2016 um **EBITDA de R\$ 521 milhões**.

A Iguatemi tem um **importante track record de prometer e entregar seus guidances de resultado**. Desde 2008 nos comprometemos com *guidances* de curto prazo e fomos consistentes no atingimento destes resultados, ano após ano.

**A entrega de mais um guidance**, especialmente em um ano com um cenário macroeconômico e político desafiador, **reforça nosso foco em resultados e demonstra a capacidade de planejamento e execução da Iguatemi.**

## **DESTAQUES DE 2016**

Encerramos o ano de 2016 com excelentes resultados. Nossos 18 shoppings, alcançaram vendas totais de R\$ 12,7 bilhões e com uma receita bruta de R\$ 1,0 bilhão. Deduzidas as parcelas dos demais sócios dos empreendimentos, a Iguatemi obteve, vendas totais de R\$ 5,7 bilhões e uma receita bruta de R\$ 769,1 milhões.

Tal resultado foi também impulsionado (i) pela maturação dos *greenfields* e expansões inaugurados nos últimos anos; (ii) pelo adensamento do entorno imediato dos nossos Shoppings; e (iii) pela atualização no mix de diversos de nossos empreendimentos.

As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 2,0%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 1,1%** no ano. Importante mencionar que em 2015 apresentamos a melhor *performance* de vendas mesmas lojas dentre as empresas listadas, de 5,5%, tornando a base de comparação para 2016 bastante forte. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 6,9% e 6,4%, respectivamente.**

## **Inaugurações e Eventos Relevantes:**

Em abril de 2016 **o Iguatemi Alphaville completou 5 anos de existência**. O *mall* foi desenhado para ser um grande espaço de convivência, reunindo lazer, compras, entretenimento, cultura, gastronomia e serviços, seguindo os critérios mais recentes de sustentabilidade empresarial e seguindo o padrão Iguatemi de excelência. Desde a sua inauguração, em

2011, o empreendimento vem se consolidando como o mall dominante da região de Alphaville, onde observamos um elevado potencial de consumo, reforçando o valor da marca Iguatemi.

Em 2016 inauguramos dois empreendimentos de grande importância para nosso portfólio. No final de abril, entregamos a **expansão do Iguatemi Porto Alegre** com 90% da ABL comercializada, adicionando 20,4 mil m<sup>2</sup> ao empreendimento que passa a ter 59,3 mil m<sup>2</sup> de ABL. O Shopping, que já era o ativo dominante da cidade de Porto Alegre, apresentou um crescimento de 29,9% de Receita Bruta e 44,5% de Receita de Estacionamento no acumulado dos últimos três trimestres de 2016 em comparação ao mesmo período de 2015, demonstrando a boa performance no processo de maturação da expansão. Esta inauguração trouxe operações inéditas para a região, como o Coco Bambu, Nespresso, Zara Home, Cobasi, Oil & Vinegar, Souq, Paola da Vinci, Lego, Via Mia, Spicy, Madero, dentre outras.

Esta inauguração marca o final do nosso mais recente ciclo de crescimento via *greenfields* e expansões iniciado em 2010. Desde então, inauguramos cinco novos empreendimentos (Iguatemi Brasília, Iguatemi Alphaville, JK Iguatemi, Iguatemi Ribeirão Preto e Iguatemi Rio Preto) e realizamos expansões em sete dos ativos já existentes (Galleria, Praia de Belas, Iguatemi Esplanada, Iguatemi São Carlos, Iguatemi Campinas, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre).

Em junho **entregamos a Torre Iguatemi Porto Alegre**, uma torre comercial com 10,7 mil m<sup>2</sup> de ABL, cuja comercialização encontra-se em andamento. Esta torre faz parte da estratégia de adensamento do entorno dos nossos Shoppings e desempenhará um papel importante no entorno do Iguatemi Porto Alegre, atraindo um fluxo qualificado adicional ao *mall*.

Ainda em 2016, **comemoramos os 50 anos do Iguatemi São Paulo**, o primeiro shopping a ser inaugurado na América Latina. A criação de um manifesto sobre esse marco na nossa história em maio, com o tema “Viver é Maravilhoso” foi assistido por milhares de pessoas e traduziu nosso contentamento em construir junto ao público a história deste empreendimento marco da cidade de São Paulo.

Neste meio século de história, o shopping vem transcendendo a sua função como espaço de compras e entretenimento, se tornando referência de moda, estilo, tendência, sofisticação e serviços. O Iguatemi São Paulo não foi apenas testemunha das mudanças ocorridas na capital, foi protagonista das muitas transformações nos hábitos dos paulistanos e no cenário urbano que moldaram a metrópole vibrante, moderna e cosmopolita que vivemos hoje. Sua vocação sempre foi inovar e oferecer a São Paulo um espaço único, apaixonante e inspirador. E é assim que pretende continuar atuando nos próximos anos.

O shopping hoje abriga alguns dos mais renomados restaurantes e operações de varejo da cidade e continua sendo porta de entrada para grifes internacionais no país e o principal ponto de venda para as marcas nacionais. Em 2015 chegaram ao empreendimento Saint Laurent, Cartier, Rolex, La Mer, Visionari, Utilplast, Piselli Sud, Zara Home, Lindt e Maries Robe de Nuit; em 2016 foi a vez da Polo Ralph Lauren, Roberto Cavalli, Isolda, Egrey, L’Occitane Au Brésil, Mariah Rovey, Cau Chocolates, Cia Maritma e Birkenstock; e em 2017 teremos Valentino, Hermes, Fendi, Mixed Kids, Pandora, Stunt Burger, Cruise, entre outros.

Como parte das comemorações, apresentamos no Main Plaza do *mall* as exposições *Changing Rooms*, nos meses de junho e julho, e *Aromatique*, nos meses de agosto e setembro. No 4T16, mais especificamente no mês de outubro, promovemos o *Fio da Meada* no Cinemark do Iguatemi São Paulo, evento criado para reforçar o posicionamento do Iguatemi São Paulo de maior apoiador da Moda no Brasil e oferecer uma plataforma prática e teórica de discussão, ação e reflexão sobre a moda no país, abrangendo temas importantes como a volta da produção manual e o diálogo entre tradição e tecnologia.

O evento foi composto por painéis, entrevistas, palestras e workshops, contando com a presença de players da moda nacional, alguns dos mais relevantes nomes do jornalismo de moda internacional (Suzy Menkes, Hamish Bowles, Cecilia Dean) e uma das principais trend forecasters do mundo - Li Edelkoort. O movimento teve relevância nacional e internacional e será um dos legados da celebração de 50 anos do Iguatemi São Paulo.

#### **Adensamento do entorno:**

Apesar do cenário pouco favorável para o anúncio de novos VGVs, no ano de 2016 já começamos a observar os efeitos positivos dos projetos anunciados no passado. No caso de Iguatemi Rio Preto, por exemplo, foram inauguradas uma torre comercial e um Hotel Hyatt Place no entorno do empreendimento, que apresentou saudáveis taxas de crescimento de Receita de Aluguel no ano.

Além disso, observamos um forte adensamento por parte de terceiros (já realizado ou em desenvolvimento) do entorno imediato de diversos dos shoppings da Companhia por conta do desenvolvimento dessas regiões. No 4T16 apenas, foram entregues uma torre comercial, a *Square 955*, no entorno do JK Iguatemi, com um potencial de ocupação de 1,1 mil pessoas, e três torres comerciais no entorno do Market Place, a *EZ Towers Torre B*, a *Praça São Paulo Torre Corporativa A* e a *Praça São Paulo Torre Office B*, com um potencial de ocupação total de 11 mil pessoas. Observamos também um aumento expressivo no número de lançamentos de novos imóveis na cidade de Porto Alegre ao longo de 2016. Acreditamos que esta densificação do entorno imediato contribuirá para que nossos empreendimentos, no curto e no médio prazo, continuem crescendo mais do que a média do mercado.

Ao longo de 2016 realizamos duas captações junto ao mercado com o intuito de reforçar nossa posição de caixa: (i) em março, captamos o segundo CRI com o Kinea (primeira captação realizada em 2015) no valor de R\$ 105 milhões, com taxa final de CDI + 1,3% a.a. (all in), prazo de 19 anos; e (ii) em julho, captamos um CRI no valor de R\$ 275 milhões, com uma taxa de CDI - 0,1% a.a., prazo total de 7 anos e prazo médio de 6 anos. Graças a essas emissões o prazo médio da dívida da Companhia encerrou o ano em 4,7 anos e o custo médio da dívida ficou em 101,5% do CDI.

Em setembro efetuamos o pagamento de dividendos referente ao resultado de 2015 no montante de R\$ 60 milhões, o equivalente a um *payout ratio* de 31% com relação ao Lucro Líquido do período.

Como consequência destes eventos, a **Dívida Líquida da Companhia encerrou o ano de 2016 em R\$ 1,7 bilhão**, com um múltiplo de **Dívida Líquida/EBITDA de 3,23x**. A Disponibilidade de Caixa final de período aumentou 41,7% em 2016 em comparação ao fechamento de 2015, atingindo R\$ 557,0 milhões.

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para enfrentar os desafios dos próximos anos, através de um portfólio de qualidade e balanço patrimonial sólido. Continuaremos a investir nos nossos ativos existentes, atualizando o *mix*, criando uma experiência de consumo diferenciada e buscando novas oportunidades de bons investimentos.

**Carlos Jereissati**  
**CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	2016	2015	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>769.170</b>	<b>714.664</b>	<b>7,6%</b>
Impostos e descontos	-101.023	-78.410	28,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>668.147</b>	<b>636.254</b>	<b>5,0%</b>
Custos e Despesas	-166.779	-189.785	-12,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	18.989	56.457	-66,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	939	777	20,8%
<b>EBITDA</b>	<b>521.296</b>	<b>503.703</b>	<b>3,5%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>78,0%</i>	<i>79,2%</i>	<i>-1,1 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-108.321	-102.745	5,4%
<b>EBIT</b>	<b>412.975</b>	<b>400.958</b>	<b>3,0%</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>61,8%</i>	<i>63,0%</i>	<i>-1,2 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-209.767	-159.956	31,1%
IR e CSLL	-39.013	-47.345	-17,6%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>164.195</b>	<b>193.657</b>	<b>-15,2%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>24,6%</i>	<i>30,4%</i>	<i>-5,9 p.p.</i>

## RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi em 2016 foi de R\$ 769,2 milhões, crescimento de 7,6% em relação a 2015.

Receita Bruta (R\$ mil)	2016	2015	Var. %
Aluguel	520.277	473.908	9,8%
Taxa de Administração	43.948	40.618	8,2%
Estacionamento	142.049	128.036	10,9%
Outros	62.896	72.102	-12,8%
<b>Total</b>	<b>769.170</b>	<b>714.664</b>	<b>7,6%</b>

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 9,8% em relação a 2015 e representou 67,6% da Receita Bruta total.

Receita de Aluguel (R\$ mil)	2016	2015	Var. %
Aluguel Mínimo	443.929	402.403	10,3%
Aluguel Percentual	33.321	32.091	3,8%
Locações Temporárias	43.027	39.414	9,2%
<b>Total</b>	<b>520.277</b>	<b>473.908</b>	<b>9,8%</b>

Este crescimento de da Receita de Aluguel em relação a 2015 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: Aumento de 10,3% principalmente em função (i) da inauguração da expansão do Iguatemi Iguatemi Porto Alegre; (ii) aquisição do Shopping Pátio Higienópolis; e (iii) dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): Aumento de 3,8% em função (i) da retomada do fluxo nos Shoppings, (ii) do ajuste no mix dos nossos empreendimentos iniciada no final de 2015, e (iii) da maturação dos empreendimentos inaugurados nos últimos anos.
- Locações Temporárias: Aumento de 9,2% devido a novos contratos de lojas temporárias (com contrato inferior a 4 anos) e de mídia e marketing para o período.

A Taxa de Administração apresentou um crescimento de 8,2% em relação a 2015, em função do aumento das despesas de Condomínio, principalmente por conta das inaugurações de novos malls e expansões realizadas em 2015 e 2016e aquisição so Shopping Pátio Higienópolis.

A Receita de Estacionamento cresceu 10,9% em relação a 2015, principalmente (i) pelo reajuste das tarifas realizado ao longo do ano; (ii) pela maturação das expansões inauguradas nos últimos trimestres (Iguatemi Campinas, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre); e (iii) eventos de marketing realizados ao longo do ano.

A linha de Outras Receitas apresentou uma queda de 12,8% em relação a 2015, principalmente pelo término do reconhecimento da coparticipação do Shopping Iguatemi Alphaville, que completou cinco anos de operação em abril de 2016.

## DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 101,0 milhões em 2016, aumento de 28,8% comparado a 2015, equivalente a um aumento de 2,1 p.p. como proporção da Receita Bruta. O maior impacto dessa linha são os descontos, que são concedidos de forma pontual (3 a 6 meses) e são focados nos varejistas dos Shoppings em maturação.

## RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no ano foi de R\$ 668,1 milhões, crescimento de 5,0% em relação ao ano anterior.

## CUSTOS E DESPESAS

A Companhia, na sua constante busca por eficiência, reduziu ainda mais seus Custos e Despesas no ano para R\$ 166,8 milhões (excluindo Depreciação e Amortização), uma queda de 12,1% em comparação ao ano anterior.

Custos e Despesas (R\$ mil)	2016	2015	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	120.766	125.630	-3,9%
Despesas	46.013	64.155	-28,3%

Despesas Administrativas	44.563	60.119	-25,9%
Remuneração Baseada em Ações	1.391	2.876	-51,6%
Pré-operacional	59	1.160	-94,9%
<b>Sub Total</b>	<b>166.779</b>	<b>189.785</b>	<b>-12,1%</b>
Depreciação e Amortização	108.321	102.745	5,4%
<b>Total</b>	<b>275.100</b>	<b>292.530</b>	<b>-6,0%</b>

Nesse ano tivemos uma eficiência operacional em todas as linhas de Custos e Despesas, sendo que o maior destaque em termos de volume foi redução das Despesas Administrativas em R\$ 15,5 milhões.

Conseguimos diminuir os Custos de Aluguéis e Serviços em 3,9%, comparado a 2015, e continuamos buscando por adicionais oportunidades, como por exemplo redução de serviços de terceiros.

As Despesas Administrativas, antes da Depreciação e Amortização, ficaram 28,3% abaixo de 2015, reflexo de diversas frentes de atuação como a revisão de processos, a renegociação de contratos junto aos fornecedores e, principalmente, adequação do quadro de funcionários ao momento de crescimento da Companhia, como parte dos esforços para aumento de eficiência dos processos.

A remuneração baseada em ações (*stock options*) apresentou uma queda de 51,6% em relação ao ano anterior, resultado da amortização regressiva do plano de *stock options* emitido em 2012.

A linha Pré-Operacional teve uma redução de 94,9% em relação a 2015, em função do menor volume de obras realizadas no ano (término da expansão do Iguatemi Porto Alegre e da torre comercial adjacente no primeiro semestre do ano).

## OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Em 2016 a Companhia gerou um total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 18,9 milhões, uma queda de 66,4% versus 2015, quando realizamos permuta de VGV e a venda de participação remanescente do Shopping Boulevard Iguatemi Rio.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ mil)	2016	2015	Var. %
VGV	-	19.110	-
Outros	18.989	37.347	-49,2%
<b>Outras Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>18.989</b>	<b>56.457</b>	<b>-66,4%</b>

## RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi em 2016 foi de R\$ 209,8 milhões negativos, 31,1% acima do montante apresentado em 2015. A menor Receita Financeira é explicada por uma posição de Caixa média no ano estável em comparação a 2016, remunerada por uma taxa menor. A maior Despesa Financeira é explicada pelo aumento de 8,8% no endividamento médio da Companhia no ano em comparação ao ano anterior (a Dívida Total média aumentou para R\$ 2,13 bilhões em 2016, versus R\$ 1,96 bilhões em 2015) e a um aumento no custo médio da dívida.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	2016	2015	Var. %
Receitas Financeiras	83.784	95.888	-12,6%
Despesas Financeiras	-293.551	-255.844	14,7%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-209.767</b>	<b>-159.956</b>	<b>31,1%</b>

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

Em 2016 as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 39,0 milhões, uma queda de 17,6% em comparação a 2015. Tal queda é justificada pela base mais elevada em 2015, por conta do efeito do IR/CSLL Diferido das permutas de VGV realizadas no ano.

## LUCRO LÍQUIDO

O Lucro Líquido de 2016 foi de R\$ 164,2 milhões, 15,2% abaixo do apresentado em 2015, com Margem Líquida de 24,6%.

## ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi encerrou o exercício de 2016 com uma Dívida Total de R\$ 2,24 bilhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 3,23x. A posição de caixa no exercício de 2016 ficou em R\$ 557,0 milhões, resultando em uma Dívida Líquida de R\$ 1,7 bilhão.

Dados Consolidados R\$ mil	31/12/2016	%	31/12/2015	%
TJLP	164.081	7,3%	269.268	12,9%
TR	289.921	12,9%	299.788	14,4%
CDI	1.707.754	76,2%	1.414.531	67,9%
Outros	78.290	3,5%	99.613	4,8%
Curto prazo	325.594	14,5%	365.150	17,5%
Longo prazo	1.914.452	85,5%	1.718.050	82,5%
<b>Dívida total</b>	<b>2.240.046</b>		<b>2.083.200</b>	
Disponibilidades	556.916		392.936	
<b>Caixa (dívida) líquido(a)</b>	<b>-1.683.130</b>		<b>-1.690.264</b>	

## RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de dois mecanismos de remuneração variável:

**Plano Iguatemi de Bonificação:** Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. Todos os nossos colaboradores são elegíveis. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* (KPIs) da empresa (dividido em 3 principais grupos: (1) rentabilidade do *On-Going Business*, (2) aderência ao *business plan* original, qualidade e *time-to-market* dos Projetos em Desenvolvimento, e (3) qualidade e importância estratégica dos Projetos Futuros/Caminhos de Crescimento) e aos KPIs individuais.

**Plano de Opção de Compra de Ações:** Este plano é administrado por nosso Conselho de Administração, que pode, a seu exclusivo critério, outorgar opções de compra a nossos administradores, empregados e prestadores de serviço. As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos do Plano de Opção representarão o máximo de 3% do total de ações do nosso capital social.

Nossas políticas em relação aos nossos empregados se baseiam na retenção de empregados qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de funcionários.

Revisitamos, ainda, nossa Missão, Visão e Valores, e a partir dela criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos que recompensa competências e comportamentos desejados. Acreditamos que esta ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs deverão ajudar a empresa a atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Em 31 de dezembro de 2016, a Iguatemi possuía **301 funcionários**.

## PROGRAMAS AMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos sócio ambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

### Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (atualmente 9 Shoppings estão no Mercado Livre);
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, dentre outros);

- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, dentre outros).

#### **Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência**

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, dentre outros).

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma de visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

Adicionalmente, vale ressaltar também a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

#### **SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE - ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003**

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da KPMG Auditores Independentes a partir do primeiro trimestre de 2012. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Nota: Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias, EBITDA, NOI e Fluxo de Caixa Pro Forma não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

**A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.**



KPMG Auditores Independentes  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501  
www.kpmg.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos Acionistas e Administradores da  
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, 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).

### **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 de acordo com 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 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.

- **Avaliação do valor recuperável das propriedades para investimento, ágio na aquisição de investimentos e crédito tributário - Controladora e consolidado**  
(Consulte as Notas 2.2, 5, 8 e 9 às demonstrações financeiras)

A Companhia e suas controladas possuem ativos que incluem propriedades para investimento mensuradas pelo método do custo, ágio gerado na aquisição de investimentos e crédito tributário, cuja realização está suportada por estimativas de rentabilidade futura preparadas pela Companhia e suas controladas com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, aprovado pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia uma vez que envolvem grau de julgamento. A Companhia anualmente avalia as premissas e estimativas de lucros tributáveis, rentabilidade das Unidades Geradoras de Caixa (UGC) a que as propriedades e o ágio estão alocados, as taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, uma vez que, frequentemente, ocorrem mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias. Em função das mudanças que podem ocorrer nessas estimativas e que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação destes ativos e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram a avaliação do desenho e implementação dos controles existentes no processo interno de preparação e revisão do plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável dos ativos disponibilizados pela Companhia. Adicionalmente, com o suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxos de caixa. Analisamos a razoabilidade dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e se as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras estão de acordo com as normas aplicáveis.

- **Provisões e passivos contingentes - fiscais, cíveis e trabalhistas - Controladora e consolidado**  
(Consulte as Notas 2.2 e 15 às demonstrações financeiras)

A Companhia é parte passiva em processos judiciais de natureza fiscal, cível e trabalhista, decorrentes do curso normal de suas atividades. A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões e passivos contingentes, conforme descrito anteriormente, requer julgamento profissional da Companhia e de seus assessores jurídicos. Devido ao julgamento envolvido na avaliação e mensuração das provisões e passivos contingentes, consideramos esse assunto como significativo para fins de auditoria.



### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Avaliamos o desenho e a implementação dos controles internos relacionados à identificação, avaliação da probabilidade de êxito das ações e ao registro de processos judiciais. Avaliamos também a suficiência das provisões reconhecidas e dos valores de contingências divulgados, por meio da análise dos critérios e premissas utilizados para mensuração, reconhecimento e divulgação desses valores, que levaram em consideração as avaliações preparadas pelos assessores jurídicos internos e externos da Companhia obtidas, quando aplicável, por meio de confirmação externa dos processos, valores e classificações de risco, bem como dados e informações históricas disponíveis. Avaliamos também se as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores em riscos, provisionados ou divulgados, sobre os principais processos envolvendo a Companhia.

- Perda por redução ao valor recuperável das contas a receber - Controladora e consolidado (Consulte as Notas 2.2 e 4 às demonstrações financeiras)

A Companhia possui como principal objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, sendo estas a sua principal fonte de receitas operacionais. A Companhia avalia periodicamente a estimativa de perda por redução ao valor recuperável das contas a receber. A determinação da perda por redução ao valor recuperável é documentada por meio de estudo preparado pela Companhia e exige por sua natureza, a utilização de julgamentos e premissas que incluem análises sobre fatores externos, tais como condições econômicas gerais, e internos, tais como histórico de pagamentos do devedor e considerações sobre garantias. Devido à relevância e ao nível de incerteza inerente à determinação da perda por redução ao valor recuperável das contas a receber, consideramos essa área como relevante para a nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Avaliamos o desenho, a implementação e a efetividade operacional dos controles internos relacionados à identificação e ao registro das contas a receber. Com relação ao valor recuperável dos saldos das contas a receber, avaliamos as premissas da metodologia para determinação de perdas adotadas pela Companhia em comparação com dados históricos e testamos a adequação dos cálculos matemáticos da provisão com base no prazo de atraso das contas a receber e demais critérios estabelecidos para sua determinação. Avaliamos também se as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores provisionados pela Companhia.

### **Outros assuntos**

#### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, 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 ou com 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 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 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 e suas controladas 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.

### **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.



Como parte da 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.
- Concluímos 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 e suas controladas. 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, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, 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, 21 de fevereiro de 2017

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior  
Contador CRC 1SP230685/O-0

**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

**Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2016 e de 2015**

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado			Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15			31.12.16	31.12.15		
<b>Ativo</b>		<b>31.12.16</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.16</b>	<b>31.12.15</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>		<b>31.12.16</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.16</b>	<b>31.12.15</b>
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	121.475	73.667	184.755	130.069	Empréstimos e financiamentos	12	37.710	58.335	134.499	151.320
Aplicações financeiras	3	268.220	177.381	372.161	262.867	Debêntures	13	191.095	213.830	191.095	213.830
Estoques		-	-	5.365	6.060	Fornecedores nacionais		4.507	4.415	11.374	29.212
Contas a receber	4	56.015	51.634	154.497	176.220	Impostos a recolher	14	2.861	2.320	19.704	20.041
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	8.977	11.653	23.133	21.944	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		18.049	24.193	23.172	26.977
Empréstimos a receber	6	826	2.553	2.877	5.477	Débitos com partes relacionadas	7	29.273	-	-	-
Despesas antecipadas		676	20	7.753	6.844	Dividendos a pagar	7	38.376	45.384	38.376	45.384
Outros créditos	6	3.536	14.627	4.659	15.692	Outras obrigações	16	3.107	3.283	10.393	63.921
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>459.725</b>	<b>331.535</b>	<b>755.200</b>	<b>625.173</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>324.978</b>	<b>351.760</b>	<b>428.613</b>	<b>550.685</b>
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
<b>Realizável a longo prazo:</b>						Empréstimos e financiamentos	12	406.178	429.699	1.300.298	958.889
Contas a receber	4	7.228	9.357	84.668	83.855	Debêntures	13	614.154	759.161	614.154	759.161
Empréstimos a receber	6	218	4.257	1.605	6.774	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15	12.478	12.353	14.031	13.800
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	64.865	55.213	104.740	68.672	Receita diferida	17	3.745	6.203	26.673	50.506
Créditos com partes relacionadas	7	155.869	180.167	101.604	130.084	Tributos diferidos	14	60.788	48.399	104.299	88.696
Depósitos judiciais	6	628	919	2.712	2.901	Débitos com partes relacionadas	7	45.986	18.533	-	-
Outros créditos	6	12.501	-	12.513	47	Provisão para perdas em investimentos	8	5.336	6.586	-	-
<b>Investimentos:</b>						Outras obrigações	16	-	18	1.028	1.301
Propriedades para investimentos	9	1.086.792	1.076.793	4.025.802	4.000.007	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>1.148.665</b>	<b>1.280.952</b>	<b>2.060.483</b>	<b>1.872.353</b>
Participações societárias	8	2.220.299	2.398.089	3.842	2.883	<b>Patrimônio líquido</b>	20	1.231.313	1.231.313	1.231.313	1.231.313
Ágios em investimentos	8	172.209	173.461	-	-	Capital social					
Outros	8	14.279	14.276	14.492	14.490	<b>Reservas de capital:</b>					
<b>Imobilizado</b>	10	3.459	3.001	23.026	19.530	Ágio na emissão de ações		452.082	452.082	452.082	452.082
<b>Intangível</b>	11	10.508	12.836	100.430	102.602	Outras		21.798	27.845	21.798	27.845
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>3.748.855</b>	<b>3.928.369</b>	<b>4.475.434</b>	<b>4.431.845</b>	Ações em tesouraria		(1.494)	(6.694)	(1.494)	(6.694)
						Reservas de lucros		1.031.238	922.646	1.031.238	922.646
						<b>Participação dos acionistas não controladores</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.601</b>	<b>6.788</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>4.208.580</b>	<b>4.259.904</b>	<b>5.230.634</b>	<b>5.057.018</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>2.734.937</b>	<b>2.627.192</b>	<b>2.741.538</b>	<b>2.633.980</b>
						<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>4.208.580</b>	<b>4.259.904</b>	<b>5.230.634</b>	<b>5.057.018</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

### Demonstrações do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Receita operacional líquida de aluguéis e serviços	23	246.523	227.746	668.147	636.254
Custo dos aluguéis e serviços prestados	24	(82.176)	(85.561)	(208.114)	(210.749)
Lucro bruto		<u>164.347</u>	<u>142.185</u>	<u>460.033</u>	<u>425.505</u>
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	24	(53.585)	(71.708)	(66.986)	(81.781)
Equivalência patrimonial	8	171.406	227.515	939	777
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	<u>12.487</u>	<u>21.881</u>	<u>18.989</u>	<u>56.457</u>
		<u>130.308</u>	<u>177.688</u>	<u>(47.058)</u>	<u>(24.547)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		294.655	319.873	412.975	400.958
Resultado financeiro	25	<u>(128.379)</u>	<u>(139.102)</u>	<u>(209.767)</u>	<u>(159.956)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>166.276</u>	<u>180.771</u>	<u>203.208</u>	<u>241.002</u>
Imposto de renda e contribuição social	19				
Correntes		-	-	(52.328)	(49.946)
Diferidos		<u>(4.693)</u>	<u>10.320</u>	<u>13.315</u>	<u>2.601</u>
		<u>(4.693)</u>	<u>10.320</u>	<u>(39.013)</u>	<u>(47.345)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>161.583</u>	<u>191.091</u>	<u>164.195</u>	<u>193.657</u>
Participação dos controladores		161.583	191.091	161.583	191.091
Participação dos não controladores				2.612	2.566
Lucro líquido por ação - R\$ - Básico	21	0,92	1,09		
Lucro líquido por ação - R\$ - Diluído	21	<u>0,91</u>	<u>1,08</u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

### Demonstrações do resultado abrangente

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Lucro líquido do exercício	161.583	191.091	164.195	193.657
Outros resultados abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente do exercício	<u>161.583</u>	<u>191.091</u>	<u>164.195</u>	<u>193.657</u>
Participação dos controladores	161.583	191.091	161.583	191.091
Participação dos não controladores			2.612	2.566

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Reservas de capital			Reservas de lucros			Patrimônio líquido individual	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado	
		Capital social	Ágio na emissão de ações	Outras	Ações em tesouraria	Legal	Retenção				Lucros acumulados
Saldos em 31 de dezembro de 2014		1.231.313	452.082	26.657	(5.357)	73.748	708.745	-	2.487.188	6.617	2.493.805
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	28	-	-	2.876	-	-	-	-	2.876	-	2.876
Ações em Tesouraria Adquiridas		-	-	-	(13.119)	-	-	-	(13.119)	-	(13.119)
Ações em Tesouraria Cedidas		-	-	(1.688)	11.782	-	-	-	10.094	-	10.094
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	(5.554)	-	(5.554)	-	(5.554)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	191.091	191.091	2.566	193.657
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal		-	-	-	-	9.555	-	(9.555)	-	-	-
Dividendos propostos (R\$0,257 por ação)		-	-	-	-	-	-	(45.384)	(45.384)	-	(45.384)
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	136.152	(136.152)	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-	-	-	(2.395)	(2.395)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		1.231.313	452.082	27.845	(6.694)	83.303	839.343	-	2.627.192	6.788	2.633.980
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	28	-	-	1.391	-	-	-	-	1.391	-	1.391
Ações em Tesouraria Adquiridas		-	-	-	(20.108)	-	-	-	(20.108)	-	(20.108)
Ações em Tesouraria Cedidas		-	-	(7.438)	25.308	-	-	-	17.870	-	17.870
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	(14.615)	-	(14.615)	-	(14.615)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	161.583	161.583	2.612	164.195
Realização de reserva		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal		-	-	-	-	8.080	-	(8.080)	-	-	-
Dividendos propostos (R\$0,217 por ação)		-	-	-	-	-	-	(38.376)	(38.376)	-	(38.376)
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	115.127	(115.127)	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-	-	-	(2.799)	(2.799)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		1.231.313	452.082	21.798	(1.494)	91.383	939.855	-	2.734.937	6.601	2.741.538

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	161.583	191.091	164.195	193.657
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	40.169	37.618	108.321	102.745
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	70	(3.258)	70	(29.442)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.693	(10.320)	(13.315)	(2.601)
Provisão para pagamento baseado em ações	1.391	2.876	1.391	2.876
Provisão para programa de bonificações	6.428	12.155	9.438	12.155
Provisão para desvalorização de Estoque	-	-	276	180
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	6.456	1.716	12.612	7.628
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	198.840	177.530	363.855	217.747
Equivalência patrimonial	(171.406)	(227.515)	(939)	(777)
Participação dos não controladores	-	-	(2.612)	(2.566)
Perda (Ganho) de Participação	-	457	-	-
Amortização dos Custos de Captação	3.715	3.112	5.412	3.352
Receitas Diferidas Amortizadas	(2.347)	(5.459)	(30.321)	(38.160)
Variação dos ativos operacionais:				
Contas a Receber	(3.449)	(9.530)	(9.765)	(9.103)
Estoque	-	-	419	(305)
Empréstimos a receber	1.169	(4.317)	1.591	27.609
Créditos com Partes Relacionadas	2.917	18.668	27.399	(4.145)
Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	2.676	10.604	(1.189)	6.007
Despesas Antecipadas	(656)	153	(909)	(413)
Outros	(5.297)	1.384	19.015	41.070
Variação dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(12.572)	(6.500)	(13.243)	(6.061)
Fornecedores nacionais	92	(2.786)	(5.134)	(11.442)
Impostos a recolher	(1.415)	(563)	39.456	38.704
Débitos com partes relacionadas	56.726	6.324	-	-
Outras obrigações	17.677	5.832	(35.930)	36.033
Receitas Diferidas	(111)	4.551	4.795	9.749
Outros				
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	-	(45.250)	(48.433)
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(164.109)	(173.467)	(241.036)	(220.169)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	143.240	30.356	358.602	325.895
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	(45.433)	(186.913)	(161.200)	(388.239)
Antecipação de dividendos controladas	138.879	480.660	900	812
Redução de capital em controladas	422.902	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(193.970)	(241.356)	-	-
Aplicações financeiras	(90.839)	132.029	(109.294)	154.718
Caixa líquido adquirido de investida	-	-	-	(56.990)
Outros	-	-	(187)	171
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	231.539	184.420	(269.781)	(289.528)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos captados	-	-	450.000	197.792
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(246.863)	(229.733)	(404.027)	(269.876)
Dividendos pagos	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Ações em Tesouraria	(20.108)	(13.119)	(20.108)	(13.119)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	(326.971)	(302.852)	(34.135)	(145.203)
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	47.808	(88.076)	54.686	(108.836)
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo final	73.667	161.743	130.069	238.905
Saldo inicial	121.475	73.667	184.755	130.069
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	47.808	(88.076)	54.686	(108.836)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

## Demonstrações do valor adicionado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Receita de aluguéis e outras operacionais	274.609	251.606	769.170	714.664
Outras receitas	11.536	16.178	(17.078)	242.538
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.456)	(1.716)	(12.612)	(7.628)
	<u>279.689</u>	<u>266.068</u>	<u>739.480</u>	<u>949.574</u>
Serviços e materiais adquiridos de terceiros				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(31.982)	(36.766)	(73.639)	(78.557)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(17.254)	(16.472)	(28.800)	(240.513)
	<u>(49.236)</u>	<u>(53.238)</u>	<u>(102.439)</u>	<u>(319.070)</u>
Valor adicionado bruto	<u>230.453</u>	<u>212.830</u>	<u>637.041</u>	<u>630.504</u>
Depreciações e amortizações	<u>(40.169)</u>	<u>(37.618)</u>	<u>(108.321)</u>	<u>(102.745)</u>
Valor adicionado líquido	<u>190.284</u>	<u>175.212</u>	<u>528.720</u>	<u>527.759</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	171.406	227.515	939	777
Receitas financeiras	44.456	49.307	83.784	95.888
	<u>215.862</u>	<u>276.822</u>	<u>84.723</u>	<u>96.665</u>
Valor adicionado a distribuir	<u>406.146</u>	<u>452.034</u>	<u>613.443</u>	<u>624.424</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	31.674	41.057	46.774	55.758
Benefícios	3.251	11.464	5.558	15.276
FGTS	4.410	4.104	5.780	5.474
	<u>39.335</u>	<u>56.625</u>	<u>58.112</u>	<u>76.508</u>
Governo:				
Federais	25.706	8.477	81.898	82.709
Estaduais	-	-	3.826	3.557
Municipais	2.848	2.479	11.149	10.565
	<u>28.554</u>	<u>10.956</u>	<u>96.873</u>	<u>96.831</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	164.049	180.763	275.359	237.786
Aluguéis	6.079	5.905	4.355	3.863
Outros	6.546	6.694	14.549	15.779
	<u>176.674</u>	<u>193.362</u>	<u>294.263</u>	<u>257.428</u>
Acionistas:				
Juros sobre o capital próprio e dividendos	38.376	45.384	38.376	45.384
Lucros retidos	123.207	145.707	123.207	145.707
Participação de acionistas não controladores	-	-	2.612	2.566
	<u>161.583</u>	<u>191.091</u>	<u>164.195</u>	<u>193.657</u>
Total	<u>406.146</u>	<u>452.034</u>	<u>613.443</u>	<u>624.424</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas

*(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)*

### 1 Contexto operacional

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Iguatemi” ou “Companhia”) com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla “IGTA3”.

Os empreendimentos (“shopping centers”) são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

A Iguatemi e suas investidas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, na sua maioria shopping centers, localizados nas Regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. A seguir os shoppings e torres comerciais em operação:

	Participação %			
	31.12.2016		31.12.2015	
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”) (d)	46,21	12,06	58,27	58,01
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”) (a)	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”) (b)	-	36,00	36,00	36,00
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAAlpha”) (f)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”) (e)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	37,55	-	37,55	37,55
Shopping Center Iguatemi Florianópolis (“SCIFLA”) (b)	-	30,00	30,00	30,00
Shopping Center Galleria (“SCGA”) (b)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”) (c)	-	37,99	37,99	37,99
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”) (h)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”) (i)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”) (j)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”)	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“IFONH”) (g)	-	41,00	41,00	41,00
Shopping Center Iguatemi Caxias (“SCICX”)	8,40	-	8,40	8,40
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower (“MPT”) (e)	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis (k)	-	11,20	11,20	11,20

- a) O Shopping Center JK Iguatemi da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliárias S.A foi inaugurado em 22 de junho de 2012. Em 11 de abril de 2014 foi efetivada a aquisição adicional de 14% da fração ideal do shopping, totalizando a participação de 64%.
- b) As participações no SCIFLA, SCIPA e SCGA são indiretas por meio das investidas Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda., Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda., Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente.
- c) A participação no SCESP é indireta por meio das investidas Amuco Shopping S.A. e Fleury Alliegro Imóveis Ltda., com percentuais de 37,08% e 0,91%, respectivamente.
- d) A participação indireta do SCISP é por meio da investida SISP Participações Ltda.
- e) As participações no MPSC e MPT são indiretas por meio das investidas Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Market Place Torres Ltda., respectivamente.
- f) A participação no SCIALPHA é indireta por meio da investida SCIALPHA Participações Ltda até 31 de maio de 2016. A partir de 01 de junho de 2016 passou a ser da Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
- g) A participação no IFONH é indireta por meio da investida Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.
- h) A participação no SCIRP é indireta, sendo 55,50% por meio da investida SCIRP Participações Ltda e 32,50% por meio da investida CS41 Participações Ltda.
- i) A participação no SCIRIOP é indireta por meio da investida SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.
- j) A participação no SCIESP é indireta por meio da investida CS41 Participações Ltda.
- k) Em 31 de julho de 2015, foi adquirida a participação indireta de 3,75% e em 1º de outubro de 2015, adquiriu 8,4% (8,15% do SPH1 e 9,15% do SPH2) da Fundação Conrado Wessel, passando a deter uma participação total de 11,2% no Shopping Patio Higienópolis, por meio da investida SPH1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.

## **2 Base de elaboração e resumo das principais práticas contábeis**

### **2.1 Base de elaboração**

#### ***Declaração de conformidade***

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia.

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora”, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamento, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).
- As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, referendadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, uma vez que passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Essas demonstrações financeiras individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras.

#### ***Aprovação das demonstrações financeiras***

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 21 de fevereiro de 2017.

## **2.2 Resumo das principais práticas contábeis**

### ***a. Uso de estimativas***

Na elaboração demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas investidas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações dos correspondentes ativos e passivos.

### ***b. Combinação de negócios***

#### ***Demonstrações financeiras consolidadas***

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos, dos passivos incorridos na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida, o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

*Demonstrações financeiras individuais*

Nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia aplica os requisitos da Interpretação Técnica ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição é reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento. Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos são mensurados utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas descritos anteriormente.

**c. *Ágio***

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver item b).

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação.

Ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

**d. *Apuração do resultado***

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. A receita na alienação de imóveis é reconhecida por competência e classificada como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

**e. *Caixa, equivalentes de caixa***

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

**f. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras são classificadas de acordo com a sua finalidade em: (i) mantidas para negociação; (ii) mantidas até o vencimento; e (iii) disponíveis para venda.

As aplicações mantidas para negociação são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado. As aplicações mantidas até o vencimento são mensuradas pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, reduzida de provisão para ajuste ao valor provável de realização, quando aplicável, com seus efeitos reconhecidos no resultado. As aplicações disponíveis para venda são avaliadas ao valor justo, com seus ganhos e perdas não realizados reconhecidos em outros resultados abrangentes, quando aplicável.

**g. Contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Os valores são registrados inicialmente pelo valor nominal dos recebíveis, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita. A provisão para créditos de liquidação duvidosa leva em consideração os valores de clientes constituída com base na estimativa das possíveis perdas que possam ocorrer na cobrança desses créditos, a qual é considerada suficiente pela Administração para a cobertura dessas perdas.

**h. Estoques**

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

**i. Investimentos**

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 8).

*Investimentos em empresas controladas em conjunto (“joint ventures”)*

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados.

**j. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras de cada investida incluída na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas investidas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou

incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas a suas investidas.

**k. Tradução das demonstrações financeiras de investidas no exterior**

A investida localizada no exterior (“Anworld Malls Corporation”) não possui corpo gerencial próprio, tampouco independência administrativa, financeira e operacional.

Portanto, os saldos dos seus ativos e passivos são convertidos à taxa de câmbio vigente na data de encerramento das demonstrações financeiras consolidadas: (i) as contas do patrimônio líquido são convertidas pela taxa histórica do câmbio; e (ii) as contas de resultado (receitas e despesas) são convertidas pela taxa média mensal do câmbio, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na demonstração do resultado.

**l. Moeda estrangeira**

Na elaboração das demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

**m. Propriedades para investimento**

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 9.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

**n. Imobilizado**

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 10.

**o. Intangível**

- Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável.
- Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 11).

A recuperação do saldo contábil é testada anualmente, ou em decorrência de eventos ou circunstâncias que representem indicadores de perda de valor. Para fins do teste de recuperação, os ágios são alocados à unidade geradora de caixa da forma como são monitorados pela Administração. O valor recuperável é determinado com base em modelos econômicos de

avaliação, que incluem o fluxo de caixa futuro descontado e a análise de dados de mercado comparáveis.

**p. *Imposto de renda e contribuição social***

A provisão para imposto de renda foi 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 contábil ajustado. 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. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

**q. *Distribuição de dividendos***

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

**r. *Resultado por ação***

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

**s. *Empréstimos e financiamentos***

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Subsequentemente, são apresentados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que tenha direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

**t. *Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis***

As provisões fiscais e cíveis são constituídas sempre que forem prováveis que possam haver uma saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em conta à opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidas contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não

requerem provisão nem divulgação. Para os riscos trabalhistas, as provisões são constituídas quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em consideração a opinião e os valores informados pelos assessores jurídicos, de acordo com percentual definido pela Administração através do histórico de liquidação de processos de mesma natureza ocorridos nos últimos 12 meses.

**u. *Outros ativos e passivos***

Os demais ativos estão demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos.

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, juros e atualizações monetárias.

**v. *Plano de pagamento com base em ação***

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

**w. *Ajuste a valor presente de ativos e passivos***

De acordo com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os ativos e passivos monetários de longo prazo devem ser atualizados monetariamente e, portanto, ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo deve ser calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente deve ser calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

**x. *“Impairment” sobre ativos de longo prazo***

De acordo com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável (IAS 36), a Companhia analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos os custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Companhia reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo (“impairment” ou deterioração). A redução ao valor recuperável é registrada ao resultado do exercício. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada.

**y. Instrumentos financeiros**

A categoria é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

**(i) Ativo financeiro não derivativo**

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

**Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

**Ativos financeiros mantidos até o vencimento**

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

**Ativos financeiros disponíveis para venda**

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como:

(i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

**Empréstimos e recebíveis**

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo.

São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

**(ii) Passivo financeiro não derivativo**

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

**Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São classificados como ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

**Outros passivos financeiros**

São mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, no caso da Companhia, compreendem empréstimos, financiamentos e debêntures (notas explicativas nº 12 e nº 13) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

(iii) *Patrimoniais*

**Ações ordinárias**

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

**Recompra de ações (ações em tesouraria)**

Quando o capital social reconhecido como patrimônio líquido é recomprado, o valor pago, o qual inclui custos diretamente atribuíveis, líquido de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e são apresentadas como dedução do patrimônio líquido total. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultantes da transação são apresentados como reservas de capital.

**z. Consolidação**

As investidas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir.

Entre as principais eliminações e reclassificações no processo de elaboração da consolidação estão:

- Saldo das contas de ativos e passivos entre a controladora e investidas, assim como as receitas e despesas das suas transações.
- Participações no patrimônio líquido e no lucro líquido das investidas.
- Lucros não realizados entre a Companhia e investidas, quando aplicável.
- Reclassificação das parcelas do ágio atribuíveis, às propriedades para investimento e aos ativos intangíveis.
- Destaque das parcelas do lucro líquido e do patrimônio líquido referentes às participações dos acionistas não controladores.

Não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado da controladora e do consolidado.

**aa. Novas normas, alterações e interpretações de normas**

*Novas normas e interpretações que ainda não estão em vigor aplicáveis a Companhia:*

• **IFRS 9 Instrumentos Financeiros**

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob o IFRS 9 (2009), os ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de

classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge.

A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida. A Companhia está avaliando o impacto total desta adoção.

- **IFRS 14 - Ativos e Passivos Regulatórios (Regulatory Deferral Accounts);**
- **Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização (Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation) - Alterações CPC 27 / IAS 16 e CPC 04 / IAS 38**
- **IFRS 15 - Receita de contratos com clientes**  
 Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15, Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida para entidades que reportam em IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando nova norma para determinação dos efeitos na adoção.
- **IFRS 16 - Leasing**  
 Em 13 de janeiro de 2016, o IASB divulgou IFRS 16, Leasing, que tem como objetivo exigir que todos os contratos de leasing sejam informados no balanço. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2019, com adoção antecipada permitida para entidades que reportam em IFRS.

### 3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Caixa e bancos	5.096	8.420	14.659	30.419
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	116.379	65.247	170.096	99.650
<b>Total Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>121.475</b>	<b>73.667</b>	<b>184.755</b>	<b>130.069</b>
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	240.703	149.534	339.102	228.377
Letras financeiras (ii)	-	19.846	5.542	19.846
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	27.517	-	27.517	6.643
Aplicações financeiras - DPGE (iv)	-	8.001	-	8.001
<b>Total Aplicações Financeiras</b>	<b>268.220</b>	<b>177.381</b>	<b>372.161</b>	<b>262.867</b>

- (i) É representado por fundo de investimento de renda fixa, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 14,33% até 31 de dezembro de 2016 e 13,65% acumulado no ano de 2015. A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos, sendo que é garantido resgate imediato dos recursos no fundo, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As aplicações financeiras estão classificadas como títulos para negociação em virtude das características descritas.

- (ii) As letras financeiras da instituição financeira Banco Santander (Brasil) S/A, estão classificadas como título mantido até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de crédito imobiliário com vencimento em 30 de janeiro de 2025, conforme mencionado em nota explicativa nº 12, item (c). Em 31 de dezembro de 2016, a Administração possui capacidade financeira de manter o título até o seu vencimento. Em 27 de outubro de 2016, foi liquidada a operação de R\$ 19.846.
- (iii) As aplicações financeiras compromissadas da instituição financeira Itaú Unibanco S/A, estão classificadas como título mantido até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimentos em 19 de junho de 2023 e 17 de setembro de 2025, conforme mencionado em nota explicativa nº 12, item (e). Em 31 de Dezembro de 2016, a Administração possui capacidade financeira de manter o título até o seu vencimento.
- (iv) As aplicações financeiras, na modalidade de depósitos a prazo com garantia especial - DPGE, da instituição financeira Banco BTG Pactual S/A, foram classificadas como título mantido até o vencimento em função da sua característica. Em 31 de dezembro de 2016, foi liquidada a operação.

A composição das aplicações financeiras, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Fundo de Investimento				
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	6.362	5.368	8.963	8.197
Debêntures	37.508	27.675	52.841	42.268
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	116.379	65.247	170.096	99.650
Letras do Tesouro Nacional - LTN	131.651	34.937	185.470	53.357
Notas do Tesouro Nacional - NTN	2.633	143	3.709	219
Deposito a prazo	1.545	2.429	2.177	3.709
Letras financeiras	61.004	78.982	85.942	120.627
Total de fundo de investimento	<u>357.082</u>	<u>214.781</u>	<u>509.198</u>	<u>328.027</u>

## 4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aluguéis e revenda de pontos comerciais a receber	58.600	53.502	145.737	130.901
Coparticipação a receber (i)	4.422	6.671	15.324	24.340
Outras (ii)	12.491	7.231	112.026	130.089
	<u>75.513</u>	<u>67.404</u>	<u>273.087</u>	<u>285.330</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(12.270)	(6.413)	(33.922)	(25.255)
	<u>63.243</u>	<u>60.991</u>	<u>239.165</u>	<u>260.075</u>
Circulante	56.015	51.634	154.497	176.220
Não circulante	7.228	9.357	84.668	83.855

- (i) Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As coparticipações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado em função do prazo do aluguel contratado, conforme nota explicativa nº 17.
- (ii) Representadas substancialmente por vendas de imóveis realizadas pelas investidas PBES, CS41, SCRIP, SJRP e 01ING no consolidado, atualizado mensalmente pelos índices INCC/FGV e/ou IGP-M/FGV.

A composição por idade de vencimento dos valores a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
A vencer de 721 a 1440 dias	1.987	2.615	64.192	47.108
A vencer de 361 a 720 dias	5.241	6.742	20.476	36.747
A vencer até 360 dias	52.121	47.749	144.174	165.018
Vencidas até 30 dias	1.651	1.460	4.487	4.228
Vencidas de 31 a 60 dias	975	665	2.860	1.979
Vencidas de 61 a 90 dias	893	216	1.414	1.102
Vencidas de 91 a 120 dias	444	442	1.357	1.592
Vencidas de 121 a 360 dias	5.205	2.200	11.533	7.104
Vencidas há mais de 360 dias	6.996	5.315	22.594	20.452
	75.513	67.404	273.087	285.330

A Companhia e suas controladas constituem provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa para títulos vencidos e a vencer, cujos clientes possuem valores em atraso com prazos superiores a 360 dias. Também constituem provisão para casos específicos que apresentam risco de eventuais perdas, de acordo com análise efetuada pela Administração.

O saldo da rubrica “Contas a receber” inclui valores vencidos no fim do período de relatório, para os quais a Companhia e suas controladas não constituem provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa, uma vez que os valores ainda são considerados recuperáveis pela Companhia e suas controladas.

O saldo da rubrica “Contas a receber” foi classificado na categoria de ativos financeiros “empréstimos e recebíveis” e, portanto, foi mensurado de acordo com o descrito na nota explicativa nº 2.2 (y) item (i).

Abaixo a composição por vencimento dos títulos, que não formam a base para as perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
A vencer	58.317	56.582	226.295	247.530
Vencidas até 30 dias	1.483	1.410	4.075	3.994
Vencidas de 31 a 60 dias	848	615	2.363	1.689
Vencidas de 61 a 90 dias	839	185	1.161	951
Vencidas de 91 a 120 dias	329	394	863	1.312
Vencidas de 121 a 360 dias	1.427	1.805	4.408	4.599
	63.243	60.991	239.165	260.075

Com base na avaliação dos riscos de créditos a receber, a Companhia considera que para os títulos mencionados anteriormente, não são esperadas eventuais perdas.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Saldo em 31 de dezembro de 2015	6.413	5.724	25.255	20.356
Constituição/reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.456	1.716	12.612	7.628
Baixa de créditos incobráveis	(599)	(1.027)	(3.945)	(2.729)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	12.270	6.413	33.922	25.255

Para determinar a recuperação do contas a receber, a Companhia e suas controladas consideram qualquer mudança na qualidade de crédito do cliente da data em que o crédito foi inicialmente concedido até o final do período de relatório.

A composição por idade de vencimento dos valores incluídos nas perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
A vencer	1.032	524	2.547	1.343
Vencidas até 30 dias	168	50	412	234
Vencidas de 31 a 60 dias	127	50	497	290
Vencidas de 61 a 90 dias	54	31	253	151
Vencidas de 91 a 120 dias	115	48	494	280
Vencidas de 121 a 360 dias	3.778	395	7.125	2.505
Vencidas há mais de 360 dias	6.996	5.315	22.594	20.452
	12.270	6.413	33.922	25.255

## 5 Impostos a recuperar e créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Imposto de renda e contribuição social diferidos (*)	64.865	55.213	104.740	68.672
Imposto de renda e contribuição social antecipados	-	-	389	36
Imposto de renda e contribuição social saldo negativo	7.105	9.947	13.634	14.986
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	-	-	1.562	473
Outros impostos a recuperar	1.872	1.706	7.548	6.449
	73.842	66.866	127.873	90.616
Circulante	8.977	11.653	23.133	21.944
Não circulante	64.865	55.213	104.740	68.672

(\*) A Companhia registrou a totalidade dos créditos fiscais diferidos, decorrentes principalmente de prejuízo fiscal e diferenças temporárias relacionadas as provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis. A perspectiva de realização do saldo pela Companhia é de 7 a 13 anos.

## 6 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Depósitos Judiciais	628	919	2.712	2.901
Empréstimos a Receber	1.044	6.810	4.482	12.251
Certif. Potenc. Adic. Constr. CEPAC	12.501	12.501	12.501	12.501
Outros Ativos Circulantes	3.536	2.126	4.671	3.238
	<b>17.709</b>	<b>22.356</b>	<b>24.366</b>	<b>30.891</b>
Circulante	4.362	17.180	7.536	21.169
Não circulante	13.347	5.176	16.830	9.722

## 7 Partes relacionadas

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas do Grupo Jereissati, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.

### Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2016 e em 31 de dezembro de 2015 estão assim representados:

#### a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Ativo circulante:				
Outras partes relacionadas				
Stock option (ix)	1.081	-	1.081	-
Total do ativo circulante	<b>1.081</b>	<b>-</b>	<b>1.081</b>	<b>-</b>
Ativo não circulante:				
Créditos com partes relacionadas:				
Com controladas e controladas em conjunto:				
Anwold Malls Corporation (ii) (12% a.a.)	21.664	19.361	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda. (CDI + 1% a.a.)	21.510	33.846	-	-

**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2016 e de 2015*

Créditos com partes relacionadas:				
Com acionista controlador:				
La Fonte Telecom S.A.(x) ( <i>variação cambial + 4,92% a.a.</i> )	-	-	-	34.194
Com outras partes relacionadas:				
Praia de Belas Shopping Center (iii) ( <i>CDI + 1% a.a.</i> )	4.383	6.576	4.383	6.576
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (vi)	-	-	11.055	11.055
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto (vi)	-	-	4.908	4.908
Shopping Center Galleria (viii)	-	-	5.500	-
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (iv) ( <i>CDI + 1% a.a.</i> )	73.469	69.387	73.469	69.387
Outras partes relacionadas (v)	5.477	1.764	2.289	3.964
Total de créditos com partes relacionadas	<u>126.503</u>	<u>130.934</u>	<u>101.604</u>	<u>130.084</u>
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)				
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	-	8.700	-	-
SCIRP Participações Ltda.	2.580	4.900	-	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.	-	22.340	-	-
Instituto Cultural Arvoredo	-	2	-	-
CS41 Participações Ltda	8.440	-	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.	13.285	3.335	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.	1.217	2.800	-	-
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.	2.660	1.900	-	-
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	623	549	-	-
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	561	4.707	-	-
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital	<u>29.366</u>	<u>49.233</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do ativo não circulante	<u>155.869</u>	<u>180.167</u>	<u>101.604</u>	<u>130.084</u>
Total de créditos com partes relacionadas	<u>156.950</u>	<u>180.167</u>	<u>102.685</u>	<u>130.084</u>
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda. (vii) ( <i>CDI</i> )	29.273	-	-	-
Total de débitos com partes relacionadas	<u>29.273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
La Fonte Telecom S.A.	350	414	350	414
Jereissati Participações S.A.	20.335	24.048	20.335	24.048
Minoritários:				
Acionistas não controladores	17.691	20.922	17.691	20.922
Total de dividendos a pagar	<u>38.376</u>	<u>45.384</u>	<u>38.376</u>	<u>45.384</u>
Total do passivo circulante	<u>67.649</u>	<u>45.384</u>	<u>38.376</u>	<u>45.384</u>
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Anworld Malls Corporation (x)	30.030	-	-	-
Anworld Malls Corporation (ii) ( <i>variação cambial + 5,91% a.a.</i> )	15.956	18.533	-	-
Total dos débitos com partes relacionadas	<u>45.986</u>	<u>18.533</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do passivo não circulante	<u>45.986</u>	<u>18.533</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de débitos com partes relacionadas	<u>113.635</u>	<u>63.917</u>	<u>38.376</u>	<u>45.384</u>

- (i) O “Adiantamentos para futuro aumento de capital” não está sujeito a encargos financeiros. O saldo está registrado na rubrica “Créditos com Partes Relacionadas” no ativo não circulante e serão integralizados nas alterações de contrato social das Sociedades de Propósito Específico (SPE) em 2017.
- (ii) Referem-se a mútuos para financiamento do capital de giro, com liquidação prevista para 30 de setembro de 2017.
- (iii) Refere-se a financiamento para expansão do Praia de Belas Shopping Center.
- (iv) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping.
- (v) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de pagamentos diversos, realizados pela Companhia.
- (vi) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91.
- (vii) Refere-se a um mútuo com a Iguatemi Outlets do Brasil Ltda, com a finalidade de financiamento do capital de giro. Esta operação tem uma taxa de 100% do CDI, com vencimento em 23 de fevereiro de 2017.
- (viii) Partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial do SCGA e será liquidado conforme indenização da seguradora.
- (ix) O montante refere-se a valores a receber decorrente do exercício do direito do plano de pagamento baseado em ações pelos diretores da Companhia.
- (x) Em 30 de dezembro de 2016, foi celebrado um instrumento de assunção e consolidação do mútuo entre a controladora La Fonte Telecom S.A e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, onde a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, passa a assumir a dívida perante a controlada Anwold Malls Corp. Esta operação tem variação cambial mais 4,92% a.a, com liquidação prevista para 30 de setembro de 2017.

## Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamento Ltda. (ii)	(3.612)	(3.010)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(1.714)	(1.701)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(1.333)	(3.644)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(12.178)	(11.307)	-	-
	<u>(18.837)</u>	<u>(19.662)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Serviços prestados por acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	(1.560)	(1.560)	(1.560)	(1.560)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.542</u>
Receitas financeiras:				
Mútuos com acionista:				
La Fonte Telecom S.A.	-	-	-	11.542
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.542</u>
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	5.180	2.081	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda.	4.665	4.903	-	-
	<u>9.845</u>	<u>6.984</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	9.923	9.603	9.923	9.603
Praia de Belas Shopping Center	464	552	464	552
	<u>10.387</u>	<u>10.155</u>	<u>10.387</u>	<u>10.155</u>
Despesas financeiras:				
Despesa com fiança com acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A.	(270)	(384)	(270)	(384)
	<u>(270)</u>	<u>(384)</u>	<u>(270)</u>	<u>(384)</u>
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	-	(6.324)	-	-
La Fonte Telecom S.A.	-	-	(4.910)	-
	<u>-</u>	<u>(6.324)</u>	<u>(4.910)</u>	<u>-</u>

- (i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.
- (ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.
- (iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.
- (iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jereissati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

### **Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing**

A Iguatemi Leasing celebrou diversos contratos de prestação de serviços com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas.

### **Contratos com as AEST, AEMP e SCRB**

Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo.

### **Contratos de mútuo**

A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

#### **b. Remuneração dos Administradores**

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$ 18.389, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2016.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Benefícios de curto prazo (i)	15.978	16.258
Pagamento baseada em ações (ii)	<u>624</u>	<u>1.291</u>
	<u>16.602</u>	<u>17.549</u>

(i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.

(ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

#### **c. Garantia prestada às investidas**

(a) Em 7 de junho de 2010, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIALPHA Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 456/2010, de 25.05.2010, financiamento no valor de R\$138.760, divididos em 3 (três) subcréditos, integralmente recebidos, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Alphaville, em Barueri/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a).

(b) Em 01 de julho de 2011, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIRP Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 437/2001, de 10.05.2011, financiamento no valor de R\$141.441, divididos em 3 (três) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R\$ 138.085, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, em Ribeirão Preto/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a).

(c) Em 15 de agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 732/2012, de 17.07.2012, financiamento

no valor de R\$117.312, divididos em 4 (quatro) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R\$ 114.853 destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a).

- (d) Em 18 de março de 2013, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia na qualidade de interveniente o Instrumento Particular de Financiamento para Construção de Imóvel com Garantia Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 1595/13 a ser firmado por sua controlada CSC 41 Participações Ltda., junto ao Banco Santander (Brasil) S.A., no valor de R\$ 115.000, com taxa de juros CDI + 1% ao ano e prazo de 144 meses para desenvolvimento das obras do Shopping Center Iguatemi Esplanada. Conforme nota explicativa nº12 (c).
- (e) Em 31 de julho de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SPH1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a garantia da aquisição da empresa Braz II Participações S.A. (atual SPH1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.), detentora de 3,75% do Shopping Pátio Higienópolis I. Com esta aquisição a Companhia assumiu as obrigações relacionada ao empréstimo de cédula de crédito bancária nº 100114110014600 firmado por sua controlada SPH1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. no valor de R\$ 17.000, com taxa de TR + 9,5% a.a. com vencimento em 05 de dezembro de 2019, conforme nota explicativa nº 12 (b).
- (f) Em 04 de setembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra dos imóveis que compõem o Shopping Center Galleria, firmado por suas controladas Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 210.000, com taxa de CDI + 0,15% a.a. e prazo de 120 meses, conforme nota explicativa nº 12 (e).
- (g) Em 28 de dezembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC 142 Participações, visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra do imóvel localizado na cidade de Tijuca, sobre o qual será erguido um complexo comercial a ser desenvolvido sobre a totalidade do imóvel, junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 12 (e).
- (h) Em 31 de março de 2016, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 12 (e).
- (i) Em 12 de julho de 2016, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 275.000, com taxa final de CDI - 0,10% a.a. e prazo de 84 meses, conforme nota explicativa nº 12 (e).

## 8 Investimentos

Os investimentos em controladas diretas e indiretas da Companhia, incluídas nas informações contábeis, são os seguintes:

	Participação %			
	31.12.2016		31.12.2015	
	Direta	Indireta	Total	Total
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda. ("AEST")	100,00	-	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00
Anwold Malls Corporation ("Anwold")	100,00	-	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda. ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	85,25	14,75	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00	100,00
CSC132 Comércio Varejista Ltda. ("POLO")	-	100,00	100,00	100,00
CSC142 Participações Ltda. ("OLSC") (d)	-	100,00	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda. ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL")	100,00	-	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda. ("OLNH")	100,00	-	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("JKES")	64,00	-	64,00	64,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00
Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. ("Leasing Mall")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda. ("MPT")	100,00	-	100,00	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG") (b)	100,00	-	100,00	100,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	33,33	33,33	33,33
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("ORKE")	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda. ("PBES")	-	80,00	80,00	80,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRIP")	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. ("SJRP")	100,00	-	100,00	100,00
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPHI") (c)	100,00	-	100,00	100,00

- a) As investidas controladas em conjunto AGSC e OSPP foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.
- b) Investida constituída em função das operações do Shopping Center Galleria. Em 01 de setembro de 2015, foi celebrado o contrato de compra e venda com a Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda, passando a possuir a fração de 100% da propriedade.
- c) Empresa adquirida em 31 de julho de 2015 pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, a qual detinha no momento da aquisição a fração de 3,75% do Shopping Pátio Higienópolis I. Atualmente, a empresa é detentora de 11,20% do Shopping Pátio Higienópolis.
- d) Investida constituída em função da construção do novo outlet na cidade de Tijucas no estado de Santa Catarina.

## Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Ágio na aquisição de investimentos (a)	148.158	148.826	-	-
Remensuração de ativos (b)	24.051	24.635	-	-
Participação em controladas (c)	2.216.457	2.395.206	-	-
Participações em controladas em conjunto (c)	3.842	2.883	3.842	2.883
Outros investimentos	14.279	14.276	14.492	14.490
	<u>2.406.787</u>	<u>2.585.826</u>	<u>18.334</u>	<u>17.373</u>
Provisão para perdas com investimentos (c)	(5.336)	(6.586)	-	-
	<u>2.401.451</u>	<u>2.579.240</u>	<u>18.334</u>	<u>17.373</u>

### a. Composição dos ágios

	Controladora	
	31.12.2016	31.12.2015
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (**)	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (**)	76.365	76.365
Ágio na aquisição de participações (*)	<u>59.989</u>	<u>60.657</u>
	<u>148.158</u>	<u>148.826</u>

(\*) Ágio na aquisição de participações por mais valia de ativos, composto conforme abaixo:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(2.280)	26.531	26.731
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (ii)	30.058	(4.931)	25.127	25.543
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi (iii)	8.566	(235)	8.331	8.383
	<u>67.435</u>	<u>(7.446)</u>	<u>59.989</u>	<u>60.657</u>

- (i) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da SISP e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento SCISP. O prazo de amortização é de 40 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.
- (ii) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da Solway (empresa incorporada pela Amuco em 2009) e tem como fundamento econômico a mais-valia do ativo do empreendimento SCESSP. O prazo de amortização é de 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.
- (iii) O ágio foi gerado na subscrição de 56.000 novas ações ordinárias da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento JK Iguatemi. O saldo está sendo amortizado em 60 anos após a inauguração do shopping. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.
- (\*\*) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das investidas Lasul e SISP e têm com fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment. Classificados como intangível no consolidado.

**b. Remensuração de ativos**

	31.12.2016		31.12.2015	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Remensuração na aquisição da RAS (i)	10.289	(1.371)	8.918	9.146
Remensuração na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (ii)	15.637	(504)	15.133	15.489
	25.926	(1.875)	24.051	24.635

- (i) Trata-se de mais-valia reconhecida na combinação de negócios decorrente da aquisição de controle da RAS Shopping Centers Ltda. em 2011, detentora de participação no SCESP, resultando na alteração de participação de 34,86% para 100% (empresa incorporada pela Amuco). O prazo de amortização é 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.
- (ii) A mais valia de ativo, foi gerado na aquisição da participação de 100% da empresa SPH1 Empreendimentos Imobiliários S/A, que neste momento era detentora de 3,75% do empreendimento Shopping Pátio Higienópolis I. O prazo de amortização é de 44 anos. No consolidado, este investimento foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

**Movimentação dos ágio e remensuração dos ativos**

	Controladora	
	31.12.2016	31.12.2015
Saldo Inicial	173.461	158.866
Adições	-	15.637
Amortizações	(1.252)	(1.042)
Saldo Final	172.209	173.461

**c. Quadro de investimentos**

(i) Informações das controladas e controladas em conjunto.

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
SCRB	81.753	79.134	68.580	68.580	77.948	76.041	22.456	26.396
Lasul	198.225	150.054	98.394	65.294	190.739	132.394	25.246	22.302
IESTA	3.849	4.532	477	477	2.627	3.322	12.720	13.135
Leasing Mall	579	579	21	21	251	249	2	-
01GL	10.518	19.493	21	7.357	9.379	17.647	90	6.887
SISP	80.092	69.886	21.371	21.371	78.582	68.293	17.469	16.418
IESTAPA	47	47	154	154	38	38	-	-
AGSC	240	99	74	74	240	90	2.651	2.201
MPPart	171.252	171.532	165.142	165.142	169.772	170.504	19.799	19.024
JKIG	522.966	532.694	473.586	473.586	511.951	494.371	33.220	34.127
I-Retail	18.272	17.842	58.695	47.704	16.001	12.267	(7.256)	(9.501)
Anwold	46.339	54.033	89	89	24.675	34.673	(9.998)	16.204
Amuco	55.731	57.037	36.673	36.673	53.339	54.638	10.501	11.793
CS41	529.552	420.131	212.106	163.569	197.054	168.622	(18.405)	4.956
SCIALPHA	47.166	318.415	4.993	259.363	5.894	256.356	3.908	9.833
CS61	18.062	12.042	16.504	13.339	17.474	11.618	2.691	399
AEMP	15.752	14.210	602	602	14.336	12.302	24.684	23.045
SCRP	253.739	367.159	187.170	269.239	177.596	259.154	512	(4.869)
Iguatemi Leasing	1.694	2.713	5.494	2.494	164	1.760	(4.596)	(1.029)
MPT	129.288	128.288	126.486	126.486	128.320	127.293	15.592	18.235
AEST	8.184	5.794	61	61	7.830	5.495	5.585	4.566
ATOW	903	1.184	241	241	430	992	(462)	(208)
JK ADM	14	11	1	1	7	6	1	35
JKES	4.305	4.058	1	1	2.882	2.727	7.538	7.322
SJRP	376.630	375.211	334.314	311.914	367.241	340.191	5.749	649
IART	622	791	1	1	621	523	98	194
OLNH	14.761	62.193	1.901	56.447	7.020	55.612	5.954	536
SPHI	177.011	175.196	159.210	108.610	157.926	104.324	3.001	(4.252)
01NG	232.204	223.013	25.423	801	21.939	8.092	(10.775)	7.291
Outros	6.480	5.219	11.807	11.807	6.469	5.216	1.253	(1.229)

Cálculo da equivalência patrimonial.

	Valor contábil do investimento		Provisão para perdas com investimentos		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Participação em controladas	2.216.457	2.395.206	(5.336)	(6.586)	170.467	226.738
Participações em controladas em conjunto	3.842	2.883	-	-	939	777
<b>Total</b>	<b>2.220.299</b>	<b>2.398.089</b>	<b>(5.336)</b>	<b>(6.586)</b>	<b>171.406</b>	<b>227.515</b>

## Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Saldo inicial	2.391.503	2.092.930	2.883	2.368
Aumento de capital	213.835	507.948	920	550
Redução de capital em controladas (i)	(422.902)	-	-	-
Aquisição de participações	-	44.227	-	-
Baixa de investimentos	-	(457)	-	-
Equivalência patrimonial	171.406	227.515	939	777
Dividendos	(138.879)	(480.660)	(900)	(812)
Saldo final	<u>2.214.963</u>	<u>2.391.503</u>	<u>3.842</u>	<u>2.883</u>

- (i) Capitalização da controladora em função das captações de certificado de recebíveis imobiliários, nas controladas Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda e Orke Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, conforme nota explicativa nº 12 item (e).

## 9 Propriedades para investimento

### Ao custo

	Vida útil média remanescente em anos	Controladora	
		31.12.2016	31.12.2015
Terrenos		131.734	134.322
Edificações, instalações e outros	34 a 60 (*)	1.228.515	1.186.297
Depreciação acumulada		(273.457)	(243.826)
		<u>1.086.792</u>	<u>1.076.793</u>

	Vida útil média remanescente em anos	Consolidado	
		31.12.2016	31.12.2015
Terrenos		450.738	423.868
Edificações, instalações e outros	34 a 60 (*)	4.059.089	3.962.535
Depreciação acumulada		<u>(568.065)</u>	<u>(471.688)</u>
		<u>3.941.762</u>	<u>3.914.715</u>
<u>Ágio por mais valia de ativos (**)</u>			
Aquisição de 100% da SISP			
Terrenos		20.034	20.034
Edificações, instalações e outros	40 (*)	8.777	8.777
Amortização acumulada		<u>(2.280)</u>	<u>(2.080)</u>
		<u>26.531</u>	<u>26.731</u>
Aquisição de 100% da Solway			
Terrenos		9.318	9.318
Edificações, instalações e outros	45 (*)	20.740	20.740
Amortização acumulada		<u>(4.931)</u>	<u>(4.515)</u>
		<u>25.127</u>	<u>25.543</u>
Subscrições de ações da JK Iguatemi			
Terrenos		5.433	5.433
Edificações, instalações e outros	60 (*)	3.133	3.133
Amortização acumulada		<u>(235)</u>	<u>(183)</u>
		<u>8.331</u>	<u>8.383</u>
Aquisição de 65,14% da RAS			
Edificações, instalações e outros	45 (*)	10.289	10.289
Amortização acumulada		<u>(1.371)</u>	<u>(1.143)</u>
		<u>8.918</u>	<u>9.146</u>
Aquisição de 3,75% da SPH			
Edificações, instalações e outros	44 (*)	15.637	15.637
Amortização acumulada		<u>(504)</u>	<u>(148)</u>
		<u>15.133</u>	<u>15.489</u>
		<u>4.025.802</u>	<u>4.000.007</u>

(\*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento é avaliada anualmente e reflete a natureza dos bens e sua utilização pela Companhia.

(\*\*) Conforme mencionado na nota explicativa nº 8 (a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 12 (b) e (e), a Companhia obteve financiamento para expansão do Shopping Porto Alegre e construção do futuro Outlet na cidade de Tijucas em Santa Catarina e capitalizou ao custo do ativo os encargos desses financiamentos até o início da operação dos empreendimentos. Em 27 de abril de 2016, foi inaugurado a expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre. Até 31 de dezembro de 2016, a Companhia capitalizou o montante de R\$ 2.911 na controladora e R\$ 18.242 no consolidado (R\$ 13.645 na controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2015).

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Saldo Inicial	1.076.793	975.013	4.000.007	3.647.282
Adições	40.819	134.275	124.611	452.822
Baixas (*)	(70)	(2.198)	(70)	(4.685)
Transferência	(1.122)	-	(1.122)	-
Depreciações	(29.628)	(30.297)	(97.624)	(95.412)
Saldo Final	<u>1.086.792</u>	<u>1.076.793</u>	<u>4.025.802</u>	<u>4.000.007</u>

- (\*) Refere-se a baixa dos custos de revenda de pontos. Em 2015, refere-se substancialmente a baixa do custo de apartamentos na cidade de Campinas e no consolidado, a baixa da fração ideal de 3,82% do Shopping Boulevard Rio em função da venda destes ativos.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. A administração concluiu que não há indicativo de mudança significativo no valor justo em 31 de dezembro de 2016, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Shoppings em operação	Shoppings anunciados (*)	Total	Shoppings em operação	Shoppings anunciados (*)	Total
Valor Justo	9.027.452	14.449	9.041.901	8.276.720	39.602	8.316.322
Área bruta locável própria (mil m2)	456	39	495	452	43	495

- (\*) Refere-se a posição das expansões e novos shoppings.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado internamente utilizando o fluxo de caixa descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos.

Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do “guidance”).

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	31.12.2016	31.12.2015
Taxa de desconto real	7,2% - 9,6% a.a.	7,8% - 10,2% a.a.
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% - 3% a.a.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

## 10 Imobilizado

		Controladora				
		31.12.2016		31.12.2015		
Taxa anual de depreciação %		Depreciação				
		Custo	acumulada	Líquido	Líquido	
	Instalações, máquinas e equipamentos	10	2.109	(2.109)	-	1.152
	Móveis e utensílios	10	6.717	(3.926)	2.791	19
	Equipamentos de informática	33,33	7.818	(7.396)	422	1.433
	Outros	20	2.690	(2.444)	246	397
			<u>19.334</u>	<u>(15.875)</u>	<u>3.459</u>	<u>3.001</u>
		Consolidado				
		31.12.2016		31.12.2015		
Taxa anual de depreciação %		Depreciação				
		Custo	acumulada	Líquido	Líquido	
	Instalações, máquinas e equipamentos	10	9.899	(2.698)	7.201	8.515
	Móveis e utensílios	10	12.470	(4.881)	7.589	3.819
	Equipamentos de informática	33,33	8.419	(7.672)	747	1.678
	Outros	20	16.250	(8.761)	7.489	5.518
			<u>47.038</u>	<u>(24.012)</u>	<u>23.026</u>	<u>19.530</u>

A movimentação do imobilizado é como segue:

		Controladora				
		31.12.2015			31.12.2016	
		Custo		Custo		
		Líquido	Adições	Transferência	Depreciações	Líquido
	Instalações, máquinas e equipamentos	1.152	-	(1.152)	-	-
	Móveis e utensílios	19	429	2.976	(633)	2.791
	Equipamentos de informática	1.433	52	(648)	(415)	422
	Outros	397	-	(54)	(97)	246
		<u>3.001</u>	<u>481</u>	<u>1.122</u>	<u>(1.145)</u>	<u>3.459</u>
		Consolidado				
		31.12.2015			31.12.2016	
		Custo		Custo		
		Líquido	Adições	Transferência	Depreciações	Líquido
	Instalações, máquinas e equipamentos	8.515	48	(1.152)	(209)	7.202
	Móveis e utensílios	3.819	1.742	2.976	(948)	7.589
	Equipamentos de informática	1.678	169	(648)	(452)	747
	Outros	5.518	2.806	(54)	(782)	7.488
		<u>19.530</u>	<u>4.765</u>	<u>1.122</u>	<u>(2.391)</u>	<u>23.026</u>

Com base na avaliação da administração, não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

## 11 Intangível

	Controladora			
	31.12.2016		31.12.2015	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Projeto Ícaro (SAP) (i)	24.248	(24.248)	-	11.155
Software em desenvolvimento (i)	5.816	-	5.816	1.681
Outros (ii)	18.871	(14.179)	4.692	-
	<u>48.935</u>	<u>(38.427)</u>	<u>10.508</u>	<u>12.836</u>
	Consolidado			
	31.12.2016		31.12.2015	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	11.804	-	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A.	76.365	-	76.365	76.365
Projeto Ícaro (SAP) (i)	24.248	(24.248)	-	11.155
Software em desenvolvimento (i)	5.816	-	5.816	1.681
Outros (ii)	21.091	(14.646)	6.445	1.597
	<u>139.324</u>	<u>(38.894)</u>	<u>100.430</u>	<u>102.602</u>

- (i) Refere-se a implantação e melhorias dos módulos do ERP SAP, cuja amortização foi realizada linearmente por cinco anos. Os módulos em desenvolvimento são agregados ao custo, e iniciam sua amortização a partir de sua conclusão.
- (ii) Refere-se a implantação e melhorias dos diversos sistemas de tecnologia, cuja amortização é realizada no prazo de três anos.

A movimentação dos intangíveis é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Saldo Inicial	12.836	15.078	102.602	105.044
Adições	5.816	2.524	6.134	2.545
Amortizações	(8.144)	(4.766)	(8.306)	(4.987)
Saldo Final	<u>10.508</u>	<u>12.836</u>	<u>100.430</u>	<u>102.602</u>

## 12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Empréstimos, financiamentos, juros provisionados e outros encargos	443.888	488.034	1.434.797	1.110.209
	<u>443.888</u>	<u>488.034</u>	<u>1.434.797</u>	<u>1.110.209</u>
Circulante	37.710	58.335	134.499	151.320
Não circulante	406.178	429.699	1.300.298	958.889

### Empréstimos e financiamentos por instituições financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
BNDDES (a)	15.008	32.555	187.067	285.763
Banco Itaú Unibanco (b)	393.707	397.646	411.466	415.050
Banco Santander (c)	32.831	46.824	139.151	159.571
Banco Alfa (d)	1.541	10.041	1.541	10.041
Banco Votorantim	-	1	-	1
Operação de securitização (e)	-	-	694.771	238.816
Instituições não financeiras	801	967	801	967
	<u>443.888</u>	<u>488.034</u>	<u>1.434.797</u>	<u>1.110.209</u>

### Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
TJLP	17.660	51.476	164.081	269.268
TR	272.162	282.384	289.921	299.788
IPCA	-	-	24.752	33.638
CDI	152.950	152.247	954.041	503.811
Pré-Fixado	315	960	1.201	2.737
IGP - DI	801	967	801	967
	<u>443.888</u>	<u>488.034</u>	<u>1.434.797</u>	<u>1.110.209</u>

(\*) TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo 7,50% ao ano (7,0% em 31 de dezembro de 2015).

### Cronograma da dívida

O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo para com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
2017	-	27.683	-	102.660
2018	10.020	9.504	71.429	71.490
2019 a 2020	44.234	43.517	154.894	154.793
2021 a 2035	351.924	348.995	1.073.975	629.946
	<u>406.178</u>	<u>429.699</u>	<u>1.300.298</u>	<u>958.889</u>

## Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Saldo inicial	488.034	530.831	1.110.209	947.817
Captações	-	-	450.000	232.792
Empréstimo SPH1 (*)	-	-	-	35.000
Pagamentos	(129.661)	(114.038)	(363.752)	(235.883)
Juros provisionados	82.996	70.004	234.124	129.006
Custos de captação	2.519	1.237	4.216	1.477
Saldo final	443.888	488.034	1.434.797	1.110.209

(\*) Refere-se a um passivo de empréstimo em função da aquisição da Controlada SPHI Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos

(a) Em 6 de julho de 2010, a SCIALPHA contratou financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 138.760, para a construção do Shopping Iguatemi Alphaville. O financiamento tem taxa para o sub-crédito “A” de TJLP + 3,45% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito “B” a taxa é de 4,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, e para o sub-crédito “C” a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses, com garantia o aval da controladora Jereissati Participações S/A. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é R\$ 16.538 (R\$ 44.270 em 2015) no consolidado.

Em 5 de outubro de 2010, a Iguatemi contratou financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 89.798, para a construção do JK Iguatemi. O financiamento tem taxa de TJLP + 3,82% a.a., sobre obra civil e instalações e de 5,5% a.a. sobre equipamentos nacionais e TJLP sobre investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é R\$ 15.008 (R\$ 32.555 em 2015) na controladora e no consolidado.

Em 27 de dezembro de 2011, a SCIRP Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 141.441, para a construção do Shopping Iguatemi Ribeirão Preto. O financiamento tem taxa para o sub-crédito “A” de TJLP + 3,32% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito “B” a taxa é de TJLP + 1,42% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito “C” a taxa é TJLP, totalizando 6% a.a., para investimentos sociais. A carência é de 26 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. A empresa não irá utilizar o saldo do sub-crédito “B” de R\$ 3.356. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 58.804 (R\$ 85.797 em 2015) no consolidado.

Em 09 de novembro de 2012, a CSC 41 Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 117.312, para a construção do Shopping Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. O financiamento tem taxa para o sub-crédito “A” com taxa de juros incidente de 2,26% a.a., acima da TJLP+1% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito “B” a taxa é de IPCA + 5,14% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito “C” a taxa é 2,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito “D” a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 36 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses, sendo que até 31 de dezembro de 2014 foi liberado R\$ 114.853 e não haverá mais liberações referente a este contrato. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 96.717 (R\$ 123.141 em 2015) no consolidado.

Os contratos celebrados junto ao BNDES possuem obrigação de manutenção de índice financeiro (“*covenant*”), dentre os quais o atendimento da dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 3,5x. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2016.

- (b) Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú S.A em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R\$41.838, com taxa de juros incidente de 3,2% a.a., acima da TJLP +1% a.a., e “B e D”, com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 50% de cada um dos imóveis onde estão localizadas as lojas que compõem o Market Place Shopping Center, registrados nas matrículas 154.271 a 154.419 do 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 1.426 (R\$ 9.838 em 2015) na controladora e no consolidado.

Em 10 de julho de 2013, a Companhia emitiu cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R\$ 150.000, taxa de IPCA + 4% a.a. (“swapado” para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano. Com propósito específico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto. Como garantia a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 88% do Shopping de São Jose do Rio Preto. Em 31 de dezembro de 2016 o saldo é de R\$ 152.950 (R\$151.708 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 78.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 80.182 (R\$ 80.068 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 152.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2016 o saldo é de R\$ 159.149 (R\$ 156.032 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo da aquisição de 3,75% do Shopping Patio Higienópolis, a Companhia assumiu o passivo de empréstimo em função da aquisição da Controlada SPHI Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor de R\$ 17.000, com taxa TR + 9,50% a.a., com o Itaú Unibanco S.A. O pagamento de juros será efetivado anualmente no mês de Dezembro e a amortização ocorrerá no final do contrato que encerra-se em 05 de dezembro de 2019. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de 17.759 (R\$ 17.404 em 2015) no consolidado.

- (c) Em 8 de agosto de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação dos Economistas Federais - FUNCEF e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, com taxa de TR +11% a.a. (“swapado” para 99% CDI). Por meio do referido instrumento, a FUNCEF vendeu à Companhia: (i) a fração ideal de 8,6927% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 3,775% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. O contrato de swap e o respectivo empréstimo estão sendo tratados como uma única operação e não de forma separada, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, com cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa nº 03 item (iii). Como garantia a Companhia constituiu uma aplicação financeira, conforme nota explicativa nº 03 (ii). Este contrato possui uma cláusula de “covenants”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. O saldo foi liquidado em 08 de agosto de 2016 (R\$539 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIFLA, a Companhia celebrou com o Banco Santander e a Encopar Engenharia, Construções e Participações Ltda., em 31 de agosto de 2006, financiamento de R\$18.000, com taxa de TR + 9,52% a.a., cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa nº 03 item (iii). Como garantia a Companhia constituiu uma aplicação financeira, conforme nota explicativa nº 03 (ii). Este contrato possui uma cláusula de “covenants”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. O saldo foi liquidado em 30 de agosto de 2016 (R\$1.645 em 2015) na controladora e no consolidado.

Em 27 de outubro de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação Sistel de Seguridade Social - SISTEL e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária. Por meio do referido instrumento, a SISTEL vende à Companhia: (i) a fração ideal de 8,2484% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 10% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. A Companhia contratou com o Banco Santander financiamento no valor integral da aquisição com taxa de TR + 9,51% a.a. Como garantia a Companhia constituiu uma aplicação financeira, conforme nota explicativa nº 03 (ii). Este contrato possui uma cláusula de “covenants”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e

Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. O saldo foi liquidado em 27 de outubro de 2016 (R\$1.732 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIBRA, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Santander em 30 de dezembro de 2008, aditado em 25 de junho de 2009, no valor total de R\$97.519 com taxa de TR + 10% a.a. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 32.831 (R\$ 42.908 em 2015) na controladora e no consolidado.

Em 31 de janeiro de 2013, a CSC 41 Participações Ltda., celebrou um financiamento com o Banco Santander, no valor de R\$ 115.000, para construção do Shopping Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. Como garantia, a companhia apresentou Futuras edificações com fração ideal de 65,716% das futuras unidades autônomas designadas como Shopping e Estacionamento. O financiamento tem taxa juros CDI+1% a.a. Até 30 de setembro de 2014 tinha sido liberado R\$ 109.250 e não haverá mais liberações referente a este contrato. A amortização ocorrerá no prazo de 114 meses, através do Sistema de Amortização - Tabela Price, iniciou-se em 26 de julho de 2015. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 106.320 (R\$ 112.747 em 2015) no consolidado.

- (d) Em 11 de abril de 2013, o Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Campinas, contratou financiamento com o Banco Alfa, o repasse de Finame, no valor de R\$ 496, para aquisição de equipamentos (09 Estações automática de entrada, 09 Cancelas automática, 09 Estações automática de saída, 19 Cancelas automática, ao SCIC. O financiamento tem taxa de 3% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 116 (R\$ 203 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Alfa em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R\$41.838, com taxa de juros incidente de 3,2% a.a., acima da TJLP +1% a.a., e “B e D”, com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 50% de cada um dos imóveis onde estão localizadas as lojas que compõem o Market Place Shopping Center, registrados nas matrículas 154.271 a 154.419 do 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 1.425 (R\$ 9.838 em 2015) na controladora e no consolidado.

- (e) Em 24 de setembro de 2015, a Companhia realizou uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 210.000 em nome da controlada Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários teve o fechamento de bookbuilding a taxa de CDI + 0,15% a.a. com carência de 48 meses e amortização em 72 meses a partir de outubro de 2019. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 203.986 (R\$ 204.050 em 2015) no consolidado.

Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 105.000 e liberado em 31 de dezembro de 2015 o valor de R\$ 35.000 e 04 de janeiro de 2016 o valor de R\$ 70.000 em nome da controlada CSC 142 Participações Ltda., para construção do futuro outlet na cidade de Tijucas em Santa Catarina. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 104.160 (R\$ 34.765 em 2015) no consolidado.

Em 30 de junho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 105.000 em nome da controlada CSC 41 Participações Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 104.530 no consolidado.

Em 12 de julho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 275.000 em nome da controlada Ork Empreendimento Imobiliários SPE Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI - 0,10% a.a. e amortização em 84 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 78% do Shopping Iguatemi Alphaville. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 282.095 no consolidado.

## 13 Debêntures

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Debêntures 2º emissão	-	172.881
Debêntures 3º emissão	317.719	317.406
Debêntures 4º emissão	487.530	482.704
	<u>805.249</u>	<u>972.991</u>
Circulante	191.095	213.830
Não circulante	614.154	759.161

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

As debêntures foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.

### **Terceira emissão**

Em fevereiro de 2012, a Companhia realizou sua terceira emissão através de oferta pública, em série única, de 30.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de fevereiro de 2018 e com valor nominal unitário de R\$10, perfazendo o valor total de R\$300.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em fevereiro de 2012.

O prazo das debêntures é de seis anos, contados da data de emissão, com carência de cinco anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º de fevereiro de 2017 e 1º de fevereiro de 2018.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,0% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O saldo dos juros provisionados no circulante, em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 18.108 (R\$ 18.127 em 31 de dezembro de 2015).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2016 totalizam R\$389 (não circulante - R\$56).

#### **Quarta emissão**

Em fevereiro de 2013, a Companhia realizou sua quarta emissão através de oferta pública via Instrução CVM 400. Foram alocadas 40.000 (quarenta mil) Debêntures na primeira série e 5.000 (cinco mil) Debêntures na segunda série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 10, com vencimento final em 15 de fevereiro de 2020 para a primeira série e com vencimento final em 15 de fevereiro de 2021 para a segunda série, perfazendo o valor total de R\$ 450.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em dezembro de 2012.

O prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 7 (sete) anos, contados da data de emissão, com carência de seis anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 15 de fevereiro de 2019 e 15 de fevereiro de 2020. O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 8 (oito) anos, contados da data de emissão, para amortização integral na data de vencimento.

As Debêntures da 1ª série não serão objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice. Sobre o saldo do valor nominal, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,82% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão.

As Debêntures da Segunda Série terão seu valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, atualizado a partir da data de emissão, pela variação do índice nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apurado pelo IBGE. Sobre o saldo do valor nominal das Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual de 4,31% a.a. (“Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série”) incidente sobre o valor Nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme caso a partir da data de emissão ou da data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por dias úteis e pagos anualmente, conforme definido na Escritura de Emissão (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”), de acordo com fórmula descrita na Escritura de Emissão. O saldo dos juros provisionados em 31 de dezembro de 2016, é de R\$ 39.550 (não circulante - R\$ 15.592) e R\$ 35.362 (não circulante R\$11.569) em 31 de dezembro de 2015.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2016 totalizam R\$2.020 (não circulante - R\$1.382).

#### **Cláusulas contratuais - “Covenants”**

Todas as debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem, conforme abaixo:

Debêntures	Nível de alavancagem e endividamento
3º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
4º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2016 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Saldo inicial	972.991	1.128.549
Pagamentos	(281.311)	(289.162)
Custos de emissão	1.196	1.875
Juros provisionados	112.373	131.729
Saldo final	<u>805.249</u>	<u>972.991</u>

O cronograma de amortização do valor principal, classificados no passivo não circulante é como segue:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2017 3º emissão	-	150.000
2018 3º emissão	150.000	150.000
2019 4º emissão	200.000	200.000
2020 4º emissão	200.000	200.000
2021 4º emissão	50.000	50.000
2021 4º emissão Atualização monetária	15.592	11.569
	<u>615.592</u>	<u>761.569</u>
Custos de emissão a apropriar	(1.438)	(2.408)
	<u>614.154</u>	<u>759.161</u>

#### Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
3ª emissão	14/02/2012	301.159	(1.997)	299.162	Utilizado a métrica da BM&FBOVESPA, sendo a curva a partir de 31/12/2016	11,65%
4ª emissão	15/02/2013	403.497	(3.471)	400.026	Utilizado a métrica da BM&FBOVESPA, sendo a curva a partir de 31/12/2016	10,89%
4ª emissão	15/02/2013	50.663	(434)	50.229	Utilizado a métrica da BM&FBOVESPA, sendo a curva a partir de 31/12/2016	9,70%

## 14 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Imposto de renda a pagar	-	-	8.972	10.089
Contribuição social a pagar	-	-	3.428	3.700
Tributos Diferidos (*)	60.788	48.399	104.299	88.696
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	2.366	2.256	4.476	4.057
Outros impostos e contribuições	495	64	2.828	2.195
	<u>63.649</u>	<u>50.719</u>	<u>124.003</u>	<u>108.737</u>
Circulante	2.861	2.320	19.704	20.041
Não circulante	60.788	48.399	104.299	88.696

(\*) Os saldos abaixo são apurados substancialmente pela receita diferida, bem como, diferença entre a taxa de depreciação contábil e fiscal.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Imposto de renda e contribuição social diferidos	60.197	47.389	101.909	84.613
PIS, Cofins sobre receitas diferidas	591	1.010	2.390	4.083
	<u>60.788</u>	<u>48.399</u>	<u>104.299</u>	<u>88.696</u>

## 15 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas investidas vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

**a. Composição do saldo contábil**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Não circulante:				
Corella (i)	24.339	23.981	24.339	23.981
Trabalhistas	162	37	628	462
Outros (ii)	-	-	1.087	1.022
	24.501	24.018	26.054	25.465
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(12.023)	(11.665)	(12.023)	(11.665)
	12.478	12.353	14.031	13.800

**b. Resumo dos principais processos**

***Cíveis e fiscais***

- (i) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no Shopping Center Boulevard Iguatemi, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classifica a probabilidade de perda como provável. Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia, totaliza uma provisão de R\$ 24.339 (R\$ 23.981 em 2015). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial.
- (ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que perfazem em 31 de dezembro de 2016 o montante de R\$ 1.087 (R\$ 1.022 em 2015).

***Trabalhistas***

A Companhia e suas investidas são réis em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração, a Companhia constituiu uma provisão, em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 162 (R\$ 37 em 2015) e R\$ 628 no consolidado (R\$ 462 em 2015).

***Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível***

A Companhia e suas investidas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de dezembro de 2016, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R\$25.890 (R\$7.971 em 2015), no consolidado R\$26.006 (R\$19.947 em 2015), em processos cíveis na controladora R\$ 31.974 (R\$2.439 em 2015), no consolidado R\$55.849 (R\$ 47.906 em 2015) e processos indenizatórios na controladora R\$ 466 (R\$ 107 em 2015) e no consolidado R\$ 981(R\$ 1.804 em 2015). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na nota explicativa nº 22 item (b).

***Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis***

A seguir apresentam um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Saldo inicial	12.353	12.480	13.800	14.419
Provisões líquidas de reversões	125	(127)	231	(619)
Saldo final	12.478	12.353	14.031	13.800

## 16 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aquisição do terreno Nova Lima BH (a)	-	-	718	718
Aquisição do terreno Tijucas SC (b)	-	-	2.700	2.700
Aquisição fração shopping SPHI (c)	-	-	-	51.655
Repasse contratual Co-part Previ (d)	-	-	671	671
Outras contas a pagar	3.107	3.301	7.332	9.478
	3.107	3.301	11.421	65.222
Circulante	3.107	3.283	10.393	63.921
Não circulante	-	18	1.028	1.301

- a) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento em Minas Gerais. Em 31 de outubro de 2015, foi efetuado uma alteração no contrato, transferindo a dívida para a Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.
- b) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento no município de Tijucas em Santa Catarina. Em 31 de outubro de 2015, foi efetuado uma alteração no contrato, transferindo a dívida para a Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.
- c) Refere-se ao contas a pagar referente a aquisição da fração ideal do shopping Pátio Higienópolis, conforme mencionado na nota explicativa nº 1 (k), valor foi liquidado em fevereiro de 2016.
- d) Refere-se ao repasse das luvas recebidas conforme contrato de venda de participação do Shopping Center Iguatemi Esplanada a PREVI.

## 17 Receita diferida

Os recursos recebidos pela cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) são contabilizados como receitas a apropriar, líquidas dos impostos e das contribuições incidentes considerando a forma de tributação a que a empresa detentora dos créditos está submetida, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração dos respectivos empreendimentos.

## 18 Instrumentos financeiros

### 18.1 Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas investidas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratadas aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas investidas, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

## 18.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	31.12.2016				31.12.2015			
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total
<b>Ativo</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	184.755	-	-	184.755	130.069	-	-	130.069
Títulos disponíveis para negociação	339.102	-	-	339.102	228.377	-	-	228.377
Títulos mantidos até o vencimento	-	33.059	-	33.059	-	34.490	-	34.490
Contas a receber	-	127.139	-	127.139	-	129.986	-	129.986
Outras contas a receber	-	112.026	-	112.026	-	130.089	-	130.089
Empréstimos a receber	-	4.482	-	4.482	-	12.251	-	12.251
Créditos com outras partes relacionadas	-	101.604	-	101.604	-	130.084	-	130.084
<b>Total</b>	<b>523.857</b>	<b>378.310</b>	<b>-</b>	<b>902.167</b>	<b>358.446</b>	<b>436.900</b>	<b>-</b>	<b>795.346</b>
<b>Passivos</b>								
Obrigações trabalhistas	-	-	23.172	23.172	-	-	26.977	26.977
Fornecedores	-	-	11.374	11.374	-	-	29.212	29.212
Empréstimos e financiamentos	-	-	1.434.797	1.434.797	-	-	1.110.209	1.110.209
Debêntures e encargos	-	-	805.249	805.249	-	-	972.991	972.991
Dividendo mínimo obrigatório a distribuir	-	-	38.376	38.376	-	-	45.384	45.384
Outras contas a pagar	-	-	11.421	11.421	-	-	65.222	65.222
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.324.389</b>	<b>2.324.389</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.249.995</b>	<b>2.249.995</b>

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro 2015, os valores de mercado do caixa e equivalentes de caixa estão registrados nas demonstrações financeiras pelo fato de elas estarem atreladas à variação do CDI. Os empréstimos e financiamentos, assim como as debêntures, são mantidos atualizados monetariamente com base em taxas de juros contratadas de acordo com as condições usuais de mercado e, portanto, os saldos a pagar nas datas dos balanços aproximam-se substancialmente dos valores de mercado, mesmo aqueles classificados como “não circulantes”.

Estima-se que os saldos de aluguéis e outras contas a receber e das contas a pagar aos fornecedores, registrados pelos valores contábeis, estejam próximos de seus valores justos de mercado, dado o curto prazo das operações realizadas.

A Companhia e suas investidas aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).

- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro 2015, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificado conforme abaixo:

Ativos	Hierarquia do Valor Justo	31.12.2016	31.12.2015
Caixa e bancos	1º Nível	14.659	30.419
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	2º Nível	8.963	8.197
Letras financeiras do Tesouro - LFT	1º Nível	170.096	99.650
Letras do Tesoura Nacional -LTN	1º Nível	185.470	53.357
Notas do Tesouro Nacional - NTN	1º Nível	3.709	219
Letras financeiras	2º Nível	85.942	120.627
Debêntures	2º Nível	52.841	42.268
Depósito a prazo	2º Nível	2.177	3.709
		523.857	358.446

### 18.3 Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas investidas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas investidas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas investidas estão apresentados a seguir:

#### **a. Risco de crédito**

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas investidas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção multiplicado por 12), as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

#### **b. Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a

Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

**c. *Gestão de capital***

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	556.916	392.936
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.240.046)	(2.083.200)
Posição Financeira Líquida	(1.683.130)	(1.690.264)
 Patrimônio líquido	 2.741.538	 2.633.980

**d. *Risco de variação de preço***

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

**e. *Risco de taxas de juros***

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do “swap” divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI.

**f. *Análise de sensibilidade - Empréstimos, financiamentos e caixa e equivalentes de caixa***

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e nos fluxos de caixa nos próximos 12 meses da Companhia, conforme descrito a seguir:

## **CRI**

Análise de Sensibilidade do - CRI							
Fator Risco	Instrumento Financeiro	Risco	Provável	Possível >25%	Remoto > 50%	Possível < 25%	Remoto < 50%
Premissas			13,63%	17,04%	20,45%	10,22%	6,82%
Santander	"Swap" de taxa de juros	Aumento da taxa CDI	42.215	38.521	36.216	47.242	53.558

Os swaps estão sendo tratados em conjunto com as operações de empréstimo ao qual estão vinculadas, como uma única operação, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, conforme nota explicativa nº 12.

### **Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária**

A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à IPCA, TR, TJLP e principalmente ao CDI. O risco está associado à oscilação dessas taxas.

Na data de encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2016, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI, TJLP, TR e IPCA. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Entre julho de 2009 e junho de 2012 a taxa era de 6% a.a., sendo reduzida para 5,5% a.a. em julho de 2012 e posteriormente, em janeiro de 2013, para 5,0% a.a. No caso da TR tendo em vista que a taxa vigente em 31 de dezembro é 2%, esta mesma taxa foi mantida nos demais cenários.

Em 31 de dezembro de 2016, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, à TJLP, ao IPCA e TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na nota explicativa nº 3.

Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

*Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:*

Operação	Risco individual	Controladora 2016					Consolidado 2016				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
<b>Cenário Provável</b>											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	110.284	128.029	36.381	-	274.694	185.391	268.123	164.887	281.610	900.011
Dívidas em TR	Manutenção TR	25.431	47.680	39.048	86.011	198.170	27.140	51.100	39.048	86.011	203.299
Dívidas em TJLP	Manutenção TJLP	793	-	-	-	793	12.885	9.389	783	-	23.057
Dívidas em IPCA	Manutenção IPCA	2.867	6.137	91.305	-	100.309	4.172	7.908	91.699	-	103.779
Total vinculado a taxas de juros		139.375	181.846	166.734	86.011	573.966	229.588	336.520	296.417	367.621	1.230.146
<b>Cenário Possível &gt; 25%</b>											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	133.216	157.635	45.081	-	335.932	224.295	329.170	202.862	343.444	1.099.771
Dívidas em TR	Elevação em TR	25.432	47.688	39.064	86.130	198.314	27.141	51.109	39.064	86.130	203.444
Dívidas em TJLP	Elevação em TJLP	900	-	-	-	900	15.025	11.337	977	-	27.339
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	2.867	6.281	97.092	-	106.240	4.187	8.111	97.508	-	109.806
Total vinculado a taxas de juros		162.415	211.604	181.237	86.130	641.386	270.648	399.727	340.411	429.574	1.440.360
<b>Cenário Remoto &gt; 50%</b>											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	155.764	186.827	53.668	-	396.259	262.409	389.128	240.248	404.048	1.295.833
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	25.432	47.697	39.079	86.250	198.458	27.142	51.118	39.079	86.250	203.589
Dívidas em TJLP	Alta Elevação em TJLP	1.007	-	-	-	1.007	17.159	13.361	1.188	-	31.708
Dívidas em IPCA	Alta Elevação em IPCA	2.867	6.428	103.237	-	112.532	4.202	8.320	103.678	-	116.200
Total vinculado a taxas de juros		185.070	240.952	195.984	86.250	708.256	310.912	461.927	384.193	490.298	1.647.330
<b>Cenário Possível &lt; 25%</b>											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	86.949	97.995	27.564	-	212.508	145.663	205.968	126.329	218.496	696.456
Dívidas em TR	Elevação em TR	25.430	47.671	39.033	85.892	198.026	27.139	51.091	39.033	85.892	203.155
Dívidas em TJLP	Elevação em TJLP	684	-	-	-	684	10.768	7.579	614	-	18.961
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	2.867	5.997	85.858	-	94.722	4.157	7.710	86.230	-	98.097
Total vinculado a taxas de juros		115.930	151.663	152.455	85.892	505.940	187.727	272.348	252.206	304.388	1.016.669
<b>Cenário Remoto &lt; 50%</b>											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	63.190	67.510	18.623	-	149.323	105.065	142.669	87.185	154.025	488.944
Dívidas em TR	Elevação em TR	25.429	47.663	39.018	85.773	197.883	27.138	51.082	39.018	85.773	203.011
Dívidas em TJLP	Elevação em TJLP	570	-	-	-	570	8.741	6.025	488	-	15.254
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	2.867	5.860	80.730	-	89.457	4.142	7.517	81.081	-	92.740
Total vinculado a taxas de juros		92.056	121.033	138.371	85.773	437.233	145.086	207.293	207.772	239.798	799.949

*Impactos estimados nas dívidas da Companhia*

Operação	Controladora 2016					Consolidado 2016					
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	
<b>Cenário Possível - Cenário Provável &gt; 25%</b>											
Dívidas em CDI	22.932	29.606	8.700	-	61.238	38.904	61.047	37.975	61.834	199.760	
Dívidas em TR	1	8	16	119	144	1	9	16	119	145	
Dívidas em TJLP	107	-	-	-	107	2.140	1.948	194	-	4.282	
Dívidas em IPCA	-	144	5.787	-	5.931	15	203	5.809	-	6.027	
Total de impacto		23.040	29.759	14.503	119	67.420	41.060	63.207	43.993	210.215	
<b>Cenário Remoto - Cenário Provável &gt; 50%</b>											
Dívidas em CDI	45.480	58.798	17.287	-	121.565	77.018	121.005	75.361	122.438	395.822	
Dívidas em TR	1	17	31	239	288	2	18	31	239	290	
Dívidas em TJLP	214	-	-	-	214	4.274	3.972	405	-	8.651	
Dívidas em IPCA	-	291	11.932	-	12.223	30	412	11.979	-	12.421	
Total de impacto		45.695	59.105	29.250	239	134.290	81.324	125.407	87.775	417.184	
<b>Cenário Possível - Cenário Provável &lt; 25%</b>											
Dívidas em CDI	(23.335)	(30.034)	(8.817)	-	(62.186)	(39.728)	(62.155)	(38.558)	(63.114)	(203.555)	
Dívidas em TR	(1)	(9)	(15)	(119)	(144)	(1)	(9)	(15)	(119)	(144)	
Dívidas em TJLP	(109)	-	-	-	(109)	(2.117)	(1.810)	(169)	-	(4.096)	
Dívidas em IPCA	-	(140)	(5.447)	-	(5.587)	(15)	(198)	(5.469)	-	(5.682)	
Total de impacto		(23.445)	(30.184)	(14.278)	(119)	(68.027)	(41.862)	(64.172)	(44.211)	(213.476)	
<b>Cenário Remoto - Cenário Provável &lt; 50%</b>											
Dívidas em CDI	(47.094)	(60.519)	(17.758)	-	(125.371)	(80.326)	(125.454)	(77.702)	(127.585)	(411.067)	
Dívidas em TR	(2)	(17)	(30)	(238)	(287)	(2)	(18)	(30)	(238)	(288)	
Dívidas em TJLP	(223)	-	-	-	(223)	(4.144)	(3.364)	(295)	-	(7.803)	
Dívidas em IPCA	-	(277)	(10.575)	-	(10.852)	(30)	(391)	(10.618)	-	(11.039)	
Total de impacto		(47.319)	(60.812)	(28.363)	(238)	(136.732)	(84.503)	(129.226)	(88.645)	(430.197)	

## 19 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

### Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(52.328)	(49.946)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(4.693)	10.320	13.315	2.601
	<u>(4.693)</u>	<u>10.320</u>	<u>(39.013)</u>	<u>(47.345)</u>

### Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	166.276	180.771	203.208	241.002
Aliquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	<u>(56.534)</u>	<u>(61.462)</u>	<u>(69.091)</u>	<u>(81.941)</u>
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	58.278	77.355	319	264
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	34.750	32.486
Imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores	-	-	122	441
Exclusões (adições) permanentes e outros	<u>(6.437)</u>	<u>(5.573)</u>	<u>(5.113)</u>	<u>1.405</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	<u>(4.693)</u>	<u>10.320</u>	<u>(39.013)</u>	<u>(47.345)</u>
Aliquota efetiva - %	-2,8%	5,7%	-19,2%	-19,6%

## 20 Patrimônio líquido - Controladora

### a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2016, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.261.728 (R\$1.261.728 em 31 de dezembro de 2015) e está representado por 176.611.578 ações ordinárias sem valor nominal (176.611.578 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2015). O capital social realizado da Companhia é de R\$1.231.313 (R\$1.231.313 em 31 de dezembro de 2015), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 em conta redutora de patrimônio líquido.

### Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

O Conselho de Administração poderá:

- (i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (a) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.
- (ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam investidas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

## **b. Reservas de capital**

### ***Ágio na emissão de ações***

A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082.

### ***Outras reservas de capital***

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$21.798 (R\$27.845 em 31 de dezembro de 2015).

### ***Ações em tesouraria***

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 09 de agosto de 2016, foi aprovado a aquisição até o limite de 2.355.021 ações de sua própria emissão, por meio da controladora para subsidiar o plano de remuneração de ações. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das demonstrações financeiras, estão apresentadas na rubrica “Ações em tesouraria” no patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2016, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$1.494 (R\$6.694 em 2015) dividido em 50.900 ações ordinárias (172.700 ações ordinárias em 2015).

O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2016 é de R\$1.358 (R\$3.266 em 31 de dezembro de 2015), sendo R\$26,67 por ação (R\$18,91 em 31 de dezembro de 2015).

## **c. Reservas de lucros**

### ***Reserva legal***

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme estatuto social.

### ***Reserva de retenção de lucros***

A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

**d. Dividendos e juros sobre o capital próprio**

***Política de dividendos***

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

	31.12.2016
Lucro líquido do exercício	161.583
Constituição da reserva legal	8.080
Base para consituição dos dividendos	153.503
Dividendos mínimos obrigatórios	38.376

**21 Lucro por ação**

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	0,92	1,09
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	0,91	1,08

**Lucro básico por ação**

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	161.583	191.091
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	176.466.045	176.424.945

**Lucro diluído por ação**

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	<u>161.583</u>	<u>191.091</u>

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	176.466.045	176.424.945
Quantidade média ponderada das opções de empregados	<u>455.876</u>	<u>462.199</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	<u>176.921.921</u>	<u>176.887.144</u>

## **22 Seguros**

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

### **Seguro de riscos nomeados**

A Companhia contratou seguro de riscos nomeados, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Allianz Seguros S.A. (51%) e com a Itaú Seguros S.A. (49%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$ 672.421 relativos aos danos materiais e lucros cessantes, e o Shopping Pátio Higienópolis com a Sul América Cia de Seguros/Axa (65%) e a Yasuda Marítima Seguros S.A. com (35%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$ 382.124 relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2017.

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	202.040	82.920	284.960
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	403.000	264.421	667.421
Shopping Center Iguatemi São Carlos	89.037	19.601	108.638
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	380.101	145.397	525.498
Conjunto Comercial Porto Alegre - Torre	31.228	2.269	33.497
Shopping Center Iguatemi Campinas	426.214	167.167	593.381
Power Center	44.951	4.846	49.797
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A	6.761	-	6.761
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	188.197	44.019	232.216
Market Place Shopping Center	202.421	68.444	270.865
Market Place - Tower I	50.570	13.767	64.337
Market Place - Tower II	51.923	13.767	65.690
Shopping Center Galleria	114.797	38.867	153.664
Shopping Center Iguatemi Brasília	233.524	73.923	307.447
Shopping Center Iguatemi Alphaville	266.195	59.258	325.453
Shopping Center Esplanada	129.627	54.758	184.385
Shopping Center Iguatemi JK	346.954	127.385	474.339
Área Comum Iguatemi JK	57.754	14.258	72.012
Outlet Novo Hamburgo	57.754	14.259	72.013
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	275.069	26.187	301.256
Shopping Center Iguatemi Esplanada	310.802	48.479	359.281
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	244.581	31.056	275.637
Shopping Pátio Higienópolis	297.115	85.009	382.124

### **Seguro de Responsabilidade Civil Geral**

A Companhia tem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades.

Em seguro contratado com a Allianz Seguros S.A., tal apólice refere-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de setembro de 2017. A importância segurada terá o valor máximo de indenização entre R\$13 milhões à R\$ 30 milhões e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados com sublimite de R\$ 40.000; (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica (sublimite de R\$1MM); (i) obras civis e/ou serviços de montagem e instalação condicional de: erro de projeto, cruzada, danos materiais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de Valet (sublimite de R\$500 mil); (k) alagamento/ inundação para responsabilidade civil garagista e (l) danos morais para todas as coberturas.

## 23 Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida de aluguéis e serviços está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aluguéis	215.519	195.268	520.277	473.908
Estacionamento	45.483	39.642	142.049	128.036
Prestação de serviços	11.191	10.143	52.218	49.532
Outros (*)	2.416	6.553	54.626	63.188
Receita bruta de aluguéis e serviços	274.609	251.606	769.170	714.664
Impostos e deduções	(28.086)	(23.860)	(101.023)	(78.410)
Receita líquida de aluguéis e serviços	246.523	227.746	668.147	636.254

(\*) O valor da linha de outros, refere-se substancialmente a receita oriunda da amortização dos recursos recebidos pela cessão de diretos, conforme nota explicativa nº 17.

## 24 Custo dos serviços e despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, está apresentado, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

### Controladora

	31.12.2016			31.12.2015		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	28.644	11.525	40.169	27.250	10.368	37.618
Pessoal	14.052	18.415	32.467	14.912	35.084	49.996
Remuneração baseado em ações	-	1.391	1.391	-	2.876	2.876
Serviços de terceiros	5.879	7.917	13.796	8.896	9.159	18.055
Fundo de promoção	2.848	-	2.848	4.875	-	4.875
Estacionamento	15.255	-	15.255	14.308	-	14.308
Outros	15.498	14.337	29.835	15.320	14.221	29.541
	82.176	53.585	135.761	85.561	71.708	157.269

## Consolidado

	31.12.2016			31.12.2015		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	87.348	20.973	108.321	85.119	17.626	102.745
Pessoal	30.162	24.819	54.981	32.068	39.035	71.103
Remuneração baseado em ações	-	1.391	1.391	-	2.876	2.876
Serviços de terceiros	9.096	8.192	17.288	8.575	9.943	18.518
Fundo de promoção	6.071	-	6.071	9.877	-	9.877
Estacionamento	38.445	-	38.445	36.996	-	36.996
Outros	36.992	11.611	48.603	38.114	12.301	50.415
	<u>208.114</u>	<u>66.986</u>	<u>275.100</u>	<u>210.749</u>	<u>81.781</u>	<u>292.530</u>

## 25 Resultado financeiro

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Receitas financeiras:				
Juros ativos	17.873	19.795	29.268	25.824
Variações monetárias e cambiais ativas	1.945	1.700	5.257	24.942
Rendimentos de aplicações financeiras	24.583	27.104	49.125	44.373
Outras receitas financeiras	55	708	134	749
	<u>44.456</u>	<u>49.307</u>	<u>83.784</u>	<u>95.888</u>

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Despesas financeiras:				
Juros passivos	(48.567)	(49.037)	(150.094)	(105.441)
Variações monetárias e cambiais passivas	(245)	(360)	(13.190)	(6.695)
Encargos de debêntures	(112.372)	(131.728)	(112.372)	(132.347)
Impostos e taxas	(2.131)	(855)	(3.070)	(1.784)
Outras despesas financeiras	(9.520)	(6.429)	(14.825)	(9.577)
	<u>(172.835)</u>	<u>(188.409)</u>	<u>(293.551)</u>	<u>(255.844)</u>

## 26 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Outras receitas operacionais:				
Outras (*)	18.907	23.670	33.206	66.088
	<u>18.907</u>	<u>23.670</u>	<u>33.206</u>	<u>66.088</u>

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Outras despesas operacionais:				
Outras (*)	(6.420)	(1.789)	(14.217)	(9.631)
	(6.420)	(1.789)	(14.217)	(9.631)

(\*) Outras receitas operacionais são representadas, principalmente, por receitas de revendas de pontos, taxas de transferências de lojas e multas por rescisão de contratos de lojistas, enquanto que outras despesas operacionais são representadas, principalmente, por provisões para créditos de liquidação duvidosa.

## 27 Relatório por segmento

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia, não apresenta nenhum segmento reportável do Grupo de acordo com a CPC 22/IFRS 8. A demonstração do resultado é o menor nível para fins de análise de desempenho da Companhia.

## 28 Benefícios a empregados

### a. Plano de previdência complementar privada

A Companhia mantém plano de previdência complementar (contribuição definida) na Itaú Vida e Previdência S.A. Esse plano é opcional aos funcionários, e a Companhia contribui com 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários.

A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

Em 31 de dezembro de 2016, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$ 1.248 (R\$ 1.983 em 31 de dezembro de 2015).

### b. Plano Iguatemi de Bonificação

A Companhia possui plano de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais a todos os seus empregados.

Em 31 de dezembro de 2016, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$ 10.008 (R\$ 9.650 em dezembro 2015). Os pagamentos são feitos anualmente.

### c. Plano de remuneração baseado em ações

A Companhia homologou na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de novembro de 2006 o Plano de Opção de Aquisição de Ações (“Plano”) para funcionários pré-selecionados, com o objetivo de retê-los e incentivá-los a contribuir em prol dos interesses e objetivos da Companhia e de seus acionistas. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, que se reúne periodicamente, revisando os termos, os funcionários a serem beneficiados e o preço pelo qual as ações serão adquiridas.

### *Critérios gerais dos programas de outorga*

#### *Programa 2008*

Em 18 de março de 2008, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2008 (“Programa 2008”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a

partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.

O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2008, na data de outorga, é de R\$13,78 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de aprovação do Programa 2008. O Preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

#### *Programa 2012*

Em 14 de Agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2012 (“Programa 2012”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas. O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2012, na data de outorga é de R\$ 18,00 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de outorga (30 de junho de 2012), ao qual foi aplicado um desconto de 10%. O preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

#### Evolução dos planos de opção de compra de ações no exercício

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e exercício findo em 31 de dezembro de 2015 respectivamente, segue um resumo da evolução dos planos de opção de compra de ações:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado
Opções em circulação no início do exercício	2.498.400	19,34	2.997.200	17,76
Ajuste de Opções concedidas	217.600	19,34	-	-
Opções exercidas	(806.800)	20,43	(498.800)	19,06
Opções em circulação no fim do exercício	1.909.200	20,84	2.498.400	19,34

As opções de compra de ações em circulação no final de cada exercício têm as seguintes características:

Data	Opções em circulação			
	Opções em circulações no fim do exercício	Vida remanescente contratual (meses)	Faixa de preço do exercício (em R\$)	Opções exercíveis no fim do período
31 de dezembro de 2015	2.498.400	34	19,23 - 19,34	512.400
31 de dezembro de 2016	1.909.200	22	20,72 - 20,84	1.164.800

#### ***Impactos no resultado e no patrimônio líquido***

A despesa registrada relativa aos planos de opção de compra de ações foi de R\$ 1.391 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 2.876 em 31 de dezembro de 2015), o impacto no patrimônio líquido é de R\$ 6.046 devido ao registro da provisão mais as opções exercidas no exercício.

Para o cálculo da despesa, foi utilizada uma taxa esperada de cancelamento das opções de 5%.

O valor justo das opções foi estimado utilizando-se um modelo de avaliação “Black-Scholes”. Para o prazo de vida das opções foi utilizado o prazo médio entre a data de aquisição das opções e o prazo máximo para período. A hipótese de volatilidade esperada foi determinada com base na volatilidade histórica de 4 anos anteriores a data de outorga.

## **29 Demonstrações dos fluxos de caixa**

### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

O Caixa e equivalentes de caixa é composto por caixa e banco mais as aplicações de liquidez imediata, conforme demonstrada na nota explicativa nº 3.

### **b. Transações não caixa**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 a Companhia capitalizou juros no montante de R\$ 2.911 (R\$ 13.645 em 2015) na controladora e R\$ 18.242 (R\$ 13.645 em 2015) no consolidado.

## **30 Compromissos assumidos**

Em 20 de dezembro de 2013, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m<sup>2</sup> para construção do I Fashion Outlet Nova Lima, na região metropolitana de Belo Horizonte - MG. O Outlet terá 30.300 m<sup>2</sup> de ABL, onde a Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R\$ 140.700. A previsão de inauguração é para outubro de 2019.

Em 04 de fevereiro de 2014, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m<sup>2</sup> para construção o I Fashion Outlet Santa Catarina, em Tijucas, região metropolitana de Florianópolis - SC. O Outlet terá 30.000 m<sup>2</sup> de ABL. A Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R\$ 147.100 e a previsão de inauguração para outubro de 2018.

Em 14 de agosto de 2015, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 466 mil m<sup>2</sup> para construção o I Fashion Outlet Paraná, região metropolitana de Curitiba - PR. O outlet terá 30.000 m<sup>2</sup> de ABL, com conclusão prevista para 2018. A Iguatemi terá 42,0% do empreendimento, a construtora São José terá 28,0% e os demais sócios terão os 30,0% remanescentes.

## **31 Evento subsequente**

Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 21 de fevereiro de 2017, foi aprovada a proposta da Diretoria para destinação do resultado de 2016 que inclui a distribuição de dividendos no montante de R\$ 120.000. Tal proposta será submetida a aprovação da Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 26 de abril de 2017.

## **Comentário sobre o Comportamento das Projeções Empresariais**

Para o exercício de 2017, estimamos um crescimento entre 2% e 7% na receita líquida e margem EBITDA entre 73% e 77%. A margem EBITDA de 2017 deve ser ligeiramente inferior à realizada em 2016 uma vez que, apesar de seguirmos focados no controle de gastos em 2017, não acreditamos ser possível uma compressão na linha de Custos e Despesas. Lembrando que tal compressão vem ocorrendo de forma relevante desde o final de 2014, tornando a base de comparação cada ano mais difícil. Devido à atual situação econômica do país e ao fim do nosso mais recente ciclo de expansão via greenfields e expansões, reduzimos a necessidade de investimento para 2017 para um montante entre R\$ 80 a 130 milhões.

## Orçamento de Capital

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2017 e propõe que o saldo remanescente do lucro do exercício de 2016, no montante de R\$ 123.207.000,00 (cento e vinte e três milhões e duzentos e sete mil reais) seja alocado na reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem como objetivo atender às necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings e expansão dos existentes, como segue:

	<b>R\$ milhões</b>
<b>Aplicações</b>	
<u>Investimentos em expansões de empreendimentos e reinvestimentos</u>	
- Reinvestimentos em shopping centers	45,1
- Outros investimentos	80,7
<b>Total das aplicações</b>	<b>125,8</b>
<b>Fontes</b>	
Retenção de lucros	123,2
Outras fontes de financiamentos	2,6
<b>Total das fontes</b>	<b>125,8</b>

## **Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras e, com base no Parecer dos Auditores Independentes, a KPMG Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2016 e, portanto, recomenda sua aprovação na Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2017.

Aparecido Carlos Correia Galdino

Conselheiro Fiscal

Jorge Moyses Dib Filho

Conselheiro Fiscal

Paola Rocha Ferreira

Conselheira Fiscal

## **Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2016.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2017.

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

## **Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2016.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2017.

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores