

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Debenturistas,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 2ª Emissão de Debêntures da BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. (“Emissão”), apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e na Escritura de Emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos debenturistas na sede da Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em nosso website [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br).

Atenciosamente,

**PENTÁGONO S.A. DTVM.**

\*Informamos que o relatório possui data-base de 31.12.16 e, portanto, foi elaborado nos termos da Instrução CVM nº 28/1983, revogada em 21.03.2017 pela Instrução CVM nº 583/16.

## Características da Emissora

- Denominação Social: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.
- CNPJ/MF: 06.977.745/0001-91
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Frederico da Cunha Villa
- Atividades: (i) a exploração de shopping centers, de prédios comerciais ou industriais próprios ou de terceiros; (ii) o planejamento econômico e financeiro, desenvolvimento, comercialização, gerenciamento e implantação de shopping centers, de edifícios comerciais e/ou industriais; (iii) a exploração de estacionamentos; (iv) a prestação de serviços de consultoria e assessoria, gestão empresarial, planejamento e atividades correlatas, com relação à shopping centers e/ou empreendimentos comerciais de natureza semelhante; (v) assistência técnica para implantação, organização e funcionamento de empresas industriais, comerciais ou de outras naturezas; e (vi) aquisição, venda e locação de imóveis para a exploração comercial; podendo fazê-lo diretamente ou através de sociedades de cujo capital participe e/ou venha a participar.

## Características da Emissão

- Emissão: 2ª
- Séries: 1ª; 2ª.
- Data de Emissão (de ambas as séries): 15/02/2012
- Data de Vencimento: (i) 1ª Série: 15/02/2017; e (ii) 2ª Série: 15/02/2019
- Banco Escriurador: Itaú Corretora de Valores S.A.
- Banco Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
- Código Cetip/ISIN:
  - (i) 1ª Série: BRML12/ BRBRMLDBS027;
  - (ii) 2ª Série: BRML22/ BRBRMLDBS035.

- Coordenador Líder: Banco BTG Pactual S.A.
  - Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Oferta serão destinados, prioritariamente, ao resgate antecipado da totalidade das notas promissórias da primeira emissão da Companhia e o saldo remanescente, ao reforço de caixa da Companhia.
  - Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária.
1. **Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia:** (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou de qualquer inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora.
  2. **Alterações Estatutárias:** (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Em AGE\*, realizada em 29/04/2016, foi aprovada a alteração dos artigos 5º e 6º do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de aumento do capital social da Companhia, e do aumento do limite capital autorizado, respectivamente.

Em AGE, realizada em 16/05/2016, foi aprovada a alteração dos artigos 5º e 6º do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de aumento do capital social da Companhia, e do aumento do limite capital autorizado, respectivamente.

\*Ademais, informamos que a mencionada AGE foi realizada juntamente com a AGO da Companhia.
  3. **Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa:** (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)
- **A Empresa**
    - ➔ Atividade Principal: 64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras;
    - ➔ Situação da Empresa: ativa;

- Natureza do Controle Acionário: privado holding;
- Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- Situação Financeira

- Liquidez Geral: de 0,21 em 2015 para 0,16 em 2016;
- Liquidez Corrente: de 1,08 em 2015 para 1,17 em 2016;
- Liquidez Seca: de 1,08 em 2015 para 1,17 em 2016;
- Giro do Ativo: manteve-se em 0,07 de 2015 para 2016.

- Estrutura de Capitais

A Companhia apresentou uma redução nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 14,8% de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido também apresentou redução de 15,6% de 2015 para 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido apresentou redução de 4,8% de 2015 para 2016. A empresa apresentou no seu Passivo Não Circulante uma redução de 10,3% de 2015 para 2016, e uma variação negativa no índice de endividamento de 8,1% de 2015 para 2016.

Solicitamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis da Companhia, Relatório da Administração e o Parecer dos Auditores Independentes, para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

4. Posição da distribuição ou colocação das debêntures no mercado: (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO (de ambas as séries): R\$ 10.000,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: (i) 1ª Série: não aplicável; e (ii) 2ª Série: IPCA/IBGE
- REMUNERAÇÃO: (i) 1ª Série: 100% do DI + 0,94% a.a; e (ii) 2ª Série: 6,40% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

- 1ª Série:

- Amortização:

- 15/02/2016 – R\$ 5.000,000000

- Juros:

15/02/2016 – R\$ 715,417160

15/08/2016 – R\$ 369,641200

→ 2ª Série:

Juros:

15/02/2016 – R\$ 833,411285

Recompra facultativa:

12/07/2016 – R\$ 13.486,991333

25/11/2016 – R\$ 14.307,94

28/11/2016 – R\$ 14.314,28

- **POSIÇÃO DO ATIVO:**

BRML12 – 1ª Série:

Quantidade em circulação: 16.575

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 16.575

BRML22 – 2ª Série:

Quantidade em circulação: 16.711

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 23.925

5. **Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros das debêntures realizadas no período, bem como aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela Emissora:** (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- **Resgate:** não houve;
- **Amortização:** conforme item 4 acima;
- **Conversão:** não aplicável;
- **Repactuação:** não aplicável;
- **Pagamento dos juros das debêntures realizados no período:** conforme item 4 acima;
- **Aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela Emissora:** conforme item 4 acima.

6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de debêntures, quando for o caso: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de Fundo de Amortização para esta Emissão.

7. Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora: (Artigo 12, alínea g, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, os recursos adquiridos por meio da Emissão de Debêntures foram utilizados conforme previsto na Escritura de Emissão.

8. Relação dos bens e valores entregues à sua administração: (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não há bens e/ou valores entregues ao Agente Fiduciário para administração.

9. Cumprimento de outras Obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão: (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Emissora obriga-se, sob pena de serem declaradas vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures, a observar os índices financeiros previstos no item 7.1, alínea "r" da Escritura de Emissão.

**Cálculo do índice Dívida Líquida / EBITDA Ajustado Anualizado**  
**Trimestre findo em 31 de dezembro de 2016**  
 (Em milhares de reais)

Referência	Descrição da Conta	31/12/2016	Nota
	<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>		
1	Empréstimos e Financiamentos (circulante)	582.149	(i)
2	Empréstimos e Financiamentos (não circulante)	4.197.736	(i)
3	Disponibilidades Bancárias (exclusão)	(21.718)	(ii)
4	Aplicações Financeiras / Tit Val Mob (exclusão)	(352.911)	(ii)
5	Titulos de Dívida Perpétua (exclusão)	(1.272.493)	(i)
<b>Somatório de 1 a 5</b>	<b>DÍVIDA LÍQUIDA (A)</b>	<b>3.132.763</b>	
	<b>EBITDA TRIMESTRAL</b>		
6	Resultado Antes Tributação/Participações	(674.999)	(iii)
7	Depreciação e Amortização (exclusão)	3.679	(iv)
8	Receitas Financeiras (exclusão)	(370.490)	(iii)
9	Despesas Financeiras (exclusão)	492.098	(iii)
<b>Somatório de 8 e 9</b>	<b>Despesas Financeiras Líquidas</b>	<b>121.608</b>	(iii)
<b>Somatório de 6 a 9</b>	<b>TOTAL EBITDA TRIMESTRAL</b>	<b>(549.712)</b>	
	<b>EBITDA ANUALIZADO(B)</b>	<b>(2.198.848)</b>	(a)
10	Propriedade para Investimento (exclusão)	792.143	(iii)
11	Debêntures do Araguaia (inclusão)	1.750	<b>Anexo III</b>
12	(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido do imposto	30.226	<b>Anexo IV</b>
<b>Somatório de 6 a 12</b>	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>274.407</b>	

	<b>EBITDA Ajustado ANUALIZADO(B2)</b>	<b>1.097.628</b>	<b>(b)</b>
	<b>Covenant 1 (A/B2)</b>	<b>2,85</b>	<b>(c)</b>
	<b>Valor máximo do Índice</b>	<b>3,80</b>	

**Cálculo do índice EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida**  
**Trimestre findo em 31 de dezembro de 2016**  
 (Em milhares de reais)

Referência	Descrição da Conta	31/12/2016	Nota
	<b>EBITDA 12M (4 trimestres acumulados)</b>		
1	Resultado Antes Tributação/Participações	(67.641)	<b>Anexo IV</b>
2	Depreciação e Amortização (exclusão)	19.410	<b>Anexo IV</b>
3	Despesas Financeiras (exclusão)	(1.947.400)	<b>Anexo IV</b>
4	Receitas Financeiras (exclusão)	2.252.105	<b>Anexo IV</b>
<b>Somatório de 3 e 4</b>	<b>Despesas Financeiras Líquidas (exclusão)</b>	<b>304.705</b>	<b>Anexo IV</b>
<b>Somatório de 1 a 4</b>	<b>EBITDA 12M(C)</b>	<b>256.474</b>	
5	Propriedade para Investimento (exclusão)	<b>603.120</b>	<b>Anexo IV</b>
6	Debêntures do Shopping Araguaia (inclusão)	8.060	<b>Anexo III</b>
7	(-) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido do imposto	114.293	<b>Anexo IV</b>
<b>Somatório de 1 a 7</b>	<b>EBITDA Ajustado 12M(C2)</b>	<b>981.947</b>	
	<b>DESPESA FINANCEIRA LÍQUIDA 12M (4 trimestres)</b>		
8	Receitas Financeiras	1.947.400	<b>Anexo IV</b>
9	Despesas Financeiras	(2.252.105)	<b>Anexo IV</b>
<b>Somatório de 8 a 9</b>	<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(304.705)</b>	<b>Anexo V</b>
10	Varição Cambial Bonds Perpétuos (exclusão)	(250.297)	<b>Anexo V</b>
11	Ajuste MTM dos swaps (exclusão)	13.955	<b>Anexo IV</b>
12	Despesas Financeiras Não Recorrentes / Custos de transação (exclusão)	13.550	<b>Anexo IV</b>
<b>Somatório de 8 a 12</b>	<b>DESPESA FINANCEIRA LÍQUIDA 12M (D)</b>	<b>(527.497)</b>	
	<b>COVENANT 2 (C2/D)</b>	<b>1,86</b>	<b>(d)</b>
	<b>Valor mínimo do índice</b>	<b>1,75</b>	

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão.

10. Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias das debêntures: (Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

As debêntures da presente emissão são da espécie quirografária, sem garantias.

11. Existência de outras emissões, públicas ou privadas, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que tenha atuado como agente fiduciário no período: (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)



(i) Denominação da companhia ofertante: **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**

- Emissão: 3ª.
- Valor da emissão: R\$ 364.000.000,00;
- Quantidade de debêntures emitidas: 364;
- Espécie: quirografia;
- Prazo de vencimento das debêntures: 17/01/2024;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: não aplicável;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por debênture:

(i) Pagamentos:

Juros:

15/01/2016 - R\$ 68.574,166999

18/07/2016 - R\$ 69.323,611000

(ii) Denominação da companhia ofertante: **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**

- Emissão: 4ª.
- Valor da emissão: R\$ 400.000.000,00;
- Quantidade de debêntures emitidas: 40.000;
- Espécie: quirografia;
- Prazo de vencimento das debêntures: 26/04/2016;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: não aplicável;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por debênture:

(i) Pagamentos:

Amortização:

26/04/2016 – R\$ 10.000,00000000 (vencimento)

Juros:

26/04/2016 – R\$ 704,69082000

12. Parecer:

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

13. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente**

**fiduciário:** (Artigo 12, alínea I, inciso XVII da Instrução CVM 28/83 e artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de 15 de Dezembro de 1976)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures da Emissora.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

**PENTÁGONO S.A. DTVM**

## DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

## Anexo 1

### Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<b>Ativo circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	887	930	21.718	25.981
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.1)	207.801	184.657	352.911	584.317
Contas a receber (Nota 3.5)	112.039	60.059	425.087	413.151
Instrumentos derivativos (Nota 1.5 (a))	37.130	6.083	37.462	293.570
Tributos a recuperar (Nota 3.7)	33.489	30.620	88.359	82.548
Adiantamentos	6.823	4.939	17.871	19.708
Despesas antecipadas	1.570	1.730	5.254	4.648
Outros valores a receber (Nota 3.5)	20.083	16.399	29.236	28.810
	<b>419.822</b>	<b>305.417</b>	<b>977.898</b>	<b>1.452.733</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber (Nota 3.5)	15.975	7.471	90.701	104.013
Depósitos e cauções (Nota 5.2)	19.001	4.885	56.081	54.301
Tributos a recuperar (Nota 3.7)	29.967	23.945	37.203	35.208
Impostos diferidos (Nota 5.4)	-	-	-	37.867
Instrumentos derivativos (Nota 1.5 (a))	48.952	121.351	271.692	527.825
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 5.1)	506.134	123.445	5.435	6.065
Débitos de controladas e coligadas (Nota 5.1)	25.155	19.482	36.376	25.871
Outros valores a receber (Nota 3.5)	24.622	12.426	30.071	29.393
	<b>669.806</b>	<b>313.005</b>	<b>527.559</b>	<b>820.543</b>
<b>Investimentos (Nota 3.3)</b>	<b>6.794.642</b>	<b>11.120.599</b>	<b>552.996</b>	<b>684.247</b>
Propriedades para investimento (Nota 3.1)	5.022.184	1.154.745	17.265.813	17.653.712
Imobilizado	10.687	11.201	10.703	11.213
Intangível (Nota 3.8)	66.534	60.311	67.272	61.597
Diferido	-	1.373	-	-
	<b>11.894.047</b>	<b>12.348.229</b>	<b>17.896.784</b>	<b>18.410.769</b>
	<b>12.563.853</b>	<b>12.661.234</b>	<b>18.424.343</b>	<b>19.231.312</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>12.983.675</b>	<b>12.966.651</b>	<b>19.402.241</b>	<b>20.684.045</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<b>Passivo circulante</b>				
Contas a pagar	27.385	8.568	33.912	44.769
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	365.778	653.378	582.149	854.891
Impostos e contribuições a recolher (Nota 3.7)	5.810	6.508	52.817	56.164
Salários e encargos sociais	21.255	24.692	43.252	48.819
Dividendos a pagar (Nota 2.8)	41.024	-	41.024	-
Impostos e contribuições - parcelamentos (Nota 3.7)	291	-	5.663	3.188
Adiantamentos de clientes	6.423	1.303	13.271	2.361
Obrigações a pagar por aquisição de shopping (Nota 3.6)	12.040	11.690	12.040	11.690
Receita diferida	6.720	1.998	25.014	38.116
Instrumentos derivativos (Nota 1.5(a))	17.885	273.692	22.302	285.210
Outros valores a pagar	1.533	3.970	3.586	5.304
	<b>506.144</b>	<b>985.799</b>	<b>835.030</b>	<b>1.350.512</b>
<b>Passivo não circulante</b>				
Contas a pagar	475	1.502	475	1.502
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	1.145.461	1.170.946	4.197.736	4.638.160
Provisão para contingências (Nota 5.2)	3.189	2.595	46.375	61.302
Impostos e contribuições - parcelamentos (Nota 3.7)	8.346	-	75.929	75.501
Impostos diferidos (Nota 5.4)	822.730	102.282	3.495.639	3.898.454
Obrigações a pagar por aquisição de shopping (Nota 3.6)	32.246	42.488	270.191	265.241
Instrumentos derivativos (Nota 1.5(a))	237.110	357.742	283.496	412.651
Receita diferida	16.974	2.927	65.911	62.531
Empréstimos de empresas ligadas (Nota 5.1)	842.112	1.150.641	13.837	8.907
Outros valores a pagar (Nota 3.3)	-	-	8.667	8.986
	<b>3.108.643</b>	<b>2.831.123</b>	<b>8.458.256</b>	<b>9.433.235</b>
<b>Patrimônio líquido (Nota 4.3)</b>				
Capital social	7.188.653	4.385.223	7.188.653	4.385.223
Custos com captação de recursos	(50.727)	(50.727)	(50.727)	(50.727)
Ações em tesouraria	(20.573)	(20.573)	(20.573)	(20.585)
Reservas de capital	202.206	170.673	202.206	180.971
Reservas de lucros	2.049.329	4.665.133	2.049.329	4.658.754
	<b>9.368.888</b>	<b>9.149.729</b>	<b>9.368.888</b>	<b>9.153.636</b>
Participação dos não controladores (Nota 3.4)	-	-	740.067	746.662
	<b>9.368.888</b>	<b>9.149.729</b>	<b>10.108.955</b>	<b>9.900.298</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>12.983.675</b>	<b>12.966.651</b>	<b>19.402.241</b>	<b>20.684.045</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Anexo 2

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receita líquida de aluguéis e serviços (Nota 2.1)	<b>76.610</b>	107.788	<b>1.286.382</b>	1.364.003
Custos de aluguéis e serviços (Nota 2.2)	<b>(2.042)</b>	(1.703)	<b>(112.571)</b>	(97.973)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<b>74.568</b>	106.085	<b>1.173.811</b>	1.266.030
Receitas/(despesas) operacionais				
Despesas comerciais(Nota 2.4)	<b>(22.830)</b>	(28.340)	<b>(110.321)</b>	(42.636)
Despesas administrativas (Nota 2.5)	<b>(51.128)</b>	(50.213)	<b>(121.737)</b>	(143.957)
Varição do valor justo de propriedades para investimento (Nota 3.1)	<b>(209.975)</b>	(65.295)	<b>(603.120)</b>	381.909
Outras despesas operacionais	<b>(11.420)</b>	(8.808)	<b>(7.382)</b>	(5.113)
Lucro/(prejuízo) antes da equivalência patrimonial, do resultado financeiro e dos tributos	<b>(220.785)</b>	(46.571)	<b>331.251</b>	1.456.233
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 3.3)	<b>18.605</b>	823.946	<b>(94.187)</b>	(20.613)
Resultado financeiro (Nota 2.6)				
Receitas financeiras	<b>1.159.209</b>	672.163	<b>1.947.400</b>	1.530.966
Despesas financeiras	<b>(1.163.906)</b>	(1.435.648)	<b>(2.252.105)</b>	(2.523.633)
	<b>(4.697)</b>	(763.485)	<b>(304.705)</b>	(992.667)
Lucro / (prejuízo) antes dos tributos sobre o lucro	<b>(206.877)</b>	13.890	<b>(67.641)</b>	442.953
Imposto de renda e contribuição social (Notas 2.7)				
Correntes	-	-	<b>(87.702)</b>	(122.267)
Diferidos	<b>377.016</b>	(9.048)	<b>370.759</b>	(254.528)
	<b>377.016</b>	(9.048)	<b>283.057</b>	(376.795)
Lucro líquido do exercício	<b>170.139</b>	4.842	<b>215.416</b>	66.158
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	<b>170.139</b>	4.842	<b>171.251</b>	4.842
Participação dos não controladores	-	-	<b>44.165</b>	61.316
Lucro líquido do exercício	<b>170.139</b>	4.842	<b>215.416</b>	66.158
Lucro por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R\$ por ação)				
Lucro básico por ação (Nota 2.9 (a))	<b>0,30</b>	0,01		
Lucro diluído por ação (Nota 2.9 (b))	<b>0,30</b>	0,01		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Anexo 3

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Diretores da  
**BR Malls Participações S.A.**  
Rio de Janeiro - RJ

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

#### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Malls Participações 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BR Malls Participações 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.

- **Valor justo das propriedades para investimento**

Conforme mencionado na Nota 3.1, as propriedades para investimento da Companhia e suas controladas são contabilizadas pelo valor justo (com exceção das propriedades em construção - "greenfields", que estão contabilizadas pelo custo) que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados. O valor justo é determinado internamente pela Administração, mediante modelo proprietário de avaliação de fluxos de caixa descontados a valor presente de cada propriedade, que utiliza premissas de mercado. Este assunto foi considerado significativo pela sua relevância, pela criticidade de julgamento, e pela complexidade no processo de avaliação, que é baseado em premissas afetadas por expectativas futura de mercado e condições econômicas.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) utilização de especialistas em modelos de valorização para nos ajudar a avaliar e testar os pressupostos e metodologias utilizados pela Administração na preparação das projeções dos fluxos de caixa, através de comparações com metodologias utilizadas em avaliações de ativos similares, e confronto de premissas (tais como receita bruta, despesas operacionais, resultado operacional líquido, CAPEX, vacância, inadimplência, taxa de desconto e taxa de crescimento na perpetuidade, entre outras) com fontes internas e externas, informações do segmento e dados históricos; (b) validação das informações utilizadas bem como dos cálculos matemáticos apresentados no modelo; (c) realização de uma revisão retrospectiva de projeções anteriores e cruzamento de informações com outras estimativas preparadas pela Administração para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento de estimativas no futuro; (d) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas; (e) testes das adições e baixas ocorridas no ano para a validação dos impactos do ajuste ao valor justo no resultado do exercício e análise do impacto dos impostos diferidos decorrentes da



**Principais assuntos de auditoria--Continuação**

- **Valor justo das propriedades para investimento--Continuação**

diferença temporária entre o saldo contábil e fiscal das propriedades para investimento; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas na Nota 3.1 às demonstrações financeiras.

Os resultados de nossos procedimentos de auditoria sobre o cálculo do valor justo das propriedades de investimento da Companhia em 31 de dezembro de 2016 foram consistentes com a avaliação da Administração, e foram considerados na formação da opinião sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

**Principais assuntos de auditoria--Continuação**

- **Reconhecimento de receita – Aluguel e cessão de direitos de uso (CDU)**

Conforme mencionado na Nota 2.1, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando elas possam ser mensuradas de forma confiável.

Para as receitas de aluguel, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e um variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 30 / IAS 18 – Receitas, as receitas de aluguéis mínimos, excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Analogamente, as receitas de cessão de direito de uso também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. A complexidade envolvida no cálculo, que é realizado contrato a contrato, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas nos levou a identificar essas questões como riscos significativos que requerem considerações especiais de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação e testes dos controles automatizados e manuais dependentes de tecnologia envolvidos no processo de

reconhecimento de receita, teste documental amostrais, incluindo o exame dos respectivos contratos e recálculo dos valores da linearização reconhecidos ao longo do ano, e procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas, utilizando dados desagregados por shopping center, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor e que possam indicar potenciais problemas de competência.

Os resultados de nossos procedimentos de auditoria sobre o reconhecimento de receita de aluguel e de cessão de direitos no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram consistentes com a avaliação da Administração, e foram considerados na formação da opinião sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **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 **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor—Continuação**

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.

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

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.

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação**

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia 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 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, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 15 de março de 2017

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC - 2SP 015.199/F-6

Roberto Martorelli  
Contador CRC - 1RJ 106.103/O-0