

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS  
S.A.

3ª 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 3ª Emissão de Debêntures da IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS 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: IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
- CNPJ/MF: 51.218.147/0001-93
- Diretor de Relações com Investidores: Sra. Cristina Anne Bettis
- Atividades: (i) a exploração comercial e o planejamento de Shopping Centers; (ii) a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) a intermediação na locação de espaços promocionais; (vi) a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising; (vii) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (viii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

## Características da Emissão

- Emissão: 3ª
- Séries: Única
- Data de Emissão: 01/02/2012
- Data de Vencimento: 01/02/2018
- Banco Escriturador/ Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
- Código Cetip/ISIN: IGTA13/ BRIGTADBS023
- Coordenador Líder: Banco Santander (Brasil) S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos a serem obtidos pela Emissora por meio da Oferta serão destinados para todas ou qualquer uma das seguintes finalidades: (i) aquisição de participação em empreendimentos; (ii) investimentos em novos projetos “*greenfield*”; e (iii) reforço de capital de giro da Emissora.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

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 25/04/2016, foi aprovada a alteração do artigo 9º do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de redução do número máximo de membros para compor o conselho de administração da Companhia.

\*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: 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- ➔ Liquidez Geral: de 0,38 em 2015 para 0,43 em 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: de 1,14 em 2015 para 1,76 em 2016;
- ➔ Liquidez Seca: de 1,12 em 2015 para 1,75 em 2016;
- ➔ Giro do Ativo: manteve-se e, 0,13 de 2015 para 2016.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia apresentou um aumento nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 3,3% de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido apresentou redução de 1,3% de 2015 para 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido apresentou redução de 3,3% de 2015 para 2016. A empresa apresentou no seu Passivo Não Circulante um aumento de 10,0% de 2015 para 2016, e uma variação negativa no índice de endividamento de 0,7% 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: R\$ 10.000,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: não aplicável
- REMUNERAÇÃO\*: 100% do DI + 1,00% a.a.

\*Redação em conformidade com o 1º Aditamento à Escritura de Emissão.

• PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

Juros:

01/02/2016 – R\$ 730,621929

01/08/2016 – R\$ 730,389186

• POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 30.000

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 30.000

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: não houve;
- 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: não houve.
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, entre outras obrigações, os índices financeiros descritos no item 6.23, alínea “XVIII”, da Escritura de Emissão.

Dívida Líquida / EBITDA < 3,5 (EBITDA últimos 12 meses)	3,23
--	------

EBITDA/Desp Financeira Líquida > 2,0 (EBITDA últimos 12 meses)	2,49
---	------

**(CONSOLIDADO)****31/12/2016**

<b>Disponibilidade Total</b>	<b>556.916</b>
<b>Financiamento de Curto Prazo</b>	<b>325.843</b>
Financiamentos	134.499
Debentures	191.344
<b>Financiamento de Longo Prazo</b>	<b>1.914.204</b>
Financiamentos	1.300.298
Debentures	613.906
<b>Dívida Total</b>	<b>2.240.047</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(1.683.131)</b>
<b>EBITDA - últimos 12 meses</b>	<b>521.296</b>
Lucro Líquido	164.195
(+) Imposto de Renda e CSLL	39.013
(-) Receita Financeira	-83.784
(+) Despesa Financeira	293.551
(+) Depreciação / Amortização	108.321
<b>EBITDA Últimos 12 meses</b>	<b>521.296</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: **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**
- Emissão: 4ª.
  - Valor da emissão: R\$ 450.000.000,00;
  - Quantidade de debêntures emitidas: (i) 1ª Série: 40.000; e (ii) 2ª Série: 5.000;
  - Espécie: quirografária;
  - Prazo de vencimento das debêntures (de ambas as séries): 15/02/2021;

- 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:
    - 1ª Série:
      - Juros:
      - 15/02/2016 – R\$ 709,197620
      - 15/08/2016 – R\$ 732,846290
    - 2ª Série:
      - Juros:
      - 15/02/2016 - R\$ 528,817600

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

### Balanços 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	Débitos	13	191.095	213.830	191.095	213.830
Estoques		-	-	5.345	6.060	Fornecedores nacionais		4.507	4.415	11.374	29.212
Contas a receber	4	56.015	51.634	154.497	174.220	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	Passos, atorgos, 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	-	-	-
Duvidas 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	Débitos	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 civis	15	12.478	12.353	14.031	13.800
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	64.865	55.213	104.740	68.672	Racatos diferidos	17	3.745	6.203	26.673	50.506
Créditos com partes relacionadas	7	155.849	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>2.040.483</b>	<b>1.872.353</b>
Participações societárias	8	2.220.289	2.398.089	3.842	2.883	<b>Patrimônio líquido</b>	20	<b>1.231.313</b>	<b>1.231.313</b>	<b>1.231.313</b>	<b>1.231.313</b>
Ágios em investimentos	8	172.209	173.461	-	-	Capital social		-	-	-	-
Outros	8	14.279	14.276	14.492	14.490	Reservas de capital		-	-	-	-
<b>Imobilizado</b>	10	<b>3.459</b>	<b>3.001</b>	<b>23.026</b>	<b>19.530</b>	Agio na emissão de ações		452.082	452.082	452.082	452.082
<b>Intangível</b>	11	<b>10.508</b>	<b>12.836</b>	<b>100.430</b>	<b>102.602</b>	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>4.431.945</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 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 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 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.

## Anexo 2

### 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		164.347	142.185	460.033	425.505
(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	12.487	21.881	18.989	56.457
		130.308	177.688	(47.058)	(24.547)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		294.655	319.873	412.975	400.958
Resultado financeiro	25	(128.379)	(139.102)	(209.767)	(159.956)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		166.276	180.771	203.208	241.002
Imposto de renda e contribuição social	19				
Correntes		-	-	(52.328)	(49.946)
Diferidos		(4.693)	10.320	13.315	2.601
		(4.693)	10.320	(39.013)	(47.345)
Lucro líquido do exercício		161.583	191.091	164.195	193.657
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	0,91	1,08		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Anexo 3

### **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, contiuo, 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 conseqüências 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