

ALIANSCCE SHOPPING CENTERS 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 ALIANSCE 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.

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: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.
- CNPJ/MF: 06.082.980/0001-03
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Eduardo Prado Lopes Filho
- Atividades: a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, bem como a prestação de serviços de administração de shopping centers, de administração de condomínios em geral e de assessoria comercial.

Características da Emissão

- Emissão: 2ª
- Séries: Única
- Data de Emissão: 25/10/2012
- Data de Vencimento: 25/10/2017
- Banco Escriturador: Itaú Corretora de Valores S.A.
- Banco Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
- Código Cetip/ISIN: ALSC12/ BRALSCDBS010
- Coordenador Líder: Banco Santander (Brasil) S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos com a Emissão serão utilizados para atender as necessidades de investimentos imobiliários da Emissora.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, 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 29/04/2016, foi aprovada a alteração do parágrafo 2º do artigo 19 e a exclusão do parágrafo 2º do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de exclusão do cargo de Diretor Executivo.

Em AGE, realizada em 17/05/2016, foi aprovada a alteração do parágrafo 2º do artigo 19 e a exclusão do parágrafo 2º do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de exclusão do cargo de Diretor Executivo.

Em AGE, realizada em 21/11/2016, foi aprovada a alteração do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de aumento do seu capital social.

*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: 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios;
- Situação da Empresa: ativa;
- Natureza do Controle Acionário: privado;
- Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- Liquidez Geral: de 0,15 em 2015 para 0,40 em 2016;
- Liquidez Corrente: de 0,93 em 2015 para 1,65 em 2016;
- Liquidez Seca: de 0,93 em 2015 para 1,65 em 2016;

➔ Giro do Ativo: de 0,12 em 2015 para 0,10 em 2016.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia apresentou uma redução nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 15,1% de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido também teve redução de 16,9% de 2015 para 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido apresentou redução de 20,5% de 2015 para 2016. A empresa apresentou no seu Passivo Não Circulante uma redução de 2,3% de 2015 para 2016, e uma variação negativa no índice de endividamento de 8,6% 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\$ 1.000.000,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: não aplicável
- REMUNERAÇÃO: 100% da TJLP + 5,00% a.a
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

Amortização:

25/10/2016 – R\$ 250.000,000000

Juros:

25/01/2016 – R\$ 5.202,487000

25/02/2016 – R\$ 5.241,764999

28/03/2016 – R\$ 4.901,935000

25/04/2016 – R\$ 5.241,764999

25/05/2016 – R\$ 5.071,821499

27/06/2016 – R\$ 5.241,764999

25/07/2016 – R\$ 5.071,821499

25/08/2016 – R\$ 5.241,764999

26/09/2016 – R\$ 5.241,764999

25/10/2016 – R\$ 5.071,821499

25/11/2016 – R\$ 2.620,882499

26/12/2016 – R\$ 2.535,910749

- **POSIÇÃO DO ATIVO:**

Quantidade em circulação: 100

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 100

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:** 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 os índices financeiros previstos no item 8.1, alínea “sl” da Escritura de Emissão.

Dívida Líquida/EBITDA Ajustado	3,55
Dívida Líquida	1.317.742
EBITDA Ajustado	371.169

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 com garantia real.

As Debêntures contam com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) Alienação Fiduciária de Quotas, conforme previsto na Escritura de Emissão.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permanece(m) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

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)

Não aplicável.

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 l, 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

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	4.896.895	4.115.208	4.225.819
1.01	Ativo Circulante	921.565	297.078	484.775
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	21.226	15.425	23.147
1.01.02	Aplicações Financeiras	481.981	120.620	325.362
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	481.981	120.620	325.362
1.01.03	Contas a Receber	169.586	89.604	76.590
1.01.03.01	Clientes	93.937	89.604	76.590
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	75.649	0	0
1.01.03.02.01	Dividendos a receber e Juros s/ capital próprio	2.761	0	0
1.01.03.02.03	Valores a receber - IPTU	72.888	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	59.142	57.411	48.674
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	59.142	57.411	48.674
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	189.630	14.018	11.002
1.01.08.03	Outros	189.630	14.018	11.002
1.01.08.03.02	Outros créditos	14.285	14.018	11.002
1.01.08.03.03	Ativo não circulante mantido para venda	175.345	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.975.330	3.818.130	3.741.044
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	46.352	39.090	46.470
1.02.01.03	Contas a Receber	0	0	1.821
1.02.01.03.01	Clientes	0	0	1.821
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	46.352	39.090	44.649
1.02.01.09.04	Outros créditos	43.722	20.551	21.422
1.02.01.09.06	Instrumentos financeiros derivativos	0	0	1.034
1.02.01.09.08	Depósitos judiciais	2.630	18.539	22.193
1.02.02	Investimentos	3.639.900	3.488.585	3.428.800

1.02.02.01	Participações Societárias	418.717	413.951	280.183
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	418.717	413.951	280.183
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.221.183	3.074.634	3.148.617
1.02.02.02.01	Propriedades para investimento - Torre comercial	0	174.945	171.900
1.02.02.02.02	Propriedades para investimento - Shopping	3.221.183	2.899.689	2.976.717
1.02.03	Imobilizado	6.680	7.329	7.085
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.680	7.329	7.085
1.02.04	Intangível	282.398	283.126	258.689
1.02.04.01	Intangíveis	282.398	283.126	258.689

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	4.896.895	4.115.208	4.225.819
2.01	Passivo Circulante	557.181	320.420	284.336
2.01.02	Fornecedores	12.908	18.911	22.433
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.908	18.911	22.433
2.01.03	Obrigações Fiscais	24.611	27.052	28.273
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	24.611	27.052	28.273
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	12.788	14.834	14.052
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	11.823	12.218	14.221
2.01.05	Outras Obrigações	519.662	274.457	233.630
2.01.05.02	Outros	519.662	274.457	233.630
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.926	31.755	42.759
2.01.05.02.05	Outras obrigações	34.372	23.871	15.815
2.01.05.02.06	Obrigações por compra de ativos	4.374	18.721	9.152
2.01.05.02.08	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	222.177	200.110	165.904
2.01.05.02.09	Passivo relacionado a ativo não circulante mantido para venda	256.813	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.838.400	1.882.453	2.058.794
2.02.02	Outras Obrigações	1.759.675	1.817.631	2.014.469
2.02.02.02	Outros	1.759.675	1.817.631	2.014.469
2.02.02.02.04	Obrigações por compra de ativos	33.593	22.222	24.946
2.02.02.02.05	Receitas diferidas	24.619	28.273	37.498
2.02.02.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	4.891	5.978	4.772
2.02.02.02.07	Outras obrigações	3.615	13.260	5.151
2.02.02.02.08	Impostos e contribuições a recolher	6.937	7.234	7.290
2.02.02.02.09	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.686.020	1.517.285	1.734.849

2.02.02.02.10	Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - Torre comercial	0	223.379	199.963
2.02.03	Tributos Diferidos	56.376	62.675	41.822
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	56.376	62.675	41.822
2.02.04	Provisões	22.349	2.147	2.503
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	22.349	2.147	2.503
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	22.349	2.147	2.503
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.501.314	1.912.335	1.882.689
2.03.01	Capital Social Realizado	2.013.854	1.413.854	1.367.977
2.03.02	Reservas de Capital	-29.691	-31.145	-26.041
2.03.02.04	Opções Outorgadas	23.170	20.997	17.671
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-8.430	-8.430	0
2.03.02.07	Outras reservas de capital	0	2	2
2.03.02.08	Gasto com emissão de ações	-44.431	-43.714	-43.714
2.03.04	Reservas de Lucros	374.022	391.788	362.853
2.03.04.01	Reserva Legal	34.036	34.036	27.437
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	339.986	357.752	335.416
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	46.246	45.282	46.288
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	96.883	92.556	131.612

Anexo 2

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	487.551	494.799	473.895
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-123.408	-125.054	-127.683
3.03	Resultado Bruto	364.143	369.745	346.212
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-112.751	73.433	65.152
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-110.548	-80.499	-72.070
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-33.354	121.439	64.945
3.04.05.02	Outras receitas (despesas) operacionais	-33.354	121.439	64.945
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.151	32.493	72.277
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	251.392	443.178	411.364
3.06	Resultado Financeiro	-247.215	-259.016	-228.805
3.06.01	Receitas Financeiras	40.969	39.139	29.947
3.06.02	Despesas Financeiras	-288.184	-298.155	-258.752
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.177	184.162	182.559
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-18.155	-39.390	-13.854
3.08.01	Corrente	-19.064	-20.682	-18.474
3.08.02	Diferido	909	-18.708	4.620
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-13.978	144.772	168.705
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	4.109	0	0
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	4.109	0	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-9.869	144.772	168.705
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-17.766	131.971	155.506
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.897	12.801	13.199
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			



3.99.01.01	ON	0,10340	0,81810	0,97780
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,10130	0,79530	0,93400

Anexo 3

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente
sobre as demonstrações financeiras
individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Aliansce Shopping Centers S.A.

("Companhia"), 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Aliansce Shopping Centers S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Aliansce Shopping Centers S.A. e da Aliansce Shopping Centers S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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

Provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento (Notas 3.13, 13 e 14)

Porque é um PAA

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas possuem investimentos em shoppings centers registrados na rubrica "Propriedades para Investimentos" que totalizam R\$ 3.221.183 mil bem como ágios relacionados a aquisição desses ativos, registrados na rubrica "Intangível", que totalizam

R\$ 226.071 mil. A Companhia e suas controladas efetuaram o teste de redução ao valor recuperável desses ativos e foi efetuada uma provisão para perda de R\$ 38.232 mil.

Essa provisão envolve incerteza inerente na estimativa dos fluxos de caixa futuros gerados por esses ativos bem como julgamentos de premissas operacionais e financeiras utilizadas no cálculo. Em conexão com esse mesmo cálculo, é apurado também o valor justo das propriedades para investimentos para fins de divulgação em nota explicativa às demonstrações financeiras.

No processo de identificação da existência de ativos desvalorizados, a Companhia utiliza a maior quantidade de fontes externas e internas disponíveis na data de preparação das demonstrações financeiras, de forma a identificar indícios que algum de seus ativos estejam desvalorizados.

Na determinação do valor recuperável do ativo, o mesmo é estimado com base nos fluxos de caixa futuros derivados do uso contínuo dos ativos relacionados em sua condição atual, aprovados pela administração, descontados a valor presente utilizando uma taxa de retorno livre de risco.

Essa foi uma área importante em nossa auditoria uma vez que a mensuração do valor recuperável dessas propriedades para investimento envolve julgamentos e subjetividades sobre eventos futuros, internos e externos ao negócio da Companhia, para os quais pequenas mudanças nas premissas podem resultar em impactos relevantes na avaliação da provisão para redução ao valor recuperável.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento e avaliação do ambiente de controles internos do processo de mensuração ao valor recuperável dos ativos da Companhia e de suas controladas.

Avaliamos, ainda, a governança em torno desse processo, incluindo a aprovação dos orçamentos utilizados nesse cálculo e as revisões das equipes de especialistas em cálculos financeiros na Companhia. Em relação a esses especialistas, observamos a qualificação e a experiência, bem como, avaliamos a extensão e a profundidade dos trabalhos realizados.

Adicionalmente, com o apoio de nossa equipe de especialistas em cálculos financeiros, realizamos, em base de testes, a revisão metodológica das premissas operacionais e financeiras utilizadas, discutindo-as com a administração, bem como efetuamos o recálculo desses montantes, de forma a avaliar a razoabilidade dos valores apurados.

Como resultado dos procedimentos adotados, consideramos que os valores apurados partem de critérios e premissas razoáveis e que as divulgações são consistentes com as informações por nós obtidas.

Receitas de aluguel (Notas 3.20 e 22)

Porque é um PAA

Parte das transações de receitas com aluguel apresentam um componente variável que inclui períodos de carência, cláusulas específicas em contratos e em renovações, descontos concedidos, entre outras. Embora estabelecidos em contrato, apresentam características individuais e podem ser de natureza complexa.

Em virtude de haver diferentes condições firmadas em contratos de aluguel, são necessários monitoramentos e controles para apurar e registrar os valores corretos e no adequado período em que devem ser reconhecidos.

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Como resposta de auditoria, nossa abordagem incluiu, dentre outros, os seguintes procedimentos descritos a seguir.

Entendimento dos controles internos relevantes do processo de reconhecimento de receitas de aluguel e contas a receber, bem dos sistemas relevantes de tecnologia da informação que suportam esses processos e controles.

Efetuamos, em base amostral, confirmação de saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2016.

Executamos testes em selecionadas transações relacionadas a contratos de alugueis, parametrizadas nos sistemas utilizados pela Companhia, bem como, observamos a correspondente aderência às políticas aplicadas para carência de aluguel, descontos e renda variável.

Inspecionamos, em base de testes, determinadas transações de receitas reconhecidas no resultado da Companhia, inspecionando a documentação física e recebimentos de clientes.

Consideramos que os valores e as informações divulgados estão consistentes com os dados e documentos obtidos em nossa auditoria.

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. 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 da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeira (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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter 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, 27 de março de 2017

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes

CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

Maria Salete Garcia Pinheiro

Contadora CRC 1RJ048568/O-7