



4T18

São Paulo, 29 de março de 2019 – A General Shopping e Outlets do Brasil S/A [B3: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 4T18. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

Receita Bruta por m² da Companhia cresce 6,3% no 4T18 em relação ao 4T17

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no quarto trimestre de 2018 - 4T18 - atingiu R\$ 64,0 milhões, com decréscimo de 18,2% em comparação à receita de R\$ 78,2 milhões no quarto trimestre de 2017 - 4T17. Em 2018, a Receita Bruta caiu 14,6% em relação a 2017, alcançando R\$ 244,8 milhões.
- O NOI Consolidado do 4T18 registrou R\$ 48,2 milhões, com margem de 86,7% e decréscimo de 21,4% em relação aos R\$ 61,3 milhões alcançados no 4T17. Em 2018 o NOI Consolidado foi de R\$ 189,4 milhões, com margem de 87,8% e decréscimo de 16,3% em comparação com 2017.
- O Lucro Bruto no 4T18 foi de R\$ 47,6 milhões, com margem de 85,7% e decréscimo de 21,8% em comparação aos R\$ 60,8 milhões do 4T17. Em 2018, o Lucro Bruto totalizou R\$ 187,7 milhões, com margem de 87,1% e decréscimo de 16,3% em relação a 2017.
- O EBITDA Ajustado no 4T18 atingiu R\$ 37,9 milhões, com margem de 68,3% e decréscimo de 23,1% em relação aos R\$ 49,3 milhões do 4T17. Em 2018, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 152,2 milhões, margem de 70,6% e decréscimo de 16,1% em comparação com 2017.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
Receita Bruta Total	78.232	64.029	-18,2%	286.692	244.780	-14,6%
Aluguel (Shoppings)	54.088	40.179	-25,7%	198.616	156.750	-21,1%
Serviços	24.144	23.850	-1,2%	88.076	88.030	-0,1%
NOI Consolidado	61.301	48.166	-21,4%	226.369	189.384	-16,3%
EBITDA Ajustado	49.300	37.913	-23,1%	181.490	152.206	-16,1%
Resultado Líquido Ajustado	44.998	188	-99,6%	9.520	(211.537)	-
FFO Ajustado	46.080	1.185	-97,4%	14.199	(207.865)	-
Margem NOI	90,2%	86,7%	-3,5 p.p.	89,7%	87,8%	-1,9 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	72,5%	68,3%	-4,2 p.p.	71,9%	70,6%	-1,3 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	66,2%	0,3%	-	3,8%	-98,1%	-
Margem FFO Ajustado	67,8%	2,1%	-	5,6%	-96,4%	-
Receita Bruta por m ²	319,91	340,03	6,3%	1.172,37	1.232,64	5,1%
NOI por m ²	250,68	255,79	2,0%	925,69	953,68	3,0%
EBITDA Ajustado por m ²	201,60	201,34	-0,1%	742,17	766,46	3,3%
Resultado Líquido Ajustado m ²	184,01	1,00	-	38,93	(1.065,24)	-
FFO Ajustado por m ²	188,44	6,29	-	58,06	(1.046,75)	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	244.540	188.304	-23,0%	244.540	198.582	-18,8%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	244.540	195.757	-19,9%	244.540	195.757	-19,9%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

Índice de
Ações com Governança
Corporativa Diferenciada **IGC**

Índice de
Ações com Tag Along
Diferenciado **ITAG**

GSHP3
NOVO
MERCADO
BM & FBOVESPA

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2018 (4T18) e o ano de 2018, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução de ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T18 em comparação ao 4T17 em razão da alienação de participação no Internacional Shopping Guarulhos, compensada parcialmente pela aquisição do OFF Outlet Fashion Fortaleza.

A Receita Bruta no 4T18 diminuiu 18,2% para R\$ 64,0 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 25,7% e redução nas Receitas de Serviços em 1,2%, quando comparada ao 4T17. No ano de 2018 a Receita Bruta atingiu 244,8 milhões, uma redução de 14,6% comparada ao ano de 2017.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 3,9%, no 4T18 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e crescimento de Vendas SAS (Same Area Sales) de 4,5% também no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma redução no trimestre, atingindo 94,9% no 4T18 contra 95,1% no 4T17. Em 2018 tivemos uma pequena redução para 94,5%, contra 94,8% em 2017.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 11,2% em relação ao 4T17, atingindo R\$ 7,9 milhões, impactados pelo aumento do custo de ocupação. No ano eles ficaram estáveis em relação a 2017, alcançando R\$ 27,9 milhões. O NOI atingiu R\$ 189,4 milhões em 2018, redução de 16,3% em relação ao ano anterior, com margem de 87,8%. No 4T18 o NOI alcançou R\$ 48,2 milhões, com margem NOI de 86,7%, diminuição de 21,4% em relação ao 4T17.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 16,8% em 2018, comparando com o ano anterior, e um aumento de 45,8% no 4T18 quando comparado ao 4T17, impactado pelas despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado em 2018 atingiu R\$ 152,2 milhões, com margem EBITDA Ajustado de 70,6%. No 4T18 o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 37,9 milhões com margem EBITDA Ajustado de 68,3%.

Em 2018 o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 255,4 milhões em 2017 para negativos R\$ 344,3 milhões em 2018.

Em 06 de novembro de 2018, celebramos Promessa de Compra e Venda do empreendimento denominado OFF Outlet Fashion Fortaleza, na cidade de Caucaia, estado do Ceará, no qual passamos a deter participação de 50%.

Como eventos subsequentes ao exercício, tivemos em 13 de fevereiro de 2019 a venda pela controlada Levian Participações e Empreendimentos Ltda. da participação equivalente a 9,8% do empreendimento denominado Internacional Shopping Guarulhos. Em consequência dessa operação a Companhia deixa de deter qualquer participação direta ou indireta no referido empreendimento.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 26 de março de 2019, foi ratificada a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 828.955.780,00 (oitocentos e vinte e oito milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta reais).

Aproveitamos a oportunidade para agradecer a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes por sua contribuição.

Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

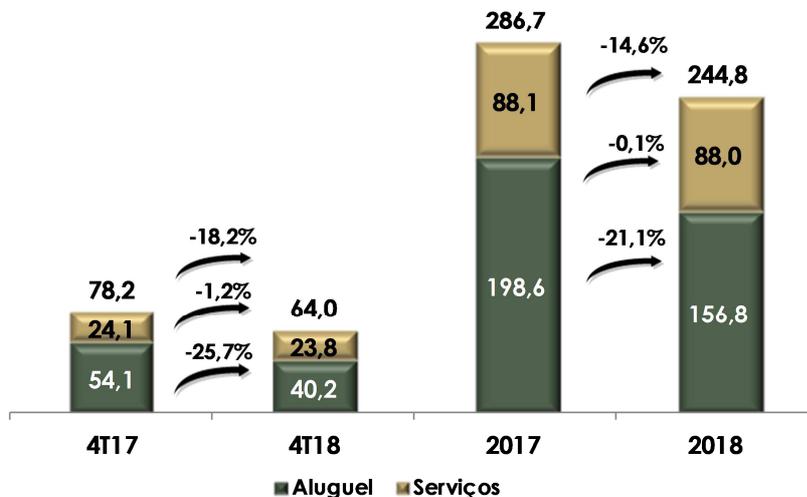
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 64,0 milhões, representando um decréscimo de 18,2% em relação ao 4T17. Em 2018, esta receita atingiu R\$ 244,8 milhões, decréscimo de 14,6% comparado com 2017.

A receita bruta de aluguéis no 4T18 totalizou R\$ 40,2 milhões, representando 62,7% da receita bruta total e um decréscimo de 25,7% em relação ao 4T17. O principal fator que contribuiu para este decréscimo foi a venda de participação no Internacional Shopping Guarulhos concluída em 2018, parcialmente compensada pelo crescimento real e os reajustes anuais dos aluguéis. Em 2018 esta receita foi de R\$ 156,8 milhões, decréscimo de 21,1% em comparação com 2017.

A receita bruta de serviços no 4T18 totalizou R\$ 23,8 milhões, representando um decréscimo de 1,2% em relação ao 4T17, e R\$ 88,0 milhões em 2018, 0,1% de decréscimo em comparação com 2017.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 40,2 milhões no 4T18, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
Aluguel Mínimo	37,5	27,0	-28,0%	150,7	114,8	-23,8%
Aluguel Percentual de Vendas	8,1	6,8	-16,3%	22,0	18,4	-16,7%
Luvas	2,4	1,6	-33,4%	8,0	8,1	1,4%
Merchandising	6,1	4,8	-20,8%	17,9	15,5	-13,3%
Total	54,1	40,2	-25,7%	198,6	156,8	-21,1%

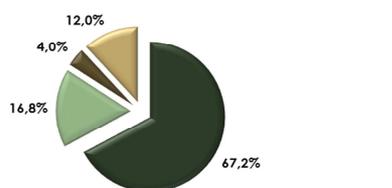
As receitas de aluguel mínimo no 4T18 diminuíram em R\$ 10,5 milhões, ou 28,0% em relação ao 4T17, devido aos fatores citados acima. Comparando 2018 com 2017, o decréscimo foi de R\$ 35,9 milhões, ou 23,8%.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 16,3% na comparação entre os dois períodos. Considerando 2018 em relação a 2017, o decréscimo foi de 16,7%.

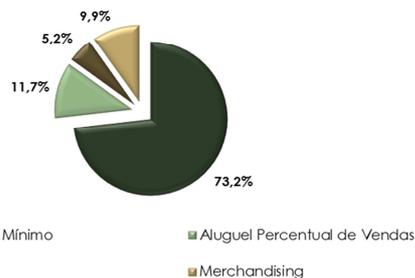
Os aluguéis temporários (*Merchandising*) do 4T18 totalizaram R\$ 4,8 milhões, decréscimo de 20,8%, e R\$ 15,5 milhões em 2018, decréscimo de 13,3% em comparação com 2017.

As receitas de aluguel mínimo representaram 67,2% da receita total de aluguéis no 4T18, enquanto no 4T17 representavam 69,4%. Em 2018 corresponderam a 73,2%, comparado com 75,9% em 2017.

Receita de Aluguéis - 4T18



Receita de Aluguéis - 2018



RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T18 as receitas de serviços totalizaram R\$ 23,8 milhões, representando um decréscimo de 1,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2018 estas receitas foram de R\$ 88,0 milhões, decréscimo de 0,1% em comparação com 2017.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
Estacionamento	13,7	12,2	-10,8%	51,8	43,6	-15,7%
Energia	5,2	6,3	20,7%	15,0	22,6	50,3%
Água	1,8	2,1	17,7%	7,7	8,8	14,3%
Administração	3,4	3,2	-6,4%	13,6	13,0	-4,2%
Total	24,1	23,8	-1,2%	88,1	88,0	-0,1%

As receitas de estacionamento no 4T18 foram de R\$ 12,2 milhões, um decréscimo de R\$ 1,5 milhão ou 10,8% em relação ao 4T17. Este resultado foi decorrente da alienação da participação no Internacional Shopping Guarulhos concluída em 2018, bem como na variação no fluxo de veículos em algumas de nossas operações. Em 2018, a receita foi R\$ 43,6 milhões, decréscimo de 15,7% comparado com 2017.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 6,3 milhões no 4T18, aumento de R\$ 1,1 milhão, ou 20,7%. Este resultado foi em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens. Em 2018 tivemos R\$ 22,6 milhões, acréscimo de 50,3% em comparação com 2017.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,1 milhões no 4T18, R\$ 0,3 milhão maior que no 4T17. Em 2018 esta receita foi de R\$ 8,8 milhões, acréscimo de 14,3% em comparação com 2017.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 8,5 milhões no 4T18, correspondendo a 13,3% da receita bruta, enquanto que no 4T17 representaram 13,1%. Em 2018 tivemos R\$ 29,2 milhões, 11,9% da receita bruta, enquanto que em 2017 o percentual foi de 12,0%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 6,1 milhões no 4T18, representando um decréscimo de R\$ 0,7 milhão em relação ao 4T17. Em 2018 o montante foi de R\$ 20,9 milhões, um decréscimo de R\$ 2,9 milhões comparado com 2017.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,4 milhões, o que representa um decréscimo de R\$ 1,1 milhão comparado com o 4T17. Em 2018 registramos R\$ 8,2 milhões, um decréscimo de R\$ 2,4 milhões em comparação com 2017.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 55,5 milhões no 4T18, um decréscimo de 18,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2018 tivemos R\$ 215,6 milhões, 14,5% menor que em 2017.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T18 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 11,2%, ficando em R\$ 7,9 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 27,9 milhões, 0,1% de decréscimo em comparação com 2017.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
Pessoal	0,6	0,7	29,9%	2,3	2,5	6,9%
Depreciação	0,4	0,6	24,5%	2,0	1,7	-16,6%
Ocupação	4,3	4,7	8,4%	16,9	16,9	0,2%
Serviços de Terceiros	1,8	1,9	8,6%	6,7	6,8	1,8%
Total	7,1	7,9	11,2%	27,9	27,9	-0,1%

Custo de Pessoal

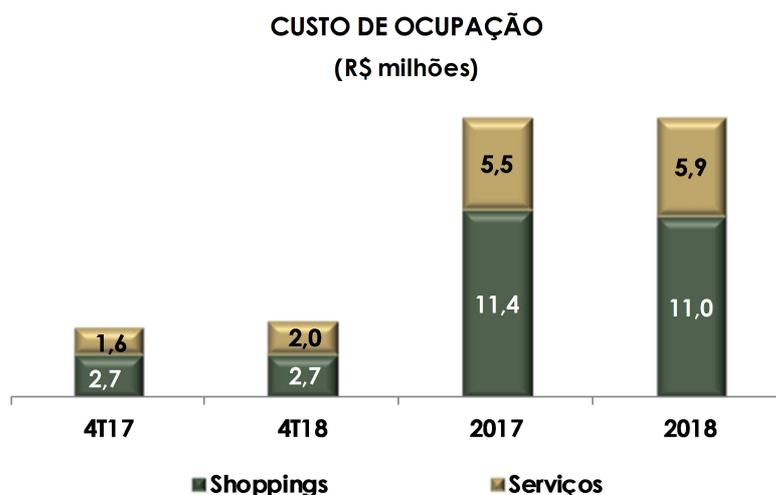
O custo de pessoal foi de R\$ 0,7 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão maior que em 4T17. Em 2018 o custo de pessoal foi de R\$ 2,5 milhões, R\$ 0,2 milhão maior que em 2017.

Custo de Depreciação

No 4T18, o custo de depreciação foi de R\$ 0,6 milhão, R\$ 0,2 milhão maior que no 4T17. Em 2018, tivemos R\$ 1,7 milhão, decréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com 2017.

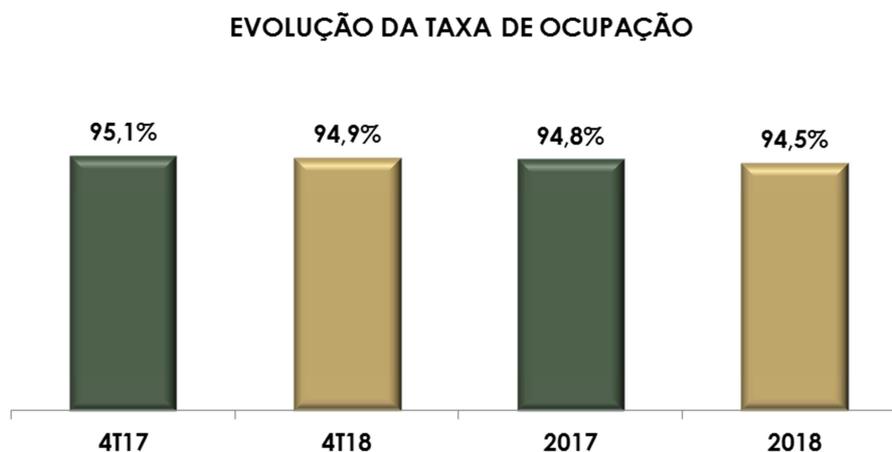
Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,7 milhões, R\$ 0,4 milhão maior que no 4T17. Em 2018 este montante foi de R\$ 16,9 milhões, mesmo patamar que em 2017.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,7 milhões no 4T18, mesmo patamar que no 4T17. Em 2018 o custo de ocupação foi de R\$ 11,0 milhões, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão, comparado com 2017.

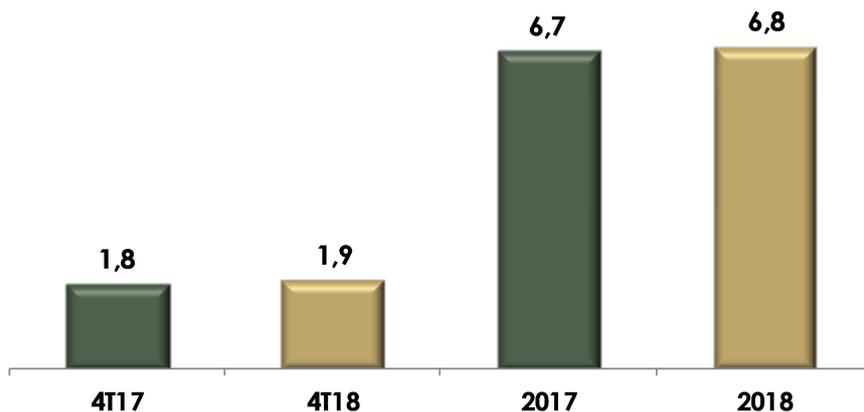
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 2,0 milhões no 4T18, um acréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com o 4T17. Em 2018 tivemos R\$ 5,9 milhões, um acréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação a 2017.



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T18, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,9 milhão, R\$ 0,1 milhão maior que no 4T17. Em 2018 tivemos R\$ 6,8 milhões, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação a 2017.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)

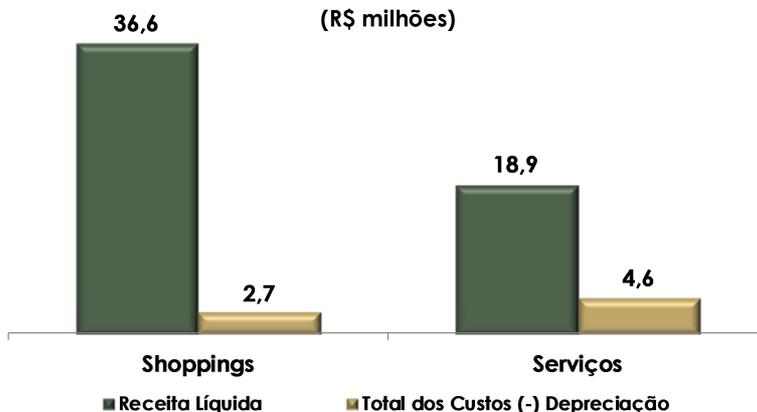


LUCRO BRUTO

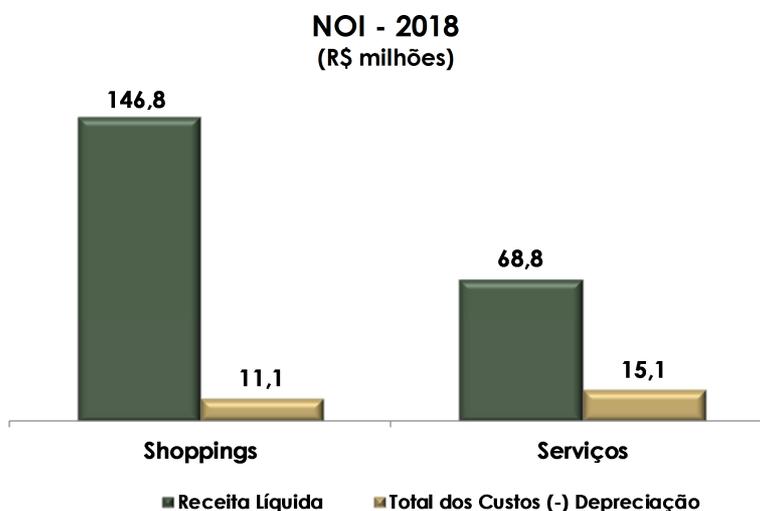
O lucro bruto no 4T18 foi de R\$ 47,6 milhões, margem de 85,7% e decréscimo de 21,8% comparado aos R\$ 60,8 milhões no 4T17. Em 2018 tivemos R\$ 187,7 milhões, com margem de 87,1% e queda de 16,3% em comparação com 2017.

No 4T18 o NOI Consolidado da Companhia foi de R\$ 48,2 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 33,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 14,3 milhões.

NOI - 4T18
(R\$ milhões)



Já em 2018 tivemos R\$ 189,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 135,7 milhões e o de Serviços foi de R\$ 53,7 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T18 totalizaram R\$ 21,1 milhões, representando um acréscimo de 45,8%, comparado com 4T17. Em 2018 este valor foi de R\$ 60,2 milhões, 16,8% maior que em 2017.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,2)	(0,5)	166,7%	(1,2)	(1,4)	20,4%
PCLD	(1,7)	(0,9)	-45,1%	(7,0)	(3,2)	-54,3%
Despesas com Pessoal	(3,7)	(3,8)	1,3%	(14,1)	(14,8)	4,8%
Serviços de Terceiros	(3,1)	(2,9)	-6,1%	(10,8)	(11,6)	7,6%
Despesas de Comercialização	(2,5)	(1,4)	-45,8%	(5,8)	(3,9)	-32,6%
Não Recorrentes	(0,9)	(9,3)	941,0%	(7,2)	(15,8)	119,0%
Outras Despesas	(2,4)	(2,3)	-3,1%	(5,4)	(9,5)	74,0%
Total	(14,5)	(21,1)	45,8%	(51,5)	(60,2)	16,8%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 6,6 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com pessoal, (ii) das não recorrentes e (iii) de publicidade e propaganda, parcialmente compensado pelo decréscimo (iv) da comercialização, (v) das despesas com serviços de terceiros, (vi) das Outras Despesas e (vii) da PCLD.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de

responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 4T18 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 4,4 milhões positivo, enquanto no 4T17 tivemos R\$ 259,2 milhões positivo. Em 2018 este valor foi de R\$ 74,2 milhões negativo e em 2017 tivemos R\$ 255,6 milhões positivo, sendo que neste item tivemos os ajustes de avaliação ao valor justo (CPC 28) e o impacto das vendas dos empreendimentos (não recorrentes).

Outras Receitas Operacionais						
R\$ milhões	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
Recup. Despesas Condominiais	-	0,2	-	0,2	1,1	484,8%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(0,1)	3,3	-	0,2	(79,4)	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	258,4	(0,2)	-100,1%	258,4	(0,2)	-100,1%
Outras Recuperações	0,9	1,1	17,2%	(3,2)	4,3	-
Total	259,2	4,4	-98,3%	255,6	(74,2)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T18 foi negativo em R\$ 10,6 milhões, e no 4T17 o resultado ficou R\$ 108,4 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2018 registramos R\$ 344,3 milhões negativo, comparado com R\$ 255,4 milhões negativo em 2017.

As despesas com juros referentes aos financiamentos contratados para os projetos *greenfields* são capitalizadas durante o período de obras e amortizadas a partir do início da operação dos shoppings.

Resultado Financeiro Líquido						
R\$ milhões	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
Receitas	11,6	135,0	-	135,1	399,2	195,6%
Juros de aplicações financeiras	1,3	5,9	336,5%	6,1	26,3	334,3%
Variação cambial ativa	5,1	98,1	-	115,5	304,0	163,1%
Ganho na operação com derivativos	2,3	5,7	152,1%	4,6	34,2	648,8%
Outros	2,9	25,3	773,8%	8,9	34,7	290,3%
Despesas	(120,0)	(145,6)	21,3%	(390,5)	(743,5)	90,4%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(25,4)	(16,0)	-37,2%	(95,1)	(85,0)	-10,6%
Bônus de Dívida Perpétuos	(25,3)	(27,3)	7,9%	(102,0)	(113,7)	11,4%
Perda em operação com derivativos	(0,3)	(15,4)	-	(8,9)	(24,8)	179,4%
Variação cambial passiva	(52,0)	(66,6)	28,2%	(132,6)	(440,7)	232,4%
Multa sobre impostos em atraso	(11,1)	(11,7)	5,5%	(27,3)	(44,5)	63,0%
Outros	(5,9)	(8,6)	44,6%	(24,6)	(34,8)	41,6%
Total	(108,4)	(10,6)	-90,2%	(255,4)	(344,3)	34,8%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa à proteção da Companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos

financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar. O Conselho de Administração monitora e delibera sobre alterações na Política.

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco, informados por uma consultoria terceirizada à Diretoria Financeira.

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 38 e, portanto não são contabilizados conforme práticas de Hedge Accounting.

RISCO CAMBIAL

A estratégia atual da Companhia consiste em manter pelos menos 1 ano de pagamento de juros dos bonds cobertos contra o risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes às obrigações em moedas estrangeiras, a Companhia utiliza contratos futuros da B3.

Em 31 de dezembro de 2018, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	
Preço - R\$/US\$*	3,8524
Nocional em US\$ mil	101.500
Valor Justo em R\$ mil	(1.599)
Total de Instrumento de Hedge	
Nocional em US\$ mil	101.500
Valor Justo em R\$ mil	(1.599)

(*) O preço reflete o preço de entrada na operação.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T18 foi de R\$ 28,2 milhões negativo e no 4T17 foi de R\$ 95,5 milhões positivo. Em 2018 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 66,1 milhões negativo, comparado com R\$ 78,4 milhões positivo em 2017.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 4T18 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 0,2 milhão positivo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 45,0 milhões positivo no 4T17. Em 2018 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 211,5 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 9,5 milhões positivo em 2017.

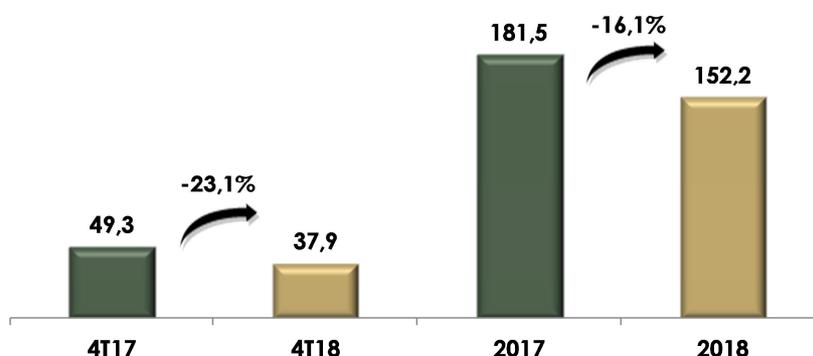
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
Resultado Líquido	292,6	(7,9)	-	251,5	(357,0)	-
(+) Não recorrentes	1,1	5,8	438,4%	6,7	95,0	-
(+) Propriedade para Investimento	(258,4)	0,2	-100,1%	(258,4)	0,2	-100,1%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	9,7	2,1	-78,8%	9,7	50,3	417,9%
Resultado Líquido Ajustado	45,0	0,2	-99,6%	9,5	(211,5)	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	66,2%	0,3%	-	3,8%	-98,1%	-

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T18 foi de R\$ 37,9 milhões, com margem de 68,3%, e decréscimo de 23,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 49,3 milhões. Em 2018 este valor foi de R\$ 152,2 milhões, margem de 70,6% e decréscimo de 16,1% em comparação com 2017.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
Resultado líquido	292,6	(7,9)	-	251,5	(357,0)	-
(+) IRPJ / CSLL	(95,5)	28,2	-	(78,4)	66,1	-
(+) Resultado Financeiro Líquido	108,4	10,6	-90,2%	255,4	344,3	34,8%
(+) Depreciação e Amortização	1,1	1,0	-7,9%	4,7	3,6	-21,5%
EBITDA	306,6	31,9	-89,6%	433,2	57,0	-86,8%
(+) Não Recorrentes	1,1	5,8	438,4%	6,7	95,0	-
(+) Propriedade para Investimento	(258,4)	0,2	-100,1%	(258,4)	0,2	-100,1%
EBITDA Ajustado	49,3	37,9	-23,1%	181,5	152,2	-16,1%
Margem EBITDA Ajustado	72,5%	68,3%	-4,2 p.p.	71,9%	70,6%	-1,3 p.p.

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

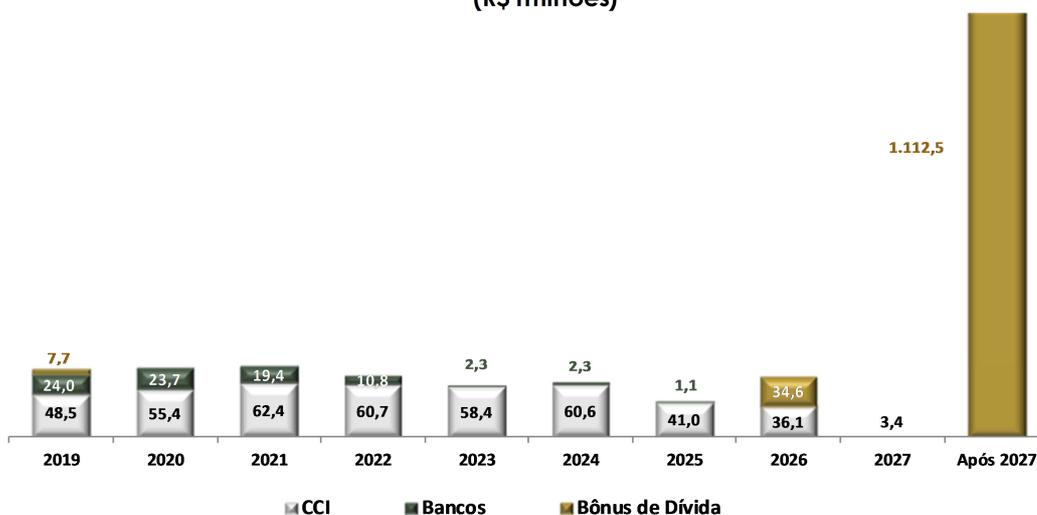


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 1.664,9 milhões. Em 30 de setembro 2018 este endividamento era de R\$ 1.865,9 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2018 de R\$ 518,2 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.146,7 milhões. No 3T18 o endividamento líquido foi de R\$ 1.108,9 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/18	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Após 2027
BNDES - PINE FINAME	set-19	-	8,7%	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	12,7	4,8	4,7	3,2	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	20,3	7,7	7,6	5,0	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	CDI	2,8%	14,9	3,8	3,9	3,9	3,3	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	IPCA	7,5%	20,9	5,3	5,2	5,1	5,3	-	-	-	-	-	-
BNB	jun-25	-	3,5%	14,7	2,3	2,3	2,2	2,2	2,3	2,3	1,1	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun-22	TR	11,0%	31,0	7,7	8,6	9,5	5,2	-	-	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	nov-24	IPCA	7,0%	56,8	8,2	8,6	9,2	9,9	10,6	10,3	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	jun-25	IPCA	7,0%	32,2	4,1	4,3	4,7	5,0	5,3	5,7	3,1	-	-	-
CCI - HABITASEC	dez-24	IPCA	7,0%	44,5	6,4	6,6	7,1	7,6	8,1	8,7	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	136,4	11,9	15,7	18,6	18,5	18,5	18,5	19,1	15,6	-	-
CCI - ITAÚ BBA	jan-27	TR	10,0%	64,5	4,5	5,5	6,8	7,5	8,4	9,3	10,2	11,3	1,0	-
CCI - HABITASEC	mar-27	IPCA	6,5%	61,1	5,7	6,1	6,5	7,0	7,5	8,1	8,6	9,2	2,4	-
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	35,9	1,3	-	-	-	-	-	-	34,6	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	455,3	6,4	-	-	-	-	-	-	-	-	448,9
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	663,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	663,6
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.664,9	80,2	79,1	81,8	71,5	60,7	62,9	42,1	70,7	3,4	1.112,5

*Pépetuo com possibilidade de call

Para o critério das agências de *Ratings* que monitoram a Companhia (*Fitch* e *Moody's*), 50% da emissão de bônus de Dívida Perpétuos Subordinados são considerados Capital.

EVENTO SUBSEQUENTES

Dividendos a distribuir

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 26 de março de 2019, foi ratificada a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 828.955.780,00 (oitocentos e vinte e oito milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta reais), nos termos das Reuniões. Considerando a posição de 67.512.149 (sessenta e sete milhões, quinhentos e doze mil, cento e quarenta e nove) ações em 26 de março de 2019, desconsideradas as ações em tesouraria, cada ação de emissão assegura ao seu titular o recebimento de: (i) o valor de R\$ 3,06965410033 por ação, no que se refere à Parcela em Dinheiro, e (ii) 1 (uma) cota de emissão do FII ou, alternativamente, 1 (uma) Debênture Perpétua emitida pela Companhia, de acordo com os termos e condições informados no "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Perpétuas, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Subordinada, Sem Garantias, para Colocação Privada, da Companhia", constante do Anexo II à Proposta da Administração divulgada pela Companhia no dia 22 de fevereiro de 2019, conforme rerepresentada em 25 de fevereiro de 2019 e em 1º de março de 2019."

Venda da participação de 9,8% do ISG (Internacional Shopping Guarulhos)

Em 13 de fevereiro de 2019 a controlada Levian Participações e Empreendimentos Ltda. realizou a venda da participação equivalente a 9,8% do empreendimento comercial denominado "INTERNACIONAL SHOPPING GUARULHOS" ao INTERNACIONAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, pelo valor total de R\$125.500.000,00. Em consequência da referida operação, a Companhia deixa de deter qualquer participação direta ou indireta no referido empreendimento.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
Receita Bruta	78.232	64.029	-18,2%	286.692	244.780	-14,6%
De Aluguéis	54.088	40.179	-25,7%	198.616	156.750	-21,1%
De Serviços	24.144	23.850	-1,2%	88.076	88.030	-0,1%
Deduções da Receita	(10.257)	(8.503)	-17,1%	(34.402)	(29.155)	-15,3%
Pis / Cofins	(5.961)	(5.222)	-12,4%	(20.771)	(17.831)	-14,2%
ISS	(813)	(864)	6,3%	(3.060)	(3.105)	1,5%
Descontos	(3.483)	(2.417)	-30,6%	(10.571)	(8.219)	-22,2%
Receita Líquida	67.975	55.526	-18,3%	252.290	215.625	-14,5%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(7.131)	(7.929)	11,2%	(27.938)	(27.923)	-0,1%
Pessoal	(576)	(748)	29,9%	(2.300)	(2.459)	6,9%
Depreciação	(457)	(569)	24,5%	(2.017)	(1.682)	-16,6%
Ocupação	(4.299)	(4.659)	8,4%	(16.894)	(16.934)	0,2%
Serviços de Terceiros	(1.799)	(1.953)	8,6%	(6.727)	(6.848)	1,8%
Resultado Bruto	60.844	47.597	-21,8%	224.352	187.702	-16,3%
Despesas Operacionais	244.689	(16.723)	-	204.108	(134.404)	-
Gerais e Administrativas	(14.459)	(21.086)	45,8%	(51.515)	(60.194)	16,8%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	259.148	4.363	-98,3%	255.623	(74.210)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	305.533	30.874	-89,9%	428.460	53.298	-87,6%
Resultado Financeiro	(108.431)	(10.580)	-90,2%	(255.398)	(344.258)	34,8%
Resultado Antes do IR e da CS	197.102	20.294	-89,7%	173.062	(290.960)	-
IR/CS	95.503	(28.202)	-	78.399	(66.087)	-
Resultado Líquido	292.605	(7.908)	-	251.461	(357.047)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/12/2018	31/12/2017 (reclassificado)
Caixa e equivalentes de caixa	383.959	108.647
Aplicações financeiras vinculadas	132.605	-
Contas a receber	63.239	66.192
Tributos a recuperar	25.822	10.876
Propriedade para investimento mantidas à venda	132.966	996.069
Outras contas a receber	15.225	15.182
Total do circulante	753.816	1.196.966
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	1.668	1.588
Contas a receber	2.617	5.983
Tributos a recuperar	2.760	3.658
Empréstimos a receber com terceiros	6.819	8.282
Partes relacionadas	51.422	47.255
Depósitos e cauções	6.103	6.158
Outras contas a receber	54	215
Propriedades para investimento	2.128.784	2.268.849
Imobilizado	4.155	4.411
Intangível	14.562	16.942
Total do não circulante	2.218.944	2.363.341
TOTAL DO ATIVO	2.972.760	3.560.307
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	8.187	13.320
Empréstimos e financiamentos	31.734	47.714
Salários e encargos sociais	2.004	2.093
Impostos, taxas e contribuições	162.458	107.579
Impostos parcelados	20.818	2.344
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	48.509	32.487
Partes relacionadas	24.032	20.036
Receitas de cessões a apropriar	13.992	24.793
Dividendos a pagar	828.956	-
Contas a pagar - compra de imóveis	1.311	-
Outras contas a pagar	2.290	2.698
Total do circulante	1.144.291	253.064
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.206.788	1.258.469
Receitas de cessões a apropriar	66.497	149.201
Impostos parcelados	63.494	16.042
Imposto de renda e contribuição social diferidos	65.504	96.355
Contas a pagar - compra de imóveis	7.209	-
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.311	1.485
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	377.983	561.005
Total do não circulante	1.789.786	2.082.557
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	38.683	1.224.686
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.972.760	3.560.307

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/12/2018	31/12/2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(357.047)	251.461
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	3.672	4.679
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5.035	4.621
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	6.258	(19)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(30.851)	(90.793)
Imposto de renda e contribuição social	89.645	22.102
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	197.339	194.004
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	50.627	-
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	9.873	374
Variação cambial	185.960	16.447
Ajuste a valor justo	(9.516)	(258.211)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	1.284	(3.200)
Tributos a recuperar	(14.048)	1.048
Contas a receber - cessões	-	54.998
Outras contas a receber	118	5.506
Depósitos e cauções	(5.377)	(3.911)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(5.133)	(3.249)
Impostos, taxas e contribuições	(34.766)	64.872
Salários e encargos sociais	(89)	(275)
Receitas de cessões a apropriar	(93.505)	(22.437)
Contas a pagar na compra de imóveis	8.520	-
Outras contas a pagar	(408)	(2)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	7.591	238.015
Pagamento de juros	(98.094)	(140.242)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	(90.503)	97.773
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	1.783	36.976
Aplicação financeira e aplicação vinculada	(132.685)	12.934
Aquisição baixa de bens do ativo imobilizado e do ativo intangível	(99.910)	(65.117)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado	1.059.148	-
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento	828.336	(15.207)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	-	161.046
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	-	(10.411)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(521.339)	(139.919)
Novos parcelamento de tributos	72.581	(33.819)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(15.055)	(4.291)
Partes relacionadas	1.292	(6.296)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento	(462.521)	(33.690)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	275.312	48.876
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	108.647	59.771
No final do exercício	383.959	108.647

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

GLOSSÁRIO

ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
ABL Total	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de quartos.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
CPC 06	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
CPC 28	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
CPC 38	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
EBITDA Ajustado por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
FFO Ajustado	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
Lojas Âncoras	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Lucro Líquido Ajustado	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
Lucro Líquido Ajustado por m²	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
NOI	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.