

4T19

São Paulo, 30 de março de 2020 – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 4T19. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no quarto trimestre de 2019 - 4T19 - atingiu R\$ 37,3 milhões, com decréscimo de 41,8% em comparação à receita de R\$ 64,0 milhões no quarto trimestre de 2018 - 4T18. Em 2019, a Receita Bruta caiu 34,9% em relação a 2018, alcançando R\$ 159,2 milhões.
- O NOI Consolidado no 4T19 registrou R\$ 21,6 milhões, com margem de 66,9% e decréscimo de 55,2% em relação aos R\$ 48,2 milhões alcançados no 4T18. Em 2019 o NOI Consolidado foi de R\$ 104,0 milhões, com margem de 74,7% e decréscimo de 45,1% em comparação com 2018.
- O Lucro Bruto no 4T19 foi de R\$ 21,3 milhões, com margem de 66,0% e decréscimo de 55,3% em comparação aos R\$ 47,6 milhões no 4T18. Em 2019, o Lucro Bruto totalizou R\$ 102,8 milhões, com margem de 73,8% e decréscimo de 45,3% em relação a 2018.
- O EBITDA Ajustado no 4T19 atingiu R\$ 17,8 milhões, com margem de 55,3% e decréscimo de 53,0% em relação aos R\$ 37,9 milhões no 4T18. Em 2019, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 72,9 milhões, margem de 52,4%, decréscimo de 52,1% em comparação com 2018.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Receita Bruta Total	64.029	37.284	-41,8%	244.780	159.242	-34,9%
Aluguel (Shoppings)	40.179	12.389	-69,2%	156.750	70.791	-54,8%
Serviços	23.850	24.895	4,4%	88.030	88.451	0,5%
NOI Consolidado	48.166	21.560	-55,2%	189.385	104.037	-45,1%
EBITDA Ajustado	37.913	17.822	-53,0%	152.207	72.910	-52,1%
Resultado Líquido Ajustado	188	(5.077)	-	(209.813)	(97.023)	-53,8%
FFO Ajustado	1.185	(4.480)	-478,1%	(206.140)	(94.415)	-54,2%
Margem NOI	86,7%	66,9%	-19,8 p.p.	87,8%	74,7%	-13,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	68,3%	55,3%	-13,0 p.p.	70,6%	52,4%	-18,2 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	0,3%	-15,8%	-	-97,3%	-69,7%	27,6 p.p.
Margem FFO Ajustado	2,1%	-13,9%	-	-95,6%	-67,8%	27,8 p.p.
Receita Bruta por m ²	340,03	554,71	63,1%	1.232,64	1.663,14	34,9%
NOI por m ²	255,79	320,77	25,4%	953,69	1.086,57	13,9%
Ebitda ajustado por m ²	201,34	265,15	31,7%	766,47	761,48	-0,7%
Resultado Líquido ajustado m ²	1,00	(75,54)	-	(1.056,56)	(1.013,32)	-4,1%
FFO ajustado por m ²	6,29	(66,65)	-	(1.038,06)	(986,08)	-5,0%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	188.304	67.214	-64,3%	198.582	95.748	-51,8%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	195.757	67.214	-65,7%	195.757	67.214	-65,7%

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**

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o quarto trimestre de 2019 (4T19) e o ano de 2019, detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução de ABL Própria (Área Bruta Locável) no 4T19 em comparação ao 4T18, em decorrência da conferência de sociedades controladas detentoras dos empreendimentos Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Fortaleza, Suzano Shopping, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Brasília, Poli Shopping, Unimart Shopping e Outlet Premium Rio de Janeiro ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário e do pagamento de dividendos in natura em abril de 2019, contrabalançado pela aquisição de participações no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília.

A Receita Bruta no 4T19 diminuiu 41,8% para R\$ 37,3 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 69,2% e crescimento nas Receitas de Serviços em 4,4% quando comparados ao 4T18. No ano de 2019, a Receita Bruta atingiu R\$ 159,2 milhões, uma redução de 34,9% comparada ao ano de 2018.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 5,1%, no 4T19 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e o crescimento de Vendas SAS (Same Area Sales) foi de 6,1% no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma evolução no trimestre, atingindo 95,4% no 4T19 contra 94,9% no 4T18.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 38,0% em relação ao 4T18, atingindo R\$ 10,9 milhões, impactado pelo aumento dos custos de ocupação, serviços de terceiros e pessoal. No ano, eles tiveram um incremento em relação a 2018, alcançando R\$ 36,5 milhões. O NOI atingiu R\$ 104,0 milhões em 2019, redução de 45,1% em relação ao ano anterior, com margem de 74,7%. No 4T19, o NOI alcançou R\$ 21,6 milhões com margem NOI de 66,9%, diminuição de 55,2% em relação ao 4T18.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram uma redução de 2,6% em 2019, comparando com o ano anterior, e uma redução de 37,0% no 4T19 quando comparado ao 4T18, impactado principalmente pela redução das despesas não recorrentes, de comercialização e de publicidade e propaganda. O EBITDA ajustado em 2019 atingiu R\$ 72,9 milhões

com margem EBITDA ajustado de 52,4%. No 4T19, o EBITDA ajustado alcançou R\$ 17,8 milhões com margem EBITDA ajustado de 55,3%.

Em 2019, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 344,3 milhões em 2018 para negativos R\$ 144,2 milhões em 2019.

Em 13 de janeiro de 2020, as ações em que se divide o capital social da Companhia passaram a ser negociadas de forma grupada na razão de 36x1, conforme aprovação da Assembleia Geral Extraordinária de 11 de dezembro de 2019.

Mais recentemente, o mundo passa por um surto da doença denominada COVID-19 (Coronavírus), classificada como pandemia pela Organização Mundial de Saúde - OMS. A Administração da Companhia acompanha os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos e contingências para manter a continuidade das atividades e operações em condições de normalidade. Na data de emissão destas demonstrações financeiras, ainda não é possível mensurar os riscos e eventuais perdas que tal pandemia possa gerar sobre as estimativas ou os negócios da Companhia.

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

Marcio Snioka,

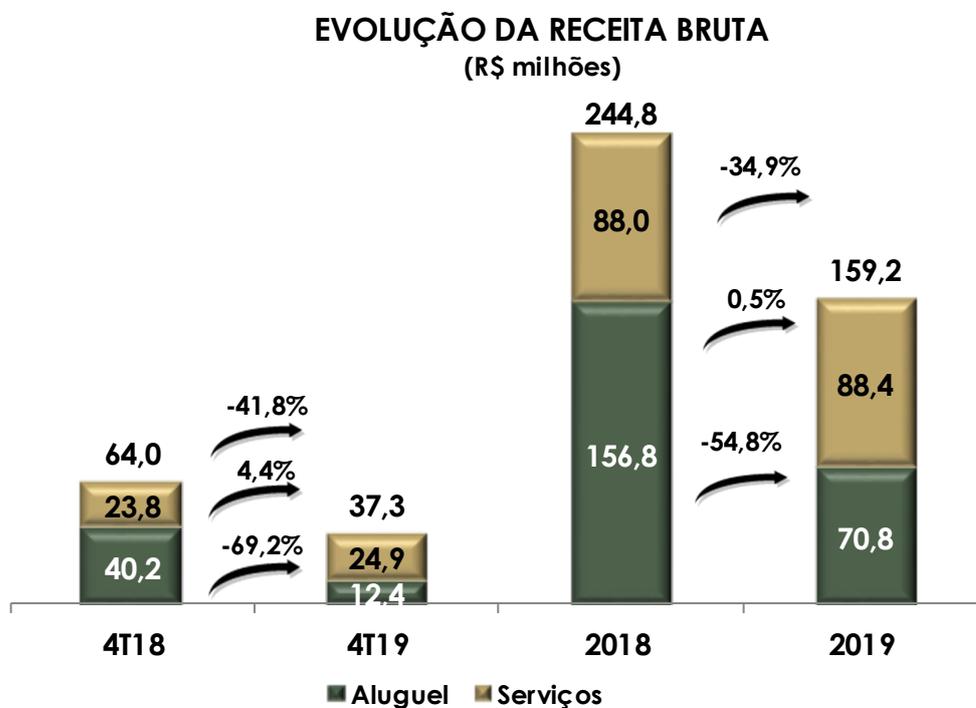
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 37,3 milhões, representando um decréscimo de 41,8% em relação ao 4T18. Em 2019, esta receita atingiu R\$ 159,2 milhões, decréscimo de 34,9% comparado com 2018.

A receita bruta de aluguéis no 4T19 totalizou R\$ 12,4 milhões, representando 33,2% da receita bruta total e um decréscimo de 69,2% em relação ao 4T18. Este decréscimo ocorreu principalmente em função da conferência dos empreendimentos Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Fortaleza, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Brasília, Poli Shopping, Unimart Shopping e Outlet Premium Rio de Janeiro ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII GSOB em 09 de abril de 2019, conforme detalhado nas Notas Explicativas e Contexto Operacional, pela alienação do Shopping Suzano, parcialmente compensados pela aquisição de participações no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília. Em 2019 esta receita foi de R\$ 70,8 milhões, decréscimo de 54,8% em comparação com 2018.

A receita bruta de serviços no 4T19 totalizou R\$ 24,9 milhões, representando um acréscimo de 4,4% em relação ao 4T18, e R\$ 88,4 milhões em 2019, 0,5% de acréscimo em comparação com 2018.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de alugueis da Companhia, que totalizaram R\$ 12,4 milhões no 4T19, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e *merchandising*.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Aluguel Mínimo	27,0	9,2	-65,9%	114,8	54,3	-52,7%
Aluguel Percentual de Vendas	6,8	1,2	-81,8%	18,4	5,9	-67,7%
Luvas	1,6	0,5	-68,4%	8,1	3,6	-55,7%
Merchandising	4,8	1,5	-69,9%	15,5	7,0	-55,1%
Total	40,2	12,4	-69,2%	156,8	70,8	-54,8%

As receitas de aluguel mínimo no 4T19 diminuíram em R\$ 17,8 milhões, ou 65,9% em relação ao 4T18, devido principalmente aos fatores mencionados acima, ou seja, à conferência dos empreendimentos ao FII GSOB, parcialmente compensados pela aquisição de participações. Comparando 2019 com 2018, o decréscimo foi de R\$ 60,5 milhões, ou 52,7%.

Pelos mesmos motivos, o aluguel percentual de vendas diminuiu 81,8% na comparação entre os dois períodos. Considerando o 2019 em relação a 2018, o decréscimo foi de 67,7%.

E os alugueis temporários (*Merchandising*) no 4T19 totalizaram R\$ 1,5 milhão, decréscimo de 69,9%, e R\$ 7,0 milhões em 2019, decréscimo de 55,1% em comparação com 2018.

As receitas de aluguel mínimo representaram 74,2% da receita total de alugueis no 4T19, enquanto no 4T18 representavam 67,2%. Em 2019 corresponderam a 76,7%, comparado com 73,2% em 2018.



RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T19 as receitas de serviços totalizaram R\$ 24,8 milhões, representando um acréscimo de 4,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2019 estas receitas foram de R\$ 88,4 milhões, acréscimo de 0,5% em comparação com 2018.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Estacionamento	12,2	14,4	18,7%	43,6	44,9	2,9%
Energia	6,3	4,4	-29,4%	22,6	19,6	-13,4%
Água	2,1	1,6	-25,9%	8,8	7,2	-17,8%
Administração	3,2	4,4	36,5%	13,0	16,7	28,7%
Total	23,8	24,8	4,4%	88,0	88,4	0,5%

As receitas de estacionamento no 4T19 foram de R\$ 14,4 milhões, um acréscimo de R\$ 2,2 milhões ou 18,7% em relação ao 4T18. Este resultado foi decorrente da alienação da participação no Internacional Shopping Guarulhos concluída em 2019, compensado pela aquisição do Parque Shopping Barueri, bem como pela variação no fluxo de veículos em algumas de nossas operações. Em 2019, a receita foi R\$ 44,9 milhões, acréscimo de 2,9% comparado com 2018.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 4,4 milhões no 4T19, decréscimo de R\$ 1,9 milhão, ou 29,4%. Este resultado foi em função da alienação do Internacional Shopping Guarulhos e pelo aumento nos custos de compra (Spot), que reduziram nossas margens. Em 2019 tivemos R\$ 19,6 milhões, decréscimo de 13,4% em comparação com 2018.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,6 milhão no 4T19, R\$ 0,5 milhão menor que no 4T18. Em 2019 esta receita foi de R\$ 7,2 milhões, decréscimo de 17,8% em comparação com 2018.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 5,1 milhões no 4T19, correspondendo a 13,6% da mesma, enquanto que no 4T18 representaram 13,3%. Em 2019, tivemos R\$ 20,0 milhões, 12,6% da receita bruta, enquanto que em 2018 o percentual foi de 11,9%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 3,8 milhões no 4T19, representando um decréscimo de R\$ 2,3 milhões em relação ao 4T18. Em 2019 o montante foi de R\$ 14,8 milhões, um decréscimo de R\$ 6,1 milhões comparado com 2018.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,2 milhão, o que representa um decréscimo de R\$ 1,2 milhão comparado com o 4T18. Em 2019 registramos R\$ 5,3 milhões, um decréscimo de R\$ 2,9 milhão em comparação com 2018.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 32,2 milhões no 4T19, um decréscimo de 42,0% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2019, tivemos R\$ 139,2 milhões, 35,4% menor que em 2018.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T19 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 38,0%, ficando em R\$ 10,9 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 36,5 milhões, 30,6% de acréscimo em comparação com 2018.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Pessoal	0,7	1,1	52,5%	2,5	3,7	48,9%
Depreciação	0,6	0,3	-48,7%	1,7	1,3	-23,9%
Ocupação	4,7	6,7	44,9%	16,9	22,4	32,6%
Serviços de Terceiros	1,9	2,8	41,2%	6,8	9,1	32,3%
Total	7,9	10,9	38,0%	27,9	36,5	30,6%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,1 milhão neste trimestre, R\$ 0,4 milhão maior que no 4T18. Em 2019 o custo de pessoal foi de R\$ 3,7 milhões, acréscimo de R\$ 1,2 milhão em comparação com 2018.

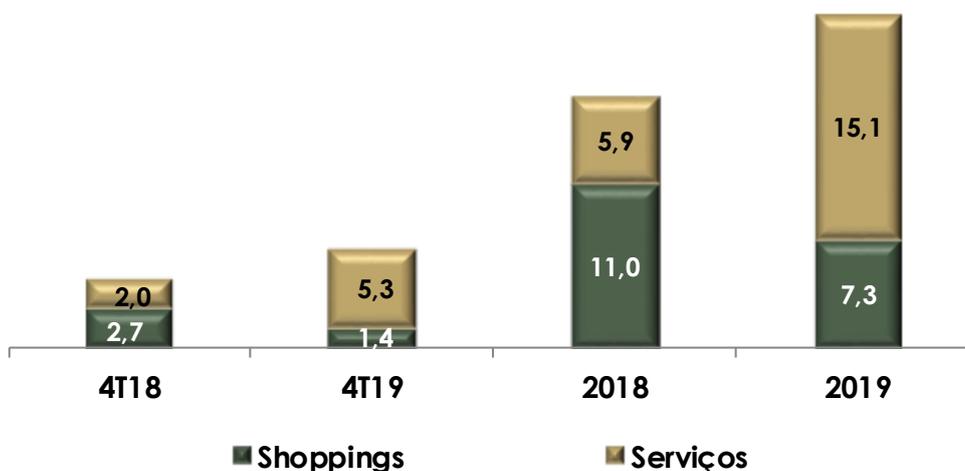
Custo de Depreciação

No 4T19, o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão, R\$ 0,3 milhão menor que no 4T18, e em 2019 tivemos R\$ 1,3 milhão, decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com 2018.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 6,7 milhões, R\$ 2,0 milhões maior que no 4T18. Em 2019 este montante foi de R\$ 22,4 milhões, um acréscimo de R\$ 5,5 milhões ou 32,6%, comparado com 2018.

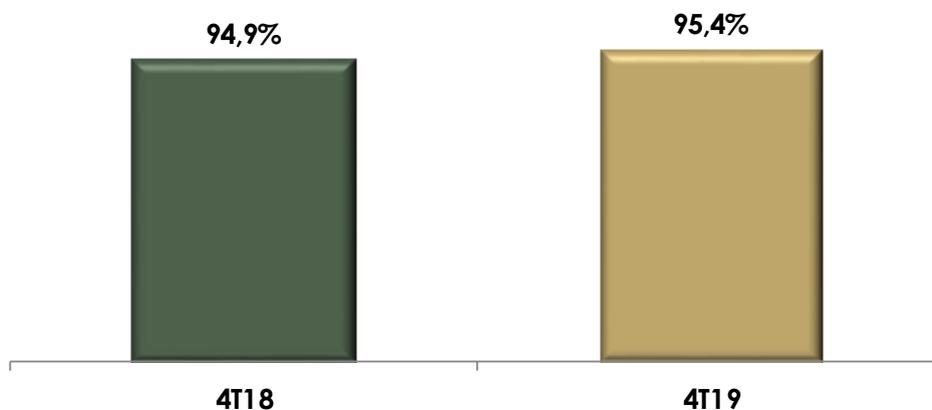
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,4 milhão no 4T19, R\$ 1,3 milhão menor que no 4T18. Em 2019, o custo de ocupação foi de R\$ 7,3 milhões, um decréscimo de R\$ 3,7 milhões, comparado com 2018.

Os custos de ocupação dos serviços, diretamente impactados pela conferência dos empreendimentos ao FII GSOB mencionada anteriormente, totalizaram R\$ 5,3 milhões no 4T19, um acréscimo de R\$ 3,3 milhões comparado com o 4T18. Em 2019 tivemos R\$ 15,1 milhões, um acréscimo de R\$ 9,2 milhões em relação a 2018.

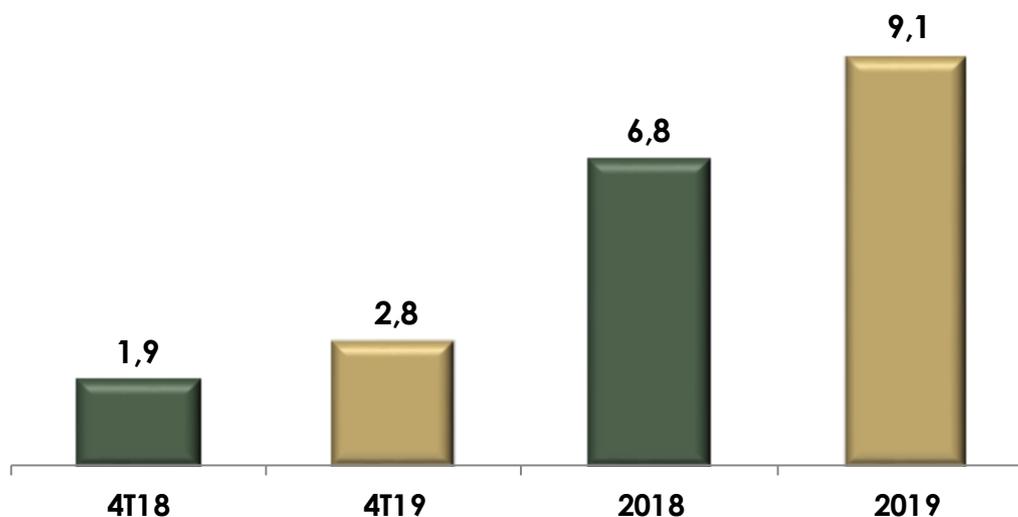
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T19, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,8 milhões, R\$ 0,9 milhão maior que no 4T18. Em 2019 tivemos R\$ 9,1 milhões, um acréscimo de R\$ 2,3 milhões em relação a 2018.

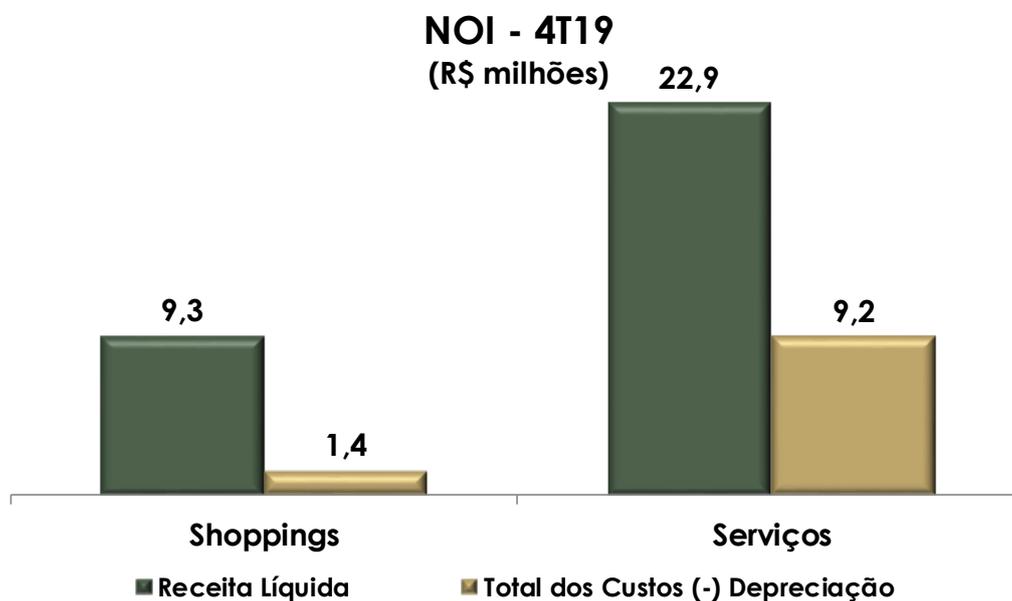
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



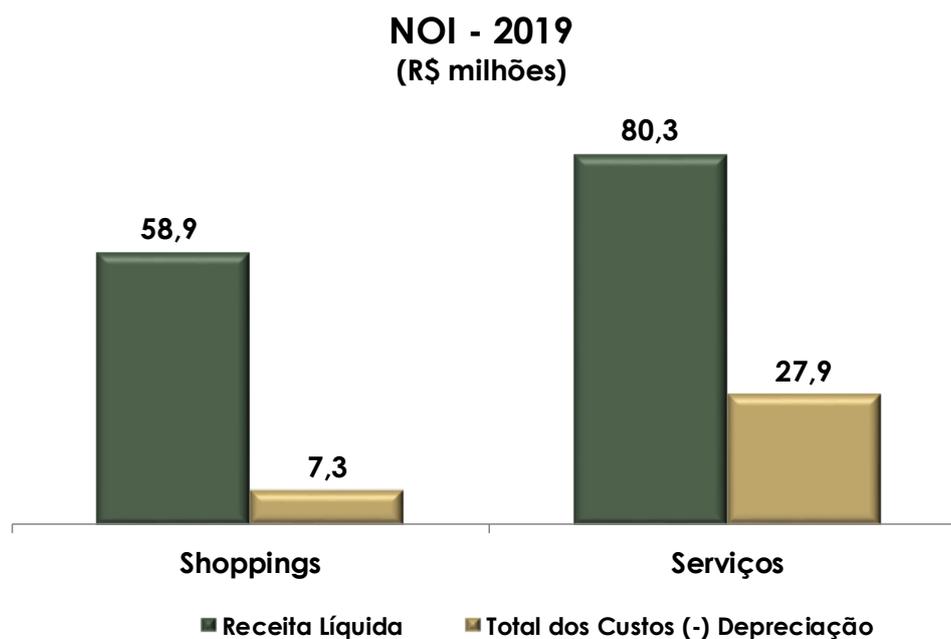
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 4T19 foi de R\$ 21,3 milhões, margem de 66,0% e decréscimo de 55,3% comparado aos R\$ 47,6 milhões no 4T18. Em 2019 tivemos R\$ 102,8 milhões, com margem de 73,8% e queda de 45,3% em comparação com 2018.

No 4T19 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 21,6 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 7,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,7 milhões.



Já em 2019 tivemos R\$ 104,0 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 51,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 52,4 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T19 totalizaram R\$ 13,3 milhões, representando um decréscimo de 37,0%, comparado com 4T18. Em 2019 este valor foi de R\$ 58,6 milhões, 2,6% menor que em 2018.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,5)	(0,2)	-64,5%	(1,4)	(0,8)	-45,9%
PCLD	(0,9)	(0,8)	-15,1%	(3,2)	(2,9)	-9,8%
Despesas com Pessoal	(3,8)	(3,6)	-3,7%	(14,8)	(13,7)	-7,2%
Serviços de Terceiros	(2,9)	(3,4)	17,5%	(11,6)	(14,6)	26,0%
Despesas de Comercialização	(1,4)	(0,6)	-53,8%	(3,9)	(3,5)	-9,8%
Não Recorrentes	(9,3)	(3,1)	-67,1%	(15,8)	(13,0)	-17,6%
Outras Despesas	(2,3)	(1,6)	-30,8%	(9,5)	(10,1)	6,9%
Total	(21,1)	(13,3)	-37,0%	(60,2)	(58,6)	-2,6%

Neste trimestre tivemos um decréscimo de R\$ 7,8 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) das despesas com pessoal, (ii) da comercialização, (iii) das outras despesas, (iv) da PCLD, (v) das não recorrentes e (vi) de publicidade e propaganda, parcialmente compensado pelo acréscimo (vii) das despesas com serviços de terceiros.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 4T19 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 50,9 milhões positivo, enquanto no 4T18 tivemos R\$ 4,4 milhões positivo. Em 2019 este valor foi de R\$ 73,0 milhões positivo e em 2018 tivemos R\$ 74,2 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,2	-	-	1,1	0,8	-29,6%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	3,3	(0,3)	-109,9%	(79,4)	(8,6)	-89,1%
Ajuste ao valor justo das propriedades para Investimento - CPC 28	(0,2)	45,1	-	(0,2)	45,1	-
Outras Recuperações	1,1	6,1	-	4,3	35,7	-
Total	4,4	50,9	-	(74,2)	73,0	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T19 foi negativo em R\$ 3,5 milhões, e no 4T18 o resultado ficou R\$ 10,6 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. Em 2019 registramos R\$ 144,2 milhões negativo, comparado com R\$ 344,3 milhões negativo em 2018.

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	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Receitas	135,0	139,0	2,9%	399,2	390,7	-2,1%
Juros de aplicações financeiras	5,9	2,9	-51,3%	26,3	18,8	-28,4%
Variação cambial ativa	98,1	112,3	14,4%	304,0	236,2	-22,3%
Variação monetária ativa	-	-	-	-	0,1	-
Ganho na operação com derivativos	5,7	20,2	253,6%	34,2	84,6	147,4%
Outros	25,3	3,6	-85,9%	34,7	51,0	47,0%
Despesas	(145,6)	(142,5)	-2,2%	(743,5)	(534,9)	-28,0%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(16,0)	(4,9)	-69,0%	(85,0)	(29,3)	-65,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	(27,3)	(29,1)	6,4%	(113,6)	(113,1)	-0,4%
Perda em operação com derivativos	(15,4)	(36,4)	135,2%	(24,8)	(81,4)	228,7%
Variação cambial passiva	(66,6)	(69,8)	4,8%	(440,7)	(284,9)	-35,4%
Multa sobre impostos em atraso	(11,7)	-	-	(44,5)	(14,0)	-68,6%
Outros	(8,6)	(2,3)	-73,1%	(34,8)	(12,2)	-64,9%
Total	(10,6)	(3,5)	-66,7%	(344,3)	(144,2)	-58,1%

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 pelo 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 e operações a termo *non-deliverable forward* (NDF) junto a instituições de primeira linha.

Em 31 de dezembro de 2019, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	
	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	4,0311
Nocional em US\$ mil	52.000
Valor Justo em R\$ mil	(448)
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	
	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	4,0954
Nocional em US\$ mil	49.500
Valor Justo em R\$ mil	(1.357)
Total de Instrumento de Hedge	
	TOTAL
Nocional em US\$ mil	101.500
Valor Justo em R\$ mil	(1.805)

(*) 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 4T19 foi de R\$ 4,6 milhões negativo e no 4T18 foi de R\$ 28,2 milhões negativo. Em 2019 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 7,2 milhões negativos, um decréscimo de R\$ 58,9 milhões em comparação com 2018.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

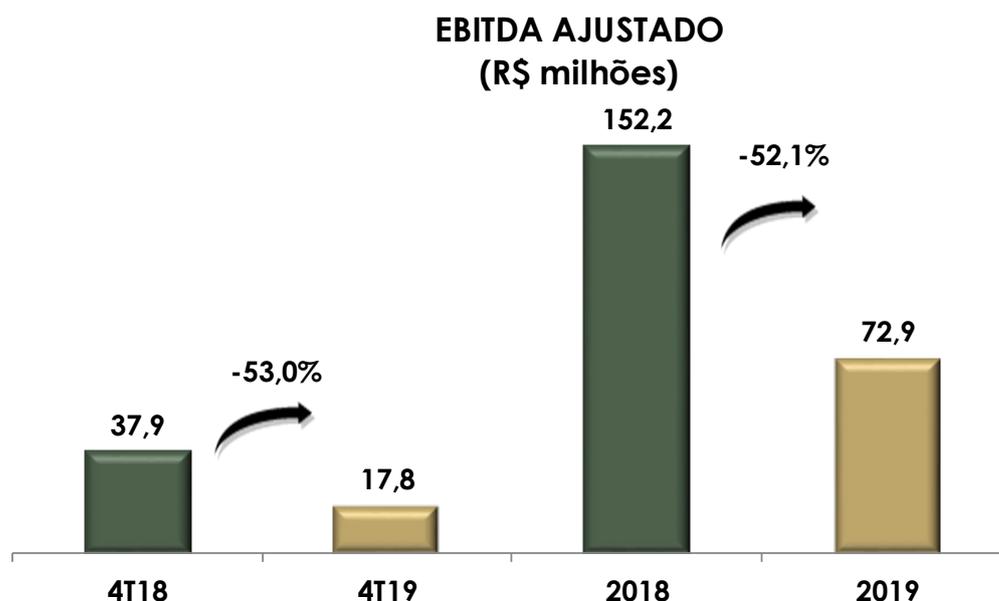
No 4T19 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 5,1 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 0,2 milhão positivo no 4T18. Em 2019 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 97,0 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 209,8 milhões negativo em 2018.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Resultado Líquido	(7,9)	50,8	-	(357,0)	(34,3)	-90,4%
(+) Não recorrentes	5,8	3,4	-41,7%	95,0	(1,7)	-
(+) Propriedade para Investimento	0,2	(45,1)	-	0,2	(45,1)	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	2,1	(14,2)	-	52,0	(15,9)	-
Resultado Líquido Ajustado	0,2	(5,1)	-	(209,8)	(97,0)	-53,8%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	0,3%	-15,8%	-	-97,3%	-69,7%	27,6 p.p.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T19 foi de R\$ 17,8 milhões, com margem de 55,3%, e decréscimo de 53,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 37,9 milhões. Em 2019 este valor foi de R\$ 72,9 milhões, margem de 52,4% e decréscimo de 52,1% em comparação com 2018.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Resultado líquido	(7,9)	50,8	-	(357,0)	(34,3)	-90,4%
(+) IRPJ / CSLL	28,2	4,6	-83,7%	66,1	7,2	-89,1%
(+) Resultado Financeiro Líquido	10,6	3,5	-66,7%	344,3	144,2	-58,1%
(+) Depreciação e Amortização	1,0	0,6	-40,1%	3,6	2,6	-29,0%
EBITDA	31,9	59,5	86,7%	57,0	119,7	110,1%
(+) Não Recorrentes	5,8	3,4	-41,7%	95,0	(1,7)	-
(+) Propriedade para Investimento	0,2	(45,1)	-	0,2	(45,1)	-
EBITDA Ajustado	37,9	17,8	-53,0%	152,2	72,9	-52,1%
Margem EBITDA Ajustado	68,3%	55,3%	-13 p.p.	70,6%	52,4%	-18,2 p.p.



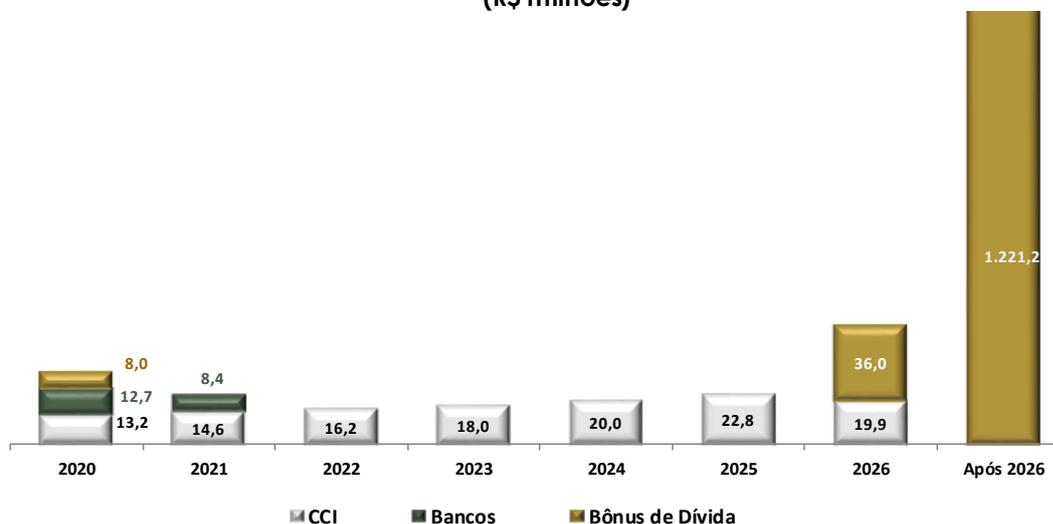
ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 1.441,0 milhões. Em 30 de setembro 2019 este endividamento era de R\$ 1.441,6 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2019 de

R\$ 268,5 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.142,5 milhões. No 3T19 o endividamento líquido foi de R\$ 1.093,0 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões	Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/12/19	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	8,4	5,0	3,4	-	-	-	-	-	-
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	12,7	7,7	5,0	-	-	-	-	-	-
	CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	124,7	13,2	14,6	16,2	18,0	20,0	22,8	19,9	-
	BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	37,4	1,4	-	-	-	-	-	36,0	-
	BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	473,6	6,6	-	-	-	-	-	-	467,0
	BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	754,2	-	-	-	-	-	-	-	754,2
	Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.411,0	33,9	23,0	16,2	18,0	20,0	22,8	55,9	1.221,2

*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 SUBSEQUENTE

Com a pandemia do Coronavírus ("COVID-19"), a economia global e a brasileira foram afetadas diretamente, com impacto na circulação de pessoas e no movimento do comércio em geral, incluindo shopping centers. A Administração da Companhia acompanha os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos e contingências para manter a continuidade das atividades e operações em condições de normalidade. Na data de emissão destas demonstrações financeiras, ainda não é possível mensurar os riscos e eventuais perdas que tal pandemia possa gerar sobre as estimativas ou os negócios da Companhia.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Receita Bruta	64.029	37.284	-41,8%	244.780	159.242	-34,9%
De Aluguéis	40.179	12.389	-69,2%	156.750	70.791	-54,8%
De Serviços	23.850	24.895	4,4%	88.030	88.451	0,5%
Deduções da Receita	(8.503)	(5.076)	-40,3%	(29.155)	(20.027)	-31,3%
Pis / Cofins	(5.222)	(2.783)	-46,7%	(17.830)	(11.233)	-37,0%
ISS	(864)	(1.053)	21,9%	(3.105)	(3.526)	13,6%
Descontos	(2.417)	(1.240)	-48,7%	(8.220)	(5.268)	-35,9%
Receita Líquida	55.526	32.208	-42,0%	215.625	139.215	-35,4%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(7.929)	(10.940)	38,0%	(27.923)	(36.459)	30,6%
Pessoal	(748)	(1.141)	52,5%	(2.459)	(3.662)	48,9%
Depreciação	(569)	(292)	-48,7%	(1.683)	(1.281)	-23,9%
Ocupação	(4.659)	(6.749)	44,9%	(16.933)	(22.453)	32,6%
Serviços de Terceiros	(1.953)	(2.758)	41,2%	(6.848)	(9.063)	32,3%
Resultado Bruto	47.597	21.268	-55,3%	187.702	102.756	-45,3%
Despesas Operacionais	(16.723)	37.652	-	(134.404)	14.345	-
Gerais e Administrativas	(21.086)	(13.274)	-37,0%	(60.194)	(58.646)	-2,6%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	4.363	50.926	-	(74.210)	72.991	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	30.874	58.920	90,8%	53.298	117.101	119,7%
Resultado Financeiro	(10.580)	(3.520)	-66,7%	(344.258)	(144.231)	-58,1%
Resultado Antes do IR e da CS	20.294	55.400	173,0%	(290.960)	(27.130)	-90,7%
IR/CS	(28.202)	(4.606)	-83,7%	(66.087)	(7.182)	-89,1%
Resultado Líquido	(7.908)	50.794	-	(357.047)	(34.312)	-90,4%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/12/2019	31/12/2018
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	197.654	383.959
Aplicações financeiras vinculadas	70.809	132.605
Contas a receber	32.687	63.239
Tributos a recuperar	32.807	25.822
Propriedades para investimento	-	132.966
Outras contas a receber	23.468	15.225
Total do circulante	357.425	753.816
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	-	1.668
Contas a receber	1.628	2.617
Tributos a recuperar	27	2.760
Empréstimos a receber com terceiros	2.979	6.819
Debêntures a receber - partes relacionadas	215.188	-
Partes relacionadas	55.316	51.422
Depósitos e cauções	3.067	6.103
Outras contas a receber	84.384	54
Propriedades para investimento	948.270	2.128.784
Imobilizado	18.127	4.155
Intangível	13.010	14.562
Total do não circulante	1.341.996	2.218.944
TOTAL DO ATIVO	1.699.421	2.972.760
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	13.592	8.187
Empréstimos e financiamentos	20.727	31.734
Salários e encargos sociais	1.986	2.004
Impostos, taxas e contribuições	132.858	162.458
Impostos parcelados	17.832	20.818
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	13.132	48.509
Partes relacionadas	26.709	24.032
Receitas de cessões a apropriar	4.291	13.992
Dividendos a pagar	-	828.956
Contas a pagar	-	1.311
Outras contas a pagar	1.416	2.290
Total do circulante	232.543	1.144.291
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.265.610	1.206.788
Receitas de cessões a apropriar	18.404	66.497
Impostos parcelados	52.744	63.494
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.267	65.504
Contas a pagar	-	7.209
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.919	2.311
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	111.563	377.983
Total do não circulante	1.462.507	1.789.786
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.371	38.683
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.699.421	2.972.760

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/12/2019	31/12/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do Exercício	(34.312)	(357.047)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do exercício com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	2.608	3.672
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	4.484	5.035
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	491	6.258
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(15.965)	(30.851)
Imposto de renda e contribuição social	23.147	89.645
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	140.283	197.339
Resultados financeiros sobre outros ativos e passivos não circulantes	(19.473)	-
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	-	50.627
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	5.625	9.873
Variação cambial	47.847	185.960
Ajuste a valor justo	(45.095)	(9.516)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	(3.083)	1.284
Tributos a recuperar	(4.252)	(14.048)
Outras contas a receber	(92.573)	118
Depósitos e cauções	3.036	(5.377)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	5.405	(5.133)
Impostos, taxas e contribuições	(6.300)	(34.766)
Salários e encargos sociais	(18)	(89)
Receitas de cessões a apropriar	(4.807)	(93.505)
Contas a pagar na compra de imóveis	(8.520)	8.520
Outras contas a pagar	(873)	(408)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(2.345)	7.591
Pagamento de juros	(66.567)	(98.094)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(68.912)	(90.503)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	322.159	1.783
Transferência de investimentos, propriedade para investimentos, imobilizado e intangível para o FII GSOB	15.376	-
Baixa de propriedades para investimento destinadas à venda	132.966	-
(Resgate) Aplicação financeira e aplicação e vinculada	63.464	(132.685)
Empréstimos a receber de terceiros	3.840	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(394.517)	(99.910)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado	-	1.059.148
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	143.288	828.336
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(38.125)	(521.339)
Liquidação dos dividendos	(207.239)	-
Novos parcelamento de tributos	4.850	72.581
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(18.950)	(15.055)
Partes relacionadas	(1.217)	1.292
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(260.681)	(462.521)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(186.305)	275.312
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	383.959	108.647
No final do exercício	197.654	383.959

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	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual
de Vendas	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 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.
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.
Receita Bruta por m²	Receita Bruta dividida pela ABL própria média no período.
Resultado Líquido Ajustado	Resultado Líquido mais as despesas não recorrentes.
Resultado Líquido Ajustado por m²	Resultado Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.