

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	5
Demonstração do Resultado	7
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	10
DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	11
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	12
Demonstração do Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	22
DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	23
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	24
Demonstração do Valor Adicionado	25

Relatório da Administração	26
----------------------------	----

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	94
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	98
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

100

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	69.435.699
Preferenciais	0
Total	69.435.699
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.923.550
Preferenciais	0
Total	1.923.550

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Reunião do Conselho de Administração	26/12/2018	Dividendo	09/04/2019	Ordinária		12,27862

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	1.020.870	1.379.699	1.152.603
1.01	Ativo Circulante	2.856	5.164	24.991
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	66	2.245	2.229
1.01.01.01	Caixa	60	12	14
1.01.01.02	Bancos	1	4	21
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	5	2.229	2.194
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0	13.053
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0	13.053
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	0	13.053
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.455	1.942	1.842
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.455	1.942	1.842
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	335	977	7.867
1.01.08.03	Outros	335	977	7.867
1.01.08.03.01	Outras Contas a Receber	335	977	7.867
1.02	Ativo Não Circulante	1.018.014	1.374.535	1.127.612
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.277	51.550	43.905
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.228	51.497	42.885
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	2.228	51.497	42.885
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	49	53	1.020
1.02.01.10.03	Depósitos de cauções	49	53	20
1.02.01.10.04	Outras Contas a Receber	0	0	1.000
1.02.02	Investimentos	1.010.511	1.315.819	1.062.530
1.02.02.01	Participações Societárias	1.010.511	1.315.819	1.062.530
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.010.511	1.315.819	1.062.530
1.02.03	Imobilizado	1.945	2.234	14.251
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.945	2.234	14.251
1.02.04	Intangível	3.281	4.932	6.926
1.02.04.01	Intangíveis	3.281	4.932	6.926
1.02.04.01.02	Direito de Uso de Software	2.875	4.535	6.537

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1.02.04.01.03	Marcas e Patentes	406	397	389

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	1.020.870	1.379.699	1.152.603
2.01	Passivo Circulante	981.668	154.220	178.778
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.413	1.462	1.664
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.413	1.462	1.664
2.01.02	Fornecedores	538	2.690	565
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	538	2.690	565
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.115	3.165	8.398
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.115	3.165	8.398
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	18.880	2.873	8.019
2.01.03.01.03	Impostos parcelados	235	292	379
2.01.05	Outras Obrigações	960.602	146.903	168.151
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	131.646	146.897	168.142
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	131.646	146.897	168.142
2.01.05.02	Outros	828.956	6	9
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	828.956	0	0
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	0	6	9
2.02	Passivo Não Circulante	519	793	600
2.02.02	Outras Obrigações	519	723	600
2.02.02.02	Outros	519	723	600
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	519	723	600
2.02.04	Provisões	0	70	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	70	0
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	70	0
2.03	Patrimônio Líquido	38.683	1.224.686	973.225
2.03.01	Capital Social Realizado	385.064	385.064	376.781
2.03.02	Reservas de Capital	-1.907	-1.907	6.376
2.03.04	Reservas de Lucros	12.573	841.529	590.068
2.03.04.01	Reserva Legal	12.573	12.573	0
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	828.956	590.068

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-357.047	0	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-330.266	220.885	184.969
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.399	-21.319	-24.569
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	441	-11.085	4.109
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-305.308	253.289	205.429
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-330.266	220.885	184.969
3.06	Resultado Financeiro	2.785	702	-1.890
3.06.01	Receitas Financeiras	2.925	1.988	769
3.06.02	Despesas Financeiras	-140	-1.286	-2.659
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-327.481	221.587	183.079
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-29.566	29.874	300
3.08.01	Corrente	-17.040	0	300
3.08.02	Diferido	-12.526	29.874	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-357.047	251.461	183.379
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-357.047	251.461	183.379
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-5,29000	3,72000	2,79000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	-357.047	251.461	183.379
4.03	Resultado Abrangente do Período	-357.047	251.461	183.379

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-35.887	5.435	-14.335
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-49.820	904	-17.065
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-357.047	251.461	183.379
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	1.989	2.662	3.646
6.01.01.04	Resultado da Equivalência Patrimonial	305.308	-253.289	-205.429
6.01.01.06	Constituição (Reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-70	70	0
6.01.01.07	(Ganho) ou perda na alienação de propriedade para investimentos	0	0	1.339
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	13.933	4.531	2.730
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	-513	-100	101
6.01.02.02	Outras Contas a Receber	642	7.890	2.189
6.01.02.03	Fornecedores	-2.152	2.125	-474
6.01.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	16.007	-5.146	2.042
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-49	-202	-108
6.01.02.06	Outras Contas a Pagar	-6	-3	-1.024
6.01.02.08	Depósitos e cauções	4	-33	4
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-49	24.402	-8.379
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e de Itens do Ativo Intangível	-51	-313	-510
6.02.04	Aplicação financeira e aplicação financeira vinculada	0	13.053	-13.053
6.02.05	Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	2	11.662	0
6.02.06	Aquisição de investimentos permanentes	0	0	-9.545
6.02.07	Recebimento pela venda de propriedade para investimento e imobilizado	0	0	14.729
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	33.757	-29.821	23.047
6.03.03	Partes Relacionadas	34.018	-29.857	13.730
6.03.04	Pagamento do principal de parcelamentos de impostos	0	0	-229
6.03.05	Novos parcelamentos de impostos	-261	36	0
6.03.06	Aumento de capital social	0	0	9.546
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.179	16	333
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.245	2.229	1.896
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	66	2.245	2.229

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	841.529	0	0	1.224.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	841.529	0	0	1.224.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-828.956	0	0	-828.956
5.04.06	Dividendos	0	0	-828.956	0	0	-828.956
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-357.047	0	-357.047
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-357.047	0	-357.047
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	12.573	-357.047	0	38.683

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	764.923	-174.855	0	973.225
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	764.923	-174.855	0	973.225
5.04.08	Cancelamento de Ações em Tesouraria	0	8.283	0	0	0	0
5.04.09	Transação de Capital	0	-8.283	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	251.461	0	251.461
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	251.461	0	251.461
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	76.606	-76.606	0	0
5.06.04	Destinação para Reserva Legal	0	0	12.573	-12.573	0	0
5.06.05	Realização de Reservas	0	0	-174.855	174.855	0	0
5.06.06	Destinação para reserva de Lucros a Realizar	0	0	238.888	-238.888	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	841.529	0	0	1.224.686

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	375.745	-2.134	896.656	-489.967	0	780.300
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	375.745	-2.134	896.656	-489.967	0	780.300
5.04	Transações de Capital com os Sócios	13.880	-4.334	0	0	0	9.546
5.04.01	Aumentos de Capital	3.170	0	0	0	0	3.170
5.04.08	Transação de Capital	10.710	-10.710	0	0	0	0
5.04.09	Ágio na subscrição de ações	0	6.376	0	0	0	6.376
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	183.379	0	183.379
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	183.379	0	183.379
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-131.733	131.733	0	0
5.06.04	Realização de Reservas	0	0	-131.733	131.733	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	764.923	-174.855	0	973.225

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.644	-7.637	-8.485
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.644	-7.637	-8.485
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.644	-7.637	-8.485
7.04	Retenções	-1.989	-2.662	-3.646
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.989	-2.662	-3.646
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.633	-10.299	-12.131
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-304.507	244.192	210.307
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-305.308	253.289	205.429
7.06.02	Receitas Financeiras	654	1.988	769
7.06.03	Outros	147	-11.085	4.109
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-312.140	233.893	198.176
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-312.140	233.893	198.176
7.08.01	Pessoal	13.413	10.910	12.354
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.899	7.197	8.175
7.08.01.02	Benefícios	1.876	1.436	1.716
7.08.01.03	F.G.T.S.	520	408	454
7.08.01.04	Outros	2.118	1.869	2.009
7.08.01.04.01	INSS	2.118	1.869	2.009
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	29.566	-29.764	-216
7.08.02.01	Federais	29.566	-29.861	-300
7.08.02.02	Estaduais	0	97	84
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.928	1.286	2.659
7.08.03.01	Juros	1.928	1.286	2.659
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-357.047	251.461	183.379
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-357.047	251.461	183.379

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	2.972.760	3.560.307	3.300.170
1.01	Ativo Circulante	753.816	1.196.966	224.634
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	383.959	108.647	59.771
1.01.01.01	Caixa	95	48	47
1.01.01.02	Bancos	1.479	1.716	3.529
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	382.385	106.883	56.195
1.01.02	Aplicações Financeiras	132.605	0	13.053
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	132.605	0	13.053
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras Vinculadas	132.605	0	0
1.01.03	Contas a Receber	78.464	81.374	85.537
1.01.03.01	Clientes	63.239	66.192	66.323
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	15.225	15.182	19.214
1.01.06	Tributos a Recuperar	25.822	10.876	11.275
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	25.822	10.876	11.275
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	132.966	996.069	54.998
1.01.08.03	Outros	132.966	996.069	54.998
1.01.08.03.01	Propriedade para investimento destinada a venda	132.966	996.069	0
1.01.08.03.02	Contas a Receber - Cessões	0	0	54.998
1.02	Ativo Não Circulante	2.218.944	2.363.341	3.075.536
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	71.443	73.139	70.938
1.02.01.04	Contas a Receber	2.617	5.983	7.273
1.02.01.04.01	Clientes	2.617	5.983	7.273
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	51.422	47.255	53.953
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	47.255	53.953
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	17.404	19.901	9.712
1.02.01.10.03	Empréstimos a receber com terceiros	6.819	8.282	0
1.02.01.10.04	Depósitos e Cauções	6.103	6.158	2.247
1.02.01.10.06	Aplicações Financeiras	1.668	1.588	1.469
1.02.01.10.07	Outras Contas a Receber	54	215	1.689

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1.02.01.10.08	Tributos a recuperar	2.760	3.658	4.307
1.02.02	Investimentos	2.128.784	2.268.849	2.969.390
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.128.784	2.268.849	2.969.390
1.02.03	Imobilizado	4.155	4.411	15.258
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.155	4.411	15.258
1.02.04	Intangível	14.562	16.942	19.950
1.02.04.01	Intangíveis	14.562	16.942	19.950
1.02.04.01.02	Vida Útil Indefinida	4.134	4.083	4.013
1.02.04.01.03	Vida Útil Definida	10.428	12.859	15.937

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	2.972.760	3.560.307	3.300.170
2.01	Passivo Circulante	1.144.291	253.064	341.915
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.004	2.093	2.368
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.004	2.093	2.368
2.01.02	Fornecedores	8.187	13.320	16.569
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.187	13.320	16.569
2.01.03	Obrigações Fiscais	183.276	109.923	136.540
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	183.276	109.923	136.540
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	162.458	107.579	121.106
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	20.818	2.344	15.434
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	31.734	47.714	73.473
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	31.734	47.714	73.473
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	24.029	38.873	64.763
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	7.705	8.841	8.710
2.01.05	Outras Obrigações	919.090	80.014	112.965
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	24.032	20.036	24.748
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	24.032	20.036	24.748
2.01.05.02	Outros	895.058	59.978	88.217
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	828.956	0	0
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	1.311	0	0
2.01.05.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	48.509	32.487	59.822
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	2.290	2.698	2.700
2.01.05.02.07	Receitas de cessões a apropriar	13.992	24.793	25.695
2.02	Passivo Não Circulante	1.789.786	2.082.557	1.985.030
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.206.788	1.258.469	1.142.621
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.206.788	1.258.469	1.142.621
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	59.626	170.832	121.082
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	1.147.162	1.087.637	1.021.539
2.02.02	Outras Obrigações	448.686	577.047	583.522

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2.02.02.02	Outros	448.686	577.047	583.522
2.02.02.02.03	Impostos Parcelados	63.494	16.042	42.046
2.02.02.02.04	Contas a Pagar	7.209	0	0
2.02.02.02.05	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	377.983	561.005	541.476
2.02.03	Tributos Diferidos	65.504	96.355	86.647
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	65.504	96.355	86.647
2.02.04	Provisões	2.311	1.485	1.504
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.311	1.485	1.504
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	580	240	157
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.731	1.245	1.347
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	66.497	149.201	170.736
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	66.497	149.201	170.736
2.02.06.02.01	Receitas de Cessões a Apropriar	66.497	149.201	170.736
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	38.683	1.224.686	973.225
2.03.01	Capital Social Realizado	385.064	385.064	376.781
2.03.02	Reservas de Capital	-1.907	-1.907	6.376
2.03.04	Reservas de Lucros	12.573	841.529	590.068
2.03.04.01	Reserva Legal	12.573	12.573	0
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	828.956	590.068
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-357.047	0	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	215.625	252.290	259.227
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-27.923	-27.938	-37.012
3.03	Resultado Bruto	187.702	224.352	222.215
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-134.404	204.108	-24.528
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-60.194	-51.515	-58.868
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-74.210	255.623	34.340
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	53.298	428.460	197.687
3.06	Resultado Financeiro	-344.258	-255.398	18.188
3.06.01	Receitas Financeiras	399.209	135.057	506.024
3.06.02	Despesas Financeiras	-743.467	-390.455	-487.836
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-290.960	173.062	215.875
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-66.087	78.399	-32.496
3.08.01	Corrente	-89.645	-22.102	-27.132
3.08.02	Diferido	23.558	100.501	-5.364
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-357.047	251.461	183.379
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-357.047	251.461	183.379
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-357.047	251.461	183.379
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-5,29000	3,72000	2,79000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-357.047	251.461	183.379
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-357.047	251.461	183.379
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-357.047	251.461	183.379

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-90.503	97.773	115.983
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	150.995	144.665	113.503
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	-357.047	251.461	183.379
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	3.672	4.679	6.109
6.01.01.04	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	5.035	4.621	6.713
6.01.01.05	Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	6.258	-19	131
6.01.01.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-30.851	-90.793	5.364
6.01.01.07	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuos	197.339	194.004	255.979
6.01.01.09	Varição Cambial	185.960	16.447	-220.793
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	9.873	374	-1.116
6.01.01.13	Perda / (Ganho) não realizada com operações com instrumentos derivativos	0	0	-4.008
6.01.01.15	Ganho na liquidação dos Bônus	0	0	-98.464
6.01.01.16	(Ganho) / Perda na alienação de propriedade para investimento	50.627	0	12.300
6.01.01.17	Imposto de Renda e Contribuição Social	89.645	22.102	27.132
6.01.01.18	Ajuste ao Valor Justo	-9.516	-258.211	-59.223
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-241.498	-46.892	2.480
6.01.02.01	Contas a Receber	1.284	-3.200	-7.322
6.01.02.02	Tributos a Recuperar	-14.048	1.048	9.785
6.01.02.03	Outras Contas a Receber	118	5.506	3.312
6.01.02.04	Depósitos e Cauções	-5.377	-3.911	366
6.01.02.05	Fornecedores	-5.133	-3.249	-5.376
6.01.02.06	Impostos, taxas e contribuições	-34.766	64.872	32.776
6.01.02.07	Salários e Encargos Sociais	-89	-275	-213
6.01.02.08	Receitas de Cessões a Apropriar	-93.505	-22.437	161.897
6.01.02.09	Outras Contas a Pagar	-408	-2	-3.117
6.01.02.10	Pagamento de juros	-98.094	-140.242	-134.630
6.01.02.12	Contas a receber - cessões	0	54.998	-54.998
6.01.02.13	Contas a pagar na compra de imóveis	8.520	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	828.336	-15.207	-42.172

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.02.01	Recebimento pela venda de propriedades para investimento e imobilizado	1.059.148	0	60.500
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado e itens do ativo intangível	-99.910	-65.117	-104.248
6.02.04	Aplicação Financeira e Aplicação Financeira Vinculada	-132.685	12.934	-13.389
6.02.07	Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	1.783	36.976	14.965
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-462.521	-33.690	-125.280
6.03.01	Captação de Empréstimos, Financiamentos e CCI	0	161.046	1.910
6.03.02	Amortização do Principal de Empréstimos, Financiamentos e CCI	-521.339	-139.919	-131.714
6.03.03	Pagamento do Principal de Parcelamento de Impostos	-15.055	-4.291	-10.846
6.03.05	Partes Relacionadas	1.292	-6.296	3.435
6.03.06	Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	0	-10.411	-600
6.03.07	Novos parcelamentos de tributos	72.581	-33.819	2.989
6.03.08	Aumento de capital social	0	0	9.546
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	275.312	48.876	-51.469
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	108.647	59.771	111.240
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	383.959	108.647	59.771

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	841.529	0	0	1.224.686	0	1.224.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	841.529	0	0	1.224.686	0	1.224.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-828.956	0	0	-828.956	0	-828.956
5.04.06	Dividendos	0	0	-828.956	0	0	-828.956	0	-828.956
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-357.047	0	-357.047	0	-357.047
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-357.047	0	-357.047	0	-357.047
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	12.573	-357.047	0	38.683	0	38.683

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	389.625	-6.468	764.923	-174.855	0	973.225	0	973.225
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	389.625	-6.468	764.923	-174.855	0	973.225	0	973.225
5.04.08	Cancelamento de Ações em Tesouraria	0	8.283	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Transação de Capital	0	-8.283	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	251.461	0	251.461	0	251.461
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	251.461	0	251.461	0	251.461
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	76.606	-76.606	0	0	0	0
5.06.04	Destinação para Reserva Legal	0	0	12.573	-12.573	0	0	0	0
5.06.05	Realização de Reservas	0	0	-174.855	174.855	0	0	0	0
5.06.06	Destinação para Reserva de Lucros a Realizar	0	0	238.888	-238.888	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	841.529	0	0	1.224.686	0	1.224.686

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	375.745	-2.134	896.656	-489.967	0	780.300	0	780.300
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	375.745	-2.134	896.656	-489.967	0	780.300	0	780.300
5.04	Transações de Capital com os Sócios	13.880	-4.334	0	0	0	9.546	0	9.546
5.04.01	Aumentos de Capital	3.170	0	0	0	0	3.170	0	3.170
5.04.08	Transação de Capital	10.710	-10.710	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Ágio na Subscrição de Ações	0	6.376	0	0	0	6.376	0	6.376
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	183.379	0	183.379	0	183.379
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	183.379	0	183.379	0	183.379
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-131.733	131.733	0	0	0	0
5.06.04	Realização de Reservas	0	0	-131.733	131.733	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	389.625	-6.468	764.923	-174.855	0	973.225	0	973.225

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	231.525	271.501	278.461
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	236.560	276.122	285.174
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-5.035	-4.621	-6.713
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-55.543	-68.187	-59.044
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-55.543	-68.187	-59.044
7.03	Valor Adicionado Bruto	175.982	203.314	219.417
7.04	Retenções	-3.672	-4.679	-6.109
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.672	-4.679	-6.109
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	172.310	198.635	213.308
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	324.999	390.680	540.364
7.06.02	Receitas Financeiras	399.209	135.057	506.024
7.06.03	Outros	-74.210	255.623	34.340
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	497.309	589.315	753.672
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	497.309	589.315	753.672
7.08.01	Pessoal	18.413	15.981	18.736
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.644	10.374	12.389
7.08.01.02	Benefícios	3.366	2.468	2.830
7.08.01.03	F.G.T.S.	641	509	600
7.08.01.04	Outros	2.762	2.630	2.917
7.08.01.04.01	INSS	2.762	2.630	2.917
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	92.476	-68.582	63.721
7.08.02.01	Federais	87.317	-73.947	58.893
7.08.02.03	Municipais	5.159	5.365	4.828
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	743.467	390.455	487.836
7.08.03.01	Juros	743.467	390.455	487.836
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-357.047	251.461	183.379
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-357.047	251.461	183.379

Rel: **GeneralShopping&Outlets**
D O B R A S I L

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping e Outlets do Brasil S/A submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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 comparados 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 Alugueis e Serviços, estes aumentaram 11,2% em relação ao 4T17, atingindo R\$ 7,9 milhões, impactado 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\$ 344,2 milhões em 2018.

Relatório da Administração

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

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping e Outlets do Brasil é uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, com 195.757 m² de área bruta locável própria em 16 shopping centers e participação média de 52,9% em 31 de dezembro de 2018. Administramos 15 desses empreendimentos com área bruta locável total de 293.211 m², além de exploração de serviços complementares.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shoppings centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilização da Companhia por suas receitas de prestação de serviços e locatícias através da melhor performance varejista em nossos shopping centers de um lado, e de negociação de compra e venda de participações, de outro. Nossa estratégia é de, considerando as avaliações mercadológicas das localidades:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros, acréscimos de participações ou alienações de participações;
- negociação de participações, com terceiros, de ativos da Companhia;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shoppings centers;
- desenvolvimento de novas formas de shoppings centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shoppings centers.

Relatório da Administração

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

De maneira diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista.

Nossas atividades são de (i) planejamento, administração e operação de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas); (iii) locação de espaços publicitários e promocionais (“merchandising”); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica e de água, entre outros, para os empreendimentos. (Vide descrição das receitas em desempenho econômico e financeiro).

CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

O ano de 2018 apresentou modesta melhora na atividade do comércio varejista, com variação acumulada do volume de vendas em patamar superior ao registrado ao longo de 2017 (2,3% contra 2,1%).

Esse desempenho reflete uma melhora, na margem, das condições de consumo.

No mercado de trabalho, a parcela de ocupados encerrou 2018 com crescimento superior ao observado em 2017 (1,4% contra menos 0,05% em 2017), com os rendimentos médios reais apresentando alta de 0,63% ao longo do ano. A taxa média (anual) de desemprego também apresentou melhora, atingindo 12,3% em 2018, queda de 0,5 ponto percentual na comparação com o período anterior.

O mercado de concessões de crédito às famílias teve bom desempenho ao longo dos 12 meses encerrados em dezembro, registrando alta de 12%, com a taxa média de juros partindo de 31,7% a.a. ao final de 2017 e 29% ao ano em dezembro último. Outro indicador positivo relativo ao mercado de crédito foi a redução da taxa de inadimplência dos consumidores finais, que encerrou 2018 em 4,8% (contra 5,2% em dez/2017).

Assim, a lenta recuperação das vendas do varejo foi resultado de um ambiente macroeconômico em acomodação, com os indicadores de confiança dos consumidores em patamares muito superiores aos observados no início de 2018, e em um ambiente com baixa pressão sobre a inflação.

Combinando essas perspectivas econômicas positivas ao conhecimento junto a varejistas e à experiência da Companhia no desenvolvimento de Outlet Centers, a Companhia pretende acelerar o desenvolvimento de novos projetos desse tipo, fortalecendo sua rede de Outlet Centers.

Relatório da Administração

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Destques 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%

MERCADO DE CAPITAIS E GOVERNANÇA

O ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, conseqüentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

Além do acesso ao mercado de capitais, a listagem no Novo Mercado beneficiou a Companhia com as melhores práticas de gestão, aplicando-se os conceitos de Governança Corporativa e equânimes direitos aos acionistas.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 151 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shopping centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

Relatório da Administração

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica).
- reciclagem da água.
- reciclagem de detritos e óleos.
- otimização do uso de papel e reciclagem.
- paisagismo com reflorestamento.
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

Em atendimento às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 pela BDO RCS Auditores Independentes SS.

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória no artigo 42 do seu Estatuto Social.

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

A General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) foi constituída em 06 de março de 2007 e, a partir de 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shoppings centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: (a) Levian Participações e Empreendimentos Ltda. e (b) Atlas Participações Ltda. Atualmente a participação da Companhia no capital das Sociedades com atividades em shoppings centers está agrupada na Levian Participações Empreendimentos Ltda., Vanti Empreendimentos e Participações Ltda. e na Securis Administradora e Incorporadora Ltda.

Conforme aprovação em AGO/E (Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária) no 26 de março de 2018, a Companhia alterou a razão social de General Shopping Brasil S.A. para a denominação General Shopping e Outlets do Brasil S.A.

A Companhia negocia suas ações na B3 - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob a sigla GSHP3.

A Companhia apresentou à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o pedido de registro de um programa restrito patrocinado de Global Depositary Shares com base no Regulation S e Rule 144A (GDSs), conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 22 de julho de 2016. Em 18 de julho de 2016, a CVM aprovou o pedido. Nesse contexto, o The Bank of New York Mellon atua como a instituição depositária do Programa de GDS e responsável pela emissão dos respectivos certificados. As ações ordinárias da Companhia são negociadas na BM&FBOVESPA e representam lastro dos GDS à razão de 1 (um) GDS para cada 73 (setenta e três) ações. O Itaú Unibanco S.A. atua como a instituição custodiante das ações da Companhia no Brasil. O estabelecimento do programa GDS envolveu a emissão de 11.000.000 (onze milhões) de novas ações ordinárias em decorrência da incorporação da controlada indireta Druz Administradora e Incorporadora Ltda., conforme divulgado na Nota Explicativa nº 19. As novas ações emitidas ficaram em poder da controlada direta GS Investments Limited. Do montante das ações que não serviram de lastro para o programa de GDS, foram canceladas 6.564.301 ações conforme ata da reunião do conselho de administração realizada em 04 de agosto de 2017. O saldo remanescente de 1.923.550 ações permanece em tesouraria nominal à Companhia.

A controladora imediata e final da Companhia é a Golf Participações Ltda., estabelecida no Brasil.

A sede da Companhia está localizada em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar conjunto 241.

Notas Explicativas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (Companhia) relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 27 de março de 2019. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo).

A General Shopping e Outlets do Brasil S.A. e suas controladas (doravante referidas como Companhia) tem como atividade preponderante: (a) administração de bens próprios e de terceiros; (b) participação em negócios mobiliários e (c) incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes.

As controladas diretas e indiretas da Companhia e que foram incluídas nas informações contábeis consolidadas são as seguintes:

- **ABK do Brasil - Empreendimentos e Participações Ltda. (ABK):** tinha por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. A ABK detinha uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., e participação de 49,9% nas ações da Nova União Administradora e Incorporadora S.A.. A ABK foi incorporada na Levian Participações e Empreendimentos Ltda em 09 de fevereiro de 2018;
- **ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. (ALTE):** tem por objeto social a prestação de serviços de provedor de acesso às redes de comunicações, serviços de comunicação multimídia - SCM, provedor de voz sobre protocolo internet - VOIP.;
- **Andal Administradora e Incorporadora Ltda. (Andal):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Andal é detentora de uma fração ideal de 99,9% do Suzano Shopping Center;
- **Ardan Administradora e Incorporadora Ltda. (Ardan):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Ardan é detentora de uma fração ideal de 0,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Ast Administradora e Incorporadora Ltda. (Ast):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários e locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo;
- **Atlas Participações Ltda. (Atlas):** tem por objeto social a administração de bens próprios e participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral na I Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., GS Park Estacionamentos Ltda.; ALTE Telecom Comércio e Serviços Ltda. e na BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A.;
- **Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (Bac):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;

Notas Explicativas

- **Bail Administradora e Incorporadora Ltda. (Bail):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (BOT):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BOT possui participação de 100% nas cotas da Manzanha Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda;
- **Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (Brassul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 100% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.;
- **BR Brasil Retail Administradora e Incorporadora S.A. (BR Retail):** tem por objeto social o desenvolvimento e administração de projetos envolvendo o planejamento, participação e desenvolvimento de sociedades de comércio varejista e atacadista, bem como aquisição, criação e administração de empresas com atuação no setor de varejo, franquias, máster franquias, empresas franqueadoras e/ ou com potencial de se tornarem franqueadoras, todas com atuação no Brasil.
- **Cly Administradora e Incorporadora Ltda. (Cly):** tinha por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Cly era detentora de 60% do Internacional Shopping Guarulhos e foi incorporada na Levian Participações e Empreendimentos Ltda em 09 de fevereiro de 2018.;
- **Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Delta):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Delta é detentora de 0,1% do Suzano Shopping Center;
- **Eler Administradora e Incorporadora Ltda. (Eler):** tinha por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Eler era detentora de 24% do Internacional Shopping Guarulhos, e foi incorporada na Levian Participações e Empreendimentos Ltda, em 09 de fevereiro de 2018;
- **Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. (Energy):** tem por objeto social a compra, venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia e prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Shopping Guarulhos, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Suzano Shopping, Shopping Bonsucesso; Outlet Premium São Paulo, Parque Shopping Barueri, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Shopping do Vale, Parque Shopping Maia, Outlet Premium Rio de Janeiro, Parque Shopping Sulacap e Unimart Shopping;
- **ERS Administradora e Incorporadora Ltda. (ERS):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A empresa ERS é proprietária de 50% do Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro;
- **FAT Empreendimentos e Participações S/A. (FAT):** tem por objeto social incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda e administração de bens próprios e de terceiros, bem como participação como quotista e acionista em outras empresas e participação em empreendimentos imobiliários;

Notas Explicativas

- **FIPARK Estacionamentos Ltda (FIPARK):** tem por objeto a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios e de terceiros. Atualmente a FIPARK é responsável pela administração dos estacionamentos do Internacional Guarulhos Shopping Center, Parque Shopping Maia, Shopping Bonsucesso, e Suzano Shopping Center.
- **FLK Administradora e Incorporadora Ltda. (FLK):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e incorporação imobiliária. A FLK é proprietária de 52% do Outlet Premium Salvador, na Bahia;
- **Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. (Fonte):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Fonte é proprietária de 51% do Parque Shopping Sulacap, no Rio de Janeiro;
- **Fundo de Investimento Imobiliário (FII Top Center):** cujo objeto consiste na aquisição de empreendimento imobiliário, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, visando auferir receitas por meio da valorização dos imóveis, da locação ou do arrendamento e das vendas dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e pelas disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM);
- **GAX Administradora e Incorporadora Ltda. (GAX):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A GAX é detentora de 50% do Outlet Premium São Paulo;
- **General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. (GSB Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Suzano Shopping Center, Poli Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping do Vale, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart Shopping, Parque Shopping Barueri, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Maia; Outlet Premium Rio de Janeiro e OFF Outlet Fortaleza;
- **General Shopping Finance Limited (General Shopping Finance):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A General Shopping Finance é detentora de 49,9% das cotas da Levian Participações e Empreendimentos Ltda.;
- **GS Finance II Limited (GS Finance II):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias;
- **GS Investments Limited (GS Investments):** empresa sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Companhia ou às suas subsidiárias. A GS Investments é detentora de 66,1% das cotas da Securis Administradora e Incorporadora Ltda.;
- **GS Park Estacionamentos Ltda. (GS Park):** tem por objeto social a administração de estacionamentos de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros. Atualmente a GS Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Sulacap, Internacional Guarulhos Auto Shopping e Outlet Premium Rio de Janeiro;

Notas Explicativas

- **I Park Estacionamentos Ltda. (I Park):** tem por objeto social a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente a I Park é responsável pela administração dos estacionamentos do Cascavel JL Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Unimart, Shopping do Vale e Parque Shopping Barueri;
- **Indui Administradora e Incorporadora Ltda. (Indui):** têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Indui é detentora de 50% do Outlet Premium Brasília;
- **Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. (ASG Administradora):** tem por objeto social a administração de bens próprios ou de terceiros, prestação de serviços de administração de centros comerciais e predial, prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center;
- **Levian Participações e Empreendimentos Ltda. (Levian):** tem por objeto social a administração de bens próprios, participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente a Levian é detentora de 9,8% do Internacional Shopping Guarulhos e de uma fração ideal de 99,5% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, e 0,5% do Shopping Unimart. A Levian também possui participação na Send Empreendimentos e Participações Ltda. (100%), Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. (100%), POL Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BOT Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Bac Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Mai Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (100%), Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (39,9%), Atlas Participações Ltda. (100%), FIPARK Estacionamentos Ltda (100%) e EDO Empreendimentos e Participações S.A (100%);
- **MAI Administradora e Incorporadora Ltda. (MAI):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária;
- **Nova União Administradora e Incorporadora S.A. (Nova União):** tinha por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, participação em negócios mobiliários e imobiliários, incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. A Nova União era detentora de 6% do Internacional Shopping Guarulhos. Em 9 de fevereiro de 2018 foi incorporada pela Levian Participações e Empreendimentos Ltda.;
- **Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. (Manzanza):** tem por objeto social a prestação de serviços de consultoria e administração de shopping centers e a administração de bens próprios. A Manzanza é proprietária de um terreno em Atibaia;

Notas Explicativas

- **Palo Administradora e Incorporadora Ltda (Palo):** Tem por objetivo a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Palo é detentora de 50% do OFF Outlet Fortaleza;
- **Pentar Administradora e Incorporadora Ltda. (Pentar):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Pentar é detentora de 99,5% do Unimart Shopping;
- **POL Administradora e Incorporadora Ltda. (POL):** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários;
- **Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. (Poli Empreendimentos):** tem por objeto social a exploração do ramo de shopping centers, por meio da locação de imóveis próprios ou da sublocação de imóveis locados de terceiros. Atualmente, a Poli Empreendimentos é a detentora de 50% do Poli Shopping Center;
- **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. (Sale):** tem por objeto social a compra, venda, locação, urbanização, hipoteca, incorporação, construção e a administração de bens imóveis de sua propriedade e de terceiros ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,4% do Shopping do Vale;
- **SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A. (SB Bonsucesso):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A SB Bonsucesso é detentora de 63,4% do Shopping Bonsucesso;
- **Securis Administradora e Incorporadora Ltda. (Securis):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e participação em outras empresas. A Securis é detentora de 100% das cotas das empresas: Ardan Administradora e Incorporadora Ltda., Bail Administradora e Incorporadora Ltda., FAT Empreendimentos e Participações S/A., Bavi Administradora e Incorporadora Ltda., Fundo de Investimento Imobiliário FII Top Center, Tequs Administradora e Incorporadora Ltda., Rumb Administradora e Incorporadora Ltda., Tela Administradora e Incorporadora Ltda. A Securis também é detentora de 0,1% do Shopping Bonsucesso e de uma fração inferior a 0,1% da Vanti Administradora e Incorporadora Ltda;
- **Send Empreendimentos e Participações Ltda. (Send):** tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. A Send é detentora de 100% das cotas da Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda. e de 85,5% do Cascavel JL Shopping;
- **Tela Administradora e Incorporadora Ltda. (Tela):** tem por objeto social as atividades de incorporações imobiliárias, a de venda de imóveis construídos ou adquiridos para venda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários.
- **Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. (Uniplaza):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;

Notas Explicativas

- **Vanti Administradora e Incorporadora Ltda. (Vanti):** Tem por objetivo a administração de bens próprios e de terceiros e de centros comerciais, próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e participação em outras empresas. A Vanti detém 100% das cotas das empresas: Andal Administradora e Incorporadora Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., GAX Administradora e Incorporadora Ltda., SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A., XAR Administradora e Incorporadora Ltda., Indui Administradora e Incorporadora Ltda., Palo Administradora e Incorporadora Ltda., Pentar Administradora e Incorporadora Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. e Fonte Administradora e Incorporadora Ltda.;
- **Vide Serviços e Participações Ltda. (Vide):** tem por objeto social serviços de divulgações institucionais, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias e participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários;
- **Vul Administradora e Incorporadora Ltda. (Vul):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários. A Vul é proprietária de 63,5% do Parque Shopping Maia;
- **Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. (Wass):** tem por objeto social a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Shopping Center, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Cascavel JL Shopping, Suzano Shopping, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Shopping do Vale, Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Salvador, Parque Shopping Maia e Outlet Premium Rio de Janeiro;
- **XAR Administradora e Incorporadora Ltda. (XAR):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A XAR é detentora de 48% do Parque Shopping Barueri;
- **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. (Zuz):** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.

As controladas Bud Administradora e Incorporadora Ltda. (Bud), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (BR Outlet), Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. (Premium Outlet), Jauá Administradora e Incorporadora Ltda. (Jauá), Bavi Administradora e Incorporadora Ltda. (Bavi), Tequs Administradora e Incorporadora Ltda. (Tequs), Rumb Administradora e Incorporadora Ltda. (Rumb) e EDO Empreendimentos e Participações S.A. (EDO) têm por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros e, a incorporação imobiliária. As empresas não possuem operações em 31 de dezembro de 2018.

Notas Explicativas

A Companhia detém participação direta, em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, nos seguintes empreendimentos:

	31/12/2018			31/12/2017		
	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)
Shopping Center						
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	3.386	1.693	50,0%	4.527	2.264
Internacional Shopping	9,8%	77.080	7.554	90,0%	77.080	69.372
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	00,0%	11.477	11.477
Suzano Shopping	100,0%	22.813	22.813	00,0%	19.583	19.583
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590	85,5%	8.877	7.590
Shopping do Vale	84,4%	16.882	14.247	84,4%	16.487	13.913
Unimart Shopping Campinas	100,0%	15.878	15.878	00,0%	14.961	14.961
Outlet Premium São Paulo	50,0%	24.337	12.169	50,0%	21.570	10.785
Parque Shopping Barueri	48,0%	36.300	17.424	48,0%	37.420	17.962
Outlet Premium Brasília	50,0%	16.162	8.081	50,0%	16.116	8.058
Shopping Bonsucesso	63,5%	25.273	16.048	63,4%	24.437	15.517
Outlet Premium Salvador	52,0%	14.964	7.781	52,0%	14.964	7.781
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.022	14.801	51,0%	28.770	14.673
Parque Shopping Maia	63,5%	31.711	20.136	63,5%	31.711	20.136
Outlet Premium Rio de Janeiro	50,0%	20.906	10.453	50,0%	20.936	10.468
OFF Outlet Fashion Fortaleza	50,0%	15.223	7.612	-	-	-
		370.291	195.757		348.916	244.540

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards (IFRS) - IAS 1) e de acordo com a deliberação CVM 676/11 que aprovou o CPC 26 (R1), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações contábeis consolidadas e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

Notas Explicativas

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

Continuidade operacional

A Administração da Companhia tem realizado todo seu planejamento e ações visando a perenidade de seus negócios, dessa forma avalia que possui condições de disponibilizar todos os recursos para continuidade de suas operações. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza relevante que possa gerar dúvidas sobre a continuidade operacional da Companhia e suas controladas, sendo assim as demonstrações contábeis foram elaboradas levando em conta esse pressuposto.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis de cada controlada incluída na consolidação são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que opera) de cada controlada. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações contábeis consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora.

As controladas localizadas no exterior (General Shopping Finance, GS Finance II e a GS Investments) não possuem corpo gerencial próprio nem independência administrativa, financeira e operacional, portanto, a moeda funcional definida foi o real (R\$), que é a moeda funcional da controladora.

2.1.3. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as informações da Companhia e de suas controladas, encerradas na mesma data-base, sendo consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1.

Notas Explicativas

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: (a) saldos de investimentos e do patrimônio líquido; (b) saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e (c) receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia não possui participação de não controladores a ser apresentado. Os resultados das controladas (inclusive fundos de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em reais, moeda funcional da Companhia. A Companhia revisou as práticas contábeis adotadas pelas controladas no exterior e não identificou diferenças com aquelas adotadas no Brasil, a serem ajustados no patrimônio líquido e no resultado do exercício desses investimentos antes de apurar o resultado e a equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

	% - 31/12/2018 - participação no capital	% - 31/12/2017 - participação no capital
Controladas diretas		
Levian	100%	100%
Securis	100%	100%
General Shopping Finance	100%	100%
Vanti	100%	-
GS Finance II	100%	100%
GS Investments	100%	100%
Controladas indiretas		
ABK	-	99,7%
Alte	100%	100%
Andal	100%	100%
Ardan	100%	100%
ASG Administradora	100%	100%
Ast	100%	100%
Atlas	100%	100%
Bac	100%	100%
Bail	100%	100%
Bavi (sem operação)	100%	100%
Bot	100%	100%
Br Outlet (sem operação)	100%	100%

Notas Explicativas

	% - 31/12/2018 - participação no capital	% - 31/12/2017 - participação no capital
BR Retail	100%	100%
Brassul	100%	100%
Bud (sem operação)	100%	100%
Cly	-	100%
Delta	100%	100%
EDO (sem operação)	100%	100%
Eler	-	100%
Energy	100%	100%
ERS	100%	100%
FAT	100%	100%
FII Top Center	100%	100%
FIPARK	100%	100%
FLK	100%	100%
Fonte	100%	100%
GAX	100%	100%
GSB Administradora	100%	100%
GS Park	100%	100%
Indui	100%	100%
lpark	100%	100%
Jauá (sem operação)	100%	100%
MAI	100%	100%
Manzana	100%	100%
Nova União	-	99,8%
Palo	100%	100%
Pentar	100%	100%
POL	100%	100%
Poli Shopping	100%	100%
Premium Outlet (sem operação)	100%	100%
Rumb (sem operação)	100%	100%
Sale	100%	100%
SB Bonsucesso	100%	100%
Send	100%	100%
Tela	100%	100%
Tequs (sem operação)	100%	100%
Uniplaza	100%	100%
Vanti	-	100%
Vide	100%	100%
Vul	100%	100%
Wass	100%	100%
XAR	100%	100%
Zuz	100%	100%

2.3. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 R2 (IAS 28), para fins de demonstrações contábeis da Controladora. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas no mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Notas Explicativas

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das demonstrações contábeis, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.4. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pelo diretor-presidente.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

2.6. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas

Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) Mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

b) Ativos financeiros pelo custo amortizado

Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das demonstrações contábeis, os quais são classificados como ativo não circulante. Os ativos financeiros da Companhia correspondem aos empréstimos a partes relacionadas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e outras contas a receber.

c) Passivos financeiros pelo custo amortizado

Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

2.7. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos para administrar a sua exposição a riscos de taxa de câmbio e de taxa de juros. A Nota Explicativa nº 26 inclui informações mais detalhadas sobre os instrumentos financeiros derivativos.

Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e são posteriormente remensurados pelo valor justo no encerramento do exercício. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente.

Notas Explicativas

Quando um instrumento financeiro for um derivativo listado em bolsa, seu valor justo deve ser mensurado por meio de técnicas de avaliação com base em cotações em mercado ativo, em que o preço utilizado para o cálculo do valor justo é o de fechamento de cada mês. No caso dos derivativos não listados, ou seja, via balcão, o valor justo deverá ser calculado por meio de métodos de avaliação a valor presente por desconto de fluxo de caixa futuro, também com base em informação de mercado no último dia do mês.

2.8. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

2.9. Contas a receber e partes relacionadas

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

A provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD) é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.

Notas Explicativas

As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “despesas gerais e administrativas” na demonstração do resultado.

2.10. Propriedades para investimento

São representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa n° 10.

As propriedades para investimento são inicialmente registradas pelo custo de aquisição ou construção. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção (“greenfields”) e terrenos para futura expansão. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção (“greenfields”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Os custos incorridos relacionados a propriedades para investimento em utilização, como: manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como custo na demonstração do resultado do exercício a que se refere.

As propriedades para investimento são baixadas após a alienação ou quando são permanentemente retiradas de uso e não há benefícios econômico-futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado. Nas operações em que o investimento é realizado em regime de coempredimento, onde a alienação de participação no projeto ocorre antes da conclusão das obras, os valores pagos pelo sócio à Companhia são mantidos no passivo como adiantamentos até a efetiva transferência dos riscos e benefícios da propriedade do bem (conclusão das obras), quando a diferença entre os valores líquidos da alienação e o valor contábil proporcional do ativo é reconhecida no resultado.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados.

2.11. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa n° 11, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Notas Explicativas

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.12. Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução do valor recuperável acumulado. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no final de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado, prospectivamente.

2.13. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

Os bens do imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve evidências que indicassem que os ativos não seriam recuperáveis.

As propriedades para investimentos estão avaliadas ao seu valor justo, as variações de acordo com os laudos de avaliação são registradas em conta de resultado do exercício.

2.14. Outros ativos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico-futuros. São demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais, auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

Notas Explicativas

2.15. Outros passivos (circulante e não circulante)

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial.

2.16. Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos a obrigação.

2.17. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários

Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da administração em causas semelhantes, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 19.

2.18. Custo de empréstimos - capitalização de juros

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados à aquisição, construção ou produção de propriedades de investimento em desenvolvimento são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

Notas Explicativas

2.19. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A provisão para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro real e presumido e foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre o ajuste a valor justo e sobre a venda de propriedades para investimentos, 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica à alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos ativos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. O imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou quando o imposto diferido passivo for liquidado. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

2.20. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13° aluguel, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços.

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia.

Notas Explicativas

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Referem-se à receita da gestão de administração e de suprimento de energia e água dos shoppings centers.

d) Receitas de cessões a apropriar

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas e usufrutos de frações ideais do estacionamento do Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Maia e Shopping Suzano são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo respectivo do primeiro contrato de aluguel, ou do contrato de direitos de uso, ou do contrato de usufruto.

2.21. Propriedades para investimentos em negociação para venda (Alienação)

Quando a Companhia está comprometida com um plano de venda para a alienação de uma propriedade para investimento, estes ativos são classificados para o ativo circulante, seguindo as premissas do CPC 28 - Propriedade para investimento e CPC 31 Ativo não circulante mantido para venda. A propriedade para investimento deve ser baixada (eliminada do balanço patrimonial) na alienação ou quando a propriedade para investimento for permanentemente retirada de uso e nenhum benefício econômico for esperado da sua alienação.

2.22. Lucro / Prejuízo básico e diluído por ação

Conforme Pronunciamento Técnico CPC 41 (IAS 33), o resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício e da média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício. No caso da Companhia, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação, uma vez que a Companhia não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

2.23. Demonstração do Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A Demonstração do Valor Adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas

2.24. Uso de estimativas e julgamentos críticos

A preparação das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as IFRS, requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Companhia e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações contábeis.

As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, na data de aprovação das demonstrações contábeis, dos eventos e das transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ ou correntes.

Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir:

a) Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia contratou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, em que avalia as propriedades para investimento da Companhia anualmente.

Os valores justos são baseados nos valores de mercado das suas propriedades para investimento, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Cálculo esse baseado através de uma inspeção detalhada, incluindo análises dos históricos, situações atuais, perspectivas futuras, localizações das propriedades para investimento avaliadas além dos mercados em geral.

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia e suas controladas, quando aplicável, reconhecem ativos e passivos diferidos com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas demonstrações contábeis e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que a Companhia tenha diferenças temporárias tributáveis (IR e CS diferido passivo) suficientes. Esses prejuízos se referem à Companhia que apresenta histórico de prejuízos e não prescrevem.

Notas Explicativas

A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre as avaliações patrimoniais das propriedades para investimentos são calculados pela sistemática de tributação do lucro presumido.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.25. Novas normas, alterações e interpretações

A Companhia analisou os novos pronunciamentos contábeis e concluiu que não há efeitos para serem divulgados antecipadamente nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018.

(a) Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018:

- CPC 47 - Receita de contrato com cliente. O CPC 47 estabelece uma estrutura abrangente para determinar se, quando, e por quanto a receita é reconhecida. Substitui o CPC 30 - Receitas e interpretações relacionadas. A Companhia adotou o CPC 47 usando o método de efeito cumulativo, no entanto essa adoção não gerou qualquer alteração nos montantes anteriormente reconhecidos como receita, dado a não relevância da alteração da norma para a Companhia.

- CPC 48 - Instrumentos financeiros. O CPC 48 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. Em relação a classificação e mensuração de Ativos e Passivos financeiros, o CPC 48 retém em grande parte os requerimentos existentes no CPC 38 para a classificação e mensuração de passivos financeiros, no entanto ele elimina as seguintes categorias do CPC 38 para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda.

Notas Explicativas

A Administração avaliou as alterações introduzidas pela norma e concluiu que sua adoção não trará impactos para a Companhia, principalmente em relação à mensuração dos instrumentos financeiros quando comparado com os princípios do CPC 38.

(b) Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019:

- IFRS 16/CPC 06 (R2) - Arrendamento mercantil - Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, o tratamento contábil permanece praticamente o mesmo, com a classificação dos arrendamentos como arrendamentos operacionais ou arrendamentos financeiros, e a contabilização desses dois tipos de contratos de arrendamento de forma diferente. Na avaliação da Companhia não haverá impacto relevante da nova norma. O valor apurado de acordo com os contratos vigentes em 31 de dezembro de 2018 é de R\$370 mil;

- Emissão da interpretação IFRIC 23 - Incertezas no tratamento de impostos sobre a renda. Estabelece aspectos de reconhecimento e mensuração da norma IAS 12 quando existir incertezas sobre o tratamento do imposto de renda relacionados a impostos ativos ou passivos e correntes ou diferidos, baseados em lucros tributáveis, prejuízos fiscais, bases tributáveis, perdas fiscais não utilizadas, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais. Esta interpretação é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2019. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis;

- Alteração da norma IAS 19 - Alterações no plano em casos de redução ou liquidação. Esclarece aspectos de mensuração e reconhecimento no resultado de efeitos de reduções e liquidações em planos de benefícios a empregados. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2019. A Companhia não espera impactos em possíveis eventos futuros de reduções e liquidações em planos de benefícios a empregados;

- Alteração da norma IFRS 3 - Definição de negócio. Esclarece aspectos para a definição de negócio, de forma a esclarecer quando uma transação deve ter tratamento contábil de combinação de negócios ou aquisição de ativos. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos em possíveis eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos;

Notas Explicativas

- Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 - Definição de materialidade. Esclarece aspectos de materialidade para o enquadramento da norma contábil onde este conceito é aplicável. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos				
Em reais				
Caixa	60	12	95	48
Bancos	1	4	1.453	1.662
Em dólar norte-americano				
Bancos (a)	-	-	26	54
	61	16	1.574	1.764
Aplicações financeiras				
Em reais				
CDB (b)	-	2.209	32.676	9.473
Compromissada (b)	-	-	2.644	24.648
Conta remunerada	5	20	2.604	1.293
Fundo de investimento exclusivo (c)				
Caixa	-	-	10	10
Fundo de Investimento	-	-	118	84
LFT	-	-	171.188	52.287
Letras financeiras	-	-	9.961	2.184
Compromissada	-	-	163.184	16.904
Total de aplicações financeiras	5	2.229	382.385	106.883
Total de caixa e equivalentes de caixa	66	2.245	383.959	108.647
Aplicações financeiras circulante (d)	-	-	-	-
Aplicações financeiras não circulante	-	-	1.668	1.588
Total de aplicações financeiras	-	-	1.668	1.588

- (a) Em 31 de dezembro de 2018, o total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 1.574 (consolidado), sendo o montante de R\$ 26 depositado em conta corrente no exterior e é indexado ao dólar norte-americano. Em 31 de dezembro de 2017, do total do saldo de R\$ 1.764 (consolidado), o montante de R\$ 54 estava depositado em conta corrente no exterior e era indexado ao dólar norte-americano;
- (b) Recursos aplicados em CDBs (Certificados Depósitos Bancários) e Compromissadas nos bancos Santander e Itaú com rendimento em média 99,1% do CDI;
- (c) Em 31 de dezembro de 2018, a carteira do Fundo de Investimento Exclusivo é composta substancialmente por títulos emitidos por instituições financeiras no Brasil e títulos públicos federais de alta liquidez, registrados por seus valores de realização, que remuneram em média 99,6% do CDI. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando essas limitadas às taxas de administração de ativos e outros serviços inerentes às operações de fundos;

Notas Explicativas

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são investimentos com prazo de resgate inferior a 90 dias, constituídos de títulos de alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Fundo de Renda Fixa (a)	132.605	-
Não circulante	132.605	-

(a) Valor depositado em Fundo de Investimento DI e Investi Fix no Banco Itaú S/A com liquidez diária, referente à garantia adicional das operações de empréstimos e cédulas de crédito imobiliários (CCI), conforme descrito nas Notas Explicativas 13 e 14.

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Aluguéis a receber e outros	100.168	101.452
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(34.312)	(29.277)
Total	65.856	72.175
Circulante	63.239	66.192
Não circulante	2.617	5.983

As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita, calculados “pro rata dia” até a data do balanço. Esses valores nominais correspondem aproximadamente aos respectivos valores presentes pelo fato de serem realizáveis em curto prazo.

A exposição máxima ao risco de crédito da Companhia é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Companhia adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

Notas Explicativas

A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção, multiplicados por 12); as garantias aceitas (imóvel, carta de fiança, seguro etc.); a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 31 de dezembro de 2017 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo no início do exercício	(29.277)	(24.656)
Adições na provisão para perdas estimada com créditos de liquidação duvidosa	(5.035)	(4.621)
Saldo no final do exercício	(34.312)	(29.277)

A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
A vencer	47.989	57.332
Vencidas		
Até 30 dias	2.388	2.019
De 31 a 60 dias	1.774	1.738
De 61 a 90 dias	1.584	1.095
De 91 a 180 dias	4.889	2.799
Acima de 180 dias	41.544	36.469
	52.179	44.120
Total	100.168	101.452

Em 31 de dezembro de 2018, o montante de R\$ 7.232 das contas a receber de clientes (R\$ 7.192 em 31 de dezembro 2017) encontra-se vencido há mais de 180 dias, mas não provisionado. A Companhia entende que os demais valores vencidos estão devidamente negociados com os clientes e não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores são considerados recuperáveis.

Notas Explicativas**6. TRIBUTOS A RECUPERAR**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicações financeiras	-	1	6.704	3.934
IRRF a recuperar	71	67	1.269	845
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	128	127
PIS e COFINS a recuperar	-	-	425	520
Imposto de renda - antecipações	1.783	1.406	15.714	7.593
Contribuição social - antecipações	601	468	4.071	1.305
Outros impostos a recuperar	-	-	271	210
Total	2.455	1.942	28.582	14.534
Circulante	2.455	1.942	25.822	10.876
Não circulante	-	-	2.760	3.658

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Despesas de seguros a apropriar	199	19	317	95
Adiantamento a fornecedores	9	24	3.695	3.645
Adiantamento de benefícios trabalhistas	115	136	174	158
Despesas a apropriar	-	7	-	7
Valores a receber de outros empreendimentos	-	-	9.188	9.538
Comissões a apropriar	-	-	1.326	1.431
Outras contas a receber	12	791	579	523
Total	335	977	15.279	15.397
Ativo circulante	335	977	15.225	15.182
Ativo não circulante	-	-	54	215

8. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**a) Saldos e transações com partes relacionadas**

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas, as controladas e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados ao fornecimento de água e energia e às instalações elétricas; (ii) administração de shopping centers; (iii) administração de estacionamentos de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial e (v) acordos e deliberações tomados no âmbito de convenções de condomínios.

Notas Explicativas

Em linhas gerais, todos os termos e condições dos contratos com partes relacionadas estão de acordo com os termos e condições que normalmente são praticados em contratação com bases comutativas e de mercado, como se a contratação ocorresse com uma parte não relacionada à Companhia, exceto com relação ao saldo de conta corrente sobre os quais não incidem encargos financeiros.

A Administração negocia contratos com partes relacionadas individualmente, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, atendimento de padrões de qualidade, fazendo, assim, com que a contratação de parte relacionada reflita a opção que melhor atende aos interesses da Companhia em relação a prazos, valores e condições de qualidade, quando comparados com outros contratantes similares.

Os saldos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, na controladora, são apresentados a seguir:

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Ativo		
General Shopping Finance (a)	-	1.933
General Shopping Investments (a)	-	11.629
Securis (b)	-	18.757
Andal	-	9.959
I Park	-	6.659
Outros	2.228	2.560
Total	2.228	51.497

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Passivo		
I Park (b)	6.569	-
Andal (b)	7.329	-
Levian (b)	117.748	146.897
Total	131.646	146.897

- (a) Referem-se aos custos para emissão dos bônus perpétuos pagos pela Companhia;
- (b) Referem-se aos demais exigíveis sobre os quais não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento.

Notas Explicativas

Os saldos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, no consolidado, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Ativo		
Condomínio Unimart Campinas (c)	-	487
BR Partners Bahia Empreendimentos Imob.	149	149
Condomínio Outlet Premium RJ (c)	1.815	1.655
Condomínio Outlet Premium Brasília (c)	2.466	2.466
Condomínio do Vale (c)	1.720	1.360
Condomínio Bonsucesso (c)	2.259	1.893
Condomínio Parque Shop Sulacap (c)	3.190	3.135
Condomínio Volunt. Civil Parque Shop Maia (c)	4.999	4.977
Fundo de Investimento Imobiliário Sulacap - FII	653	653
Golf Participações Ltda. (a)	31.624	28.062
Nova Poli Shopping Center	100	100
Pessoas físicas (c)	1.780	1.780
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda.	146	146
Outros (c)	521	392
Total - Não circulante	51.422	47.255
	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Passivo		
SAS Venture LLC (b)	23.822	19.836
Outros (c)	210	200
Total	24.032	20.036

- (a) O empréstimo ao acionista e controlador está sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento;
- (b) Na reorganização societária, o capital social da controlada Park Shopping Administradora foi reduzido e está sendo devolvido ao então acionista SAS Ventures LLC em parcelas semestrais atualizadas pela variação do Dólar, desde 14 de setembro de 2007;
- (c) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros nem há prazo definido de vencimento;

Notas Explicativas**b) Remuneração dos administradores**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, foram pagos aos administradores da Companhia benefícios de curto prazo (ordenados, salários, contribuições para a seguridade social, participação nos lucros e assistência médica) de R\$ 5.980 e R\$ 5.874, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Pró labore	4.134	4.124
Remuneração variável e encargos	827	825
Benefícios	1.019	925
Total	5.980	5.874

Não foi pago nenhum valor a título de: (i) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço e benefícios por invalidez de longo prazo) e (iii) remuneração com base em ações.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, ocorrida em 26 de março de 2018, foi aprovada a remuneração global de R\$ 12.450 para o exercício de 2018 (R\$ 12.450 para o exercício de 2017).

9. INVESTIMENTOS

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas/ detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos Investimentos	
							31/12/2018	31/12/2017
Controladas diretas - Investimentos								
Levian	50,1	347.798.356	693.707	(98.696)	1.348.160	(49.447)	675.428	1.069.445
Securis	-	-	-	-	-	(860)	-	173.101
Vanti	99,99	619.961.105	440.829	9.042	628.954	9.042	628.954	-
			1.134.536	(89.654)	1.977.114	(41.265)	1.304.382	1.242.546
Provisão para perdas em investimentos em sociedades controladas								
General Shopping Finance	100	50.0000	81	(102.666)	(125.600)	(102.666)	(125.600)	(22.934)
GS Investments	100	50.000	-	(160.496)	(167.424)	(160.496)	(167.424)	96.173
GS Finance II	100	50.000	81	(881)	(847)	(881)	(847)	34
			162	(264.043)	(293.871)	(264.043)	(293.871)	73.273
Saldo líquido			1.134.698	(353.697)	1.683.243	(305.308)	1.010.511	1.315.819

Notas Explicativas

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Controladas indiretas - Levian					
Atlas	100%	3.816.399	3.816	30.025	113.072
Bac	100%	10.000	29.302	33	14.692
Bot	100%	51.331.650	51.332	309	65.125
BR Outlet	100%	10.000	10	(14)	(31)
Brassul	100%	25.630.617	25.631	(806)	60.575
Bud	100%	10.000	10	(1)	(3)
Delta	100%	72.870.112	72.870	391	70.465
EDO	100%	10.000	1	(1)	0
FIPARK	100%	10.000	563	2.497	5.296
Jauá	100%	10.000	10	(1)	25
MAI	100%	1.409.558	1.410	(10)	1.575
Manzanza	100%	21.078.331	52.813	(263)	49.943
POL	100%	58.921.553	58.922	94	51.833
Premium Outlet	100%	10.000	10	(2)	0
Sale	100%	14.702.069	14.702	(757)	61.135
Securis	39,9%	194.579.548	442.215	11.572	274.655
Send	100%	262.581.624	289.000	2.307	359.308
Uniplaza	100%	42.948.318	42.948	280	35.145
Vul	100%	350.689.894	424.382	(8.191)	237.740
Zuz	100%	58.139.780	58.140	604	94.269

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - Atlas					
Alte	100%	50.000	1.582	(10)	(245)
ASG Administradora	100%	20.000	1.945	77	2.088
Ast	100%	1.497.196	1.497	2.340	6.746
BR Brasil Retail	100%	100	3.864	72	223
Energy	100%	10.000	10	16.707	57.887
GS Park	100%	10.000	2.774	593	4.279
GSB Administradora	100%	1.906.070	4.212	4.483	51.334
Ipark	100%	3.466.160	3.466	1.432	32.578
Vide	100%	10.000	10	17	(198)
Poli Adm.	100%	50.000	0	(2)	(2)
Wass	100%	10.000	10	4.494	25.759

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - GS Investment					
Ardan	100%	10.000	10	91	97
Bail	100%	10.000	10	(68)	585
Bavi	100%	10.000	10	(1)	(26)
FAT	100%	10.000	24.985	(9.733)	14.419
FII Top Center	100%	11.890.778	11.991	(131)	1
Rumb	100%	10.000	10	(1)	5
Securis	66,1%	301.728.958	442.215	11.572	274.655
Tela	100%	10.000	0	(271)	(271)
Tequs	100%	10.000	10	(1)	5

Notas Explicativas

	% - Participação	Quantidade de ações/ quotas detidas	Capital social	Lucro/ (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido
Controladas indiretas - Vanti					
FLK	100%	12.686.271	12.686	2.313	61.644
Fonte	100%	224.098.764	191.464	(5.324)	85.423
Poli	100%	425.000	425	1.042	15.296
Andal	100%	5.068.000	10	5.293	180.620
ERS	100%	29.597.841	10	(7.650)	(74.643)
GAX	100%	10.000	10	14.157	116.801
Indui	100%	10.000	10	5.341	77.483
Palo	100%	10.000	0	(675)	(675)
Pentar	100%	10.000	10	666	107.172
SB Bonsucesso	100%	93.292.158	93.292	3.358	200.764
XAR	100%	786.849	10	(4.676)	(5.421)

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.062.530
Resultado de equivalência patrimonial	253.289
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.315.819
Resultado de equivalência patrimonial	(305.308)
Saldo em 30 de setembro de 2018	1.010.511

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Consolidado		Total
	Em operação	Projetos "Greenfields" em construção (i)	
Saldo em 31/12/2016	2.763.030	206.360	2.969.390
Aquisição / Adições	64.670	-	59.502
Alienação (ii)	-	(20.331)	(20.331)
Transferência para imobilizado	(7.693)	-	(2.525)
Transferência para "Propriedade para investimentos em negociação para venda" (v)	(936.950)	(58.448)	(995.398)
Ajuste a valor justo (iii)	258.211	-	258.211
Saldo em 31/12/2017	2.141.268	127.581	2.268.849
Aquisição / Adições	99.390	-	99.390
Alienação (iv)	(113.706)	-	(113.706)
Transferência para imobilizado	(2.299)	-	(2.299)
Transferência para "Propriedade para investimentos em negociação para venda" (vi)	(132.966)	-	(132.966)
Ajuste a valor justo (iii)	9.516	-	9.516
Saldo em 31/12/2018	2.001.203	127.581	2.128.784

- (i) Terrenos para futura construção e construções em andamento;
- (ii) Alienação de terrenos;
- (iii) Montantes reconhecidos no resultado do exercício;
- (iv) Alienação de 10,2% do Internacional Shopping Guarulhos e complemento do item (v);

Notas Explicativas

- (v) Transferência para “Propriedade para investimentos em negociação para venda”, referente à participação de 70% do Internacional Shopping Guarulhos.
- (vi) Transferência para “Propriedade para investimentos em negociação para venda”, referente à participação de 9,8% do Internacional Shopping Guarulhos, conforme nota explicativa 31.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos nas Notas Explicativas nº 13 e 14.

Avaliação a valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis).

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), da Grã-Bretanha, e pelo Appraisal Institute, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média ponderada de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 9,75% e a taxa média de capitalização (perpetuidade) adotada no 10º ano do fluxo foi de 8,02%.

11. IMOBILIZADO

	Controladora						
	% - Taxa de depreciação	31/12/2018			31/12/2017		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações		587	(226)	361	587	(202)	385
Móveis e utensílios	{	523	(289)	234	523	(252)	271
Máquinas e equipamen	{	1.410	(684)	726	1.410	(665)	745
Computadores e perifé	!	1.448	(1.323)	125	1.415	(1.253)	162
Benfeitorias em imóvei terceiros	{	701	(509)	192	694	(330)	364
Adiantamento a fornecedores		307	-	307	307	-	307
Total		4.976	(3.031)	1.945	4.936	(2.702)	2.234

Notas Explicativas

	% - Taxa de depreciação	Consolidado					
		31/12/2018			31/12/2017		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Edificações	2 a 4	1.596	(1.234)	362	1.596	(1.210)	386
Móveis e utensílios	8 a 15	5.344	(5.315)	29	6.093	(4.656)	1.437
Máquinas e equipamentos	8 a 15	2.423	(1.035)	1.388	2.193	(1.008)	1.185
Veículos	15 a 25	243	(133)	110	143	(114)	29
Computadores e periféricos	8 a 15	3.229	(2.974)	255	3.135	(2.826)	309
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8 a 15	6.609	(6.236)	373	6.444	(5.875)	569
Adiantamento a fornecedor	-	1.643	(5)	1.638	496	-	496
Total		21.087	(16.932)	4.155	20.100	(15.689)	4.411

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrado a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018:

	Controladora				
	31/12/2017	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2018
Edificações	385	-	-	(24)	361
Móveis e utensílios	271	-	-	(37)	234
Máquinas e equipamentos	745	-	-	(19)	726
Computadores e periférico	162	33	-	(70)	125
Benfeitorias em imóveis de terceiros	364	7	-	(179)	192
Adiantamento a fornecedor	307	-	-	-	307
Total	2.234	40	-	(329)	1.945

	Consolidado					
	31/12/2017	Adições	Baixas	Depreciação	Transferência PPI	31/12/2018
Edificações	386	-	-	(24)	-	362
Móveis e utensílios	1.437	69	(676)	(659)	(142)	29
Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	1.185	240	-	(27)	(10)	1.388
Veículos	29	110	(10)	(19)	-	110
Computadores e periféricos	309	37	(7)	(148)	64	255
Benfeitorias em imóveis de terceiros	569	7	(1.082)	(361)	1.240	373
Adiantamento a fornecedores	496	-	-	(5)	1.147	1.638
Total	4.411	463	(1.775)	(1.243)	2.299	4.155

Notas Explicativas**12. INTANGÍVEL**

	% - Taxa de amortização	Controladora					
		31/12/2018			31/12/2017		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes		406	-	406	397	-	397
Vida útil definida							
Softwares	20	19.020	(16.145)	2.875	19.020	(14.485)	4.535
Total		19.426	(16.145)	3.281	19.417	(14.485)	4.932

	% - Taxa de amortização	Consolidado		
		31/12/2018		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida				
Marcas e patentes		-	4.134	4.134
Vida útil definida				
Softwares	20	21.675	(18.133)	3.542
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(555)	3.950
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(5.034)	2.936
Total		38.284	(23.722)	14.562

	% - Taxa de amortização	Consolidado		
		31/12/2017		
		Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Vida útil indefinida				
Marcas e patentes		-	4.083	4.083
Vida útil definida				
Softwares	20	21.677	(16.501)	5.176
Direito de uso - Shopp Suzano (a)	1,67	4.505	(555)	3.950
Direito renovação de contratos (b)	10	7.970	(4.237)	3.733
Total		38.235	(21.293)	16.942

(a) Em 30 de julho de 2012, a Companhia assumiu o compromisso de pagar à Prefeitura Municipal de Suzano a quantia de R\$ 4.505, pelo direito real de uso com encargos de uma área com metragem total de 11.925,71 m² no Município de Suzano/ SP, para instalação de centros comerciais. O referido direito possui prazo de 60 anos e é amortizado nesse período de forma linear;

Notas Explicativas

(b) Através de laudo de avaliação foi identificado como ativo intangível com vida útil definida, decorrente da aquisição de 100% das cotas da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. o direito de renovação dos contratos (gestão de contratos), que se refere à renovação automática dos contratos de locação dos inquilinos do Shopping Bonsucesso. O método utilizado foi de fluxo de caixa descontado com prazo de vida útil em 10 anos.

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

		Controladora					
	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2017	Adições	Amortização	Baixa	31/12/2018
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes	-	-	397	9	-	-	406
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	4.535	2	(1.660)	(2)	2.875
Total			4.932	11	(1.660)	(2)	3.281

		Consolidado					
	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2017	Adições	Amortização	Baixa	31/12/2018
Vida útil indefinida							
Marcas e patentes			4.083	51	-	-	4.134
Vida útil definida							
Softwares	5 anos	Linear	5.176	6	(1.632)	(8)	3.542
Direito de uso do Shopping Suzano	60 anos	Linear	3.950	-	-	-	3.950
Direito de renovação dos contratos	10 anos	Linear	3.733	-	(797)	-	2.936
Total			16.942	57	(2.429)	(8)	14.562

Notas Explicativas

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Moeda	% - Taxas contratuais		Consolidado	
		a.a.	Vencimentos	31/12/2018	31/12/2017
Empréstimos e financiamentos					
Títulos de crédito perpétuo (a)	US\$	10%	-	455.310	550.738
Títulos de crédito perpétuo (b)	US\$	13%	-	663.638	515.075
Bônus de dívida (b)	US\$	10%/12%	2026	35.919	30.665
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) PINE FINAME (c)	R\$	9%	2019	130	305
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) Bradesco FINEM (i)	R\$	6,8% + TJLP	2021	20.317	27.761
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) Bradesco FINEM (j)	R\$	6,8% + Selic	2021	12.666	16.363
Debêntures - SB Bonsucesso (d) - CDI	R\$	2,7% + CDI	2022	14.891	18.907
Debêntures - SB Bonsucesso (d) - IPCA	R\$	7,5% + IPCA	2022	20.950	25.152
Banco Nordeste do Brasil (e)	R\$	3,53%	2025	14.701	16.962
Banco Itaú - FINEM (f) - TJLP	R\$	5,3% + TJLP	2020	-	14.183
Banco Itaú - FINEM (g) - SELIC	R\$	4,6% + SELIC	2020	-	4.634
Banco Itaú - FINEM (h) - 3,5%	R\$	3,5%	2020	-	480
Debêntures - Fat (k)	R\$	3,5% + CDI	2027	-	84.958
Total				1.238.522	1.306.183
Passivo circulante				31.734	47.714
Passivo não circulante				1.206.788	1.258.469

(a) Em 09 de novembro de 2010, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominados “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 200.000, correspondente a R\$ 339.400, na data da captação.

Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de 2015. De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados são destinados à liquidação antecipada dos CCI e ao investimento em “greenfields” e expansões. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 11.483, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 19 de abril de 2011, a controlada General Shopping Finance captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 50.000, correspondente a R\$ 78.960, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance tem a opção de recompra dos títulos a partir de 09 de novembro de

Notas Explicativas

2015. Como garantia à operação, foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto da GSB Administradora, da ASG Administradora e do FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 758, e o custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Em 27 de outubro de 2015, foi realizado a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 85.839, correspondente a R\$ 335.750 na data da recompra.

Em 8 de agosto de 2018, foi realizado a recompra de parte dos cupons do “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), no valor de US\$ 48.297, correspondente a R\$ 181.206 na data da recompra.

- (b) Em 20 de março de 2012, a controlada GS Investments Limited captou, por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominado “Bônus perpétuos” (perpetual bonds), o montante de US\$ 150.000, correspondente a R\$ 271.530 na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos, com juros de 12% ao ano pagos semestralmente até o 5º ano da data de emissão, após o 5º ano até o 10º ano da data de emissão, 5 Year US Treasury mais 11,052 % ao ano, pagos semestralmente, e do 10º ano em diante, USD LIBOR de três meses mais 10,808 % e 1%, pagos trimestralmente. A emissora poderá diferir os juros indefinidamente e sobre os valores diferidos incidirão juros à taxa aplicável indicada anteriormente, acrescidos de 1% ao ano. No caso do diferimento dos juros a Companhia somente poderá distribuir o equivalente a 25% do lucro líquido referente aos dividendos mínimos obrigatórios previstos na legislação brasileira. A GS Investments Limited poderá resgatar os títulos a seu critério, total ou parcialmente, no 5º ano contado da data de emissão, no 10º ano contado da data de emissão e em cada data de pagamento de juros após essa data. Os títulos terão garantia os avais da General Shopping e das seguintes subsidiárias: General Shopping do Brasil S.A., Ast Administradora e Incorporadora Ltda., BOT Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Levian)., Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., ERS Administradora e Incorporadora Ltda., FLK Administradora e Incorporadora Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Securis), I Park Estacionamentos Ltda., Levian Participações e Empreendimentos Ltda., MAI Administradora e Incorporadora Ltda., Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda (incorporada na Securis)., Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Sale Empreendimentos e Participações Ltda., Securis Administradora e Incorporadora Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Sulishopping Empreendimentos Ltda (incorporada na Securis)., Uniplaza Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., e Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R\$ 12.581.

Notas Explicativas

Não existem “covenants” financeiros nas operações de emissão de bônus perpétuos. Os “covenants” definidos referem-se à: (i) limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo os financiamentos BNDES, os refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros), devendo manter a proporção de ativos não gravados/ dívida não securitizada em condições “pari pasu” as condições dadas a ativos gravados/ dívida securitizada; (ii) limitação das operações de venda e “lease-back” aos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de (i) anterior e (iii) limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos.

Em 10 de Agosto de 2016, foi liquidado no âmbito de oferta de permuta o valor de US\$ 34.413 mil. Para tal operação, foram emitidos novos Bonds Perpétuos de dívida sênior no valor de US 8.923 mil com garantia e vencimento em 2026 (10%/12% Senior Secured PIK Toggle Notes due 2016) e 34.413 Global Depositary Share (GDS) como lastro de ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 73 ações ordinárias para cada 1 GDS, totalizando 2.512.149 ações ordinárias. Os Bonds Perpétuos que foram permutados no âmbito da Oferta de Permuta foram cancelados;

- (c) Financiamento captado durante o último trimestre de 2011 para aquisição de equipamentos da construção do Parque Shopping Barueri por meio da linha de FINAME do BNDES no valor R\$ 937 e taxa de 8,7% ao ano. Em janeiro de 2012, foi adicionado R\$ 105 ao contrato existente. O prazo do contrato é de 96 meses, tendo 24 meses de carência e 72 meses de amortização;
- (d) Em 26 de outubro de 2012 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, em duas espécies (DI e IPCA), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. O valor total das debêntures é de R\$ 78.000, dívidas na série DI de R\$ 39.000 com a taxa de 2,75% a.a. + CDI, com amortizações mensais de principal e juros e prazo total de 120 meses. A série IPCA no valor de R\$ 39.000 tem taxa de 7,5% a.a. + IPCA, com pagamento de juros semestral e amortização anual e prazo total de 10 anos (120 meses);
- (e) Em 13 de novembro de 2013, foi captado por meio do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) do Banco do Nordeste do Brasil S.A, foi liberado em 13 de novembro de 2013 o valor de R\$ 15.344, em 30 de dezembro de 2013 foi liberado o valor de R\$ 7.942 e em 19 de agosto de 2016 foi liberado o valor de R\$ 1.910, totalizando o montante de R\$ 25.196 à taxa de 3,53% de juros ao ano. O prazo do contrato é de 139 meses. Em 31 de dezembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme nota explicativa 4.
- (f) Em 24 de fevereiro de 2014 foram liberados R\$ 28.009, em 23 de abril de 2014 foram liberados R\$ 199, totalizando o valor de R\$ 28.208. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 5,3% a.a. + TJLP e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização. Em 31 de dezembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme nota explicativa 4. A Operação foi liquidada em 04/12/2018.

Notas Explicativas

- (g) Em 24 de fevereiro de 2014 foram liberados R\$ 7.002, em 24 de abril de 2014 foram liberados R\$ 50, totalizando o valor de R\$ 7.052. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 4,6% a.a. + SELIC e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização. Em 31 de dezembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme nota explicativa 4. A Operação foi liquidada em 04/12/2018.
- (h) Em 22 de abril de 2014, foram liberados R\$ 985 captado por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/BNDES. Esta operação foi efetuada pelo Banco Itaú BBA S.A., a taxa de 3,5% a.a. e tem prazo de 83 meses, sendo 11 meses de carência e 72 meses de amortização. Em 31 de dezembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme nota explicativa 4. A Operação foi liquidada em 04/12/2018.
- (i) Em 25 de novembro de 2014 foram liberados R\$ 25.900, em 11 de março de 2015 foram liberados R\$ 9.100, em 18 de maio de 2015 foram liberados 7.700, em 28 de julho de 2015 foram liberados R\$ 1.494 totalizando o valor de R\$ 44.194. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo BRADESCO., a taxa de 6,8% a.a. + TJLP e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização.
- (j) Em 25 de novembro de 2014 foram liberados R\$ 11.100, em 11 de março de 2015 foram liberados R\$ 3.900, em 18 de maio de 2015 foram liberados 3.300, em 28 de julho de 2015 foram liberados R\$ 640, totalizando o valor de R\$ 18.940. Estes valores foram captados por meio de operação de financiamento na modalidade FINEM/ BNDES. Esta operação foi efetuada pelo BRADESCO, a taxa de 6,8% a.a. + SELIC e tem prazo total de 84 meses, sendo 12 meses de carência e 72 meses de amortização;
- (k) Em 16 de novembro de 2017 foi assinado o Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de debêntures simples e de série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação da FAT Empreendimentos e Participações S.A. O valor total das debêntures é de R\$ 90.000, com taxa de 3,5% a.a. + CDI, com pagamento de juros e amortizações mensais e prazo de 120 meses. Em 31 de dezembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme nota explicativa 4. A Operação foi liquidada em 13/07/2018;

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.).

A composição das parcelas em 31 de dezembro de 2018, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
Ano	
2019	31.733
2020	23.659
2021	19.552
2022	10.763
2023 em diante*	1.152.815
	1.238.522

Notas Explicativas

**Por não ter data de vencimento, as captações por meio de emissão de bônus perpétuos foram classificadas como dívida a vencer de 2023 em diante.*

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	-	1.216.094
Captações	-	90.000
Custo de captação	-	(4.945)
Amortização do custo de captação	-	1.209
Pagamentos - principal	-	(61.742)
Pagamentos - juros	-	(74.275)
Variação cambial	-	16.447
Encargos financeiros	-	123.395
Saldo em 31 de dezembro de 2017	-	1.306.183
Amortização do custo de captação	-	5.565
Pagamentos - principal	-	(317.107)
Pagamentos - juros	-	(72.191)
Variação cambial	-	185.960
Encargos financeiros	-	130.112
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-	1.238.522

Encargos financeiros e custos de transação

Os encargos financeiros e custos de transação dos empréstimos e financiamentos são capitalizados e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do instrumento contratado, pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros.

14. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	Moeda	% - Taxa	Vencimento	Consolidado	
				31/12/2018	31/12/2017
Empresas controladas					
Andal (a)	R\$	11% + TR	2022	30.979	37.876
Send (b)	R\$	7% + IPCA	2024	56.820	61.430
Bot (c)	R\$	6,95% + IPCA	2024	44.468	48.061
Pol (d)	R\$	6,9% + IPCA	2025	32.176	34.377
Levian (e)	R\$	9,9% + TR	2026	136.411	280.761
Ers (f)	R\$	10% + TR	2027	64.540	67.630
Pentar (g)	R\$	6,5% + IPCA	2027	61.098	63.357
				426.492	593.492
Passivo circulante				48.509	32.487
Passivo não circulante				377.983	561.005

Notas Explicativas

- (a) Em junho de 2012, a controlada Andal efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 63.911. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais, acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel denominado Shopping Suzano e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Shopping Suzano. O custo de captação foi de R\$ 959. O custo efetivo da operação foi de TR + 11,17%;
- (b) Em 13 de novembro de 2012, a controlada SEND, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 67.600, com taxa de 7% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Parque Shopping Barueri e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Parque Shopping Barueri;
- (c) Em 08 de janeiro de 2013, a controlada Bot Administradora e Incorporadora Ltda, por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 50.814, com taxa de 6,95% a.a. + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Outlet Premium;
- (d) Em 20 de junho de 2013, a controlada Pol Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 36.965, com taxa de 6,95% ao ano + IPCA. Esta operação tem prazo de 144 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium Brasília e (ii) alienação fiduciária de recebíveis do Outlet Premium Brasília;
- (e) Em 26 de março de 2014, a controlada Eler Administradora e Incorporadora Ltda, efetuou captação de recursos por meio da emissão de CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 275.000. O montante captado será pago em 144 parcelas mensais (até abril de 2026), acrescidas de juros de 9,9% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial (TR). Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato e (iii) alienação fiduciária de ações e cotas das subsidiárias Nova União e Eler. Os custos de captação de R\$ 10.706 das CCIs foram deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 144 parcelas de forma linear. Em 01 de agosto de 2014 o Itaú Unibanco cedeu as CCIs para a Ápice Securitizadora; Em 31 de dezembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme nota explicativa 4. A Operação foi parcialmente liquidada em 08/10/2018 no valor de R\$ 150.000.

Notas Explicativas

- (f) Em 13 de janeiro de 2015, a controlada Ers Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Ápice Securitizadora, realizou a captação de R\$ 75.000, com taxa de 10% ao ano + TR. Esta operação tem prazo de 145 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel denominado Outlet Premium Rio de Janeiro e (ii) alienação fiduciária parcial dos recebíveis da Gsb Administradora e Serviços. Em 31 de dezembro de 2018 essa operação tinha uma garantia adicional conforme nota explicativa 4.
- (g) Em 27 de março de 2017, a controlada Pentar Administradora e Incorporadora Ltda., por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) em favor de Habitasec Securitizadora S.A., realizou a captação de R\$ 71.045, com taxa de 6,5% ao ano + IPCA. Esta operação tem prazo de 120 meses. Em garantia das CCIs, foram concedidas: (i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel (ii) e alienação fiduciária de recebíveis do Shopping Unimart.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros etc.), para cumprimentos de “covenants”.

A composição da parcela em 31 de dezembro de 2018, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado
2019	48.508
2020	55.426
2021	62.370
2022	60.710
2023 em diante	199.478
Total	426.492

A movimentação das CCIs para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	601.298
Captações	71.046
Custo de captação	(5.466)
Amortização do custo de captação	3.652
Pagamentos - principal	(78.177)
Pagamentos - juros	(64.609)
Encargos financeiros	65.748
Saldo em 31 de dezembro de 2017	593.492
Amortização do custo de captação	4.047
Pagamentos - principal	(204.232)
Pagamentos - juros	(24.430)
Encargos financeiros	57.615
Saldo em 31 de dezembro de 2018	426.492

Notas Explicativas**15. OUTRAS CONTAS A PAGAR**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Repasse luvas e aluguéis - sócios (a)	-	-	1.382	1.918
Repasse para condomínios	-	-	175	31
Adiantamento de clientes	-	-	611	495
Outros	-	6	122	254
Total	-	6	2.290	2.698

(a) Refere-se ao valor a repassar de luvas e aluguéis aos sócios dos empreendimentos: Parque Shopping Barueri, Poli Shopping, Cascavel JL Shopping, Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Maia, Internacional Shopping Guarulhos, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador e Outlet Rio de Janeiro.

16. IMPOSTOS PARCELADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
PIS e COFINS	140	158	10.828	11.164
INSS	614	734	615	734
ISS	-	-	5.534	5.546
Imposto de renda e contribuição social	-	123	67.335	942
Total	754	1.015	84.312	18.386
Passivo circulante	235	292	20.818	2.344
Passivo não circulante	519	723	63.494	16.042

A Companhia em 2009 e 2014 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com as Leis nº 11.941/2009 (REFIS), Lei nº 12.996/2014 (REFIS) e no parcelamento simplificado de débitos tributários.

A estimativa da Administração é de que o saldo de 31 de dezembro de 2018 dos referidos parcelamentos REFIS e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses, respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo estas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

A permanência nos programas de parcelamentos depende do adimplemento dos pagamentos dos tributos federais e previdenciários correntes e dos parcelamentos. A inadimplência poderá gerar a exclusão dos programas de pagamentos.

A movimentação dos débitos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, estimados pela Companhia, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no exercício, é como segue:

Notas Explicativas

Saldos em 31 de dezembro de 2016	57.480
Novos parcelamentos	7.258
Pagamento - principal	(4.291)
Pagamentos - juros	(1.358)
Encargos financeiros	374
Transferência para impostos a recolher para adesão ao novo parcelamento	(41.077)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	18.386
Novos parcelamentos	72.581
Pagamento - principal	(15.055)
Pagamentos - juros	(1.473)
Encargos financeiros	9.873
Saldos em 31 de dezembro de 2018	84.312

17. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imposto de renda e contribuição social	16.968	1.086	99.732	61.367
PIS e COFINS	162	113	47.780	34.263
ISS	-	-	1.680	1.881
Outros impostos e taxas	1.750	1.674	13.266	10.068
Total	18.880	2.873	162.458	107.579

18. RECEITAS DE CESSÕES A APROPRIAR

A Companhia controla no passivo as receitas de cessões a apropriar.

As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas e usufrutos de frações ideais do estacionamento do Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Maia e Shopping Suzano são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo respectivo do primeiro contrato de aluguel, ou do contrato de direitos de uso, ou do contrato de usufruto.

A movimentação dos contratos e reconhecimento da receita em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	173.994
Novos contratos	2.555
Reconhecimento da receita	(18.882)
Liquidação da Cessão de estacionamento	(77.520)
Custo das cessões	(52)
Reconhecimento do custo das cessões	394
Saldo em 31 de dezembro de 2018	80.489
Passivo circulante	13.992
Passivo não circulante	66.497

Notas Explicativas**19. PROVISÃO PARA RISCOS PROCESSUAIS CÍVEIS E TRABALHISTAS**

Para todas as questões que estão sendo contestadas, é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, trabalhistas e cíveis.

Não há depósitos judiciais vinculados a essas provisões. A composição das provisões é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Cíveis (a)	-	-	7.163	1.245
Trabalhistas	-	70	580	240
Depósitos judiciais	-	-	(5.432)	-
Total	-	70	2.311	1.485

- (a) Referem-se aos processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possui, ainda, outras ações em andamento de aproximadamente R\$15.5823 (R\$16.007 em 31 de dezembro de 2017), cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi registrada nas informações contábeis intermediárias.

Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário.

A movimentação da provisão para riscos para o semestre findo em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

	Controladora			
	31/12/2017	Inclusão	Reversão	31/12/2018
Trabalhista	70	-	(70)	-
Total	70	-	(70)	-

	Consolidado			
	31/12/2017	Inclusão	Reversão	31/12/2018
Cíveis	1.245	5.950	(32)	7.163
Trabalhistas	240	421	(81)	580
Depósitos judiciais	-	(5.432)	-	(5.432)
Total	1.485	939	(113)	2.311

Notas Explicativas**20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**Capital social

O capital social subscrito da Companhia, em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 389.625, representado por 69.435.699 ações ordinárias sem valor nominal, assim distribuídas:

	31/12/2018	31/12/2017
Golf Participações	48.267.707	48.267.707
Teton Capital Partners L.P	6.115.100	6.115.100
Explorador Capital Management	-	2.539.900
General Shopping Brasil S.A.	1.923.550	1.923.550
Conselheiros	8.689	8.689
Diretores	253	253
Acionistas com lastros nas GDSs	2.512.149	2.512.149
Outros Acionistas	10.608.251	8.068.351
Total de ações	69.435.699	69.435.699
Ações em tesouraria	(1.923.550)	(1.923.550)
Total de ações em circulação	67.512.149	67.512.149

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 29 de abril de 2016, alterou o artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, a fim de aumentar o limite do capital social autorizado da Companhia em 30.000.000 (trinta milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, que poderão ser emitidas por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, de forma que o capital social da Companhia poderá ser representado por até 95.000.000 (noventa e cinco milhões) de ações ordinárias.

Conforme ata da reunião do conselho de administração de 04 de agosto de 2017, foram canceladas 6.564.301 ações que estavam em tesouraria, permanecendo o saldo de 1.923.550 ações nominativas à Companhia. As ações em tesouraria no valor de R\$10.710 passaram para R\$2.427 com redução no valor de R\$8.283, abatida da conta transação de capital.

Reserva de capital

Ágio na emissão de ações: Variação do valor nominal das 2.512.149 ações, emitidas por ocasião da permuta dos Bonds perpétuos, face ao seu valor efetivo na data da operação.

Notas Explicativas

Reserva legal

Deverá ser constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital.

Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2014, em decorrência da alteração da política contábil de mensuração das propriedades para investimento, a Companhia procedeu com a retenção de parcela do ajuste a valor justo das propriedades para investimento registrada no balanço de abertura (01 de janeiro de 2013). Dessa forma, a Administração da Companhia propôs que o valor de R\$ 958.644 dos lucros acumulados fosse retido pela Companhia à constituição de reserva de lucros a realizar.

Conforme Reunião do Conselho de Administração da Companhia iniciada em 21 de dezembro de 2018 e concluída em 26 de dezembro de 2018 após a suspensão dos trabalhos (“Primeira RCA”) e na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 22 de fevereiro de 2019 (“Segunda RCA” e, em conjunto com a Primeira RCA, as “Reuniões”), foi aprovada, ad referendum de Assembleia Geral da Companhia, a distribuição de dividendos aos acionistas 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), decorrente da realização de lucros registrados na Reserva de Lucros a Realizar (RLAR) verificada conforme o balanço patrimonial da Companhia levantado em 31 de dezembro de 2017, sendo o montante de (i) R\$ 207.238.945,00 (duzentos e sete milhões, duzentos e trinta e oito mil, novecentos e quarenta e cinco reais) a ser pago em dinheiro aos acionistas (“Parcela em Dinheiro”) e (ii) R\$ 621.716.835,00 (seiscentos e vinte e um milhões, setecentos e dezesseis mil, oitocentos e trinta e cinco reais) a ser pago in natura, mediante a entrega de quotas do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“FII”), nos termos das Reuniões (“Parcela in Natura”).

Cálculo do lucro (prejuízo) por ação básico:

	31/12/2018	31/12/2017
Numerador básico		
Resultado do exercício	(357.047)	251.461
Denominador		
Média ponderada de ações - básica	67.512	67.512
Lucro (prejuízo) básico por ação em (R\$)	(5,29)	3,72

Notas Explicativas**21. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS**

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Receita operacional bruta		
Aluguel	156.750	198.616
Serviços	88.030	88.076
	244.780	286.692
Deduções		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(20.935)	(23.832)
Descontos e abatimentos	(8.220)	(10.570)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	215.625	252.290

22. CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS POR NATUREZA

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Custo de pessoal	(2.459)	(2.300)
Custo de depreciações	(1.683)	(2.017)
Custo de ocupação	(16.933)	(16.894)
Custo de serviços de terceiros	(6.848)	(6.727)
Outros custos	-	-
Total	(27.923)	(27.938)

23. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
IPTU	(109)	(97)	(453)	(454)
Comercialização	-	-	(4.152)	(5.814)
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(5.035)	(6.982)
Publicidade e propaganda	(128)	(124)	(1.440)	(1.196)
Conservação de instalações	-	-	(47)	(125)
Materiais	(196)	(211)	(552)	(516)
Energia elétrica	(82)	(79)	(124)	(116)
Despesas com pessoal	(13.429)	(11.696)	(14.776)	(14.105)
Despesas com serviços de terceiros	(7.179)	(4.326)	(18.501)	(13.325)
Despesa com depreciação e amortização	(1.989)	(2.662)	(1.989)	(2.662)
Aluguéis	(776)	(430)	(835)	(435)
Taxas e emolumentos	(110)	(112)	(908)	(1.086)
Telefonia	(517)	(601)	(643)	(740)
Viagens e estadias	(242)	(118)	(367)	(272)
Seguros	(223)	(184)	(539)	(446)
Serviços de mensageiro	(210)	(206)	(210)	(206)
Despesas legais	(93)	(152)	(2.024)	(1.675)
Provisão para contingências	-	-	(6.371)	-
Outras	(116)	(321)	(1.226)	(1.360)
Total	(25.399)	(21.319)	(60.194)	(51.515)

Notas Explicativas**24. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	-	182	26.280	6.051
Ganho na operação - derivativos	-	-	34.194	4.566
Variação cambial ativa	2	4	304.028	115.548
Outros	2.923	1.802	34.707	8.892
	2.925	1.988	399.209	135.057
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	-	-	(198.621)	(197.125)
Perda em operação com derivativos	-	-	(24.760)	(8.862)
Variação monetária passiva	-	-	(58)	(17)
Variação cambial passiva	(7)	(2)	(440.729)	(132.584)
Multa sobre impostos em atraso	(5)	(356)	(44.459)	(27.269)
Outros	(128)	(928)	(34.840)	(24.598)
	(140)	(1.286)	(743.467)	(390.455)
Total	2.785	702	(344.258)	(255.398)

25. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	(327.481)	(290.960)	221.587	173.062
Alíquota combinada vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de créditos de imposto de renda e contribuição social	111.344	98.927	(75.338)	(58.841)
Efeito de IRPJ e CSLL sobre				
Equivalência patrimonial	(103.805)	-	86.117	-
Outras diferenças permanentes líquidas	(1)	(50)	(51)	(281)
IRPJ e CSLL de períodos anteriores	-	-	-	-
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(7.538)	34.311	(10.728)	(55.772)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	(272.936)	-	92.792
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre constituição / reversão de ativo fiscal diferido	(12.526)	21.444	29.874	110.209
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo	-	2.114	-	(9.708)
Reversão de IRPJ e CSLL sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimentos alienadas	(17.040)	50.103	-	-
Imposto de renda e contribuição social registrados no resultado	(29.566)	(66.087)	29.874	78.399
Correntes	(17.040)	(89.645)	-	(22.102)
Diferidos	(12.526)	23.558	29.874	100.501

Notas Explicativas

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Base de cálculo		
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento e das propriedades destinadas à venda	2.076.437	3.078.218
Presunção para Imposto de renda 8% - 25% alíquota para Imposto de renda	2%	2%
Presunção para Contribuição social 12% - 9% alíquota para Contribuição social	1,08%	1,08%
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre propriedades para investimento e destinadas à venda	(63.955)	(94.809)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivo sobre direitos de renovação de contratos	(1.549)	(1.546)
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivo	(65.504)	(96.355)

Fundamentos para realização do imposto de renda e contribuição social diferida

- a) Realização do passivo fiscal diferido sobre ajuste a valor justo das propriedades para investimento com base na tributação pelo lucro presumido quando da sua respectiva alienação.

26. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita líquida de venda de propr. p/ investimento	-	-	1.059.148	-
Custo de venda de propr. p/ investimento	-	-	(1.059.148)	-
Ajuste a valor justo da venda de propr. p/ investimento	-	-	(79.401)	-
Ajuste a valor justo	-	-	(234)	258.359
Outras receitas (despesas)	134	(11.660)	3.359	(5.228)
Recuperação de despesas	307	575	2.066	2.492
Total	441	(11.085)	(74.210)	255.623

Notas Explicativas**27. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA**

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	Consolidado							
	31/12/2018				31/12/2017			
	Valor justo por meio do resultado	Ativos Financeiros e Custos amortizados	Outros passivos ao custo amortizado	Total	Valor justo por meio do resultado	Ativos Financeiros e Custos amortizados	Outros passivos ao custo amortizado	Total
Ativos								
Caixa e equivalentes de caixa	-	383.959	-	383.959	-	108.647	-	108.647
Aplicações financeiras e aplicações vinculadas	134.273	-	-	134.273	1.588	-	-	1.588
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber e outros recebíveis	-	81.135	-	81.135	-	87.572	-	87.572
Total	134.273	465.094	-	599.367	1.588	196.219	-	197.807
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	-	1.238.522	-	1.238.522	-	1.306.183	-	1.306.183
CCIs	-	426.492	-	426.492	-	593.492	-	593.492
Instrumentos financeiros derivativos	1.599	-	-	1.599	60	-	-	60
Fornecedores	-	-	8.187	8.187	-	-	13.320	13.320
Outras contas a pagar	-	-	2.290	2.290	-	-	2.698	2.698
Total	1.599	1.665.014	10.477	1.677.090	60	1.899.675	16.018	1.915.753

27.1. FATORES DE RISCOS

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

A Companhia e suas controladas dispõem de política de gestão de riscos para gerenciar os riscos de mercado por meio de instrumentos financeiros. Os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta são a variação cambial e a flutuação de índices de inflação inerentes às suas operações. A política é acompanhada pelo Conselho de Administração assegurando que os instrumentos financeiros não extrapolem os limites da política, em consonância com as melhores práticas de governança corporativa. O principal objetivo da gestão de risco é a proteção do fluxo de caixa da Companhia, em que as operações devem respeitar os limites de exposição, cobertura, prazo e instrumento, minimizando os custos operacionais. De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos, ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem exigir riscos com garantias ou sem garantias, dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. A política permite que a Companhia utilize instrumentos financeiros derivativos apenas para fins de proteção.

Notas Explicativas

É vedada a contratação de qualquer derivativo que implique a venda líquida de opções e operações financeiras estruturadas com derivativos embutidos.

Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas estão apresentados a seguir:

a) Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

A política de gestão de risco da Companhia permite operações de aplicação dos recursos de caixa e derivativos somente com contrapartes de primeira linha, ou seja, com baixo risco de crédito, de acordo com as agências internacionais de rating. A política permite que as operações de instrumentos financeiros derivativos possam ser efetuadas diretamente na B3. Tanto as instituições financeiras quanto as corretoras deverão ser aprovadas previamente pelo Comitê de Gestão de Riscos.

b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez, para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

A disponibilidade de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferida para a área de tesouraria, a qual investe substancialmente a disponibilidade de caixa em CDB, LTN e fundo de investimento com remuneração atrelada a variação do CDI e escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

c) Risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar que as empresas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Notas Explicativas

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e CCIs detalhados nas Notas Explicativas nº 13 e 14, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e instrumentos financeiros ativo) e pelo patrimônio líquido consolidado (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 20).

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital. O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2018 foi de **2.969%**, conforme a seguir:

- **Índice de endividamento**

O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro 2017 é o seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Dívida (i)	1.665.014	1.899.675
Caixa e equivalentes de caixa	(516.564)	(108.647)
Dívida líquida	1.148.450	1.791.028
Patrimônio líquido (ii)	38.683	1.224.686
Índice de endividamento líquido	2.969%	146%

- (i) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos e CCIs de curto e longo prazos;
- (ii) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Companhia, gerenciados como capital.

d) Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julguem adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais.

Notas Explicativas

As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações.

As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. À medida que os fluxos de juros foram pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações:

Consolidado	% - Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos (*)	15,12%	1.983	16.856	59.943	207.244	1.506.057	1.792.084
CCI	10,49%	7.289	14.571	65.569	260.343	255.711	603.483
Total		9.272	31.427	125.512	467.587	1.761.768	2.395.567

(*) Para a captação do bônus perpétuo foram considerados os juros a serem incorridos até a data da opção de compra e o principal e, por não ter data de vencimento, foi classificado como dívida a vencer acima de 05 anos.

e) Risco de taxas de juros

Empréstimos para capital de giro e CCIs: as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 13 e 14, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 13,9% ao ano.

f) Risco de variação da taxa de câmbio

A Companhia, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes não relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R\$ 1.178.663. Em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 1.116.260 em 31 de dezembro de 2017).

A Companhia mensura suas exposições conforme o modelo de previsão e orçamento da própria Companhia e, por meio de suas controladas, contrata derivativos - tais como futuro de dólar na B3 - visando a proteção de sua exposição cambial. O principal risco que a Companhia pretende reduzir é a exposição cambial atrelada ao seu passivo em moeda estrangeira.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia utiliza derivativos para proteger os riscos cambiais referentes à emissão dos bônus perpétuos.

A Companhia não possui operações com instrumentos derivativos ou não derivativos para cobertura (hedge) do saldo do principal dos bônus perpétuos.

Notas Explicativas

Para proteger a variação cambial do pagamento dos juros dos bônus perpétuos, a Companhia utiliza derivativos futuros de dólar B3, classificados como nível 1 conforme descrito no CPC 40, e NDFs cambiais, classificadas como nível 2. A marcação a mercado dos instrumentos derivativos em 31 de dezembro de 2018 era:

Instrumento	Nocional	Vencimento	Valor justo em 31/12/2018
FUT DOL BM&F	101.500	01/02/2019	(1.599)
TOTAL	101.500		(1.599)

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.

Análise de sensibilidade - derivativos

Nocional (US\$ Mil)	Preço em 31/12/2018	Valor Justo	Impacto na curva DI/TJLP			
			-25%	-50%	-25%	-50%
			Ajuste	Ajuste	Valor Justo	Valor Justo
101.500	R\$3,8786/US\$	(1.599)	(98.419)	(196.838)	(100.018)	(198.437)
101.500		(1.599)	(98.419)	(196.838)	(100.018)	(198.437)

Para a realização das operações na B3, foi efetuado o depósito de margem, por meio de títulos públicos (LFT). O depósito de margem, em 31 de dezembro de 2018, totalizava em R\$ 49.150

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro, como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor;
- violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal;
- probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
- extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

Notas Explicativas

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

g) Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e CCI

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/2008, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir:

- cenário-base: manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2018;
- cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2018;
- cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2018;

h) Empréstimos, financiamentos e CCI

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos bônus perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,31%	0,38%	0,46%
Elevação da TJLP	0,56%	0,70%	0,85%
Elevação da DI	0,52%	0,65%	0,78%
Desvalorização do real diante do dólar norte-americano	10,00%	12,50%	15,00%

A exposição líquida em dólar norte-americano, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos está demonstrada a seguir:

Notas Explicativas

	Consolidado
	Sem efeito das operações de derivativos - 31/12/2018
Empréstimos e financiamentos (Bonds perpétuos)	1.154.867
Partes relacionadas	23.824
Caixa e equivalentes de caixa	(26)
Exposição líquida	1.178.665

Operação	Risco	Cenários		
		Base	Adverso	Remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	65.280	71.586	77.893
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	78.485	78.485	78.485
Contratos futuros de US\$ (*)	Alta do dólar	252.135	283.652	289.955

(*) Calculado sobre a exposição líquida da Companhia, sem considerar os efeitos dos instrumentos derivativos.

Na tabela anterior estão demonstrados os efeitos dos juros e da variação dos indexadores até o vencimento do contrato.

Os juros dos bônus perpétuos são fixos. Dessa forma não foi efetuada a análise de sensibilidade.

i) Caixa e equivalentes de caixa**Premissas**

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação do CDI e de variação cambial. Nesse sentido, a seguir, estão demonstrados os índices e as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração da taxa do CDI	6,40%	4,80%	3,20%

Operação		Consolidado		
Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	33.060	24.795	16.530

Notas Explicativas

A análise de sensibilidade da variação cambial do caixa e equivalentes de caixa indexado ao dólar norte-americano foi apresentada líquida dos outros passivos indexados ao dólar norte-americano, conforme mencionado no item (i).

j) Valor justo dos bonds.

Tipo	Moeda	% - Taxas contratua is a.a.	Venciment os	Valor justo em 31/12/18	Valor justo em 31/12/17
Títulos de crédito perpétuo (a)	U\$	10%	-	444.459	514.761
Títulos de crédito perpétuo (b)	U\$	13%	-	439.749	302.627
Bônus de dívida (b)	U\$	10%/12%	2026	21.792	25.052
TOTAL				906.000	842.440

Os preços utilizados para calcular o valor de mercado dos Bonds da Companhia foram adquiridos do “Bloomberg”. Os preços são indicativos de mercado em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

27.2. Determinação do valor justo de instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização previstos na Deliberação CVM nº 699/12, que envolve os seguintes aspectos:

- O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; e
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem técnicas de avaliação adotadas pela Companhia. Esses 2 tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Notas Explicativas

- Nível 1 – Preços observados (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos. Nesta categoria estão alocados os investimentos em Letras Financeiras do Tesouro (“LFT”) e outras Letras Financeiras;
- Nível 2 – Preços observados em mercados ativos para instrumentos similares, preços observados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis. Alocam-se neste nível os investimentos em CDB, Compromissadas DI, outras aplicações financeiras remuneradas pelo DI e os derivativos, os quais são valorizados por modelos de precificação amplamente aceitos no mercado. São utilizados, além dos indicadores das operações inputs observáveis de mercado como taxas de juros, fatores de volatilidade e cotações de paridade cambial; e
- Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

A tabela abaixo apresenta a classificação geral dos instrumentos financeiros ativos e passivos em conformidade com a hierarquia de valorização. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não houve alteração entre os 3 níveis de hierarquia.

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018			31/12/2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos						
Ativos Financeiros						
Ao custo amortizado						
Certificados de Depósitos Bancários	-	-	-	-	32.676	-
Compromissadas DI	-	-	-	-	165.828	-
Conta remunerada	-	5	-	-	2.604	-
Fundo de renda fixa	-	-	-	-	132.605	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	-	171.188	-	-
Letras Financeiras	-	-	-	9.962	-	-
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	-	-
	-	5	-	181.150	333.713	-
Passivos						
Passivos financeiros mensurados a valor justo						
Outros passivos financeiros						
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	(1.599)	-
	-	-	-	-	(1.599)	-
	31/12/2017			31/12/2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos						
Ativos Financeiros						
Mantidos para negociação						
Certificados de Depósitos Bancários	-	2.209	-	-	9.473	-
Compromissadas DI	-	-	-	-	41.552	-
Conta remunerada	-	20	-	-	1.293	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	-	52.287	-	-
Letras Financeiras	-	-	-	2.184	-	-
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	-	-
	-	2.229	-	54.471	52.318	-
Passivos						
Passivos financeiros mensurados a valor justo						
Outros passivos financeiros						
Derivativos não designados como hedge accounting	-	-	-	-	(60)	-
	-	-	-	-	(60)	-

Notas Explicativas

28. Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ ou responsabilidades civis.

Em 31 de dezembro de 2018, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	90.700
Compreensivo de incêndio comum	3.435.963
Lucros cessantes	455.099
Vendaval/ fumaça	269.670
Operações de shopping centers	59.870
Danos morais	32.522
Danos materiais	743.197
Empregador	8.900

As premissas de riscos adotadas e valores de cobertura envolvidos, foram considerados pela administração da Companhia como suficientes para cobrir eventuais sinistros que possam ocorrer e que possam impedir a continuidade normal dos negócios. Tais premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

As práticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2. Os resultados por segmento consideram os itens atribuíveis diretamente ao segmento, assim como aqueles que possam ser alocados em bases razoáveis. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da alta Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia são os seguintes:

a) Aluguel

Refere-se a locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como “stands” de venda, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário.

b) Serviços

Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e água dos shoppings centers, bem como exploração de estacionamentos.

Notas Explicativas

A totalidade da receita da Companhia é realizada no Brasil.

Demonstrações do resultado por segmento

	Consolidado					
	31/12/2018			Eliminação		31/12/2018
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita líquida	144.832	85.612	-	(14.819)	-	215.625
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(12.522)	(24.166)	-	-	8.765	(27.923)
Lucro bruto	132.310	61.446	-	(14.819)	8.765	187.702
(Despesas)/ receitas operacionais	163.154	23.572	(629.258)	(13.855)	321.983	(134.404)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	295.464	85.018	(629.258)	(28.674)	330.748	53.298
Resultado financeiro	(102.341)	(2.950)	(238.967)	-	-	(344.258)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	193.123	82.068	(868.225)	(28.674)	330.748	(290.960)
Imposto de renda e contribuição social	(27.931)	(8.590)	(29.566)	-	-	(66.087)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	165.192	73.478	(897.791)	(28.674)	330.748	(357.047)

	Consolidado					
	31/12/2017			Eliminação		31/12/2017
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita líquida	181.383	88.307	-	(17.400)	-	252.290
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(13.103)	(24.173)	-	-	9.338	(27.938)
Lucro bruto	168.280	64.134	-	(17.400)	9.338	224.352
(Despesas)/ receitas operacionais	465.357	22.739	366.597	(650.585)	-	204.108
Lucro operacional antes do resultado financeiro	633.637	86.873	366.597	(667.985)	9.338	428.460
Resultado financeiro	(129.085)	(5.834)	(120.479)	-	-	(255.398)
Lucro/ (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	504.552	81.039	246.118	(667.985)	9.338	173.062
Imposto de renda e contribuição social	50.561	(2.036)	29.874	-	-	78.399
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	555.113	79.003	275.992	(667.985)	9.338	251.461

Notas Explicativas

30. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

A Companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	9.516	258.211

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) 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 de Conselho de Administração. 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 reapresentada em 25 de fevereiro de 2019 e em 1º de março de 2019.”

Notas Explicativas**b) 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.

Victor Poli Veronezi
Diretor Presidente

Marcio Snioka
Diretor de Relações com Investidores

Vicente de Paula da Cunha
Diretor Financeiro

Francisco José Ritondaro
Diretor de Planejamento e Expansão

Francisco Antonio Antunes
Contador
CRC 1SP-149.353/O-2

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos

Acionistas, Conselheiros e Diretores da
General Shopping e Outlets do Brasil S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações individuais e 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 contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações contábeis nº 10, a Companhia registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação a Companhia. Em 31 de dezembro de 2018, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante da Companhia e suas controladas, era de R\$ 2.128.784 mil (Consolidado). A estimativa de valor justo das propriedades para investimentos foi determinada levando-se em consideração diversas premissas, tais como: projeções de crescimento das receitas, taxas de juros para descontos dos fluxos de caixa, taxas de vacância, inadimplência e perpetuidade entre outras premissas.

Esse tema foi considerado um PAA devido à relevância dos valores das propriedades para investimentos registrados pela Companhia, devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo do valor justo dos ativos.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Utilizamos nossos especialistas para nos auxiliar no exame e avaliação das premissas e metodologia usadas pelo especialista externo contratado pela Companhia;
- Avaliamos se a metodologia aplicada para cálculo do valor justo estava de acordo com as práticas utilizadas no mercado para cálculo do valor justo e se referida metodologia se encontrava suportada nos normativos contábeis aplicáveis;
- Desafiamos as premissas utilizadas pelo especialista da Companhia para calcular o fluxo de caixa descontado, considerando se essas premissas estavam adequadas com base na atual situação de mercado e economia do País;
- Comparamos as taxas de desconto utilizadas, taxas de crescimento, vacância, ABL e etc., com dados disponíveis no mercado efetuados por outros avaliadores para propriedades similares;
- Testamos os cálculos matemáticos do valor justo para determinadas propriedade para investimento.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados nos laudos de avaliação a valor justo preparados por especialistas terceiros da Companhia, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, incluindo nossa análise de sensibilidade, consideramos que as avaliações a valor justo preparados pelos especialistas terceiros da Companhia, assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas como um todo.

Estimativa – Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)

De acordo com a nota explicativa às demonstrações contábeis nº 5, a Companhia registra sua provisão para Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD) com base na avaliação realizada pela Administração da Companhia envolvendo, entre outros: (i) a capacidade de pagamento dos clientes; (ii) a existência de garantias reais, bem como seus valores justos; (iii) o histórico de perda da carteira de clientes; e (iv) cumprimento das renegociações realizadas.

Esse tema foi considerado um PAA devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo para fins do registro da PECLD tendo em vista a atual situação econômica do Brasil.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros;

- Entendimento e testes dos controles gerais relevantes sobre Tecnologia da Informação relacionados à gestão de mudanças, acessos e operações, bem como realizamos o entendimento e testes de detalhes de transações relevantes referente ao processo de Provisões para Perda Estimada Créditos de Liquidação Duvidosa;

- Realizamos testes de integridade da base de dados utilizada para mensuração e registro da provisão para perda com créditos de liquidação duvidosa por meio do exame documental para uma amostra selecionada;

- Recalculamos o modelo utilizado e desafiamos as premissas relevantes utilizadas pela Administração da Companhia para mensurar a PECLD tais como idade em atraso dos títulos vencidos e valores estimados de realização das garantias, potencial perda para clientes que não possuem títulos em atraso e a análise da capacidade financeira de pagamento dos clientes.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que a estimativa utilizada para a provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa da Companhia é aceitável para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo.

Realocação de ativos e Dividendos a distribuir

De acordo com as notas explicativas de distribuição de dividendos e eventos subsequentes às demonstrações contábeis nºs 20 e 31 (a), a Companhia efetuou o reconhecimento dos dividendos a distribuir no montante de R\$ 828.956 mil, decorrente da realização de lucros registrados na Reserva de Lucros a Realizar ("RLAR"), conforme balanço patrimonial da Companhia de 31 de dezembro de 2017, que corresponde a 25% no montante de R\$ 207.239 mil, que será pago em dinheiro e o restante correspondente a 75% no montante de R\$ 621.717 mil a ser pago in natura mediante entrega de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Top Center ("FII") (atualmente detido indiretamente pela Companhia) para os acionistas da Companhia, na proporção de suas respectivas participações no capital social da Companhia, ou, alternativamente, a subscrição de debêntures a serem emitidas pela Companhia, para isso a Companhia efetuou consultas a especialistas e obteve pareceres jurídicos técnicos e de assessores e também atendeu a pedidos de esclarecimentos efetuados pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários)

Esse tema foi considerado um PAA devido à relevância dos valores envolvidos e pelos possíveis impactos que poderá gerar a realocação de ativos e devido a assuntos divulgados na mídia.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros, a leitura de todo material técnico preparado pela administração da Companhia, indagações e discussões junto à administração sobre o assunto exposto, para entendimento de todo o processo afim de comparar as avaliações informadas nos pareceres e material técnico; exame das atas dos Conselhos de Administração e Fiscal, com a aprovação da operação de distribuição de dividendos e constituição do Fundo FII; e leitura do parecer da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e dos pareceres jurídicos com relação ao assunto, se haveria alguma irregularidade no procedimento em questão.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre o assunto, e nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima sumarizados, consideramos que não há restrições com relação aos requisitos expostos pela Companhia na divulgação e sobre o registro contábil dos dividendos a distribuir, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas como um todo.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 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 contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2019.

BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/O-1

Mauro de Almeida Ambrósio

Contador CRC 1 SP 199692/O-5

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

“O Conselho Fiscal, no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes BDO RCS Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supracitados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária.”

São Paulo, 27 de março de 2019.

Paulo Alves das Flores

Conselheiro Fiscal

Camila de Cassia Satin Briola

Conselheira Fiscal

Manuel Jeremias Leite Caldas

Conselheiro Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 29 de março de 2019.

Victor Poli Veronezi - Diretor Presidente e

Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro

Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro - Diretor de Planejamento e Expansão

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaramos, na qualidade de diretores da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 24º andar, conjunto 241, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 29 de março de 2019.

Victor Poli Veronezi - Diretor Presidente e

Diretor de Marketing e de Relacionamento com Varejo

Vicente de Paula da Cunha - Diretor Financeiro

Marcio Snioka - Diretor de Relações com Investidores

Francisco José Ritondaro - Diretor de Planejamento e Expansão