

3T19

São Paulo, 14 de novembro de 2019 – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 3T19. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no terceiro trimestre de 2019 - 3T19 - atingiu R\$ 36,1 milhões, com decréscimo de 38,1% em comparação à receita de R\$ 58,4 milhões no terceiro trimestre de 2018 - 3T18. No 9M19, a Receita Bruta caiu 32,5% em relação ao 9M18, alcançando R\$ 122,0 milhões.
- O NOI Consolidado no 3T19 registrou R\$ 21,9 milhões, com margem de 69,7% e decréscimo de 51,5% em relação aos R\$ 45,1 milhões alcançados no 3T18. No 9M19 o NOI Consolidado foi de R\$ 82,5 milhões, com margem de 77,1% e decréscimo de 41,6% em comparação com o 9M18.
- O Lucro Bruto no 3T19 foi de R\$ 21,6 milhões, com margem de 68,7% e decréscimo de 51,7% em comparação aos R\$ 44,7 milhões no 3T18. No 9M19, o Lucro Bruto totalizou R\$ 81,5 milhões, com margem de 76,2% e decréscimo de 41,8% em relação ao 9M18.
- O EBITDA Ajustado no 3T19 atingiu R\$ 11,9 milhões, com margem de 38,0% e decréscimo de 67,0% em relação aos R\$ 36,1 milhões no 3T18. No 9M19, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 55,1 milhões, margem de 51,5%, decréscimo de 51,8% em comparação com o 9M18.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Receita Bruta Total	58.358	36.112	-38,1%	180.751	121.958	-32,5%
Aluguel (Shoppings)	35.433	13.159	-62,9%	116.571	58.402	-49,9%
Serviços	22.925	22.953	0,1%	64.180	63.556	-1,0%
NOI Consolidado	45.080	21.870	-51,5%	141.218	82.477	-41,6%
EBITDA Ajustado	36.128	11.935	-67,0%	114.290	55.087	-51,8%
Resultado Líquido Ajustado	(55.845)	(80.208)	43,6%	(210.004)	(91.945)	-56,2%
FFO Ajustado	(54.986)	(79.589)	44,7%	(207.329)	(89.934)	-56,6%
Margem NOI	87,4%	69,7%	-17,7 p.p.	88,2%	77,1%	-11,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,0%	38,0%	-32,0 p.p.	71,4%	51,5%	-19,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-108,2%	-255,5%	-	-131,2%	-85,9%	-
Margem FFO Ajustado	-106,6%	-253,5%	-	-129,5%	-84,0%	-
Receita Bruta por m ²	316,17	502,74	59,0%	897,51	1.131,31	26,0%
NOI por m ²	244,24	304,47	24,7%	701,21	765,07	9,1%
Ebitda ajustado por m ²	195,74	166,16	-15,1%	567,50	511,00	-10,0%
Resultado Líquido ajustado m ²	(302,56)	(1.116,63)	-	(1.042,76)	(852,90)	-18,2%
FFO ajustado por m ²	(297,90)	(1.108,01)	-	(1.029,48)	(834,25)	-19,0%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	184.576	71.830	-61,1%	201.392	107.803	-46,5%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	184.576	67.214	-63,6%	184.576	67.214	-63,6%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

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

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

GSHP3
NOVO
MERCADO
BM&FBOVESPA

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o terceiro trimestre de 2019 (3T19), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução de ABL Própria (Área Bruta Locável) no 3T19 em comparação ao 3T18, em decorrência da conferência de sociedades controladas detentoras dos empreendimentos Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Fortaleza, Suzano Shopping, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Brasília, Poli Shopping, Unimart Shopping e Outlet Premium Rio de Janeiro ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário e pagamento de dividendos in natura em abril de 2019 em contrapartida à aquisição de participações no Parque Shopping Barueri (aquisição distinta da fração pertencente ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário) e Outlet Premium Brasília.

A Receita Bruta no 3T19 diminuiu 38,1% para R\$ 36,1 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 62,9% e crescimento de 0,1% nas Receitas de Serviços quando comparados ao 3T18.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 9,0%, no 3T19 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e crescimento de Vendas SAS (Same Area Sales) de 7,6% também no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um crescimento no trimestre, atingindo 95,4% no 3T19 contra 94,1% no 3T18.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 41,9% em relação ao 3T18, atingindo R\$ 9,8 milhões. O NOI atingiu R\$ 21,9 milhões no 3T19, redução de 51,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 69,7% em decorrência da redução de ABL conforme informado em parágrafo anterior.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 22,3% no 3T19, comparado ao 3T18, impactado principalmente pelas despesas com serviços de terceiros, PCLD e outras despesas. O EBITDA Ajustado no 3T19 atingiu R\$ 11,9 milhões com margem EBITDA Ajustado de 38,0%.

No 3T19, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial (sem efeito caixa) do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 85,9 milhões, no 3T18, para negativos R\$ 85,7 milhões no 3T19.

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

Marcio Snioka,

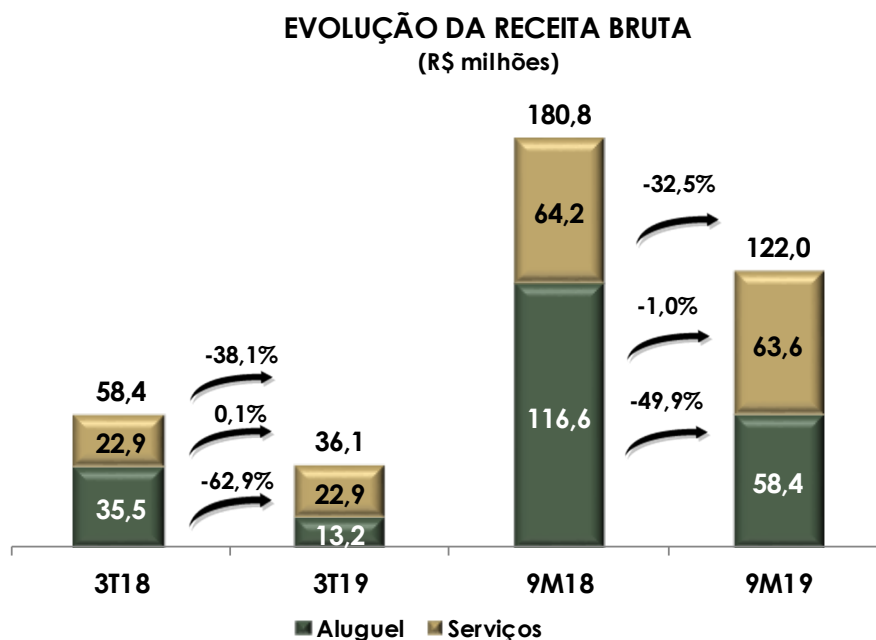
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 36,1 milhões, representando um decréscimo de 38,1% em relação ao 3T18. No 9M19, esta receita atingiu R\$ 122,0 milhões, decréscimo de 32,5% comparado com o 9M18.

A receita bruta de aluguéis no 3T19 totalizou R\$ 13,2 milhões, representando 36,4% da receita bruta total e um decréscimo de 62,9% em relação ao 3T18. Este decréscimo ocorreu principalmente em função da conferência dos empreendimentos Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Fortaleza, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Brasília, Poli Shopping, Unimart Shopping e Outlet Premium Rio de Janeiro ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII GSOB em 09 de abril de 2019, conforme detalhado nas Notas Explicativas e Contexto Operacional, pela alienação do Shopping Suzano, parcialmente compensados pela aquisição de participação no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasília. No 9M19 esta receita foi de R\$ 58,4 milhões, decréscimo de 49,9% em comparação com o 9M18.

A receita bruta de serviços no 3T19 totalizou R\$ 22,9 milhões, representando um acréscimo de 0,1% em relação ao 3T18, e R\$ 63,6 milhões no 9M19, 1,0% de decréscimo em comparação com 9M18.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 13,2 milhões no 3T19, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Aluguel Mínimo	24,7	9,2	-62,7%	85,0	43,1	-48,6%
Aluguel Percentual de Vendas	4,0	0,9	-77,9%	11,6	4,7	-59,4%
Luvas	2,1	0,7	-68,1%	6,5	3,1	-52,6%
Merchandising	3,4	1,3	-62,2%	10,7	5,5	-48,4%
Linearização da Receita	1,3	1,1	-12,7%	2,8	2,0	-25,9%
Total	35,5	13,2	-62,9%	116,6	58,4	-49,9%

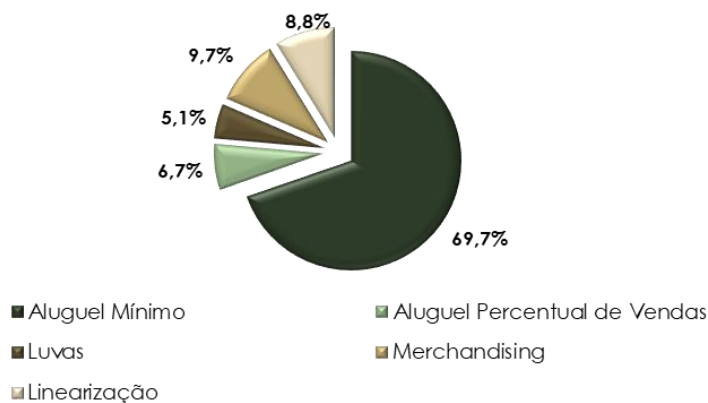
As receitas de aluguel mínimo no 3T19 diminuíram em R\$ 15,5 milhões, ou 62,7% em relação ao 3T18, devido principalmente aos fatores mencionados acima, ou seja, à conferência dos empreendimentos ao FII GSOB, parcialmente compensados pela aquisição de participações. Comparando 9M19 com 9M18, o decréscimo foi de R\$ 41,9 milhões, ou 48,6%.

Pelos mesmos motivos, o aluguel percentual de vendas diminuiu 77,9% na comparação entre os dois períodos. Considerando o 9M19 em relação ao 9M18, o decréscimo foi de 59,4%.

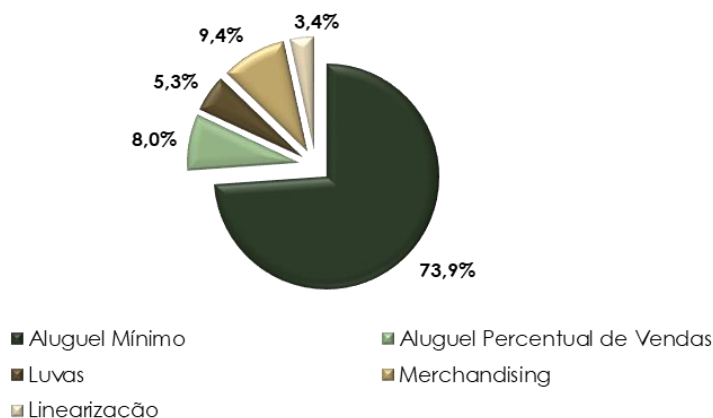
E os aluguéis temporários (Merchandising) no 3T19 totalizaram R\$ 1,3 milhão, decréscimo de 62,2%, e R\$ 5,5 milhões no 9M19, decréscimo de 48,4% em comparação com o 9M18.

As receitas de aluguel mínimo representaram 69,7% da receita total de aluguéis no 3T19, enquanto no 3T18 representavam 69,5%. No 9M19 corresponderam a 73,9%, comparado com 73,0% no 9M18.

Receita de Aluguéis - 3T19



Receita de Aluguéis - 9M19



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T19 as receitas de serviços totalizaram R\$ 22,9 milhões, representando um acréscimo de 0,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M19 estas receitas foram de R\$ 63,6 milhões, decréscimo de 1,0% em comparação com o 9M18.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Estacionamento	10,3	12,2	18,7%	31,5	30,5	-3,2%
Energia	7,3	4,2	-42,3%	16,3	15,1	-7,2%
Água	2,1	1,6	-22,6%	6,6	5,6	-15,1%
Administração	3,2	4,9	52,4%	9,8	12,4	26,1%
Total	22,9	22,9	0,1%	64,2	63,6	-1,0%

As receitas de estacionamento no 3T19 foram de R\$ 12,2 milhões, um acréscimo de R\$ 1,9 milhões ou 18,7% em relação ao 3T18. Este resultado foi decorrente da alienação da participação no Internacional Shopping Guarulhos concluída em 2019, compensados pela aquisição do Parque Shopping Barueri, bem como pela variação no fluxo de veículos em algumas de nossas operações. No 9M19, a receita foi R\$ 30,5 milhões, decréscimo de 3,2% comparado com o 9M18.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 4,2 milhões no 3T19, decréscimo de R\$ 3,1 milhões, ou 42,3%. Este resultado foi em função da alienação do Internacional Shopping Guarulhos e pelo aumento nos custos de compra (Spot), que reduziram nossas margens. No 9M19 tivemos R\$ 15,1 milhões, decréscimo de 7,2% em comparação com o 9M18.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,6 milhão no 3T19, R\$ 0,5 milhão menor que no 3T18. No 9M19 esta receita foi de R\$ 5,6 milhões, decréscimo de 15,1% em comparação com o 9M18.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 4,7 milhões no 3T19, correspondendo a 13,1% da receita bruta, enquanto que no 3T18 representaram 11,6%. No 9M19, tivemos R\$ 15,0 milhões, 12,3% da receita bruta, enquanto que no 9M18 o percentual foi de 11,4%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 3,7 milhões no 3T19, representando um decréscimo de R\$ 1,2 milhão em relação ao 3T18. No 9M19 o montante foi de R\$ 10,9 milhões, um decréscimo de R\$ 4,0 milhões comparado com o 9M18.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,0 milhão, o que representa um decréscimo de R\$ 0,9 milhão comparado com o 3T18. No 9M19 registramos R\$ 4,0 milhões, um decréscimo de R\$ 1,8 milhão em comparação com 9M18.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 31,4 milhões no 3T19, um decréscimo de 39,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M19, tivemos R\$ 107,0 milhões, 33,2% menor que no 9M18.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T19 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 41,9%, ficando em R\$ 9,8 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 25,5 milhões, 27,6% de acréscimo em comparação com o 9M18.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Pessoal	0,5	1,1	110,1%	1,7	2,5	47,3%
Depreciação	0,4	0,3	-27,1%	1,1	1,0	-11,1%
Ocupação	3,9	5,7	46,0%	12,3	15,7	27,9%
Serviços de Terceiros	2,1	2,7	31,0%	4,9	6,3	28,8%
Total	6,9	9,8	41,9%	20,0	25,5	27,6%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 1,1 milhão neste trimestre, R\$ 0,6 milhão maior que no 3T18. No 9M19 o custo de pessoal foi de R\$ 2,5 milhões, acréscimo de R\$ 0,8 milhão em comparação com o 9M18.

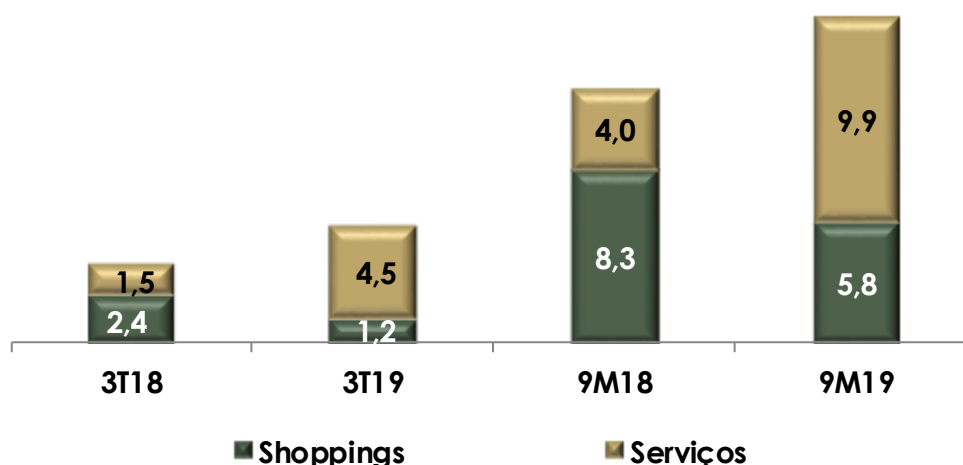
Custo de Depreciação

No 3T19, o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão R\$ 0,1 milhão menor que no 3T18, e no 9M19 tivemos R\$ 1,0 milhão, decréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 9M18.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 5,7 milhões, R\$ 1,8 milhão maior que no 3T18. No 9M19 este montante foi de R\$ 15,7 milhões, um acréscimo de R\$ 3,4 milhões ou 27,9%, comparado com o 9M18.

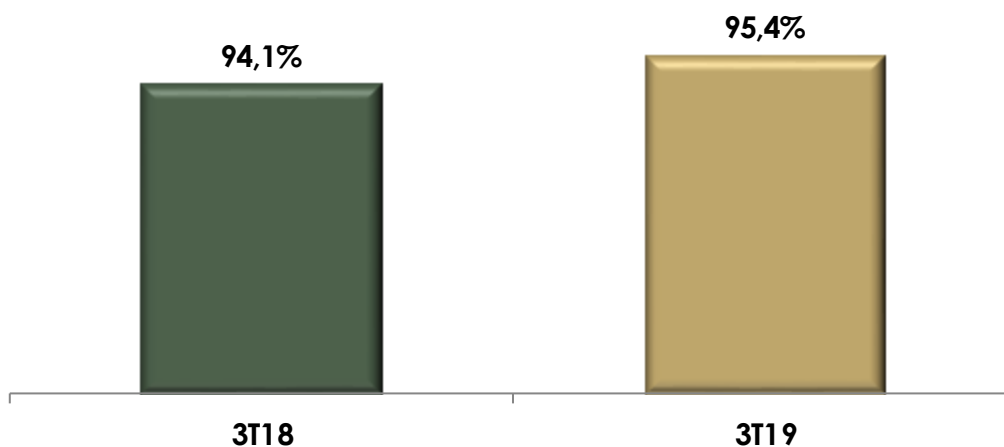
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,2 milhão no 3T19, R\$ 1,2 milhão menor que no 3T18. No 9M19 o custo de ocupação foi de R\$ 5,8 milhões, um decréscimo de R\$ 2,5 milhões, comparado com o 9M18.

Os custos de ocupação dos serviços, diretamente impactados pela conferência dos empreendimentos ao FII GSOB mencionada anteriormente, totalizaram R\$ 4,5 milhões no 3T19, um acréscimo de R\$ 3,0 milhões comparado com o 3T18. No 9M19 tivemos R\$ 9,9 milhões, um acréscimo de R\$ 5,9 milhões em relação ao 9M18.

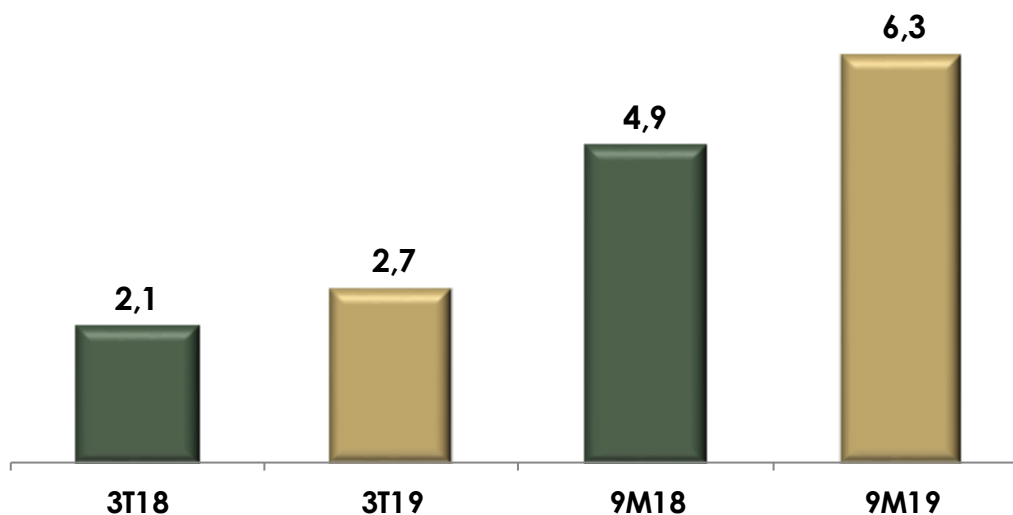
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T19, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,7 milhões, R\$ 0,6 milhão maior que no 3T18. No 9M19 tivemos R\$ 6,3 milhões, um acréscimo de R\$ 1,4 milhão em relação ao 9M18.

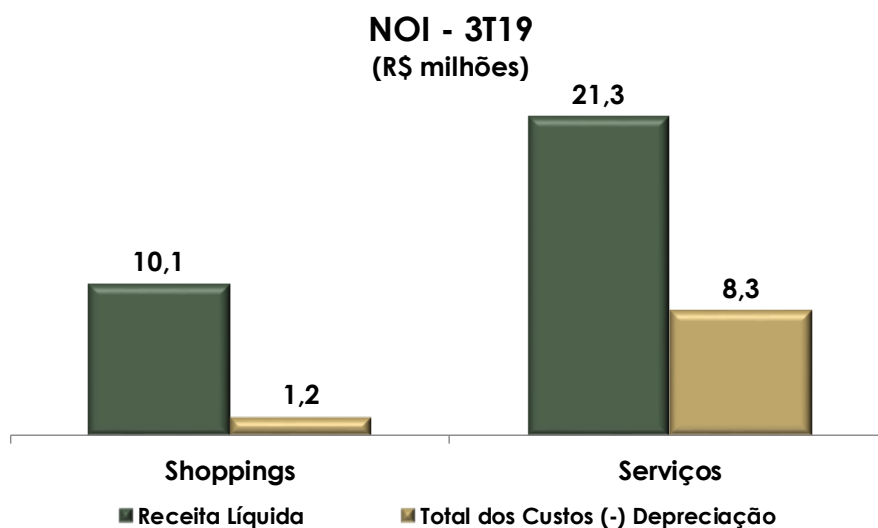
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



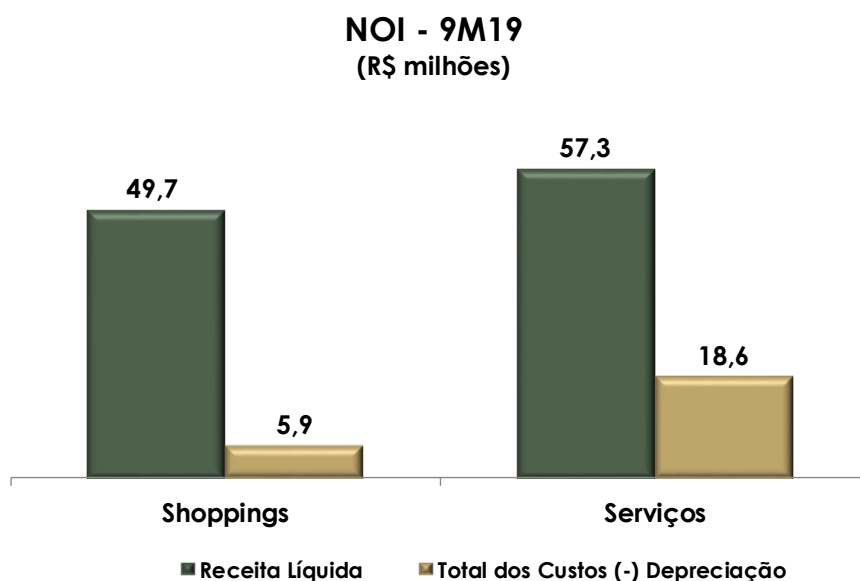
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T19 foi de R\$ 21,6 milhões, margem de 68,7% e decréscimo de 51,7% comparado aos R\$ 44,7 milhões no 3T18. No 9M19 tivemos R\$ 81,5 milhões, com margem de 76,2% e queda de 41,8% em comparação com o 9M18.

No 3T19 o NOI Consolidado da Companhia foi de R\$ 21,9 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 8,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,0 milhões.



Já no 9M19 tivemos R\$ 82,5 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 43,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 38,7 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T19 totalizaram R\$ 16,2 milhões, representando um acréscimo de 22,3%, comparado com 3T18. No 9M19 este valor foi de R\$ 45,4 milhões, 16,0% maior que no 9M18.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,2)	-28,6%	(0,9)	(0,6)	-35,4%
PCLD	(0,8)	(1,6)	98,9%	(2,3)	(2,1)	-7,7%
Despesas com Pessoal	(4,1)	(3,3)	-19,2%	(11,1)	(10,1)	-8,4%
Serviços de Terceiros	(2,6)	(5,0)	95,7%	(8,7)	(11,2)	28,9%
Despesas de Comercialização	(0,9)	(1,1)	20,2%	(2,5)	(2,9)	14,1%
Não Recorrentes	(2,5)	(1,6)	-36,3%	(6,5)	(10,0)	53,3%
Outras Despesas	(2,1)	(3,4)	62,5%	(7,1)	(8,5)	19,1%
Total	(13,3)	(16,2)	22,3%	(39,1)	(45,4)	16,0%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 2,9 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com serviços de terceiros, (ii) da comercialização, (iii) das Outras Despesas e (iv) da PCLD, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) das não recorrentes, (vi) de publicidade e propaganda e (vii) das despesas com pessoal.

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T19 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 25,5 milhões positivo, enquanto no 3T18 tivemos R\$ 0,2 milhão negativo. No 9M19 este valor foi de R\$ 22,1 milhões positivo e no 9M18 tivemos R\$ 78,6 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,8	0,5	-37,3%	0,9	1,2	40,4%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(1,6)	(2,2)	40,0%	(82,7)	(8,3)	-90,0%
Outras Recuperações	0,6	27,2	-	3,2	29,2	-
Total	(0,2)	25,5	-	(78,6)	22,1	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T19 foi negativo em R\$ 85,7 milhões, e no 3T18 o resultado ficou R\$ 85,9 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M19 registramos R\$ 140,7 milhões negativo, comparado com R\$ 333,7 milhões negativo no 9M18.

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

Resultado Financeiro Líquido						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Receitas	128,9	84,1	-34,8%	264,2	251,8	-4,7%
Juros de aplicações financeiras	9,1	3,4	-62,5%	20,4	15,9	-21,9%
Variação cambial ativa	102,7	21,0	-79,5%	205,9	124,0	-39,8%
Variação monetária ativa	-	0,1	-	-	0,1	-
Ganho na operação com derivativos	11,9	34,9	194,2%	28,5	64,4	126,2%
Outros	5,2	24,7	369,8%	9,4	47,4	404,9%
Despesas	(214,8)	(169,8)	-21,0%	(597,9)	(392,5)	-34,3%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(26,3)	(6,8)	-74,0%	(69,1)	(24,4)	-64,7%
Bônus de Dívida Perpétuos	(29,4)	(29,0)	-1,5%	(86,3)	(84,1)	-2,6%
Perda em operação com derivativos	(6,7)	(6,9)	2,2%	(9,3)	(45,1)	382,9%
Variação cambial passiva	(137,5)	(125,1)	-9,0%	(374,1)	(215,0)	-42,5%
Multa sobre impostos em atraso	(8,4)	(1,1)	-87,0%	(32,8)	(14,0)	-57,4%
Outros	(6,5)	(0,9)	-85,9%	(26,3)	(9,9)	-62,2%
Total	(85,9)	(85,7)	-0,2%	(333,7)	(140,7)	-57,8%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa à proteção da Companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar. O Conselho de Administração monitora e delibera sobre alterações na Política.

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

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

RISCO CAMBIAL

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

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

Para proteção dos pagamentos de juros referentes às obrigações em moedas estrangeiras, a Companhia utiliza contratos futuros da B3 e operações a termo non-deliverable forward (NDF) junto a instituições de primeira linha.

Em 30 de setembro de 2019, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	
	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	3,7964
Nocional em US\$ mil	52.000
Valor Justo em R\$ mil	18.734
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	
	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	4,1826
Nocional em US\$ mil	49.500
Valor Justo em R\$ mil	(363)
Total de Instrumento de Hedge	
	TOTAL
Nocional em US\$ mil	101.500
Valor Justo em R\$ mil	18.370

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

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T19 foi de R\$ 0,8 milhão positivo e no 3T18 foi de R\$ 6,6 milhões negativo. No 9M19 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 2,6 milhões negativos, um decréscimo de R\$ 35,3 milhões em comparação com o 9M18.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

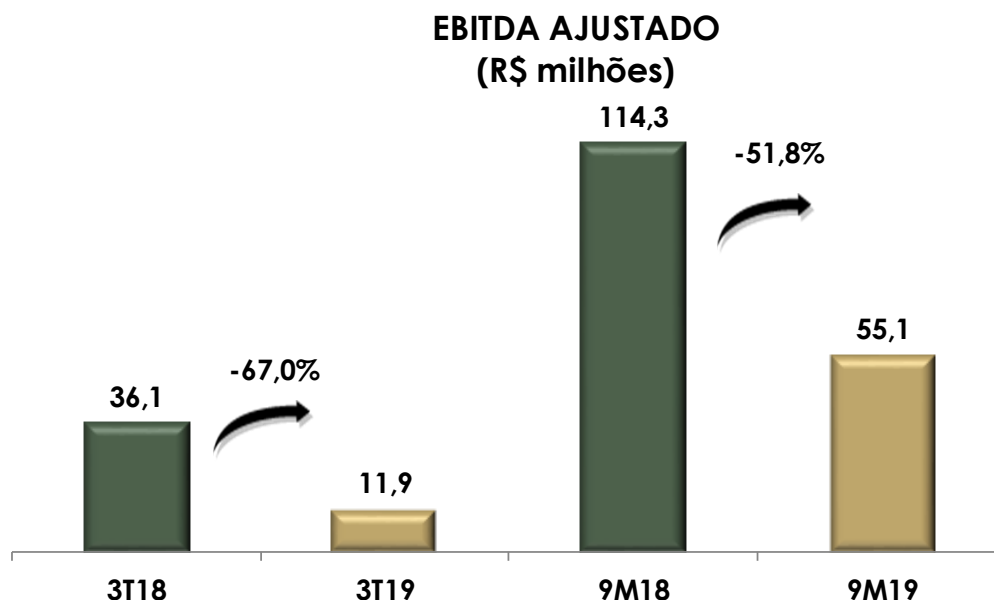
No 3T19 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 80,2 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 55,8 milhões negativo no 3T18. No 9M19 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 91,9 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 210,0 milhões negativo no 9M18.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Resultado Líquido	(61,3)	(54,0)	-11,9%	(349,1)	(85,1)	139,8%
(+) Não recorrentes	4,1	(19,6)	-583,7%	89,2	(5,1)	-105,7%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	1,4	(6,6)	-583,7%	49,9	(1,7)	-103,5%
Resultado Líquido Ajustado	(55,8)	(80,2)	43,6%	(210,0)	(91,9)	-56,2%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-108,2%	-255,5%	-	-131,2%	-85,9%	-

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T19 foi de R\$ 11,9 milhões, com margem de 38,0%, e decréscimo de 67,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 36,1 milhões. No 9M19 este valor foi de R\$ 55,1 milhões, margem de 51,5% e decréscimo de 51,8% em comparação com o 9M18.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Resultado líquido	(61,3)	(54,0)	-11,9%	(349,1)	(85,1)	-75,6%
(+) IRPJ / CSLL	6,6	(0,8)	-	37,9	2,6	-93,2%
(+) Resultado Financeiro Líquido	85,9	85,7	-0,2%	333,7	140,7	-57,8%
(+) Depreciação e Amortização	0,8	0,6	-27,9%	2,6	2,0	-24,8%
EBITDA	32,0	31,5	-1,7%	25,1	60,2	139,8%
(+) Não Recorrentes	4,1	(19,6)	-583,7%	89,2	(5,1)	-105,7%
EBITDA Ajustado	36,1	11,9	-67,0%	114,3	55,1	-51,8%
Margem EBITDA Ajustado	70,0%	38,0%	-32,0 p.p.	71,4%	51,5%	-19,9 p.p.

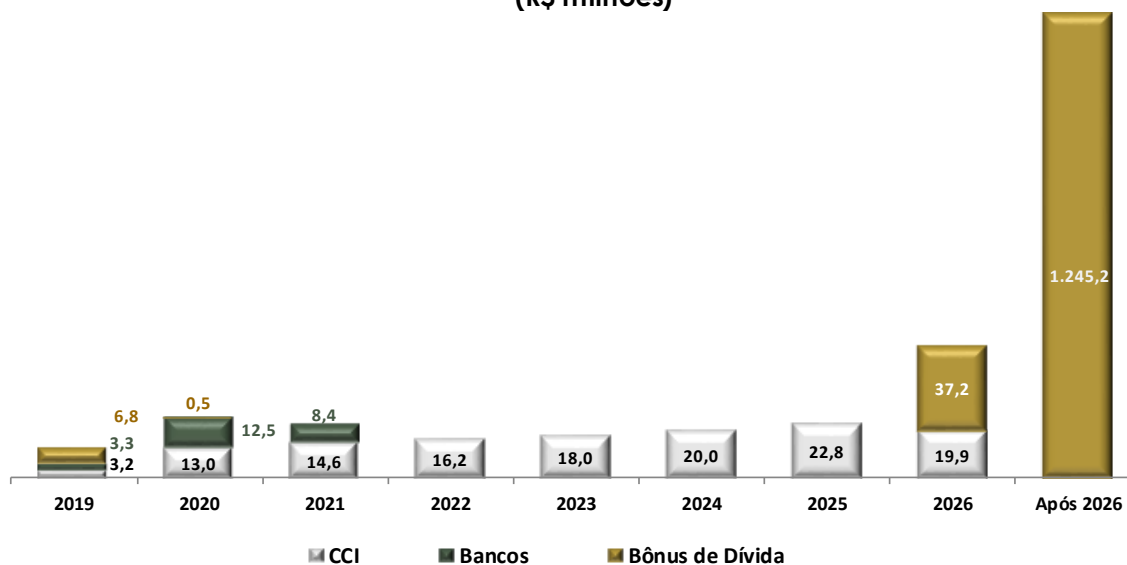


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2019 totalizou R\$ 1.441,6 milhões. Em 30 de junho 2019 este endividamento era de R\$ 1.329,7 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2019 de R\$ 348,6 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.093,0 milhões. No 2T19 o endividamento líquido foi de R\$ 970,3 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões	Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/19	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	9,5	1,3	4,9	3,3	-	-	-	-	-	-
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	14,7	2,0	7,6	5,1	-	-	-	-	-	-
	CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	127,7	3,2	13,0	14,6	16,2	18,0	20,0	22,8	19,9	-
	BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	37,7	-	0,5	-	-	-	-	-	37,2	-
	BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	489,3	6,8	-	-	-	-	-	-	-	482,5
	BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	762,7	-	-	-	-	-	-	-	-	762,7
	Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.441,6	13,3	26,0	23,0	16,2	18,0	20,0	22,8	57,1	1.245,2

*Pépetuo com possibilidade de call

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Receita Bruta	58.358	36.112	-38,1%	180.751	121.958	-32,5%
De Aluguéis	35.433	13.159	-62,9%	116.571	58.402	-49,9%
De Serviços	22.925	22.953	0,1%	64.180	63.556	-1,0%
Deduções da Receita	(6.761)	(4.717)	-30,2%	(20.652)	(14.951)	-27,6%
Pis / Cofins	(4.006)	(2.699)	-32,6%	(12.608)	(8.450)	-33,0%
ISS	(817)	(968)	18,5%	(2.242)	(2.473)	10,3%
Descontos	(1.938)	(1.050)	-45,8%	(5.802)	(4.028)	-30,6%
Receita Líquida	51.597	31.395	-39,2%	160.099	107.007	-33,2%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.919)	(9.818)	41,9%	(19.994)	(25.519)	27,6%
Pessoal	(503)	(1.057)	110,1%	(1.711)	(2.521)	47,3%
Depreciação	(402)	(293)	-27,1%	(1.113)	(989)	-11,1%
Ocupação	(3.925)	(5.732)	46,0%	(12.275)	(15.704)	27,9%
Serviços de Terceiros	(2.089)	(2.736)	31,0%	(4.895)	(6.305)	28,8%
Resultado Bruto	44.678	21.577	-51,7%	140.105	81.488	-41,8%
Despesas Operacionais	(13.459)	9.330	-	(117.684)	(23.309)	-80,2%
Gerais e Administrativas	(13.259)	(16.218)	22,3%	(39.109)	(45.372)	16,0%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(200)	25.548	-	(78.575)	22.063	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	31.219	30.907	-1,0%	22.421	58.179	159,5%
Resultado Financeiro	(85.907)	(85.701)	-0,2%	(333.678)	(140.711)	-57,8%
Resultado Antes do IR e da CS	(54.688)	(54.794)	0,2%	(311.257)	(82.532)	-73,5%
IR/CS	(6.584)	838	-	(37.885)	(2.575)	-93,2%
Resultado Líquido	(61.272)	(53.956)	-11,9%	(349.142)	(85.107)	-75,6%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	30/09/2019	31/12/2018
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	278.047	383.959
Aplicações financeiras vinculadas	70.549	132.605
Contas a receber	31.313	63.239
Tributos a recuperar	30.436	25.822
Propriedades para investimento	-	132.966
Outras contas a receber	25.541	15.225
Total do circulante	435.886	753.816
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	-	1.668
Contas a receber	3.294	2.617
Tributos a recuperar	-	2.760
Empréstimos a receber com terceiros	2.989	6.819
Debêntures a receber	161.113	-
Partes relacionadas	94.678	51.422
Depósitos e cauções	3.007	6.103
Outras contas a receber	80.886	54
Propriedades para investimento	885.646	2.128.784
Imobilizado	5.495	4.155
Intangível	13.181	14.562
Total do não circulante	1.250.289	2.218.944
TOTAL DO ATIVO	1.686.175	2.972.760
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	16.128	8.187
Empréstimos e financiamentos	20.012	31.734
Salários e encargos sociais	2.636	2.004
Impostos, taxas e contribuições	135.169	162.458
Impostos parcelados	17.620	20.818
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	12.745	48.509
Partes relacionadas	27.024	24.032
Receitas de cessões a apropriar	5.065	13.992
Dividendos a pagar	-	828.956
Contas a pagar	-	1.311
Outras contas a pagar	1.967	2.290
Total do circulante	238.366	1.144.291
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.293.889	1.206.788
Receitas de cessões a apropriar	20.030	66.497
Impostos parcelados	56.592	63.494
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.700	65.504
Contas a pagar	-	7.209
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.051	2.311
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	114.971	377.983
Total do não circulante	1.494.233	1.789.786
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-46.424	38.683
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.686.175	2.972.760

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2019	30/09/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do Período	(85.107)	(349.142)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	2.011	2.675
Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	3.703	4.116
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(260)	588
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(21.532)	(33.063)
Imposto de renda e contribuição social	23.735	37.885
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	105.332	155.530
Resultados financeiros sobre outros ativos e passivos não circulantes	(3.938)	-
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	-	39.241
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	4.818	2.929
Variação cambial	89.341	223.840
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	(2.593)	4.976
Tributos a recuperar	(1.854)	(7.541)
Outras contas a receber	(91.148)	2.335
Depósitos e cauções	3.096	(714)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	7.941	(4.448)
Impostos, taxas e contribuições	(4.577)	6.195
Salários e encargos sociais	632	941
Receitas de cessões a apropriar	(2.971)	(89.889)
Contas a pagar na compra de imóveis	(8.520)	-
Outras contas a pagar	(323)	(535)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	17.786	(4.081)
Pagamento de juros	(57.334)	(77.796)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(39.548)	(81.877)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	324.148	836
Transferência de investimentos, propriedade para investimentos, imobilizado e intangível para o FII GSOB	15.376	-
Baixa de propriedades para investimento destinadas à venda	132.966	-
(Resgate) Aplicação financeira e aplicação e vinculada	63.724	(294.712)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(318.180)	(61.124)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado	-	1.059.148
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	218.034	704.148
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(30.579)	(335.935)
Liquidação dos dividendos	(207.240)	-
Novos parcelamento de tributos	4.850	68.451
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(14.995)	(5.239)
Partes relacionadas	(36.434)	2.461
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(284.398)	(270.262)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa		
(105.912)		
352.009		
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	383.959	108.647
No final do exercício	278.047	460.656

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

GLOSSÁRIO

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