

São Paulo, 15 de maio de 2018 – A General Shopping e Outlets do Brasil S/A [B3: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 1T18. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.



1T18

Receita Bruta da Companhia cresce 2,8% no 1T18 e atinge R\$ 69,4 milhões

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A (Companhia) no primeiro trimestre de 2018 - 1T18 - atingiu R\$ 69,4 milhões, com acréscimo de 2,8% em comparação à receita de R\$ 67,5 milhões no primeiro trimestre de 2017 - 1T17.
- O NOI Consolidado do 1T18 registrou R\$ 55,7 milhões, com margem de 90,4% e acréscimo de 2,2% em relação aos R\$ 54,5 milhões alcançados no 1T17.
- O Lucro Bruto no 1T18 foi de R\$ 55,2 milhões, com margem de 89,7% e acréscimo de 2,5% em comparação aos R\$ 53,9 milhões do 1T17.
- O EBITDA Ajustado no 1T18 atingiu R\$ 44,7 milhões, com margem de 72,6% e acréscimo de 2,7% em relação aos R\$ 43,6 milhões do 1T17.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados			
R\$ mil	1T17	1T18	Var.
Receita Bruta Total	67.535	69.420	2,8%
Aluguel (Shoppings)	47.871	48.226	0,7%
Serviços	19.664	21.194	7,8%
NOI Consolidado	54.515	55.694	2,2%
EBITDA Ajustado	43.567	44.743	2,7%
Resultado Líquido Ajustado	4.380	(26.950)	-
FFO Ajustado	5.699	(25.926)	-
Margem NOI	90,8%	90,4%	-0,4 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	72,5%	72,6%	0,1 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	7,3%	-43,7%	-
Margem FFO Ajustado	9,5%	-42,1%	-
Receita Bruta por m ²	276,17	287,08	3,9%
NOI por m ²	222,93	230,32	3,3%
EBITDA Ajustado por m ²	178,16	185,03	3,9%
Resultado Líquido Ajustado m ²	17,91	(111,45)	-
FFO Ajustado por m ²	23,30	(107,21)	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	244.540	241.815	-1,1%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	244.540	236.909	-3,1%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br



Adesão ao Índice de Governança Corporativa ITAG

Adesão ao Índice de Governança Empresarial IGC

abrasca
Associação Brasileira de Empresas de Shopping Centers

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia vem apresentar e comentar o desempenho operacional e financeiro do primeiro trimestre de 2018 (1T18).

A Receita Bruta no 1T18 aumentou 2,8% para R\$ 69,4 milhões, ponderada pelo aumento nas Receitas de Aluguel em 0,7% e o aumento nas Receitas de Serviços em 7,8%, quando comparada com o mesmo período do ano anterior.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 1,0% no 1T18, enquanto que as Vendas SAS (Same Area Sales) cresceram 3,8% no mesmo período.

A taxa de ocupação apresentou uma melhora no trimestre, atingindo 94,8% no 1T18 contra 94,6% no 1T17.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 3,2% em relação ao 1T17, atingindo R\$ 6,4 milhões. O NOI atingiu R\$ 55,7 milhões no 1T18, aumento de 2,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 90,4%.

Na linha de Despesas Gerais e Administrativas tivemos um pequeno aumento de 1,1% quando comparado com o 1T17, alcançando R\$ 12,2 milhões no trimestre.

No 1T18 o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 32,2 milhões no 1T17 para negativos R\$ 66,4 milhões.

Como evento subsequente ao trimestre, em fato relevante divulgado em 03 de abril de 2018, a Companhia informou que foi concluída a venda da participação equivalente a 70% do Internacional Shopping Guarulhos.

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

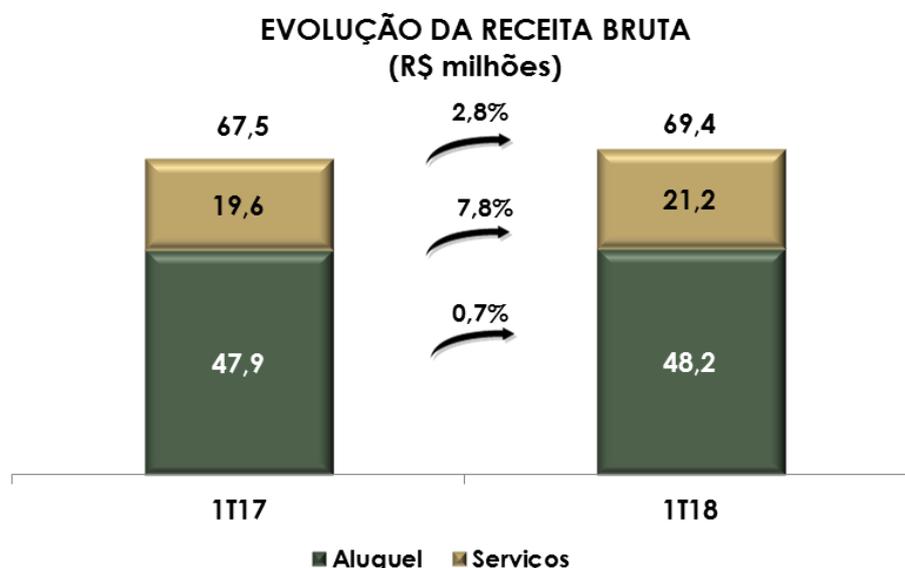
Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 69,4 milhões, representando um acréscimo de 2,8% em relação ao 1T17.

A receita bruta de aluguéis no 1T18 totalizou R\$ 48,2 milhões, representando 69,5% da receita bruta total e um acréscimo de 0,7% em relação ao 1T17. Os principais fatores que contribuíram para este acréscimo foram o crescimento real e os reajustes anuais dos aluguéis, parcialmente compensados pelas vendas de participações ocorridas no período.

A receita bruta de serviços no 1T18 totalizou R\$ 21,2 milhões, representando um acréscimo de 7,8% em relação ao 1T17.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 48,2 milhões no 1T18, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, *merchandising* e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis			
R\$ milhões	1T17	1T18	Var.
Aluguel Mínimo	35,9	36,2	1,0%
Aluguel Percentual de Vendas	4,1	4,2	2,0%
Luvas	1,9	1,9	2,6%
Merchandising	3,7	4,2	14,5%
Linearização da Receita	2,3	1,7	-29,0%
Total	47,9	48,2	0,7%

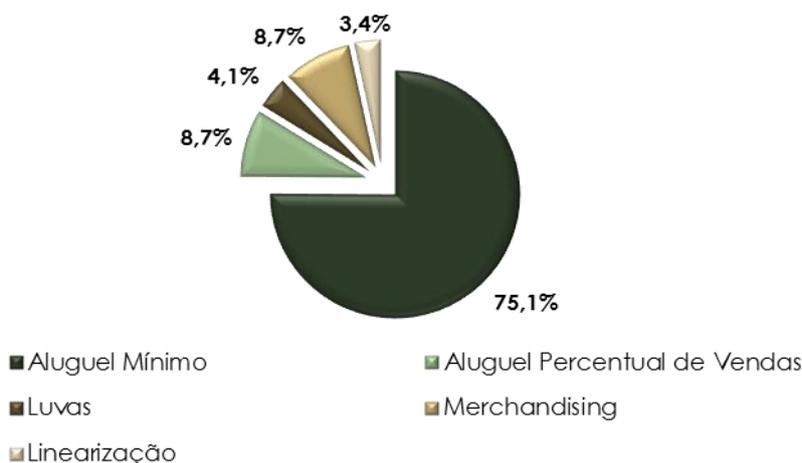
As receitas de aluguel mínimo no 1T18 aumentaram em R\$ 0,3 milhão, ou 1,0% em relação ao 1T17, devido aos fatores citados acima.

O aluguel percentual de vendas aumentou 2,0% na comparação entre os dois períodos.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 1T18 totalizaram R\$ 4,2 milhões, acréscimo de 14,5%.

As receitas de aluguel mínimo representaram 75,1% da receita total de aluguéis no 1T18, enquanto no 1T17 representavam 74,9%.

Receita de Aluguéis - 1T18



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T18 as receitas de serviços totalizaram R\$ 21,2 milhões, representando um acréscimo de 7,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços			
R\$ milhões	1T17	1T18	Var.
Estacionamento	11,6	11,0	-5,8%
Energia	2,5	4,3	76,3%
Água	2,1	2,3	7,3%
Administração	3,4	3,6	4,9%
Total	19,6	21,2	7,8%

As receitas de estacionamento no 1T18 foram de R\$ 11,0 milhões, um decréscimo de R\$ 0,6 milhão ou 5,8% em relação ao 1T17. Este resultado foi decorrente das alienações (conforme notas e contexto operacional) ocorridas no período, bem como na variação no fluxo de veículos em algumas de nossas operações.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 4,3 milhões no 1T18, aumento de R\$ 1,8 milhão, ou 76,3%. Este resultado foi em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens, parcialmente compensado pelas vendas descritas acima.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,3 milhões no 1T18, R\$ 0,2 milhão maior que no 1T17.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 7,8 milhões no 1T18, correspondendo a 11,3% da receita bruta, enquanto que no 1T17 representaram 11,1%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 5,6 milhões no 1T18, representando um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em relação ao 1T17.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,2 milhões, o que representa um acréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 1T17.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 61,6 milhões no 1T18, um acréscimo de 2,6% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T18 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 3,2%, ficando em R\$ 6,4 milhões.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados			
R\$ milhões	1T17	1T18	Var.
Pessoal	0,4	0,5	23,9%
Depreciação	0,6	0,5	-27,2%
Ocupação	3,9	4,0	5,0%
Serviços de Terceiros	1,3	1,4	5,7%
Total	6,2	6,4	3,2%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,5 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão maior que no 1T17.

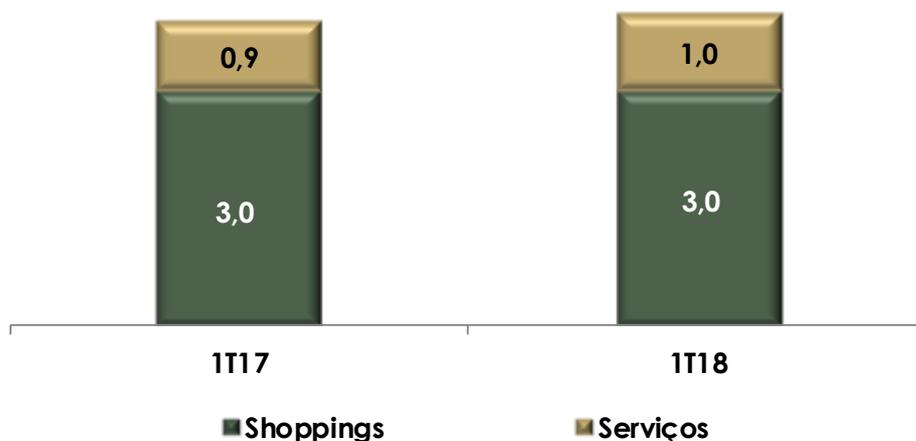
Custo de Depreciação

No 1T18, o custo de depreciação foi de R\$ 0,5 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 1T17.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,0 milhões, R\$ 0,1 milhão maior que no 1T17.

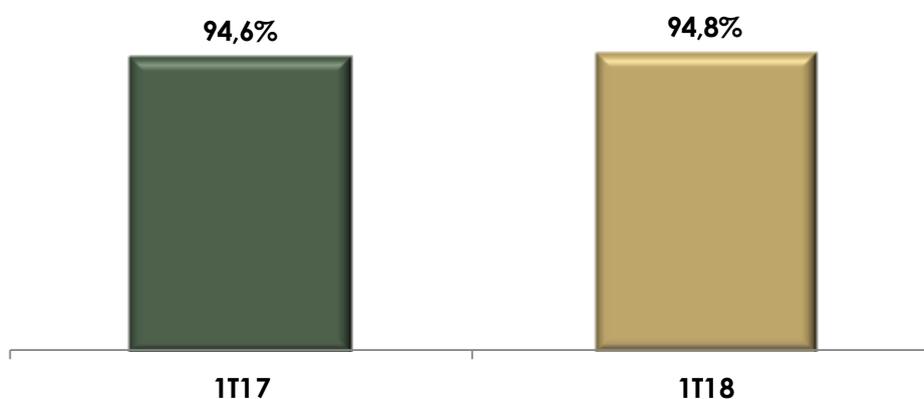
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 3,0 milhões no 1T18, mesmo patamar que no 1T17.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,0 milhão no 1T18, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 1T17.

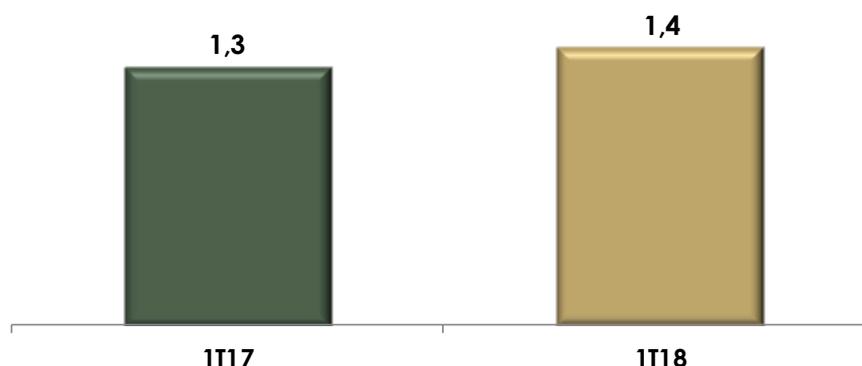
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 1T18, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,4 milhão, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 1T17.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)

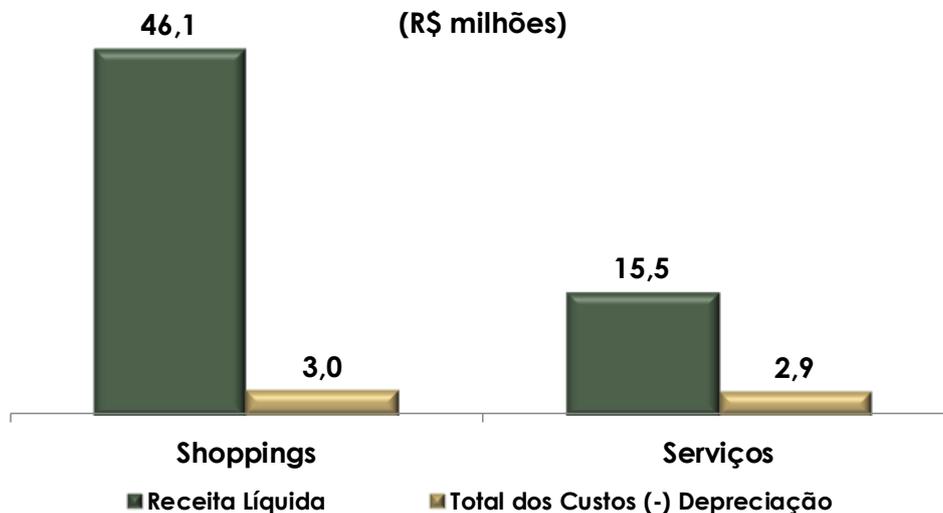


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T18 foi de R\$ 55,2 milhões, margem de 89,7% e acréscimo de 2,5% comparado aos R\$ 53,9 milhões no 1T17.

No 1T18 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 55,7 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 43,1 milhões e o de Serviços foi de R\$ 12,6 milhões.

NOI - 1T18
(R\$ milhões)



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T18 totalizaram R\$ 12,2 milhões, representando um acréscimo de 1,1%, comparado com 1T17.

Despesas Gerais e Administrativas			
R\$ milhões	1T17	1T18	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,4)	(0,3)	-15,1%
PCLD	(1,9)	(1,3)	-31,9%
Despesas com Pessoal	(3,4)	(3,4)	0,5%
Serviços de Terceiros	(1,7)	(3,5)	107,1%
Despesas de Comercialização	(1,0)	(0,7)	-27,4%
Não Recorrentes	(0,1)	(0,6)	329,7%
Outras Despesas	(3,6)	(2,4)	-35,0%
Total	(12,1)	(12,2)	1,1%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 0,1 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo decréscimo (i) das despesas de publicidade e propaganda, (ii) da PCLD, (iii) da comercialização e (iv) das outras despesas, parcialmente compensado pelo acréscimo (v) das despesas com serviços de terceiros e (vi) das não recorrentes.

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 1T18 as outras receitas e despesas operacionais foram negativos em R\$ 37,0 milhões enquanto no 1T17 tivemos R\$ 0,5 milhão positivo.

Outras Receitas Operacionais			
R\$ milhões	1T17	1T18	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,1	-	-
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	0,1	(37,1)	-
Outras Recuperações	0,3	0,1	-72,3%
Total	0,5	(37,0)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T18 foi negativo em R\$ 66,4 milhões, e no 1T17 o resultado ficou R\$ 32,2 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa.

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	1T17	1T18	Var.
Receitas	55,7	54,6	-2,0%
Juros de aplicações financeiras	1,3	1,3	4,0%
Variação cambial ativa	51,7	49,2	-4,9%
Ganho na operação com derivativos	-	1,7	-
Outros	2,7	2,4	-13,1%
Despesas	(87,9)	(121,0)	37,6%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(24,7)	(21,9)	-11,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	(24,7)	(26,4)	6,9%
Perda em operação com derivativos	(4,2)	(2,6)	-37,5%
Variação cambial passiva	(22,5)	(54,9)	143,9%
Multa sobre impostos em atraso	(5,9)	(10,5)	78,1%
Outros	(5,9)	(4,7)	-20,0%
Total	(32,2)	(66,4)	106,2%

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 da Companhia consiste em manter pelo menos 1 ano de pagamento de juros cobertos contra 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 a termo non-deliverable forward (NDF), junto a instituições de primeira linha.

Em 31 de março de 2018, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 12 meses era:

Mapa de Hedge Cambial				
US\$ mil	1S18	2S18	1S19	12 meses
Exposição	4.104	9.929	5.825	19.858
Total de hedge com instrumentos derivativos	4.150	10.000	5.850	20.000
Cobertura				101%

Tipos de Instrumento de Hedge				
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	1S18	2S18	1S19	12 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3,1963	3,1963	3,1963	3,1963
Nocional em US\$ mil	4.150	10.000	5.850	20.000
Valor Justo em R\$ mil	438	1.056	618	2.112

(*) Para NDF de câmbio, 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 1T18 foi de R\$ 4,3 milhões e no 1T17 foi de R\$ 5,7 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T18 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 27,0 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 4,4 milhões positivo no 1T17.

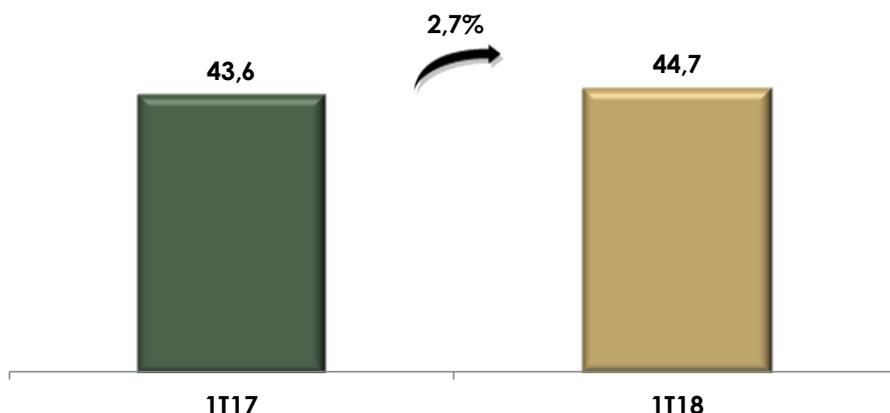
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado			
R\$ milhões	1T17	1T18	Var.
Resultado Líquido	4,4	(64,7)	-
(+) Não recorrentes	-	37,7	-
Resultado Líquido Ajustado	4,4	(27,7)	-
Margem - Resultado Líquido Ajustado	7,3%	-43,7%	-

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 1T18 foi de R\$ 44,7 milhões, com margem de 72,6%, e acréscimo de 2,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 43,6 milhões.

Reconciliação do EBITDA Ajustado			
R\$ milhões	1T17	1T18	Var.
Resultado líquido	4,4	(64,7)	-
(+) IRPJ / CSLL	5,7	4,3	-24,6%
(+) Resultado Financeiro Líquido	32,2	66,4	106,2%
(+) Depreciação e Amortização	1,3	1,0	-22,4%
EBITDA	43,6	7,0	-83,8%
(+) Não Recorrentes	-	37,7	-
EBITDA Ajustado	43,6	44,7	2,7%
Margem EBITDA Ajustado	72,5%	72,6%	0,1 p.p.

EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)

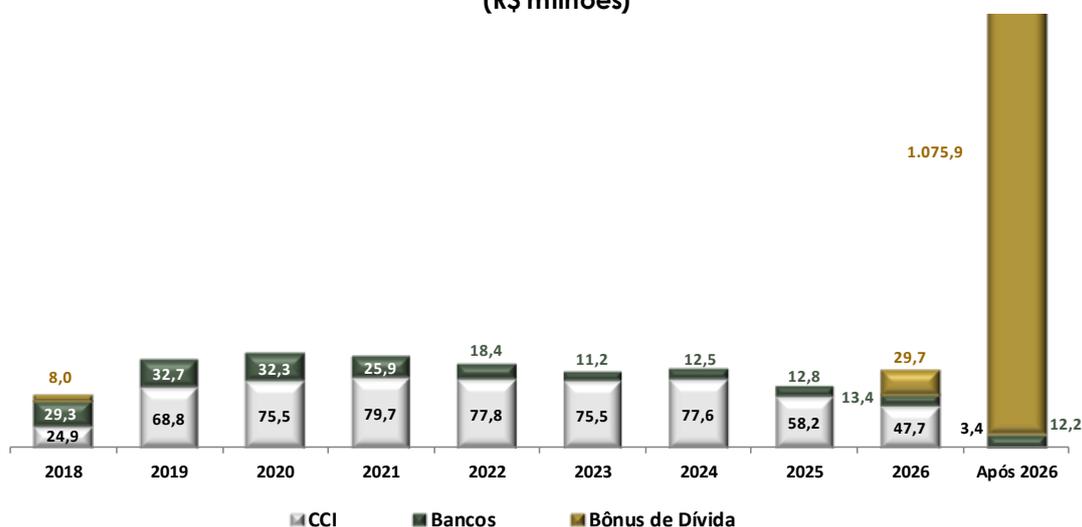


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2018 totalizou R\$ 1.903,4 milhões. Em 31 de dezembro de 2017 este endividamento era de R\$ 1.899,7 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2018 de R\$ 109,8 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.793,6 milhões. No 4T17 o endividamento líquido foi de R\$ 1.789,5 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões															
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/03/18	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026	
BNDES - PINE FINAME	set-19	-	8,7%	0,3	0,1	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	15,5	3,4	4,6	4,5	3,0	-	-	-	-	-	-	
BNDES - HSBC FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	25,9	5,8	7,6	7,5	5,0	-	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	TJLP	6,3%	13,0	3,7	4,8	4,5	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	SELIC	4,6%	4,3	1,2	1,6	1,5	-	-	-	-	-	-	-	
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	-	3,5%	0,4	0,1	0,1	0,2	-	-	-	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	CDI	2,8%	17,9	3,0	3,8	3,9	3,9	3,3	-	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	IPCA	7,5%	26,0	5,9	5,0	5,0	5,0	5,1	-	-	-	-	-	
DEBÊNTURES - FAT EMPREED.	out-27	CDI	3,5%	80,9	4,4	2,8	2,9	6,7	7,7	8,9	10,2	11,7	13,4	12,2	
BNB	jun-25	-	3,5%	16,5	1,7	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	1,1	-	-	
CCI - SANTANDER	jun-22	TR	11,0%	36,2	5,3	7,7	8,5	9,5	5,2	-	-	-	-	-	
CCI - HABITASEC	nov-24	IPCA	7,0%	60,3	5,7	7,7	8,3	8,9	9,5	10,2	10,0	-	-	-	
CCI - HABITASEC	jun-25	IPCA	7,0%	33,9	2,8	3,9	4,2	4,5	4,8	5,2	5,5	3,0	-	-	
CCI - HABITASEC	dez-24	IPCA	7,0%	47,2	4,4	6,0	6,4	6,9	7,3	7,8	8,4	-	-	-	
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	281,9	0,3	33,7	36,7	36,8	36,7	36,7	36,8	36,7	27,5	-	
CCI - ITAÚ BBA	jan-27	TR	10,0%	66,8	2,5	4,3	5,5	6,8	7,5	8,4	9,2	10,2	11,3	1,1	
CCI - HABITASEC	mar-27	IPCA	6,5%	62,8	3,9	5,5	5,9	6,3	6,8	7,2	7,7	8,3	8,9	2,3	
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	553,2	7,6	-	-	-	-	-	-	-	-	545,6	
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	30,1	0,4	-	-	-	-	-	-	-	29,7	-	
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	530,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	530,3	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.903,4	62,2	101,5	107,8	105,6	96,2	86,7	90,1	71,0	90,8	1.091,5	

*Pépetuo com possibilidade de call

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

EVENTO SUBSEQUENTE

Conforme Fato Relevante divulgado em 03 de abril de 2018, a Companhia informou aos seus acionistas e ao mercado em geral, em complemento ao fato relevante divulgado em 28 de dezembro de 2017, que em 02 de abril de 2018, foi concluída, a venda da participação equivalente a 70% do empreendimento comercial denominado "INTERNACIONAL SHOPPING GUARULHOS" ao INTERNACIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, (anteriormente denominado CASCAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO), nos termos e condições previstos no referido fato relevante.

Nos termos do Compromisso de Venda, parte relevante desses recursos deverá ser obrigatoriamente utilizada para quitar diversos endividamentos da Companhia vinculados ao INTERNACIONAL SHOPPING GUARULHOS, bem como vinculados a OUTROS EMPREENDIMENTOS da Companhia, tais como, mas não se limitando a, cartas-fiança, securitizações, debêntures e repasses de recursos a financiamentos, todos denominados em Reais e que compartilham garantia de (i) alienação fiduciária da participação da Companhia no INTERNACIONAL SHOPPING GUARULHOS e (ii) cessão fiduciária dos respectivos recebíveis.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	1T17	1T18	Var.
Receita Bruta	67.535	69.420	2,8%
De Aluguéis	47.871	48.226	0,7%
De Serviços	19.664	21.194	7,8%
Deduções da Receita	(7.480)	(7.818)	4,5%
Pis / Cofins	(4.579)	(4.917)	7,4%
ISS	(816)	(720)	-11,8%
Descontos	(2.085)	(2.181)	4,6%
Receita Líquida	60.055	61.602	2,6%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.166)	(6.364)	3,2%
Pessoal	(423)	(524)	23,9%
Depreciação	(626)	(456)	-27,2%
Ocupação	(3.825)	(4.018)	5,0%
Serviços de Terceiros	(1.292)	(1.366)	5,7%
Resultado Bruto	53.889	55.238	2,5%
Despesas Operacionais	(11.628)	(49.221)	323,3%
Gerais e Administrativas	(12.131)	(12.266)	1,1%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	503	(36.955)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	42.261	6.017	-85,8%
Resultado Financeiro	(32.202)	(66.395)	106,2%
Resultado Antes do IR e da CS	10.059	(60.378)	-
IR/CS	(5.666)	(4.274)	-24,6%
Resultado Líquido	4.393	(64.652)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	31/03/2018	31/12/2017 (reclassificado)
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	108.172	108.647
Contas a receber	59.678	66.192
Tributos a recuperar	12.259	10.876
Propriedade para investimento em negociação para venda	996.069	996.069
Outras contas a receber	15.585	15.182
Total do circulante	1.191.763	1.196.966
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	1.612	1.588
Contas a receber	5.008	5.983
Tributos a recuperar	2.760	3.658
Empréstimos a receber com terceiros	7.754	8.282
Partes relacionadas	48.487	47.255
Depósitos e cauções	5.211	6.158
Outras contas a receber	125	215
Propriedades para investimento	2.150.962	2.268.849
Imobilizado	4.160	4.411
Intangível	16.237	16.942
Total do não circulante	2.242.316	2.363.341
TOTAL DO ATIVO	3.434.079	3.560.307

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	12.543	13.320
Empréstimos e financiamentos	46.646	47.714
Salários e encargos sociais	2.277	2.093
Impostos, taxas e contribuições	129.580	107.579
Impostos parcelados	2.089	2.344
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	39.537	32.487
Partes relacionadas	19.931	20.036
Receitas de cessões a apropriar	15.655	24.793
Outras contas a pagar	2.897	2.698
Total do circulante	271.155	253.064
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.267.631	1.258.469
Receitas de cessões a apropriar	75.757	149.201
Impostos parcelados	15.645	16.042
Imposto de renda e contribuição social diferidos	92.274	96.355
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.980	1.485
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	549.603	561.005
Total do não circulante	2.002.890	2.082.557
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.160.034	1.224.686
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.434.079	3.560.307

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/2018	31/03/2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado Líquido do Exercício	(64.652)	4.393
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.028	1.318
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.295	1.900
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	495	17
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4.081)	-
Imposto de renda e contribuição social	(8.348)	5.666
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	48.286	49.086
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	138	783
Variação cambial	5.619	(28.588)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	6.194	7.392
Tributos a recuperar	(485)	1.051
Contas a receber - cessões	-	5.670
Outras contas a receber	(313)	1.471
Depósitos e cauções	947	(463)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(777)	(3.292)
Impostos, taxas e contribuições	30.349	3.683
Salários e encargos sociais	184	112
Receitas de cessões a apropriar	(82.582)	(7.862)
Outras contas a pagar	199	(225)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das operações	(66.504)	42.112
Pagamento de juros	(25.513)	(30.471)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	(92.017)	11.641
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	132.511	9.143
Aplicação financeira e aplicação vinculada	(24)	(1.078)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(14.696)	(9.439)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento	117.791	(1.374)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	-	5.433
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	-	(5.434)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(24.843)	(29.320)
Novos parcelamento de tributos	67	5.386
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(664)	(2.200)
Partes relacionadas	(809)	(3.704)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento	(26.249)	(29.839)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(475)	(19.572)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	108.647	59.771
No final do período	108.172	40.199

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

GLOSSÁRIO

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