



São Paulo, 15 de maio de 2019 – A General Shopping e Outlets do Brasil S/A [B3: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 1T19. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

Receita Bruta por m² da Companhia cresce 4,2% no 1T19 em relação ao 1T18

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no primeiro trimestre de 2019 - 1T19 - atingiu R\$ 57,4 milhões, com decréscimo de 17,4% em comparação à receita de R\$ 69,4 milhões no primeiro trimestre de 2018 - 1T18.
- O NOI Consolidado do 1T19 registrou R\$ 43,1 milhões, com margem de 85,6% e decréscimo de 22,6% em relação aos R\$ 55,7 milhões alcançados no 1T18.
- O Lucro Bruto no 1T19 foi de R\$ 42,7 milhões, com margem de 84,8% e decréscimo de 22,7% em comparação aos R\$ 55,2 milhões do 1T18.
- O EBITDA Ajustado no 1T19 atingiu R\$ 33,8 milhões, com margem de 67,1% e decréscimo de 24,4% em relação aos R\$ 44,7 milhões do 1T18.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados			
R\$ mil	1T18	1T19	Var.
Receita Bruta Total	69.420	57.360	-17,4%
Aluguel (Shoppings)	48.226	36.047	-25,3%
Serviços	21.194	21.313	0,6%
NOI Consolidado	55.694	43.109	-22,6%
EBITDA Ajustado	44.743	33.826	-24,4%
Resultado Líquido Ajustado	(26.950)	(16.043)	-40,5%
FFO Ajustado	(25.926)	(15.269)	-41,1%
Margem NOI	90,4%	85,6%	-4,8 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	72,6%	67,1%	-5,5 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-43,7%	-31,8%	11,9 p.p.
Margem FFO Ajustado	-42,1%	-30,3%	11,8 p.p.
Receita Bruta por m ²	287,08	299,04	4,2%
NOI por m ²	230,32	224,75	-2,4%
EBITDA Ajustado por m ²	185,03	176,35	-4,7%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(111,45)	(83,64)	-25,0%
FFO Ajustado por m ²	(107,21)	(79,60)	-25,8%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	241.815	191.812	-20,7%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	236.909	188.203	-20,6%

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 primeiro trimestre de 2019 (1T19), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução de ABL Própria (Área Bruta Locável) no 1T19 em comparação ao 1T18, em razão da alienação da participação no Internacional Shopping Guarulhos, compensada parcialmente pela aquisição do OFF Outlet Fashion Fortaleza (atualmente Outlet Premium Fortaleza).

A Receita Bruta no 1T19 diminuiu 17,4% para R\$ 57,4 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 25,3% e aumento nas Receitas de Serviços em 0,6% quando comparados ao 1T18.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 2,2%, no 1T19 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e crescimento de Vendas SAS (Same Area Sales) de 2,8% também no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou uma redução no trimestre, atingindo 94,5% no 1T19 contra 94,8% no 1T18.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, estes aumentaram 20,7% em relação ao 1T18, atingindo R\$ 7,7 milhões. O NOI atingiu R\$ 43,1 milhões no 1T19, redução de 22,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 85,6%.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 21,0% no 1T19, comparado ao 1T18, impactado pelas despesas não recorrentes e despesas de comercialização. O EBITDA Ajustado no 1T19 atingiu R\$ 33,8 milhões com margem EBITDA Ajustado de 67,1%.

No 1T19, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 66,4 milhões, no 1T18, para negativos R\$ 51,4 milhões no 1T19.

Como eventos subsequentes ao período, em 09 de abril de 2019 foi realizada 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). Em 10 de abril de 2019, a Companhia informou o lançamento do Projeto Outlet Premium Grande São Paulo. Em 26 de abril de 2019, foi anunciada a extinção dos usufrutos nas matrículas dos imóveis do Shopping Bonsucesso, Suzano Shopping e Parque Shopping Maia.

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

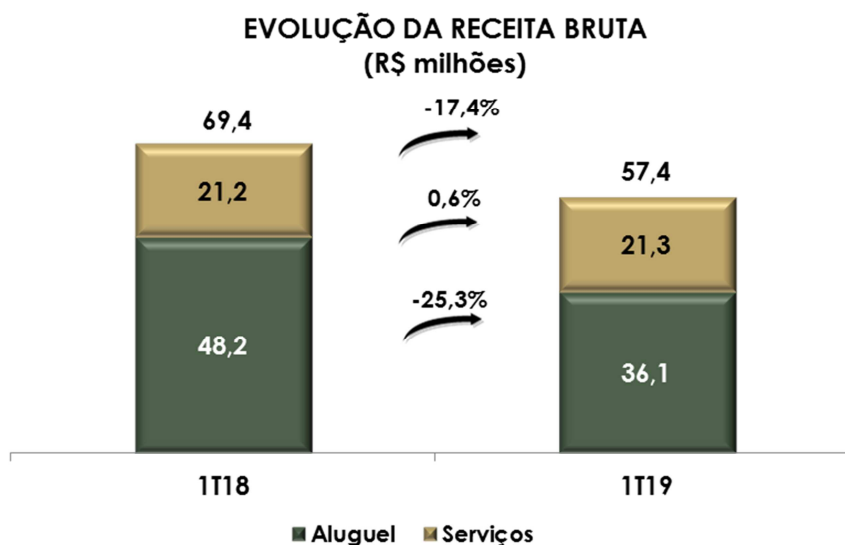
Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 57,4 milhões, representando um decréscimo de 17,4% em relação ao 1T18.

A receita bruta de aluguéis no 1T19 totalizou R\$ 36,1 milhões, representando 62,8% da receita bruta total e um decréscimo de 25,3% em relação ao 1T18. O principal fator que contribuiu para este decréscimo foi a venda de participação no Internacional Shopping Guarulhos concluída em 2019, parcialmente compensados pela aquisição do OFF Outlet Fashion Fortaleza (atualmente Outlet Premium Fortaleza), do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 1T19 totalizou R\$ 21,3 milhões, representando um acréscimo de 0,6% em relação ao 1T18.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 36,1 milhões no 1T19, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

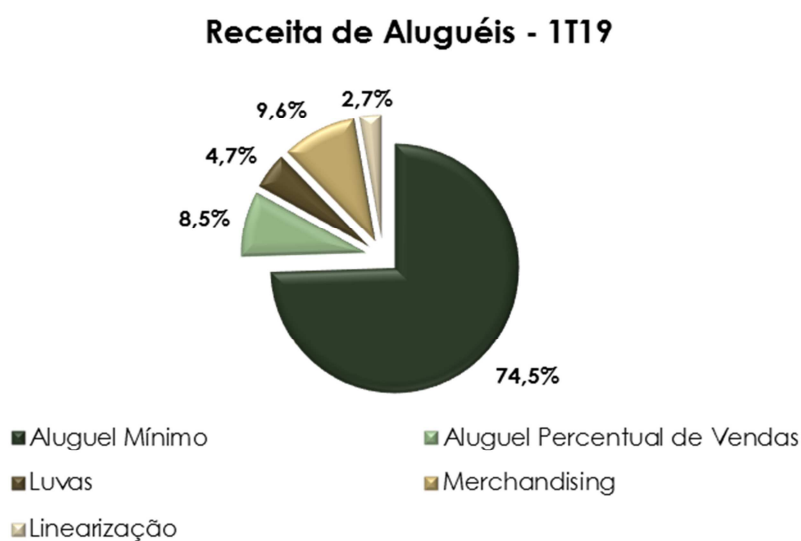
Composição da Receita de Aluguéis			
R\$ milhões	1T18	1T19	Var.
Aluguel Mínimo	36,2	26,9	-25,8%
Aluguel Percentual de Vendas	4,2	3,1	-26,5%
Luvas	1,9	1,7	-14,1%
Merchandising	4,2	3,4	-18,1%
Linearização da Receita	1,7	1,0	-41,3%
Total	48,2	36,1	-25,3%

As receitas de aluguel mínimo no 1T19 diminuíram em R\$ 9,3 milhões, ou 25,8% em relação ao 1T18, devido aos fatores citados acima.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 26,5% na comparação entre os dois períodos.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 1T19 totalizaram R\$ 3,4 milhões, decréscimo de 18,1%.

As receitas de aluguel mínimo representaram 74,5% da receita total de aluguéis no 1T19, enquanto no 1T18 representavam 75,1%.



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T19 as receitas de serviços totalizaram R\$ 21,3 milhões, representando um acréscimo de 0,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços			
R\$ milhões	1T18	1T19	Var.
Estacionamento	11,0	9,9	-9,3%
Energia	4,3	5,6	28,1%
Água	2,3	2,4	6,4%
Administração	3,6	3,4	-6,4%
Total	21,2	21,3	0,6%

As receitas de estacionamento no 1T19 foram de R\$ 9,9 milhões, um decréscimo de R\$ 1,1 milhão ou 9,3% em relação ao 1T18. Este resultado foi decorrente da alienação da participação no Internacional Shopping Guarulhos concluída em 2019, bem como da variação no fluxo de veículos em algumas de nossas operações.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,6 milhões no 1T19, aumento de R\$ 1,3 milhão, ou 28,1%. Este resultado foi em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,4 milhões no 1T19, R\$ 0,1 milhão maior que no 1T18.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 7,0 milhões no 1T19, correspondendo a 12,2% da receita bruta, enquanto que no 1T18 representaram 11,3%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,7 milhões no 1T19, representando um decréscimo de R\$ 0,9 milhão em relação ao 1T18.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 2,2 milhões, mesmo patamar que no 1T18.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 50,4 milhões no 1T19, um decréscimo de 18,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T19 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 20,7%, ficando em R\$ 7,7 milhões.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados			
R\$ milhões	1T18	1T19	Var.
Pessoal	0,5	0,7	35,5%
Depreciação	0,5	0,4	-11,4%
Ocupação	4,0	4,9	21,0%
Serviços de Terceiros	1,4	1,7	25,0%
Total	6,4	7,7	20,7%

Custo de Pessoal

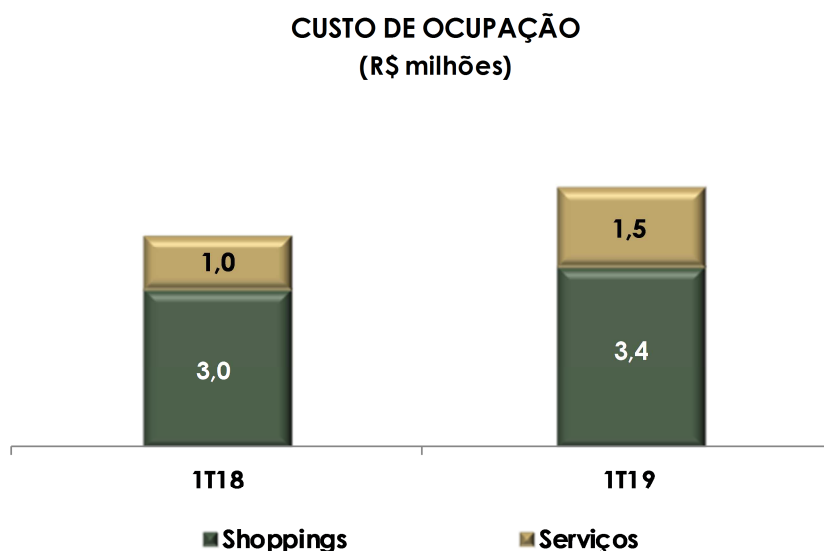
O custo de pessoal foi de R\$ 0,7 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão maior que no 1T18.

Custo de Depreciação

No 1T19, o custo de depreciação foi de R\$ 0,4 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 1T18.

Custo de Ocupação

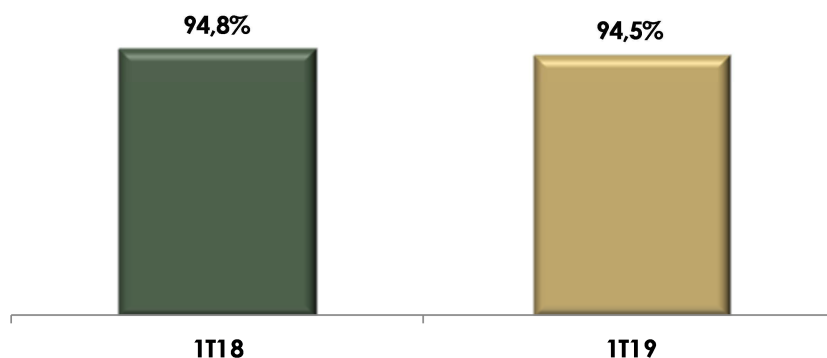
Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,9 milhões, R\$ 0,9 milhão maior que no 1T18.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 3,4 milhões no 1T19, representando um acréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao 1T18.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,5 milhão no 1T19, um acréscimo de R\$ 0,5 milhão comparado com o 1T18.

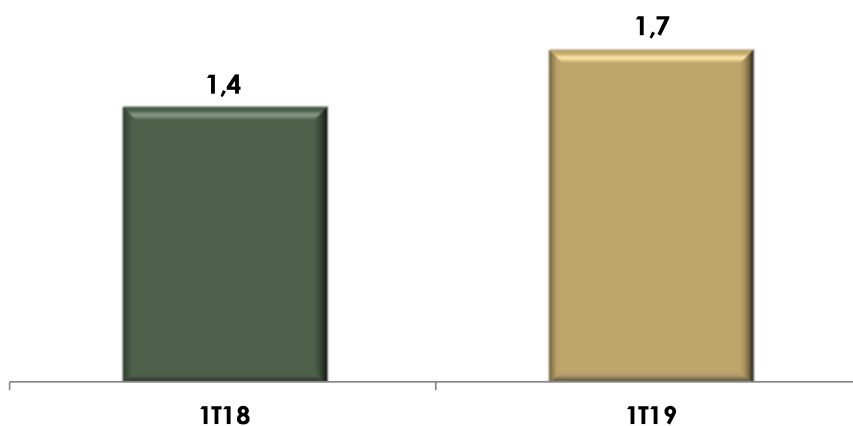
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 1T19, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,7 milhão, R\$ 0,3 milhão maior que no 1T18.

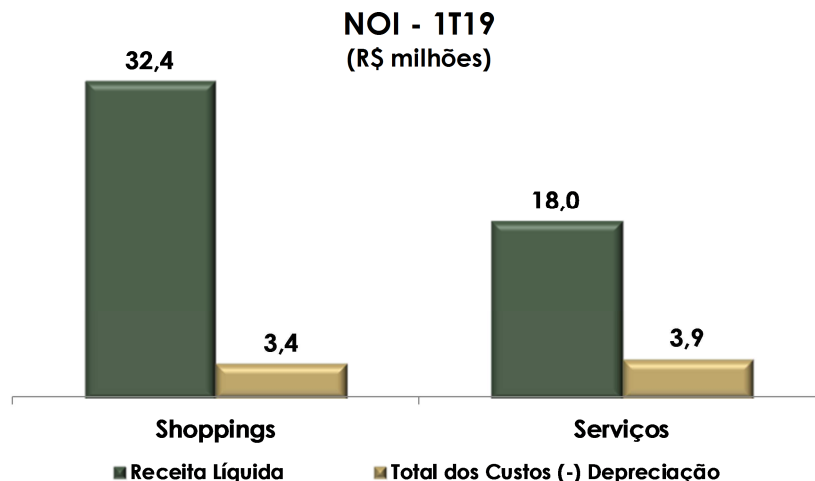
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T19 foi de R\$ 42,7 milhões, margem de 84,8% e decréscimo de 22,7% comparado aos R\$ 55,2 milhões no 1T18.

No 1T19 o NOI Consolidado da Companhia foi de R\$ 43,1 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 29,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 14,1 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T19 totalizaram R\$ 14,9 milhões, representando um acréscimo de 21,0%, comparado com 1T18.

Despesas Gerais e Administrativas			
R\$ milhões	1T18	1T19	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,3)	-15,4%
PCLD	(1,3)	(0,3)	-80,4%
Despesas com Pessoal	(3,4)	(3,3)	-1,7%
Serviços de Terceiros	(3,5)	(3,7)	4,4%
Despesas de Comercialização	(0,7)	(1,0)	49,0%
Não Recorrentes	(0,6)	(3,8)	490,8%
Outras Despesas	(2,4)	(2,5)	3,9%
Total	(12,2)	(14,9)	21,0%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 2,7 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com serviços de terceiros, (ii) das não recorrentes, (iii) da comercialização, e (iv) das Outras Despesas, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) de publicidade e propaganda, (vi) das despesas com pessoal e (vii) da PCLD.

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 1T19 as

outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 3,5 milhões negativo, enquanto no 1T18 tivemos R\$ 37,0 milhões negativo.

Outras Receitas Operacionais			
R\$ milhões	1T18	1T19	Var.
Recup. Despesas Condominiais	-	0,7	-
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(37,1)	(4,9)	-86,7%
Outras Recuperações	0,1	0,7	790,7%
Total	(37,0)	(3,5)	-90,4%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T19 foi negativo em R\$ 51,4 milhões, e no 1T18 o resultado ficou R\$ 66,4 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	1T18	1T19	Var.
Receitas	54,6	102,4	87,9%
Juros de aplicações financeiras	1,3	7,2	438,7%
Variação cambial ativa	49,2	67,9	38,2%
Ganho na operação com derivativos	1,7	25,3	1406,0%
Outros	2,4	2,0	-14,9%
Despesas	(121,0)	(153,8)	27,2%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(21,9)	(12,3)	-43,8%
Bônus de Dívida Perpétuos	(26,4)	(27,7)	4,9%
Perda em operação com derivativos	(2,6)	(23,6)	799,3%
Variação cambial passiva	(54,9)	(74,8)	36,3%
Multa sobre impostos em atraso	(10,5)	(10,8)	3,0%
Outros	(4,7)	(4,6)	-1,4%
Total	(66,4)	(51,4)	-22,7%

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.

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

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	
Preço - R\$/US\$*	3,8745
Nocional em US\$ mil	101.500
Valor Justo em R\$ mil	32

(*) O preço reflete o preço de entrada no derivativo.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 1T19 foi de R\$ 0,7 milhão e no 1T18 foi de R\$ 4,3 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T19 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 16,0 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 27,0 milhões negativo no 1T18.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado

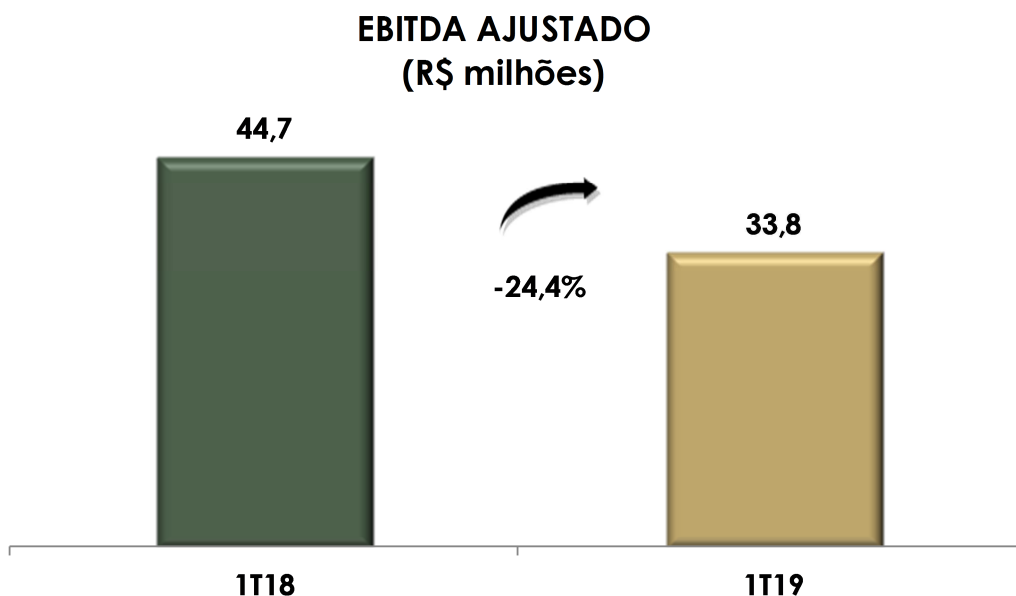
R\$ milhões	1T18	1T19	Var.
Resultado Líquido	(64,7)	(27,7)	-57,1%
(+) Não recorrentes	37,7	8,7	-76,9%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	3,0	-
Resultado Líquido Ajustado	(27,0)	(16,0)	-40,5%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-43,7%	-31,8%	11,9 p.p.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 1T19 foi de R\$ 33,8 milhões, com margem de 67,1%, e decréscimo de 24,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 44,7 milhões.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	1T18	1T19	Var.
Resultado líquido	(64,7)	(27,7)	-57,1%
(+) IRPJ / CSLL	4,3	0,7	-83,5%
(+) Resultado Financeiro Líquido	66,4	51,4	-22,7%
(+) Depreciação e Amortização	1,0	0,7	-24,4%
EBITDA	7,0	25,1	256,5%
(+) Não Recorrentes	37,7	8,7	-76,9%
EBITDA Ajustado	44,7	33,8	-24,4%
Margem EBITDA Ajustado	72,6%	67,1%	-5,5 p.p.

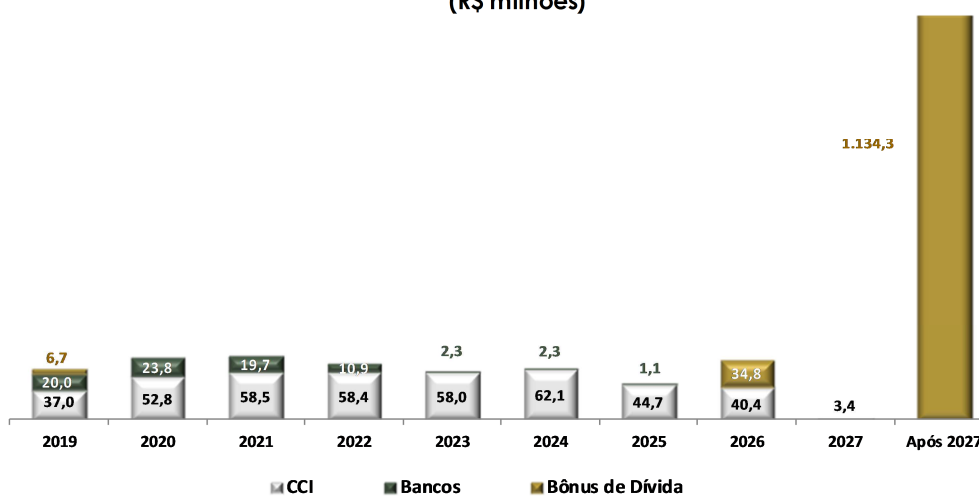


ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2019 totalizou R\$ 1.671,2 milhões. Em 31 de dezembro de 2018 este endividamento era de R\$ 1.664,9 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2019 de R\$ 639,2 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.032,0 milhões. No 4T18 o endividamento líquido foi de R\$ 1.146,7 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	31/03/19	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Após 2027
BNDES - PINE FINAME	set-19	-	8,7%	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	11,7	3,6	4,8	3,3	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	18,5	5,8	7,6	5,1	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	CDI	2,8%	14,0	3,0	3,9	3,8	3,3	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	IPCA	7,5%	21,7	5,9	5,2	5,2	5,4	-	-	-	-	-	-
BNB	jun-25	-	3,5%	14,1	1,6	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	1,1	-	-	-
CCI - SANTANDER	jun-22	TR	11,0%	29,1	5,8	8,6	9,5	5,2	-	-	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	nov-24	IPCA	7,0%	55,0	6,3	8,6	9,2	9,9	10,6	10,4	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	jun-25	IPCA	7,0%	31,3	3,1	4,4	4,7	5,0	5,4	5,7	3,0	-	-	-
CCI - HABITASEC	dez-24	IPCA	7,0%	43,1	5,0	6,6	7,1	7,6	8,1	8,7	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	133,5	9,0	13,0	14,6	16,2	18,0	20,0	22,8	19,9	-	-
CCI - ITAÚ BBA	jan-27	TR	10,0%	63,4	3,4	5,5	6,8	7,5	8,4	9,2	10,3	11,3	1,0	-
CCI - HABITASEC	mar-27	IPCA	6,5%	59,9	4,4	6,1	6,6	7,0	7,5	8,1	8,6	9,2	2,4	-
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	35,2	0,4	-	-	-	-	-	-	34,8	-	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	457,8	6,3	-	-	-	-	-	-	-	-	451,5
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	682,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	682,8
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.671,2	63,7	76,6	78,2	69,3	60,3	64,4	45,8	75,2	3,4	1.134,3

*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 2012 são considerados Capital.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 10 de abril de 2019, conforme Comunicado ao Mercado, a Companhia informou o lançamento do Projeto Outlet Premium Grande São Paulo, que será localizado no entroncamento da Rodovia Ayrton Senna, com acesso ao município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo ("Projeto").

A primeira etapa do Projeto tem conclusão prevista para o 2º semestre de 2020. Quando totalmente desenvolvido, o Projeto contará com 120 (cento e vinte) lojas distribuídas em 24 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL).

Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado em 26 de abril de 2019, as controladas Vul Administradora e Incorporadora Ltda. ("VUL"), Securis Administradora e Incorporadora Ltda. e Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., em conjunto com sociedades controladas pela General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII, concluiu operação de extinção dos usufrutos constituídos em favor do Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário – FII, nas matrículas dos imóveis nos quais estão edificados os empreendimentos "Shopping Bonsucesso", "Suzano Shopping Center" e "Parque Shopping Maia" ("Usufrutos"), mediante, (i) pagamento, em moeda corrente nacional, de R\$15.000.000,00, em 15 (quinze) parcelas iguais, mensais e sucessivas, pela VUL; (ii) dação em pagamento da fração ideal de 13,4% do imóvel no qual está edificado o empreendimento denominado "Parque Shopping Maia", pelo valor de R\$54.339.951,21, pela VUL.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO			
R\$ mil	1T18	1T19	Var.
Receita Bruta	69.420	57.360	-17,4%
De Aluguéis	48.226	36.047	-25,3%
De Serviços	21.194	21.313	0,6%
Deduções da Receita	(7.818)	(6.973)	-10,8%
Pis / Cofins	(4.917)	(3.961)	-19,4%
ISS	(719)	(778)	8,2%
Descontos	(2.182)	(2.234)	2,4%
Receita Líquida	61.602	50.387	-18,2%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.364)	(7.682)	20,7%
Pessoal	(524)	(710)	35,5%
Depreciação	(456)	(404)	-11,4%
Ocupação	(4.018)	(4.860)	21,0%
Serviços de Terceiros	(1.366)	(1.708)	25,0%
Resultado Bruto	55.238	42.705	-22,7%
Despesas Operacionais	(49.221)	(18.375)	-62,7%
Gerais e Administrativas	(12.266)	(14.842)	21,0%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(36.955)	(3.533)	-90,4%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	6.017	24.330	304,4%
Resultado Financeiro	(66.395)	(51.353)	-22,7%
Resultado Antes do IR e da CS	(60.378)	(27.023)	-55,2%
IR/CS	(4.274)	(707)	-83,5%
Resultado Líquido	(64.652)	(27.730)	-57,1%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO		
ATIVO R\$ mil	31/03/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes de caixa	567.754	383.959
Aplicações financeiras vinculadas	69.795	132.605
Contas a receber	56.251	63.239
Tributos a recuperar	26.055	25.822
Propriedades para investimento	-	132.966
Outras contas a receber	13.793	15.225
Total do circulante	733.648	753.816
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	1.693	1.668
Contas a receber	2.468	2.617
Tributos a recuperar	2.760	2.760
Empréstimos a receber com terceiros	6.199	6.819
Partes relacionadas	53.009	51.422
Depósitos e cauções	3.004	6.103
Outras contas a receber	40	54
Propriedades para investimento	2.153.384	2.128.784
Imobilizado	3.901	4.155
Intangível	13.954	14.562
Total do não circulante	2.240.412	2.218.944
TOTAL DO ATIVO	2.974.060	2.972.760

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	8.437	8.187
Empréstimos e financiamentos	31.386	31.734
Salários e encargos sociais	2.137	2.004
Impostos, taxas e contribuições	176.921	162.458
Impostos parcelados	19.379	20.818
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	49.617	48.509
Partes relacionadas	22.551	24.032
Receitas de cessões a apropriar	16.027	13.992
Dividendos a pagar	828.956	828.956
Contas a pagar	983	1.311
Outras contas a pagar	2.461	2.290
Total do circulante	1.158.855	1.144.291
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.224.490	1.206.788
Receitas de cessões a apropriar	81.172	66.497
Impostos parcelados	61.966	63.494
Imposto de renda e contribuição social diferidos	61.409	65.504
Contas a pagar	7.209	7.209
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.311	2.311
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	365.695	377.983
Total do não circulante	1.804.252	1.789.786
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.953	38.683
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.974.060	2.972.760

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	31/03/2019	31/03/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(27.730)	(64.652)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	774	1.028
Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	254	1.295
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-	495
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4.095)	(4.081)
Imposto de renda e contribuição social	4.802	(8.348)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	39.247	48.286
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.777	138
Variação cambial	6.979	5.619
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	6.883	6.194
Tributos a recuperar	(233)	(485)
Outras contas a receber	1.446	(313)
Depósitos e cauções	3.099	947
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	250	(777)
Impostos, taxas e contribuições	9.661	30.349
Salários e encargos sociais	133	184
Receitas de cessões a apropriar	16.710	(82.582)
Contas a pagar na compra de imóveis	(8.520)	-
Outras contas a pagar	8.363	199
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	60.800	(66.504)
Pagamento de juros	(23.230)	(25.513)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	37.570	(92.017)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	219	132.511
Baixa de propriedades para investimento destinadas à venda	132.966	-
Aplicação financeira e aplicação e vinculada	62.785	(24)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(24.731)	(14.696)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	171.239	117.791
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(17.313)	(24.843)
Novos parcelamento de tributos	-	67
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(5.253)	(664)
Partes relacionadas	(3.068)	(809)
Empréstimos a receber com terceiros	620	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(25.014)	(26.249)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	183.795	(475)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	383.959	108.647
No final do exercício	567.754	108.172

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.