



**São Paulo, 14 de agosto de 2019** – A General Shopping e Outlets do Brasil, uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 2T19. 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 segundo trimestre de 2019 - 2T19 - atingiu R\$ 28,5 milhões, com decréscimo de 46,2% em comparação à receita de R\$ 53,0 milhões no segundo trimestre de 2018 - 2T18. No 1S19, a Receita Bruta caiu 29,9% em relação ao 1S18, alcançando R\$ 85,8 milhões.
- O NOI Consolidado no 2T19 registrou R\$ 17,5 milhões, com margem de 69,4% e decréscimo de 56,7% em relação aos R\$ 40,4 milhões alcançados no 2T18. No 1S19 o NOI Consolidado foi de R\$ 60,6 milhões, com margem de 80,2% e decréscimo de 37,0% em comparação com o 1S18.
- O Lucro Bruto no 2T19 foi de R\$ 17,2 milhões, com margem de 68,2% e decréscimo de 57,2% em comparação aos R\$ 40,2 milhões no 2T18. No 1S19, o Lucro Bruto totalizou R\$ 59,9 milhões, com margem de 79,2% e decréscimo de 37,2% em relação ao 1S18.
- O EBITDA Ajustado no 2T19 atingiu R\$ 9,3 milhões, com margem de 37,0% e decréscimo de 72,1% em relação aos R\$ 33,4 milhões no 2T18. No 1S19, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 43,2 milhões, margem de 57,1%, decréscimo de 44,8% em comparação com o 1S18.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	2T18	2T19	Var.	1S18	1S19	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>52.973</b>	<b>28.483</b>	<b>-46,2%</b>	<b>122.393</b>	<b>85.846</b>	<b>-29,9%</b>
Aluguel (Shoppings)	32.912	9.193	-72,1%	81.138	45.243	-44,2%
Serviços	20.061	19.290	-3,8%	41.255	40.603	-1,6%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>40.440</b>	<b>17.498</b>	<b>-56,7%</b>	<b>96.138</b>	<b>60.607</b>	<b>-37,0%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>33.416</b>	<b>9.326</b>	<b>-72,1%</b>	<b>78.163</b>	<b>43.152</b>	<b>-44,8%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(125.831)</b>	<b>4.305</b>	<b>-</b>	<b>(152.781)</b>	<b>(11.737)</b>	<b>-92,3%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(125.043)</b>	<b>4.923</b>	<b>-</b>	<b>(150.965)</b>	<b>(10.345)</b>	<b>-93,1%</b>
Margem NOI	86,2%	69,4%	-16,8 p.p.	88,6%	80,2%	-8,4 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	71,2%	37,0%	-34,2 p.p.	72,0%	57,1%	-14,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-268,3%	17,1%	-	-140,8%	-15,5%	125,3 p.p.
Margem FFO Ajustado	-266,6%	19,5%	-	-139,1%	-13,7%	125,4 p.p.
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	287,05	538,75	87,7%	580,81	714,30	23,0%
NOI por m <sup>2</sup>	219,13	330,97	51,0%	456,22	504,29	10,5%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	181,07	176,40	-2,6%	370,92	359,06	-3,2%
Resultado Líquido Ajustado m <sup>2</sup>	(681,85)	81,43	-	(725,02)	(97,66)	-86,5%
FFO Ajustado por m <sup>2</sup>	(677,58)	93,12	-	(716,40)	(86,08)	-88,0%
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	184.544	52.869	-71,4%	210.727	120.182	-43,0%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	184.576	49.328	-73,3%	184.576	49.328	-73,3%

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka  
Diretor de RI

[www.generalshopping.com.br](http://www.generalshopping.com.br)

Rodrigo Lepski Lopes  
Gerente de RI

[dri@generalshopping.com.br](mailto: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 segundo trimestre de 2019 (2T19), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução de ABL Própria (Área Bruta Locável) no 2T19 em comparação ao 2T18, 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.

A Receita Bruta no 2T19 diminuiu 46,2% para R\$ 28,5 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 72,1% e de 3,8% nas Receitas de Serviços quando comparados ao 2T18.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 9,1%, no 2T19 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e crescimento de Vendas SAS (Same Area Sales) de 9,5% também no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um crescimento no trimestre, atingindo 95,2% no 2T19 contra 94,2% no 2T18.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 19,5% em relação ao 2T18, atingindo R\$ 8,0 milhões. O NOI atingiu R\$ 17,5 milhões no 2T19, redução de 56,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 69,4%, em decorrência da redução de ABL conforme informado em parágrafo anterior.

Analisando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 5,4% no 2T19, comparado ao 2T18, impactado pelas despesas não recorrentes e PCLD. O EBITDA ajustado no 2T19 atingiu R\$ 9,3 milhões com margem EBITDA ajustado de 37,0%.

No 2T19, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 181,4 milhões, no 2T18, para negativos R\$ 3,7 milhões no 2T19.

Como evento subsequente ao período, em 17 de julho de 2019, a Companhia informou que, adquiriu fração ideal de 38,6962% de imóvel no qual está edificado o empreendimento Parque Shopping Barueri, pelo valor total de R\$ 125.000.000,00.

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

**Marcio Snioka,**

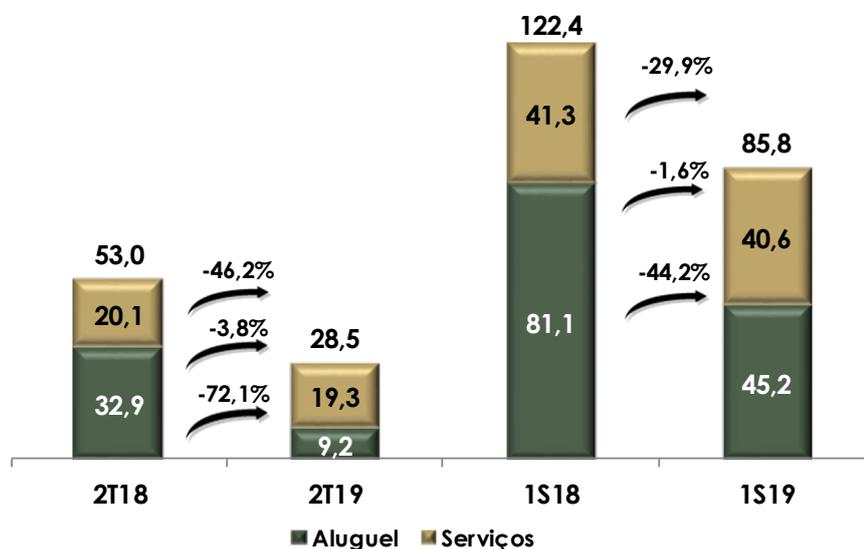
**Diretor de Relações com Investidores**

## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 28,5 milhões, representando um decréscimo de 46,2% em relação ao 2T18. No 1S19, esta receita atingiu R\$ 85,8 milhões, decréscimo de 29,9% comparado com o 1S18.

A receita bruta de aluguéis no 2T19 totalizou R\$ 9,2 milhões, representando 32,3% da receita bruta total e um decréscimo de 72,1% em relação ao 2T18. Este decréscimo ocorreu principalmente em função da conferência 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 – FII GSOB em pagamento dos dividendos in natura em 09 de abril de 2019 conforme detalhado nas Notas Explicativas e Contexto Operacional. No 1S19 esta receita foi de R\$ 45,2 milhões, decréscimo de 44,2% em comparação com o 1S18. A receita bruta de serviços no 2T19 totalizou R\$ 19,3 milhões, representando um decréscimo de 3,8% em relação ao 2T18, e R\$ 40,6 milhões no 1S19, 1,6% de decréscimo em comparação com 1S18.

### EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



## RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 9,2 milhões no 2T19, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, *merchandising* e linearização da receita.

## Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	2T18	2T19	Var.	1S18	1S19	Var.
Aluguel Mínimo	24,0	5,5	-77,3%	60,4	28,8	-43,7%
Aluguel Percentual de Vendas	3,4	0,7	-78,2%	7,6	3,8	-49,7%
Luvas	2,5	0,8	-69,8%	4,4	2,4	-45,2%
Merchandising	3,0	0,8	-74,8%	7,3	4,2	-42,0%
Linearização da Receita	-	1,4	-	1,4	6,0	337,3%
<b>Total</b>	<b>32,9</b>	<b>9,2</b>	<b>-72,1%</b>	<b>81,1</b>	<b>45,2</b>	<b>-44,2%</b>

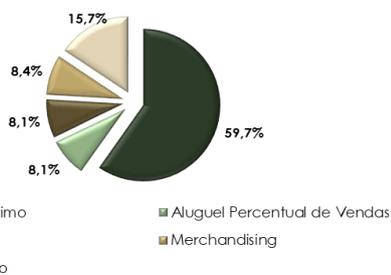
As receitas de aluguel mínimo no 2T19 diminuíram em R\$ 18,5 milhões, ou 77,3% em relação ao 2T18, devido principalmente à conferência dos empreendimentos ao FII GSOB citada acima. Comparando 1S19 com 1S18, o decréscimo foi de R\$ 31,6 milhões, ou 43,7%.

Pelo mesmo motivo, o aluguel percentual de vendas diminuiu 78,2% na comparação entre os dois períodos. Considerando o 1S19 em relação ao 1S18, o decréscimo foi de 49,7%.

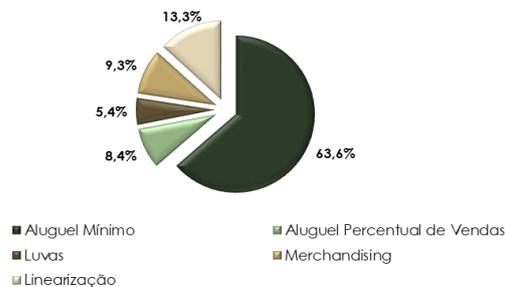
E os aluguéis temporários (Merchandising) no 2T19 totalizaram R\$ 0,8 milhão, decréscimo de 74,8%, e R\$ 4,2 milhões no 1S19, decréscimo de 42,0% em comparação com o 1S18.

As receitas de aluguel mínimo representaram 59,7% da receita total de aluguéis no 2T19, enquanto no 2T18 representavam 72,8%. No 1S19 corresponderam a 63,6%, comparado com 74,4% no 1S18.

Receita de Aluguéis - 2T19



Receita de Aluguéis - 1S19



## RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T19 as receitas de serviços totalizaram R\$ 19,3 milhões, representando um decréscimo de 3,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S19 estas receitas foram de R\$ 40,6 milhões, decréscimo de 1,6% em comparação com o 1S18.

**Composição da Receita de Serviços**

R\$ milhões	2T18	2T19	Var.	1S18	1S19	Var.
Estacionamento	10,2	8,3	-18,8%	21,1	18,2	-13,9%
Energia	4,6	5,3	15,1%	9,0	10,9	21,4%
Água	2,3	1,6	-30,0%	4,6	4,0	-11,7%
Administração	3,0	4,1	37,2%	6,6	7,5	13,4%
<b>Total</b>	<b>20,1</b>	<b>19,3</b>	<b>-3,8%</b>	<b>41,3</b>	<b>40,6</b>	<b>-1,6%</b>

As receitas de estacionamento no 2T19 foram de R\$ 8,3 milhões, um decréscimo de R\$ 1,9 milhão ou 18,8% em relação ao 2T18. 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. No 1S19, a receita foi R\$ 18,2 milhões, decréscimo de 13,9% comparado com o 1S18.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 5,3 milhões no 2T19, aumento de R\$ 0,7 milhão, ou 15,1%. Este resultado foi principalmente em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens. No 1S19 tivemos R\$ 10,9 milhões, acréscimo de 21,4% em comparação com o 1S18.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,6 milhão no 2T19, R\$ 0,7 milhão menor que no 2T18. No 1S19 esta receita foi de R\$ 4,0 milhões, decréscimo de 11,7% em comparação com o 1S18.

**DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)**

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 3,3 milhões no 2T19, correspondendo a 11,4% da receita bruta, enquanto que no 2T18 representaram 11,5%. No 1S19, tivemos R\$ 10,2 milhões, 11,9% da receita bruta, enquanto que no 1S18 o percentual foi de 11,3%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 2,5 milhões no 2T19, representando um decréscimo de R\$ 1,9 milhão em relação ao 2T18. No 1S19 o montante foi de R\$ 7,3 milhões, um decréscimo de R\$ 2,8 milhões comparado com o 1S18.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,7 milhão, o que representa um decréscimo de R\$ 0,9 milhão comparado com o 2T18. No 1S19 registramos R\$ 3,0 milhões, um decréscimo de R\$ 0,9 milhão em comparação com 1S18.

## RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 25,2 milhões no 2T19, um decréscimo de 46,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S19, tivemos R\$ 75,6 milhões, 30,3% menor que no 1S18.

## CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T19 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 19,5%, ficando em R\$ 8,0 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 15,7 milhões, 20,1% de acréscimo em comparação com o 1S18.

<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>2T18</b>	<b>2T19</b>	<b>Var.</b>	<b>1S18</b>	<b>1S19</b>	<b>Var.</b>
Pessoal	0,7	0,7	10,2%	1,2	1,4	21,2%
Depreciação	0,3	0,3	16,3%	0,7	0,7	-2,1%
Ocupação	4,3	5,1	17,9%	8,4	10,0	19,4%
Serviços de Terceiros	1,4	1,9	29,2%	2,8	3,6	27,2%
<b>Total</b>	<b>6,7</b>	<b>8,0</b>	<b>19,5%</b>	<b>13,1</b>	<b>15,7</b>	<b>20,1%</b>

### Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,7 milhão neste trimestre, mesmo patamar que no 2T18. No 1S19 o custo de pessoal foi de R\$ 1,4 milhão, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 1S18.

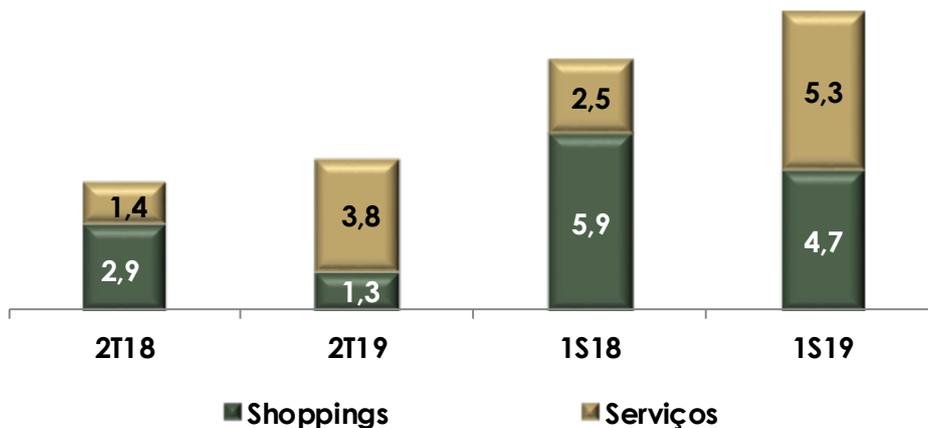
### Custo de Depreciação

No 2T19, o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão, e no 1S19 tivemos R\$ 0,7 milhão, mesmos patamares que os períodos anteriores.

### Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 5,1 milhões, R\$ 0,8 milhão maior que no 2T18. No 1S19 este montante foi de R\$ 10,0 milhões, um acréscimo de R\$ 1,6 milhão ou 19,4%, comparado com o 1S18.

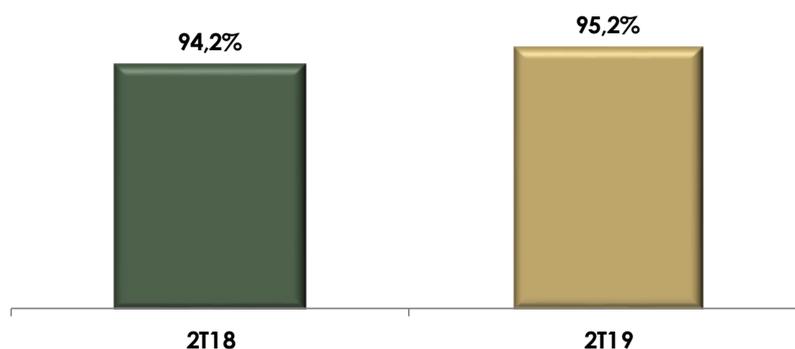
**CUSTO DE OCUPAÇÃO**  
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,3 milhão no 2T19, R\$ 1,6 milhão menor que no 2T18. No 1S19 o custo de ocupação foi de R\$ 4,7 milhões, um decréscimo de R\$ 1,2 milhão, comparado com o 1S18.

Os custos de ocupação dos serviços, diretamente impactados pela conferência dos empreendimentos ao Fil GSOB mencionada anteriormente, totalizaram R\$ 3,8 milhões no 2T19, um acréscimo de R\$ 2,4 milhões comparado com o 2T18. No 1S19 tivemos R\$ 5,3 milhões, um acréscimo de R\$ 2,8 milhões em relação ao 1S18.

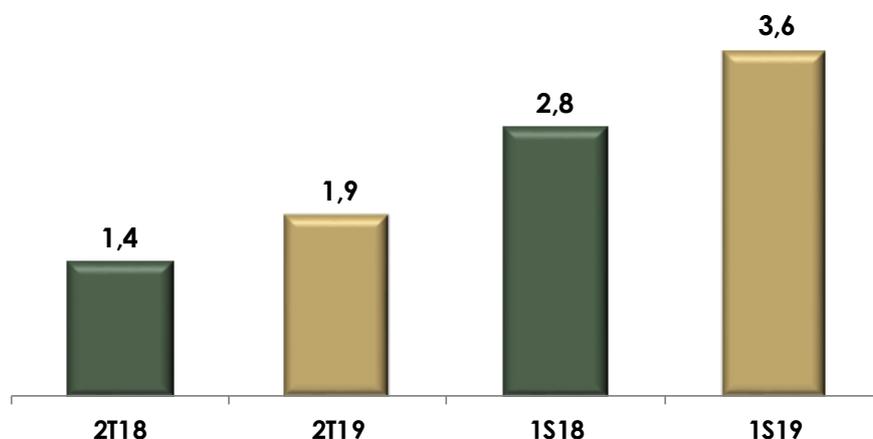
**EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO**



**Custo de Serviços de Terceiros**

Os custos de serviços de terceiros no 2T19, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,9 milhão, R\$ 0,5 milhão maior que no 2T18. No 1S19 tivemos R\$ 3,6 milhões, um acréscimo de R\$ 0,8 milhão em relação ao 1S18.

**CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS**  
(R\$ milhões)

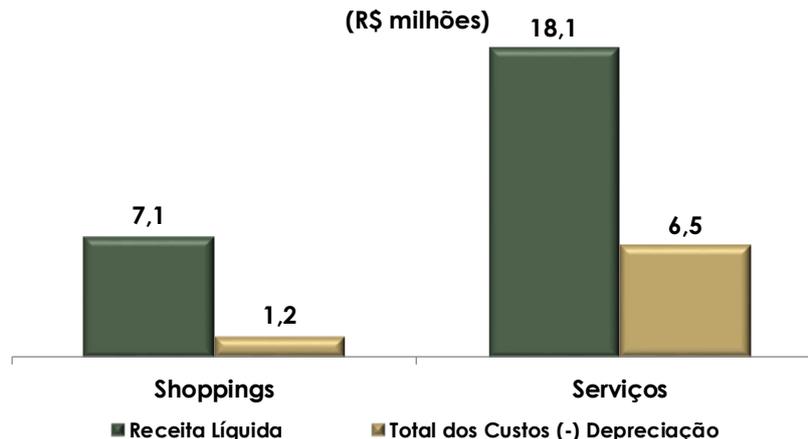


**LUCRO BRUTO**

O lucro bruto no 2T19 foi de R\$ 17,2 milhões, margem de 68,2% e decréscimo de 57,2% comparado aos R\$ 40,2 milhões no 2T18. No 1S19 tivemos R\$ 59,9 milhões, com margem de 79,2% e queda de 37,2% em comparação com o 1S18.

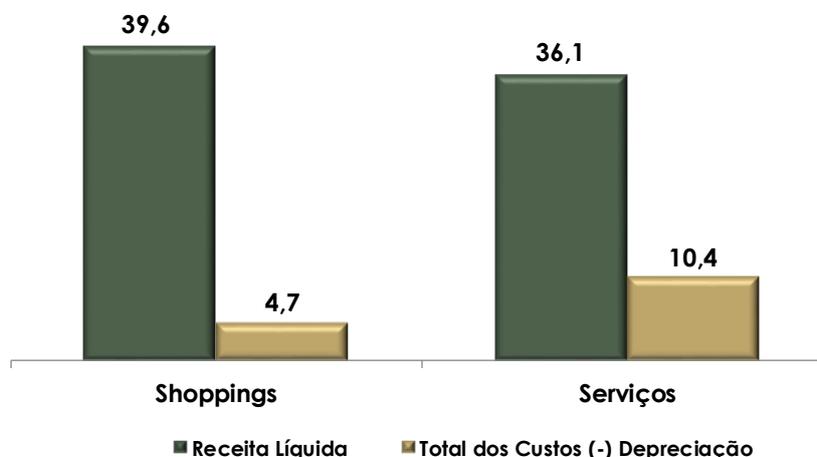
No 2T19 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 17,5 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 5,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 11,6 milhões.

**NOI - 2T19**  
(R\$ milhões)



Já no 1S19 tivemos R\$ 60,6 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 34,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 25,7 milhões.

## NOI - 1S19 (R\$ milhões)



## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T19 totalizaram R\$ 14,3 milhões, representando um acréscimo de 5,4%, comparado com 2T18. No 1S19 este valor foi de R\$ 29,2 milhões, 12,8% maior que no 1S18.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	2T18	2T19	Var.	1S18	1S19	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,1)	-62,4%	(0,6)	(0,4)	-38,3%
PCLD	(0,2)	(0,2)	38,8%	(1,5)	(0,5)	-66,6%
Despesas com Pessoal	(3,5)	(3,5)	-2,1%	(6,9)	(6,8)	-1,9%
Serviços de Terceiros	(2,6)	(2,5)	-3,7%	(6,1)	(6,2)	1,0%
Despesas de Comercialização	(0,9)	(0,7)	-18,8%	(1,6)	(1,8)	10,7%
Não Recorrentes	(3,4)	(4,6)	36,4%	(4,0)	(8,4)	108,5%
Outras Despesas	(2,7)	(2,7)	-1,3%	(5,1)	(5,1)	1,1%
<b>Total</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(14,3)</b>	<b>5,4%</b>	<b>(25,8)</b>	<b>(29,2)</b>	<b>12,8%</b>

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 0,7 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das não recorrentes e (ii) da PCLD, parcialmente compensado pelo decréscimo (iii) das Outras Despesas (iv) da comercialização, (v) das despesas com serviços de terceiros, (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 2T19 as outras receitas e despesas operacionais se anularam, enquanto no 2T18 tivemos

R\$ 41,4 milhões negativo. No 1S19 este valor foi de R\$ 3,4 milhões negativos e no 1S18 tivemos R\$ 78,4 milhões negativos

<b>Outras Receitas Operacionais</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>2T18</b>	<b>2T19</b>	<b>Var.</b>	<b>1S18</b>	<b>1S19</b>	<b>Var.</b>
Recup. Despesas Condominiais	0,1	-	-	0,1	0,8	562,9%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(44,1)	(1,1)	-97,4%	(81,1)	(6,1)	-92,5%
Outras Recuperações	2,6	1,1	-54,0%	2,6	1,9	-29,6%
<b>Total</b>	<b>(41,4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(78,4)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>-95,6%</b>

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T19 foi negativo em R\$ 3,7 milhões, e no 2T18 o resultado ficou R\$ 181,4 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S19 registramos R\$ 55,0 milhões negativo, comparado com R\$ 247,8 milhões negativo no 1S18.

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.

<b>Resultado Financeiro Líquido</b>						
<b>R\$ milhões</b>	<b>2T18</b>	<b>2T19</b>	<b>Var.</b>	<b>1S18</b>	<b>1S19</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas</b>	<b>80,7</b>	<b>65,2</b>	<b>-19,2%</b>	<b>135,2</b>	<b>167,7</b>	<b>24,0%</b>
Juros de aplicações financeiras	10,0	5,3	-46,7%	11,3	12,5	10,6%
Variação cambial ativa	54,0	35,0	-35,2%	103,2	102,9	-0,3%
Ganho na operação com derivativos	14,9	4,2	-71,9%	16,6	29,5	77,6%
Outros	1,8	20,7	1077,8%	4,1	22,8	449,5%
<b>Despesas</b>	<b>(262,1)</b>	<b>(68,9)</b>	<b>-73,7%</b>	<b>(383,0)</b>	<b>(222,7)</b>	<b>-41,8%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(20,9)	(5,3)	-74,7%	(42,8)	(17,6)	-58,9%
Bônus de Dívida Perpétuos	(30,5)	(27,4)	-10,1%	(56,9)	(55,1)	-3,1%
Perda em operação com derivativos	-	(14,6)	-	(2,6)	(38,3)	1354,3%
Variação cambial passiva	(181,8)	(15,2)	-91,6%	(236,6)	(89,9)	-62,0%
Multa sobre impostos em atraso	(13,9)	(2,1)	-84,9%	(24,4)	(12,8)	-47,2%
Outros	(15,0)	(4,3)	-71,0%	(19,7)	(9,0)	-54,4%
<b>Total</b>	<b>(181,4)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>-98,0%</b>	<b>(247,8)</b>	<b>(55,0)</b>	<b>-77,8%</b>

## 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 30 de junho de 2019, a posição de hedge da Companhia era:

<b>Tipos de Instrumento de Hedge</b>	
<b>Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3</b>	
Preço - R\$/US\$*	3,8430
Nocional em US\$ mil	101.500
Valor Justo em R\$ mil	343

(\*)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 2T19 foi de R\$ 2,7 milhões e no 2T18 foi de R\$ 27,0 milhões. No 1S19 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 3,4 milhões, um decréscimo de R\$ 27,9 milhões em comparação com o 1S18.

## **RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO**

No 2T19 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 4,3 milhões positivo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 125,9 milhões negativo no 2T18. No 1S19 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 11,7 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 152,9 milhões negativo no 1S18.

## Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado

R\$ milhões	2T18	2T19	Var.	1S18	1S19	Var.
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(223,2)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>-98,5%</b>	<b>(287,9)</b>	<b>(31,2)</b>	<b>-510,5%</b>
(+) Não recorrentes	47,4	5,8	-87,8%	85,1	14,6	-83,0%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	49,9	1,9	-96,1%	49,9	4,9	-90,1%
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(125,9)</b>	<b>4,3</b>	<b>-</b>	<b>(152,9)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>-92,3%</b>
<b>Margem - Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>-268,3%</b>	<b>17,1%</b>	<b>-</b>	<b>-140,8%</b>	<b>-15,5%</b>	<b>125,3 p.p.</b>

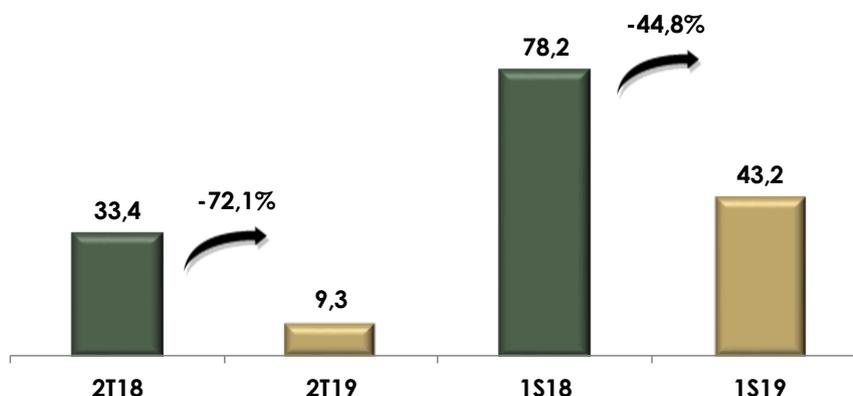
## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T19 foi de R\$ 9,3 milhões, com margem de 37,0%, e decréscimo de 72,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 33,4 milhões. No 1S19 este valor foi de R\$ 43,2 milhões, margem de 57,1% e decréscimo de 44,8% em comparação com o 1S18.

## Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	2T18	2T19	Var.	1S18	1S19	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>(223,2)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>-98,5%</b>	<b>(287,9)</b>	<b>(31,2)</b>	<b>-89,2%</b>
(+) IRPJ / CSLL	27,0	2,7	-90,0%	31,3	3,4	-89,1%
(+) Resultado Financeiro Líquido	181,4	3,7	-98,0%	247,8	55,0	-77,8%
(+) Depreciação e Amortização	0,8	0,5	-21,6%	1,9	1,4	-23,3%
<b>EBITDA</b>	<b>(14,0)</b>	<b>3,5</b>	<b>-125,4%</b>	<b>(6,9)</b>	<b>28,6</b>	<b>-510,5%</b>
(+) Não Recorrentes	47,4	5,8	-87,8%	85,1	14,6	-83,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>33,4</b>	<b>9,3</b>	<b>-72,1%</b>	<b>78,2</b>	<b>43,2</b>	<b>-44,8%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>71,2%</b>	<b>37,0%</b>	<b>-34,2 p.p.</b>	<b>72,0%</b>	<b>57,1%</b>	<b>-14,9 p.p.</b>

## EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)



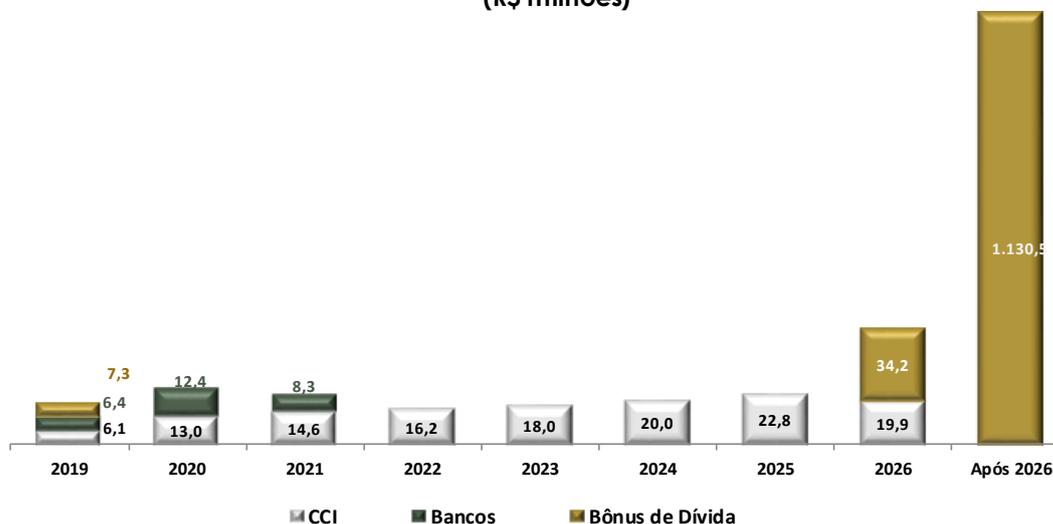
## ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2019 totalizou R\$ 1.329,7 milhões. Em 31 de março 2019 este endividamento era de R\$ 1.671,2 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2019 de R\$ 359,4

milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 970,3 milhões. No 1T19 o endividamento líquido foi de R\$ 1.032,0 milhões.

## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



R\$ milhões													
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/19	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026
BNDES - PINE FINAME	set-19	-	8,7%	< 0,1	< 0,1	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	10,6	2,5	4,8	3,3	-	-	-	-	-	-
BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	16,5	3,9	7,6	5,0	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	130,6	6,1	13,0	14,6	16,2	18,0	20,0	22,8	19,9	-
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	35,5	1,3	-	-	-	-	-	-	34,2	-
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	450,1	6,0	-	-	-	-	-	-	-	444,1
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	686,4	-	-	-	-	-	-	-	-	686,4
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>				<b>1.329,7</b>	<b>19,8</b>	<b>25,4</b>	<b>22,9</b>	<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>20,0</b>	<b>22,8</b>	<b>54,1</b>	<b>1.130,5</b>

\*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, publicado em 17 de julho de 2019, a Companhia informou que, em 16 de julho de 2019, por meio de sua controlada Send Empreendimentos e Participações Ltda., adquiriu da VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda. a fração ideal de 38,6962% de imóvel no qual está edificado o empreendimento "Parque Shopping Barueri", pelo valor total de R\$ 125.000.000,00.

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	2T18	2T19	Var.	1S18	1S19	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>52.973</b>	<b>28.483</b>	<b>-46,2%</b>	<b>122.393</b>	<b>85.846</b>	<b>-29,9%</b>
De Aluguéis	32.912	9.193	-72,1%	81.138	45.243	-44,2%
De Serviços	20.061	19.290	-3,8%	41.255	40.603	-1,6%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(6.073)</b>	<b>(3.258)</b>	<b>-46,4%</b>	<b>(13.891)</b>	<b>(10.234)</b>	<b>-26,3%</b>
Pis / Cofins	(3.685)	(1.788)	-51,5%	(8.602)	(5.752)	-33,1%
ISS	(706)	(727)	3,0%	(1.425)	(1.505)	5,6%
Descontos	(1.682)	(743)	-55,8%	(3.864)	(2.977)	-23,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>46.900</b>	<b>25.225</b>	<b>-46,2%</b>	<b>108.502</b>	<b>75.612</b>	<b>-30,3%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(6.711)</b>	<b>(8.019)</b>	<b>19,5%</b>	<b>(13.075)</b>	<b>(15.701)</b>	<b>20,1%</b>
Pessoal	(684)	(754)	10,2%	(1.208)	(1.464)	21,2%
Depreciação	(251)	(292)	16,3%	(711)	(696)	-2,1%
Ocupação	(4.336)	(5.112)	17,9%	(8.350)	(9.972)	19,4%
Serviços de Terceiros	(1.440)	(1.861)	29,2%	(2.806)	(3.569)	27,2%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>40.189</b>	<b>17.206</b>	<b>-57,2%</b>	<b>95.427</b>	<b>59.911</b>	<b>-37,2%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(55.004)</b>	<b>(14.264)</b>	<b>-74,1%</b>	<b>(104.225)</b>	<b>(32.639)</b>	<b>-68,7%</b>
Gerais e Administrativas	(13.584)	(14.312)	5,4%	(25.850)	(29.154)	12,8%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(41.420)	48	-	(78.375)	(3.485)	-95,6%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(14.815)</b>	<b>2.942</b>	<b>-119,9%</b>	<b>(8.798)</b>	<b>27.272</b>	<b>-410,0%</b>
Resultado Financeiro	(181.376)	(3.657)	-98,0%	(247.771)	(55.010)	-77,8%
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>(196.191)</b>	<b>(715)</b>	<b>-99,6%</b>	<b>(256.569)</b>	<b>(27.738)</b>	<b>-89,2%</b>
IR/CS	(27.027)	(2.706)	-90,0%	(31.301)	(3.413)	-89,1%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(223.218)</b>	<b>(3.421)</b>	<b>-98,5%</b>	<b>(287.870)</b>	<b>(31.151)</b>	<b>-89,2%</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	30/06/2019	31/12/2018
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	289.349	383.959
Aplicações financeiras vinculadas	70.046	132.605
Contas a receber	26.015	63.239
Tributos a recuperar	26.623	25.822
Propriedades para investimento	-	132.966
Outras contas a receber	48.802	15.225
<b>Total do circulante</b>	<b>460.835</b>	<b>753.816</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Aplicações financeiras	-	1.668
Contas a receber	2.420	2.617
Tributos a recuperar	-	2.760
Empréstimos a receber com terceiros	2.724	6.819
Debêntures a receber	362.565	-
Partes relacionadas	89.866	51.422
Depósitos e cauções	3.019	6.103
Outras contas a receber	327	54
Propriedades para investimento	692.303	2.128.784
Imobilizado	3.688	4.155
Intangível	13.484	14.562
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.170.396</b>	<b>2.218.944</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.631.231</b>	<b>2.972.760</b>

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	21.340	8.187
Empréstimos e financiamentos	19.972	31.734
Salários e encargos sociais	2.367	2.004
Impostos, taxas e contribuições	129.283	162.458
Impostos parcelados	17.750	20.818
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	12.392	48.509
Partes relacionadas	24.993	24.032
Receitas de cessões a apropriar	5.156	13.992
Dividendos a pagar	-	828.956
Contas a pagar	-	1.311
Outras contas a pagar	889	2.290
<b>Total do circulante</b>	<b>234.142</b>	<b>1.144.291</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	1.179.194	1.206.788
Receitas de cessões a apropriar	20.103	66.497
Impostos parcelados	56.096	63.494
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14.518	65.504
Contas a pagar	-	7.209
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	1.458	2.311
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	118.188	377.983
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.389.557</b>	<b>1.789.786</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>7.532</b>	<b>38.683</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.631.231</b>	<b>2.972.760</b>

<b>FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO</b>		
R\$ mil	30/06/2019	30/06/2018
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Prejuízo do Período</b>	<b>(31.151)</b>	<b>(287.870)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	1.392	1.833
Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	235	3.307
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(853)	539
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(6.003)	(33.063)
Imposto de renda e contribuição social	9.416	31.301
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	71.452	99.630
Resultados financeiros sobre outros ativos e passivos não circulantes	(8.248)	-
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	-	43.736
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	3.851	470
Variação cambial	(12.717)	183.808
<b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	7.047	8.889
Tributos a recuperar	1.959	(6.981)
Outras contas a receber	(33.850)	2.851
Depósitos e cauções	3.084	(62)
<b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	13.153	(84)
Impostos, taxas e contribuições	3.856	(5)
Salários e encargos sociais	363	237
Receitas de cessões a apropriar	(2.807)	(86.412)
Contas a pagar na compra de imóveis	(8.520)	-
Outras contas a pagar	(1.401)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>10.258</b>	<b>(37.876)</b>
Pagamento de juros	(39.372)	(51.642)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(29.114)</b>	<b>(89.518)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	44.314	733
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	64.227	(494.430)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(44.531)	(37.588)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado	-	1.054.648
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>212.352</b>	<b>523.363</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(23.896)	(47.162)
Liquidação dos dividendos	(207.240)	-
Novos parcelamento de tributos	-	68.452
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(13.324)	(2.407)
Partes relacionadas	(33.388)	1.601
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(277.848)</b>	<b>20.484</b>
<b>(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(94.610)</b>	<b>454.329</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	383.959	108.647
No final do exercício	289.349	562.976

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

## GLOSSÁRIO

---

<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
<b>ABL Total</b>	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.
<b>Aluguel Mínimo</b>	Aluguel base, definido em contrato de locação.
<b>Aluguel Percentual de Vendas</b>	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
<b>CPC 06</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
<b>CPC 28</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que tem por objetivo prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
<b>CPC 38</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata do reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros.
<b>EBITDA Ajustado</b>	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
<b>EBITDA Ajustado por m<sup>2</sup></b>	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>FFO Ajustado</b>	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
<b>FFO por m<sup>2</sup></b>	FFO dividido pela ABL própria média no período.
<b>Lojas Âncoras</b>	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.
<b>Lojas Satélites</b>	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
<b>Malls</b>	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
<b>Merchandising</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização.
<b>NOI por m<sup>2</sup></b>	NOI dividido pela ABL própria média no período.
<b>Receita Bruta por m<sup>2</sup></b>	Receita Bruta dividida pela ABL própria média no período.
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	Resultado Líquido mais as despesas não recorrentes.
<b>Resultado Líquido Ajustado por m<sup>2</sup></b>	Resultado Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>Taxa de Ocupação</b>	ABL locada no Shopping Center.
<b>Vacância</b>	ABL não locada no Shopping Center.