



2T18

São Paulo, 14 de agosto 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 2T18. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

Margem EBITDA Ajustado cresce 0,7 p.p. e atinge 71,2% no 2T18

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no segundo trimestre de 2018 - 2T18 - atingiu R\$ 53,0 milhões, com decréscimo de 24,2% em comparação à receita de R\$ 69,9 milhões no segundo trimestre de 2017 - 2T17. No 1S18 a Receita Bruta caiu 10,9% em relação ao 1S17, alcançando R\$ 122,4 milhões.
- O NOI Consolidado do 2T18 registrou R\$ 40,4 milhões, com margem de 86,2% e decréscimo de 27,1% em relação aos R\$ 55,5 milhões alcançados no 2T17. No 1S18 o NOI Consolidado foi de R\$ 96,1 milhões, com margem de 88,6% e decréscimo de 12,6% em comparação com o 1S17.
- O Lucro Bruto no 2T18 foi de R\$ 40,2 milhões, com margem de 85,7% e decréscimo de 27,0% em comparação aos R\$ 55,0 milhões do 2T17. No 1S18 o Lucro Bruto totalizou R\$ 95,4 milhões, com margem de 87,9% e decréscimo de 12,4% em relação ao 1S17.
- O EBITDA Ajustado no 2T18 atingiu R\$ 33,4 milhões, com margem de 71,2% e decréscimo de 23,4% em relação aos R\$ 43,6 milhões do 2T17. No 1S18 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 78,2 milhões, com margem de 72,0% e decréscimo de 10,3% em comparação com 1S17.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	2T17	2T18	Var.	1S17	1S18	Var.
Receita Bruta Total	69.856	52.973	-24,2%	137.390	122.393	-10,9%
Aluguel (Shoppings)	48.678	32.912	-32,4%	96.548	81.138	-16,0%
Serviços	21.178	20.061	-5,3%	40.842	41.255	1,0%
NOI Consolidado	55.506	40.440	-27,1%	110.021	96.138	-12,6%
EBITDA Ajustado	43.601	33.416	-23,4%	87.168	78.163	-10,3%
Resultado Líquido Ajustado	(67.509)	(125.831)	86,4%	(63.129)	(152.781)	142,0%
FFO Ajustado	(66.367)	(125.043)	88,4%	(60.668)	(150.965)	148,8%
Margem NOI	89,8%	86,2%	-3,6 p.p.	90,3%	88,6%	-1,7 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,5%	71,2%	0,7 p.p.	71,5%	72,0%	0,5 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-109,2%	-268,3%	-	-51,8%	-140,8%	-
Margem FFO Ajustado	-107,4%	-266,6%	-	-49,8%	-139,1%	-
Receita Bruta por m ²	285,66	287,05	0,5%	561,83	580,81	3,4%
NOI por m ²	226,98	219,13	-3,5%	449,91	456,22	1,4%
EBITDA Ajustado por m ²	178,30	181,07	1,6%	356,46	370,92	4,1%
Resultado Líquido Ajustado m ²	(276,07)	(681,85)	147,0%	(258,15)	(725,02)	180,8%
FFO Ajustado por m ²	(271,40)	(677,58)	149,7%	(248,09)	(716,40)	188,8%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	244.540	184.544	-24,5%	244.540	210.727	-13,8%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	244.540	184.576	-24,5%	244.540	184.576	-24,5%

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 vem apresentar e comentar o desempenho operacional e financeiro do segundo trimestre de 2018 (2T18).

Inicialmente destacamos a redução de ABL Própria (Área Bruta Locável) na média do período em comparação ao 2T17, em razão da alienação de participação no Internacional Shopping Guarulhos.

A Receita Bruta no 2T18 diminuiu 24,2%, para R\$ 53,0 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 32,4% e a redução nas Receitas de Serviços em 5,3% quando comparada com o mesmo período do ano anterior.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou diminuição de 1,6% no ano 2T18 e redução de Vendas SAS (Same Area Sales) de 3,3% neste mesmo período, impactado pelo efeito do calendário de Páscoa, greve de caminhoneiros e a Copa do Mundo de futebol.

A taxa de ocupação apresentou uma pequena redução no trimestre, atingindo 94,2% no 2T18 contra 94,5% no 2T17.

Observando os Custos dos Aluguéis e Serviços, tivemos uma pequena redução no trimestre, no valor de R\$ 0,1 milhão, alcançando R\$ 6,7 milhões. O NOI atingiu R\$ 40,4 milhões no 2T18, redução de 27,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 86,2%.

Na linha de Despesas Gerais e Administrativas tivemos um aumento de 4,0% quando comparado com o 2T17 alcançando R\$ 13,6 milhões no trimestre.

No 2T18 o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 103,9 milhões, no 2T17, para negativos R\$ 181,4 milhões.

Como evento subsequente ao trimestre, em fato relevante divulgado em 08 de agosto de 2018, a Companhia informou que foi concluída a oferta de aquisição referente aos bônus de dívida perpétuos ("10,00% Perpetual Notes") no valor de US\$ 48,3 milhões.

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

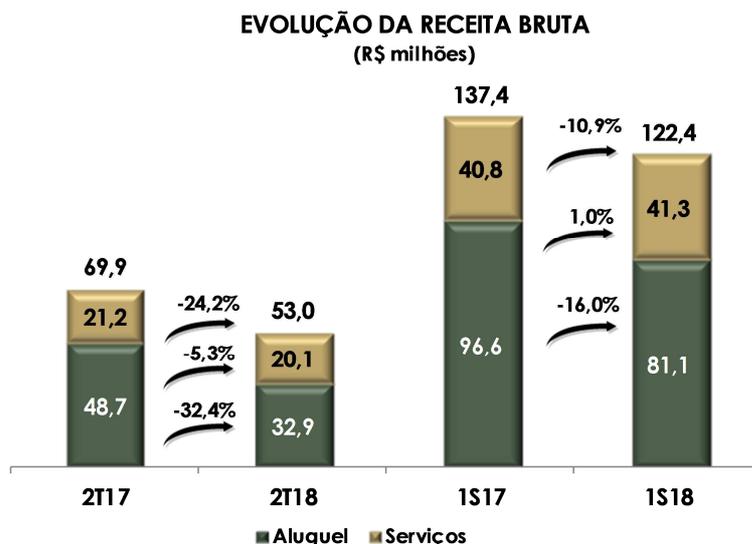
Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 53,0 milhões, representando um decréscimo de 24,2% em relação ao 2T17. No 1S18 esta receita atingiu R\$ 122,4 milhões, decréscimo de 10,9% comparado com o 1S17.

A receita bruta de aluguéis no 2T18 totalizou R\$ 32,9 milhões, representando 62,1% da receita bruta total e um decréscimo de 32,4% em relação ao 2T17. O principal fator que contribuiu para este decréscimo foi a venda da participação no Internacional Shopping de Guarulhos ocorrida no período, parcialmente compensado pelo crescimento real e os reajustes anuais dos aluguéis. No 1S18 esta receita foi de R\$ 81,1 milhões, decréscimo de 16,0% em comparação com o 1S17.

A receita bruta de serviços no 2T18 totalizou R\$ 20,1 milhões, representando um decréscimo de 5,3% em relação ao 2T17, e R\$ 41,3 milhões no 1S18, 1,0% de acréscimo em comparação com 1S17.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 32,9 milhões no 2T18, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	2T17	2T18	Var.	1S17	1S18	Var.
Aluguel Mínimo	35,6	24,0	-32,7%	71,5	60,4	-18,6%
Aluguel Percentual de Vendas	5,1	3,4	-33,6%	9,2	7,6	-17,8%
Luvas	1,9	2,5	31,1%	3,8	4,4	16,8%
Merchandising	3,9	3,0	-21,5%	7,6	7,3	-4,1%
Linearização da Receita	2,2	-	-	4,5	1,4	-68,4%
Total	48,7	32,9	-32,4%	96,6	81,1	-16,0%

As receitas de aluguel mínimo no 2T18 diminuíram em R\$ 11,6 milhões, ou 32,7%, em relação ao 2T17, devido aos fatores citados acima. Comparando 1S18 com 1S17, o decréscimo foi de R\$ 11,1 milhões, ou 18,6%.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 33,6% na comparação entre os dois períodos. Considerando o 1S18 em relação ao 1S17, o decréscimo foi de 17,8%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 2T18 totalizaram R\$ 3,0 milhões, um decréscimo de 21,5% em relação a 2T17, e R\$ 7,3 milhões no 1S18, decréscimo de 4,1% em comparação com o 1S17.

As receitas de aluguel mínimo representaram 72,8% da receita total de aluguéis no 2T18, enquanto no 2T17 representavam 73,2%. No 1S18 corresponderam a 74,4%, comparado com 74,0% no 1S17.



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T18 as receitas de serviços totalizaram R\$ 20,1 milhões, representando um decréscimo de 5,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S18 estas receitas foram de R\$ 41,3 milhões, acréscimo de 1,0% em comparação com o 1S17.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	2T17	2T18	Var.	1S17	1S18	Var.
Estacionamento	12,2	10,2	-16,3%	23,8	21,1	-11,2%
Energia	3,8	4,6	21,3%	6,3	9,0	42,8%
Água	1,9	2,3	20,8%	4,0	4,6	13,6%
Administração	3,3	3,0	-10,0%	6,7	6,6	-2,4%
Total	21,2	20,1	-5,3%	40,8	41,3	1,0%

As receitas de estacionamento no 2T18 foram de R\$ 10,2 milhões, um decréscimo de R\$ 2,0 milhões ou 16,3% em relação ao 2T17. Este resultado foi decorrente da alienação ocorrida no período, bem como da variação no

fluxo de veículos em algumas de nossas operações. No 1S18 a receita foi R\$ 21,1 milhões, decréscimo de 11,2% comparado com o 1S17.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 4,6 milhões no 2T18, um aumento de R\$ 0,8 milhão, ou 21,3%. Este resultado foi em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens. No 1S18 tivemos R\$ 9,0 milhões, acréscimo de 42,8% em comparação com o 1S17.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,3 milhões no 2T18, R\$ 0,4 milhão maior que no 2T17. No 1S18 esta receita foi de R\$ 4,6 milhões, acréscimo de 13,6% em comparação com o 1S17.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,1 milhões no 2T18, correspondendo a 11,5% da receita bruta, mesmo patamar de 2T17. No 1S18 tivemos R\$ 13,9 milhões, equivalente a 11,3% da receita bruta, sendo que no 1S17 o percentual também foi de 11,3%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,4 milhões no 2T18, representando um decréscimo de R\$ 1,3 milhão em relação ao 2T17. No 1S18 o montante foi de R\$ 10,0 milhões, um decréscimo de R\$ 1,1 milhão comparado com o 1S17.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,7 milhão, o que representa um decréscimo de R\$ 0,6 milhão comparado com o 2T17. No 1S18 registramos R\$ 3,9 milhões, um decréscimo de R\$ 0,6 milhão em comparação com 1S17.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 46,9 milhões no 2T18, um decréscimo de 24,1% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S18 tivemos R\$ 108,5 milhões, 11,0% abaixo que no 1S17.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T18 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 0,9%, ficando em R\$ 6,7 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 13,1 milhões, 1,0% de acréscimo em comparação com o 1S17.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	2T17	2T18	Var.	1S17	1S18	Var.
Pessoal	0,6	0,7	23,0%	1,0	1,2	23,4%
Depreciação	0,4	0,3	-45,4%	1,1	0,7	-34,5%
Ocupação	4,4	4,3	-0,7%	8,2	8,4	1,9%
Serviços de Terceiros	1,4	1,4	3,6%	2,6	2,8	4,6%
Total	6,8	6,7	-0,9%	12,9	13,1	1,0%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,7 milhão neste trimestre, R\$ 0,1 milhão maior que no 2T17. No 1S18 o custo de pessoal foi de R\$ 1,2 milhão, 23,4% maior que no 1S17.

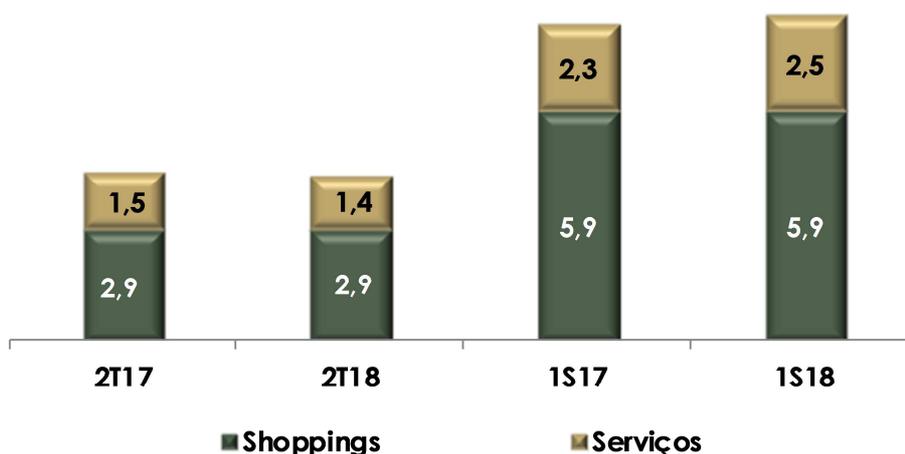
Custo de Depreciação

No 2T18 o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 2T17. No 1S18 tivemos R\$ 0,7 milhão, decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com o 1S17.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,3 milhões, R\$ 0,1 milhão menor que no 2T17. No 1S18 este montante foi de R\$ 8,4 milhões, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão ou 1,9%, comparado com o 1S17.

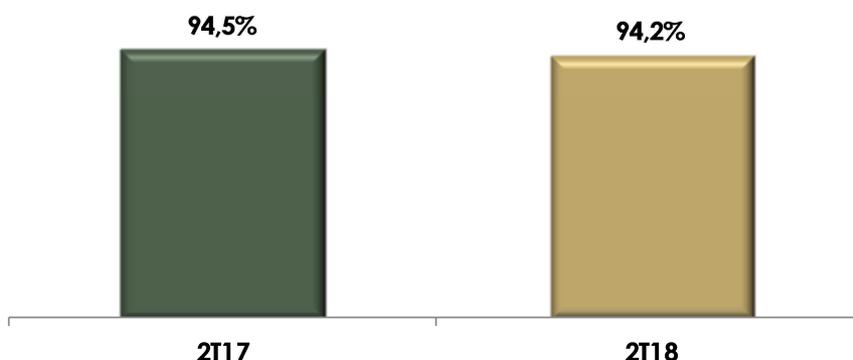
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,9 milhões no 2T18, mesmo patamar que no 2T17. No 1S18 o custo de ocupação foi de R\$ 5,9 milhões, mesmo patamar do 1S17.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,4 milhão no 2T18, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 2T17. No 1S18 tivemos R\$ 2,5 milhões, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em relação ao 1S17.

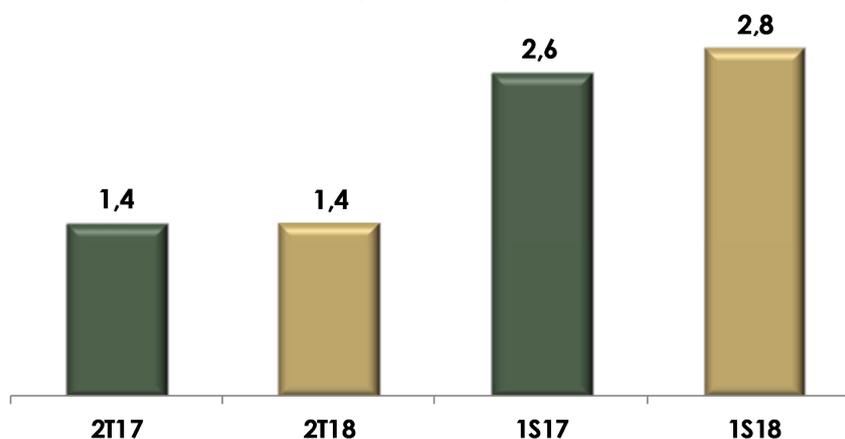
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T18, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,4 milhão, mesmo patamar que no 2T17. No 1S18 tivemos R\$ 2,8 milhões, R\$ 0,2 milhão de acréscimo em relação ao 1S17.

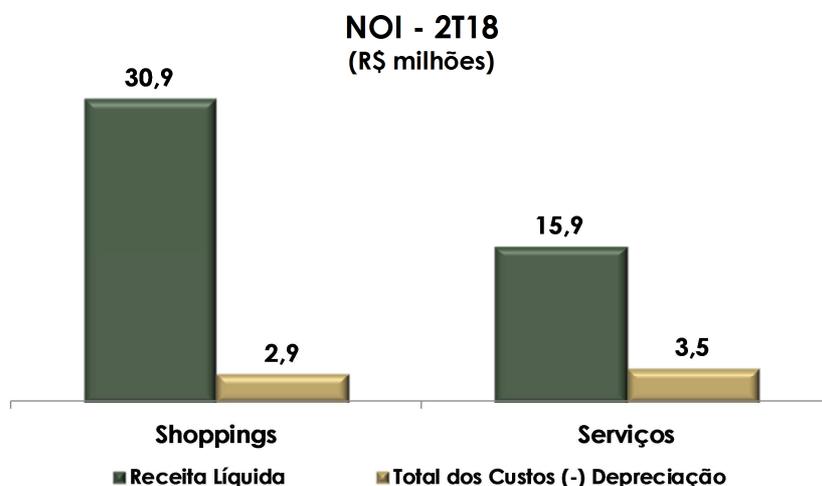
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



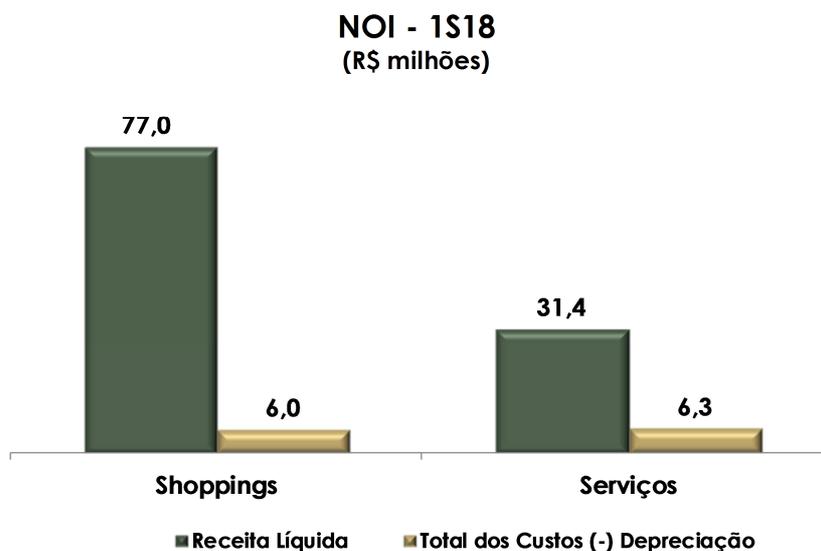
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T18 foi de R\$ 40,2 milhões, com margem de 85,7% e decréscimo de 27,0% comparado aos R\$ 55,0 milhões no 2T17. No 1S18 tivemos R\$ 95,4 milhões, com margem de 87,9% e queda de 12,4% em comparação com o 1S17.

No 2T18 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 40,4 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 28,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 12,4 milhões.



Já no 1S18 tivemos R\$ 96,1 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 71,0 milhões e o de Serviços foi de R\$ 25,1 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T18 totalizaram R\$ 13,6 milhões, representando um acréscimo de 4,0%, comparado com 2T17. No 1S18 este valor foi de R\$ 25,8 milhões, 2,6% maior que no 1S17.

Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	2T17	2T18	Var.	1S17	1S18	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,3)	2,6%	(0,7)	(0,6)	-7,3%
PCLD	(2,1)	(0,2)	-91,8%	(4,0)	(1,5)	-63,1%
Despesas com Pessoal	(3,6)	(3,5)	-1,5%	(7,0)	(6,9)	-0,5%
Serviços de Terceiros	(3,1)	(2,6)	-17,2%	(4,8)	(6,1)	27,0%
Despesas de Comercialização	(1,0)	(0,9)	-11,3%	(2,0)	(1,6)	-19,1%
Não Recorrentes	-	(3,4)	-	(0,1)	(4,0)	-
Outras Despesas	(2,9)	(2,7)	-9,2%	(6,6)	(5,1)	-23,4%
Total	(13,0)	(13,6)	4,0%	(25,2)	(25,8)	2,6%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 0,6 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas de publicidade e propaganda e (ii) das não recorrentes, parcialmente compensado pelo decréscimo (iii) da comercialização, (iv) das outras despesas, (v) das despesas com serviços de terceiros, (vi) das despesas com pessoal e da (vii) 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 2T18 as outras receitas e despesas operacionais foram negativas em R\$ 41,4 milhões enquanto no 2T17 tivemos R\$ 5,0 milhões negativo. No 1S18 este valor foi de R\$ 78,4 milhões negativo e no 1S17 tivemos R\$ 4,5 milhões negativo.

Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	2T17	2T18	Var.	1S17	1S18	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,1	0,1	-0,3%	0,1	0,1	-23,1%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	-	(44,1)	-	0,2	(81,1)	-
Outras Recuperações	(5,1)	2,6	-150,5%	(4,8)	2,6	-
Total	(5,0)	(41,4)	733,2%	(4,5)	(78,4)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T18 ficou negativo em R\$ 181,4 milhões e no 2T17 o resultado foi R\$ 103,9 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 1S18 registramos R\$ 247,8 milhões negativo, comparado com R\$ 136,1 milhões negativo no 1S17.

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	2T17	2T18	Var.	1S17	1S18	Var.
Receitas	5,5	80,7	-	61,2	135,2	121,1%
Juros de aplicações financeiras	1,9	10,0	434,8%	3,2	11,3	259,2%
Variação cambial ativa	0,1	54,0	-	51,7	103,2	99,4%
Ganho na operação com derivativos	2,0	14,9	624,1%	2,1	16,6	705,6%
Outros	1,5	1,8	17,2%	4,2	4,1	-2,4%
Despesas	(109,4)	(262,1)	139,6%	(197,3)	(383,0)	94,2%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(23,9)	(20,9)	-12,6%	(48,7)	(42,8)	-12,0%
Bônus de Dívida Perpétuos	(26,7)	(30,5)	14,1%	(51,4)	(56,9)	10,6%
Perda em operação com derivativos	-	-	-	(4,2)	(2,6)	-37,5%
Variação cambial passiva	(45,7)	(181,8)	297,8%	(68,2)	(236,6)	247,0%
Multa sobre impostos em atraso	(6,3)	(13,9)	121,3%	(12,1)	(24,4)	100,5%
Outros	(6,8)	(15,0)	121,8%	(12,7)	(19,7)	55,9%
Total	(103,9)	(181,4)	74,6%	(136,1)	(247,8)	82,1%

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 pelos menos 2 anos 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 BM&FBovespa e operações a termo non-deliverable forward (NDF) junto a instituições de primeira linha.

Em 30 de junho de 2018, o mapa de exposição cambial da Companhia, para os próximos 24 meses era:

Mapa de Hedge Cambial					
US\$ mil	2S18	1S19	2S19	1S20	24 meses
Exposição	9.929	9.929	9.929	9.929	39.716
Total de hedge com instrumentos derivativos	10.000	10.000	10.000	10.000	40.000
Coertura					100%

Tipos de Instrumento de Hedge					
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	2S18	1S19	2S19	1S20	24 meses
Preço Inicial - R\$/US\$*	3,5121	3,5121	-	-	3,5121
Nocional em US\$ mil	10.000	10.000	-	-	20.000
Valor Justo em R\$ mil	3.698	3.698	-	-	7.396

Instrumento Derivativo - Futuro Dólar BM&FBovespa	2S18	1S19	2S19	1S20	24 meses
Preço - R\$/US\$*	-	-	3,7767	3,7767	3,7767
Nocional em US\$ mil	-	-	10.000	10.000	20.000
Valor Justo em R\$ mil	-	-	182	182	364

Total de Instrumento de Hedge	2S18	1S19	2S19	1S20	24 meses
Nocional em US\$ mil	10.000	10.000	10.000	10.000	40.000
Valor Justo em R\$ mil	3.698	3.698	182	182	7.760

(*)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 2T18 foi de R\$ 27,0 milhões e no 2T17 foi de R\$ 6,1 milhões. No 1S18 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 31,3 milhões, um acréscimo de R\$ 19,6 milhões em comparação com o 1S17.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T18 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 125,9 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 67,5 milhões negativo no 2T17. No 1S18 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 152,9 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 63,2 milhões negativo no 1S17.

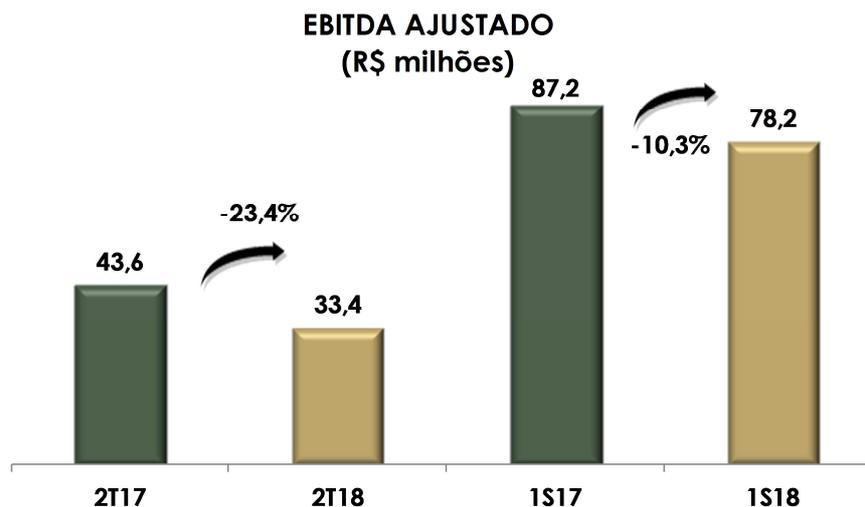
Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	2T17	2T18	Var.	1S17	1S18	Var.
Resultado Líquido	(73,0)	(223,2)	206,0%	(68,6)	(287,9)	319,9%
(+) Não recorrentes	5,5	47,4	771,2%	5,4	85,1	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	49,9	-	-	49,9	-
Resultado Líquido Ajustado	(67,5)	(125,9)	86,4%	(63,2)	(152,9)	142,0%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-109,2%	-268,3%	-	-51,8%	-140,8%	-

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T18 foi de R\$ 33,4 milhões, com margem de 71,2%, e decréscimo de 23,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 43,6 milhões. No 1S18 este valor foi de R\$ 78,2 milhões, margem de 72,0% e decréscimo de 10,3% em comparação com o 1S17.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

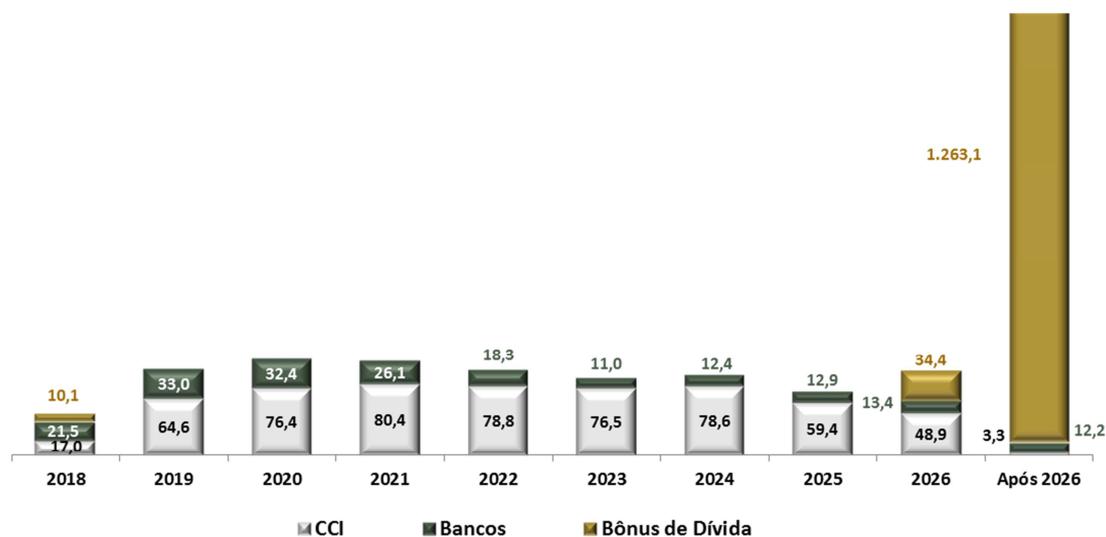
R\$ milhões	2T17	2T18	Var.	1S17	1S18	Var.
Resultado líquido	(73,0)	(223,2)	206,0%	(68,6)	(287,9)	319,9%
(+) IRPJ / CSLL	6,1	27,0	344,7%	11,7	31,3	166,5%
(+) Resultado Financeiro Líquido	103,9	181,4	74,6%	136,1	247,8	82,1%
(+) Depreciação e Amortização	1,1	0,8	-31,0%	2,6	1,9	-26,2%
EBITDA	38,1	(14,0)	-136,8%	81,8	(6,9)	-108,5%
(+) Não Recorrentes	5,5	47,4	771,2%	5,4	85,1	-
EBITDA Ajustado	43,6	33,4	-23,4%	87,2	78,2	-10,3%
Margem EBITDA Ajustado	70,5%	71,2%	0,7 p.p.	71,5%	72,0%	0,5 p.p.



ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2018 totalizou R\$ 2.084,7 milhões. Em 31 de março de 2018 este endividamento era de R\$ 1.903,4 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de junho de 2018 de R\$ 1.059,0 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.025,7 milhões. No 1T18 o endividamento líquido foi de R\$ 1.793,6 milhões.



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/06/18	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026
BNDES - PINE FINAME	set-19	-	8,7%	0,2	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago-21	SELIC	6,8%	14,6	2,3	4,6	4,6	3,1	-	-	-	-	-	-
BNDES - HSBC FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	24,0	3,9	7,5	7,6	5,0	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	TJLP	6,3%	11,8	2,5	4,9	4,4	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	SELIC	4,6%	4,0	0,9	1,6	1,5	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	-	3,5%	0,4	0,1	0,2	0,1	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	CDI	2,8%	16,9	2,0	3,9	3,9	3,9	3,2	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	IPCA	7,5%	25,9	5,5	5,1	5,1	5,1	5,1	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - FAT EMPREED.	out-27	CDI	3,5%	79,6	3,1	2,8	2,9	6,7	7,7	8,8	10,2	11,8	13,4	12,2
BNB	jun-25	-	3,5%	15,8	1,1	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2	1,1	-	-
CCI - SANTANDER	jun-22	TR	11,0%	34,5	3,6	7,7	8,6	9,5	5,1	-	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	nov-24	IPCA	7,0%	58,9	3,9	7,8	8,3	8,9	9,6	10,3	10,1	-	-	-
CCI - HABITASEC	jun-25	IPCA	7,0%	33,2	1,9	3,9	4,3	4,5	4,9	5,2	5,6	2,9	-	-
CCI - HABITASEC	dez-24	IPCA	7,0%	46,1	3,0	6,0	6,4	6,9	7,4	7,9	8,5	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	283,2	0,2	29,4	37,4	37,4	37,4	37,4	37,4	38,0	28,6	-
CCI - ITAÚ BBA	jan-27	TR	10,0%	66,1	1,7	4,3	5,5	6,8	7,6	8,4	9,2	10,2	11,4	1,0
CCI - HABITASEC	mar-27	IPCA	6,5%	61,9	2,7	5,5	5,9	6,4	6,8	7,3	7,8	8,3	8,9	2,3
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	641,8	8,8	-	-	-	-	-	-	-	-	633,0
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	35,7	1,3	-	-	-	-	-	-	-	34,4	-
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	630,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	630,1
Total dos Empréstimos e Financiamentos				2.084,7	48,6	97,6	108,8	106,5	97,1	87,5	91,0	72,3	96,7	1.278,6

*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 11 de julho de 2018 a Companhia iniciou oferta de aquisição referente aos bônus de dívida perpétuos ("10.00% Perpetual Notes") realizada de acordo com os termos e condições previstos no memorando de oferta de recompra (offer to purchase), o qual contém uma descrição mais abrangente da Oferta. A obrigação por parte da GS Finance II em adquirir os Bonds Perpétuos está sujeita a determinadas condições, conforme descrito nos documentos da Oferta.

Em 8 de agosto de 2018 a Companhia divulgou que sua controlada GS Finance II Limited, concluiu com sucesso a oferta de aquisição referente aos bônus de dívida perpétuos ("10.00% Perpetual Notes"). A Oferta expirou às 23h59, horário de Nova Iorque, do dia 7 de agosto de 2018 ("Data de Vencimento"). Na Data de Vencimento, foi objeto de aceitação pelos investidores um total de US\$48.297.000,00. A participação na Oferta não ultrapassou o Valor Máximo de Aceitação e, portanto, a Oferta não passou por rateio descrito no memorando de oferta de recompra (offer to purchase) de 11 de julho de 2018, conforme aditado.

Conforme comunicado nos fatos relevantes, não é uma oferta para adquirir os Bonds Perpétuos, tampouco uma solicitação para compra dos Bonds Perpétuos. A Oferta foi realizada exclusivamente para investidores no mercado exterior.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO						
R\$ mil	2T17	2T18	Var.	1S17	1S18	Var.
Receita Bruta	69.856	52.973	-24,2%	137.390	122.393	-10,9%
De Aluguéis	48.678	32.912	-32,4%	96.548	81.138	-16,0%
De Serviços	21.178	20.061	-5,3%	40.842	41.255	1,0%
Deduções da Receita	(8.036)	(6.073)	-24,4%	(15.515)	(13.891)	-10,5%
Pis / Cofins	(5.043)	(3.685)	-26,9%	(9.622)	(8.602)	-10,6%
ISS	(653)	(706)	8,1%	(1.469)	(1.425)	-3,0%
Descontos	(2.340)	(1.682)	-28,1%	(4.424)	(3.864)	-12,7%
Receita Líquida	61.820	46.900	-24,1%	121.875	108.502	-11,0%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.774)	(6.711)	-0,9%	(12.940)	(13.075)	1,0%
Pessoal	(556)	(684)	23,0%	(979)	(1.208)	23,4%
Depreciação	(460)	(251)	-45,4%	(1.086)	(711)	-34,5%
Ocupação	(4.368)	(4.336)	-0,7%	(8.193)	(8.350)	1,9%
Serviços de Terceiros	(1.390)	(1.440)	3,6%	(2.682)	(2.806)	4,6%
Resultado Bruto	55.046	40.189	-27,0%	108.935	95.427	-12,4%
Despesas Operacionais	(18.033)	(55.004)	205,0%	(29.661)	(104.225)	251,4%
Gerais e Administrativas	(13.062)	(13.584)	4,0%	(25.193)	(25.850)	2,6%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(4.971)	(41.420)	733,2%	(4.468)	(78.375)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	37.013	(14.815)	-140,0%	79.274	(8.798)	-111,1%
Resultado Financeiro	(103.890)	(181.376)	74,6%	(136.092)	(247.771)	82,1%
Resultado Antes do IR e da CS	(66.877)	(196.191)	193,4%	(56.818)	(256.569)	351,6%
IR/CS	(6.078)	(27.027)	344,7%	(11.744)	(31.301)	166,5%
Resultado Líquido	(72.955)	(223.218)	206,0%	(68.562)	(287.870)	319,9%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	30/06/2018	31/12/2017 (reclassificado)
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	562.976	108.647
Aplicações financeiras vinculadas	494.390	-
Contas a receber	54.783	66.192
Tributos a recuperar	18.755	10.876
Propriedade para investimento em negociação para venda	-	996.069
Outras contas a receber	12.451	15.182
Total do circulante	1.143.355	1.196.966
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	1.628	1.588
Contas a receber	5.196	5.983
Tributos a recuperar	2.760	3.658
Empréstimos a receber com terceiros	7.352	8.282
Partes relacionadas	49.669	47.255
Depósitos e cauções	6.220	6.158
Outras contas a receber	95	215
Propriedades para investimento	2.203.970	2.268.849
Imobilizado	3.228	4.411
Intangível	15.711	16.942
Total do não circulante	2.295.829	2.363.341
TOTAL DO ATIVO	3.439.184	3.560.307

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	13.236	13.320
Empréstimos e financiamentos	46.988	47.714
Salários e encargos sociais	2.330	2.093
Impostos, taxas e contribuições	138.875	107.579
Impostos parcelados	15.913	2.344
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	43.864	32.487
Partes relacionadas	23.121	20.036
Receitas de cessões a apropriar	14.490	24.793
Outras contas a pagar	2.698	2.698
Total do circulante	301.515	253.064
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.453.835	1.258.469
Receitas de cessões a apropriar	73.092	149.201
Impostos parcelados	68.570	16.042
Imposto de renda e contribuição social diferidos	63.292	96.355
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.024	1.485
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	540.040	561.005
Total do não circulante	2.200.853	2.082.557
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	936.816	1.224.686
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.439.184	3.560.307

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/06/2018	30/06/2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do Período	(287.870)	(68.562)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.833	2.461
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.307	3.964
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	539	117
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(33.063)	-
Imposto de renda e contribuição social	31.301	11.744
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	99.630	99.248
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	43.736	-
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	470	1.384
Variação cambial	183.808	16.054
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	8.889	3.331
Tributos a recuperar	(6.981)	42
Contas a receber - cessões	-	11.500
Outras contas a receber	2.851	5.358
Depósitos e cauções	(62)	(1.255)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(84)	(3.294)
Impostos, taxas e contribuições	(5)	13.515
Salários e encargos sociais	237	168
Receitas de cessões a apropriar	(86.412)	(12.101)
Outras contas a pagar	-	(665)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das operações	(37.876)	83.009
Pagamento de juros	(51.642)	(65.901)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	(89.518)	17.108
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	733	34.158
Resgate / (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(494.430)	12.985
Aquisição de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	(37.588)	(21.276)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado	1.054.648	-
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento	523.363	25.867
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI	-	71.045
Custo de captação de empréstimos, financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	-	(5.466)
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(47.162)	(77.422)
Novos parcelamento de tributos	68.452	5.386
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(2.407)	(4.386)
Partes relacionadas	1.601	(2.096)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento	20.484	(12.939)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	454.329	30.036
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	108.647	59.771
No final do período	562.976	89.807

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.