



3T18

São Paulo, 14 de novembro 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 3T18. 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 8,8% no 3T18 em relação ao 3T17

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no terceiro trimestre de 2018 - 3T18 - atingiu R\$ 58,4 milhões, com decréscimo de 17,9% em comparação à receita de R\$ 71,1 milhões no terceiro trimestre de 2017 - 3T17. No 9M18 a Receita Bruta caiu 13,3% em relação ao 9M17, alcançando R\$ 180,8 milhões.
- O NOI Consolidado do 3T18 registrou R\$ 45,1 milhões, com margem de 87,4% e decréscimo de 18,1% em relação aos R\$ 55,0 milhões alcançados no 3T17. No 9M18 o NOI Consolidado foi de R\$ 141,2 milhões, com margem de 88,2% e decréscimo de 14,4% em comparação com o 9M17.
- O Lucro Bruto no 3T18 foi de R\$ 44,7 milhões, com margem de 86,6% e decréscimo de 18,1% em comparação aos R\$ 54,6 milhões do 3T17. No 9M18 o Lucro Bruto totalizou R\$ 140,1 milhões, com margem de 87,5% e decréscimo de 14,3% em relação ao 9M17.
- O EBITDA Ajustado no 3T18 atingiu R\$ 36,1 milhões, com margem de 70,0% e decréscimo de 19,8% em relação aos R\$ 45,0 milhões do 3T17. No 9M18 o EBITDA Ajustado foi de R\$ 114,3 milhões, margem de 71,4%, decréscimo de 13,5% em comparação com 9M17.

Destaque Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Receita Bruta Total	71.070	58.358	-17,9%	208.461	180.751	-13,3%
Aluguel (Shoppings)	47.980	35.433	-26,2%	144.529	116.571	-19,3%
Serviços	23.090	22.925	-0,7%	63.932	64.180	0,4%
NOI Consolidado	55.047	45.080	-18,1%	165.068	141.218	-14,4%
EBITDA Ajustado	45.023	36.128	-19,8%	132.191	114.290	-13,5%
Resultado Líquido Ajustado	27.652	(55.845)	-302,0%	(35.477)	(210.004)	491,9%
FFO Ajustado	28.788	(54.986)	-291,0%	(31.880)	(207.329)	550,3%
Margem NOI	88,2%	87,4%	-0,8 p.p.	89,6%	88,2%	-1,4 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	72,1%	70,0%	-2,1 p.p.	71,7%	71,4%	-0,3 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	44,3%	-108,2%	-	-19,2%	-131,2%	-
Margem FFO Ajustado	46,1%	-106,6%	-	-17,3%	-129,5%	-
Receita Bruta por m ²	290,63	316,17	8,8%	852,46	897,51	5,3%
NOI por m ²	225,10	244,24	8,5%	675,01	701,21	3,9%
EBITDA Ajustado por m ²	184,11	195,74	6,3%	540,57	567,50	5,0%
Resultado Líquido Ajustado m ²	113,08	(302,56)	-367,6%	(145,08)	(1.042,76)	618,8%
FFO Ajustado por m ²	117,72	(297,90)	-353,1%	(130,37)	(1.029,48)	689,7%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	244.540	184.576	-24,5%	244.540	201.392	-17,6%
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 terceiro trimestre de 2018 (3T18).

Inicialmente destacamos a redução de ABL Própria (Área Bruta Locável) em comparação ao 3T17, em razão da alienação de participação no Internacional Shopping Guarulhos.

A Receita Bruta no 3T18 diminuiu 17,9%, para R\$ 58,4 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 26,2% e a redução nas Receitas de Serviços em 0,7%, quando comparada com o mesmo período do ano anterior.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 0,9% no 3T18 e houve um aumento de Vendas SAS (Same Area Sales) de 6,3% neste mesmo período, revertendo o impacto negativo do trimestre anterior.

A taxa de ocupação apresentou uma pequena redução no trimestre, atingindo 94,1% no 3T18 contra 95,0% no 3T17.

Analisando os Custos dos Aluguéis e Serviços, tivemos uma redução no trimestre, no valor de R\$ 1,0 milhão, alcançando R\$ 6,9 milhões. O NOI atingiu R\$ 45,1 milhões no 3T18, redução de 18,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 87,4%.

Na linha de Despesas Gerais e Administrativas tivemos um aumento de R\$ 1,5 milhão quando comparado com o 3T17, alcançando R\$ 13,3 milhões no trimestre.

No 3T18 o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 10,9 milhões no 3T17 para negativos R\$ 85,9 milhões.

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.

Como evento subsequente ao trimestre, em 06 de novembro de 2018 a Companhia informou que celebrou Promessa de Compra de Venda para aquisição do empreendimento Outlet Fashion Fortaleza e, caso a operação seja consumada após o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas na Promessa de Compra e Venda, a Companhia passará a deter participação indireta de 50% no empreendimento.

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

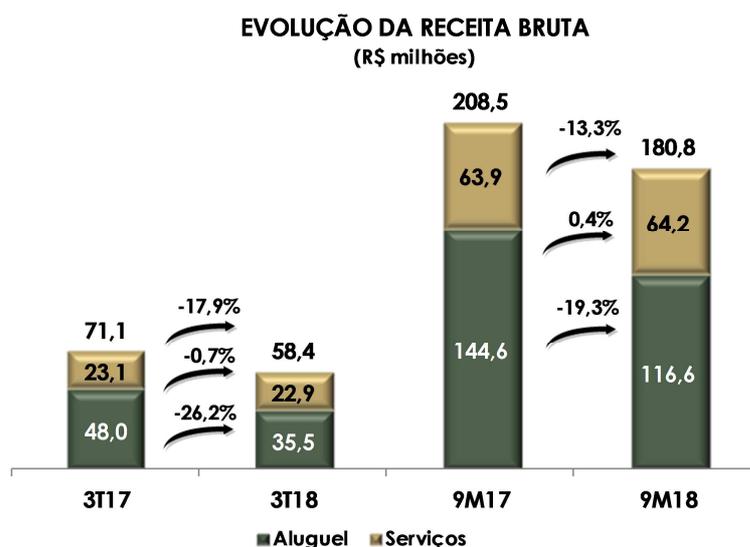
Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 58,4 milhões, representando um decréscimo de 17,9% em relação ao 3T17. No 9M18 esta receita atingiu R\$ 180,8 milhões, decréscimo de 13,3% comparado com o 9M17.

A receita bruta de aluguéis no 3T18 totalizou R\$ 35,5 milhões, representando 60,7% da receita bruta total e um decréscimo de 26,2% em relação ao 3T17. O principal fator que contribuiu para este decréscimo foi a venda de participação no Internacional Shopping Guarulhos concluída em 2018, parcialmente compensada pelo crescimento real e os reajustes anuais dos aluguéis. No 9M18 esta receita foi de R\$ 116,6 milhões, decréscimo de 19,3% em comparação com o 9M17.

A receita bruta de serviços no 3T18 totalizou R\$ 22,9 milhões, representando um decréscimo de 0,7% em relação ao 3T17, e R\$ 64,2 milhões no 9M18, 0,4% de acréscimo em comparação com 9M17.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 35,5 milhões no 3T18, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, *merchandising* e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Aluguel Mínimo	35,2	24,7	-30,1%	106,7	85,0	-22,4%
Aluguel Percentual de Vendas	4,7	4,0	-15,4%	14,0	11,6	-17,0%
Luvas	1,9	2,1	15,1%	5,6	6,5	16,3%
Merchandising	4,2	3,4	-19,0%	11,8	10,7	-9,4%
Linearização da Receita	2,0	1,3	-33,6%	6,5	2,8	-57,5%
Total	48,0	35,5	-26,2%	144,6	116,6	-19,3%

As receitas de aluguel mínimo no 3T18 diminuíram em R\$ 10,5 milhões, ou 30,1% em relação ao 3T17. Comparando 9M18 com 9M17, o decréscimo foi de R\$ 21,7 milhões, ou 22,4%.

O aluguel percentual de vendas diminuiu 15,4% na comparação entre os dois períodos. Considerando o 9M18 em relação ao 9M17, o decréscimo foi de 17,0%.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 3T18 totalizaram R\$ 3,4 milhões, decréscimo de 19,0%, e R\$ 10,7 milhões no 9M18, decréscimo de 9,4% em comparação com o 9M17.

As receitas de aluguel mínimo representaram 69,5% da receita total de aluguéis no 3T18, enquanto no 3T17 representavam 73,5%. No 9M18 corresponderam a 73,0%, comparado com 73,9% no 9M17.



RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T18 as receitas de serviços totalizaram R\$ 22,9 milhões, representando um decréscimo de 0,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M18 estas receitas foram de R\$ 64,2 milhões, acréscimo de 0,4% em comparação com o 9M17.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Estacionamento	14,3	10,3	-28,0%	38,1	31,5	-17,5%
Energia	3,5	7,3	107,4%	9,8	16,3	66,1%
Água	1,9	2,1	12,5%	5,8	6,6	13,3%
Administração	3,4	3,2	-5,4%	10,2	9,8	-3,4%
Total	23,1	22,9	-0,7%	63,9	64,2	0,4%

As receitas de estacionamento no 3T18 foram de R\$ 10,3 milhões, um decréscimo de R\$ 4,0 milhões ou 28,0% em relação ao 3T17. Este resultado foi decorrente da alienação da participação no Internacional Shopping Guarulhos (conforme notas e contexto operacional) concluída em 2018, bem como da variação no fluxo de veículos em algumas de nossas operações. No

9M18 a receita foi R\$ 31,5 milhões, decréscimo de 17,5% comparado com o 9M17.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 7,3 milhões no 3T18, aumento de R\$ 3,8 milhões, ou 107,4%. Este resultado foi em função da melhora nos custos de compra (Spot), que ajustaram nossas margens. No 9M18 tivemos R\$ 16,3 milhões, acréscimo de 66,1% em comparação com o 9M17.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 2,1 milhões no 3T18, R\$ 0,2 milhão maior que no 3T17. No 9M18 esta receita foi de R\$ 6,6 milhões, acréscimo de 13,3% em comparação com o 9M17.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 6,8 milhões no 3T18, correspondendo a 11,6% da receita bruta, enquanto que no 3T17 representaram 12,1%. No 9M18 tivemos R\$ 20,7 milhões, 11,4% da receita bruta, enquanto que no 9M17 o percentual foi de 11,6%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 4,8 milhões no 3T18, representando um decréscimo de R\$ 1,1 milhão em relação ao 3T17. No 9M18 o montante foi de R\$ 14,9 milhões, um decréscimo de R\$ 2,2 milhões comparado com o 9M17.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,9 milhão, o que representa um decréscimo de R\$ 0,7 milhão comparado com o 3T17. No 9M18 registramos R\$ 5,8 milhões, um decréscimo de R\$ 1,3 milhão em comparação com 9M17.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 51,6 milhões no 3T18, um decréscimo de 17,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M18 tivemos R\$ 160,1 milhões, 13,1% menor que no 9M17.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 3T18 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um decréscimo de 12,1%, ficando em R\$ 6,9 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 20,0 milhões, 3,9% de decréscimo em comparação com o 9M17.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Pessoal	0,7	0,5	-32,5%	1,7	1,7	-0,8%
Depreciação	0,5	0,4	-15,2%	1,6	1,1	-28,7%
Ocupação	4,4	3,9	-10,8%	12,6	12,3	-2,5%
Serviços de Terceiros	2,3	2,1	-7,0%	4,9	4,9	-0,7%
Total	7,9	6,9	-12,1%	20,8	20,0	-3,9%

Custo de Pessoal

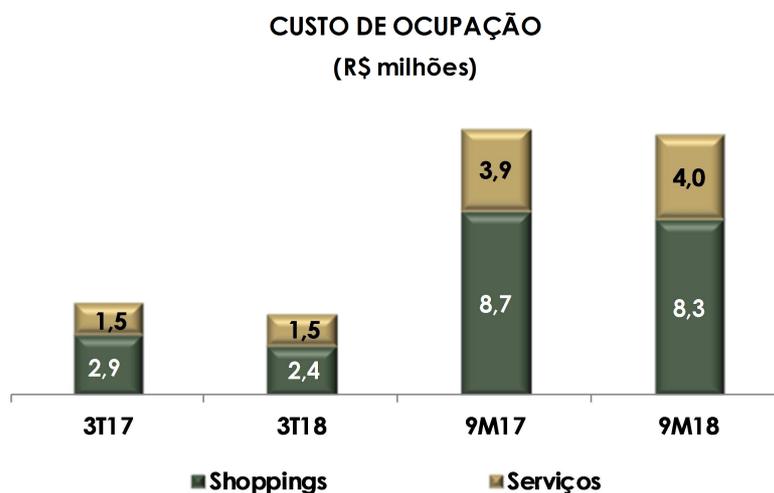
O custo de pessoal foi de R\$ 0,5 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão menor que no 3T17. No 9M18 o custo de pessoal foi de R\$ 1,7 milhão, mesmo patamar que no 9M17.

Custo de Depreciação

No 3T18 o custo de depreciação foi de R\$ 0,4 milhão, R\$ 0,1 milhão menor que no 3T17. No 9M18 tivemos R\$ 1,1 milhão, decréscimo de R\$ 0,5 milhão em comparação com o 9M17.

Custo de Ocupação

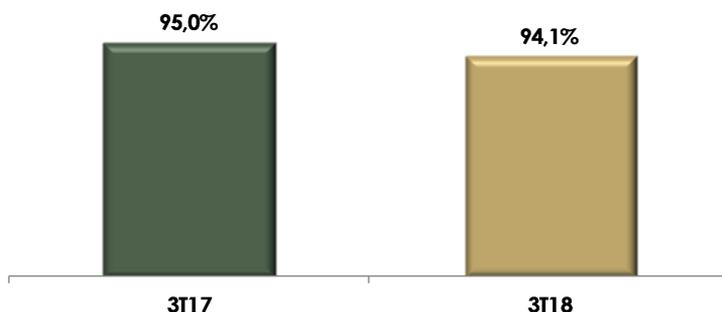
Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 3,9 milhões, R\$ 0,5 milhão menor que no 3T17. No 9M18 este montante foi de R\$ 12,3 milhões, um decréscimo de R\$ 0,3 milhão ou 2,5%, comparado com o 9M17.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 2,4 milhões no 3T18, R\$ 0,5 milhão menor que no 3T17. No 9M18 o custo de ocupação foi de R\$ 8,3 milhões, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão, comparado com o 9M17.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 1,5 milhão no 3T18, mesmo patamar do 3T17. No 9M18 tivemos R\$ 4,0 milhões, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 9M17.

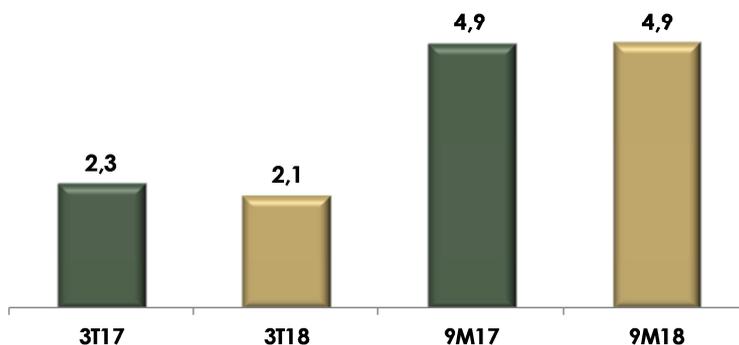
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T18, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,1 milhões, R\$ 0,2 milhão menor que no 3T17. No 9M18 tivemos R\$ 4,9 milhões, mesmo patamar que no 9M17.

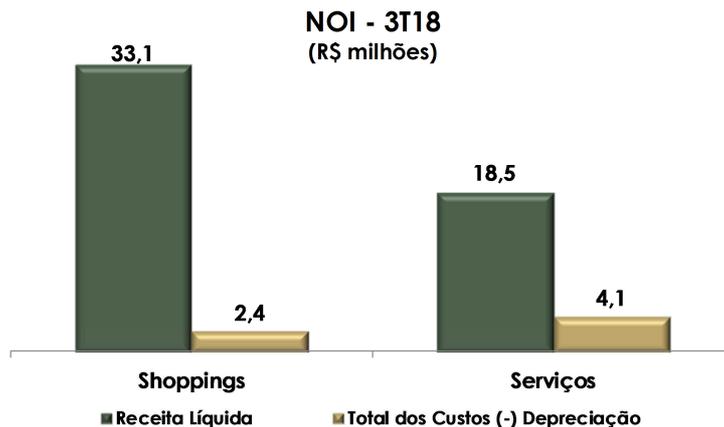
**CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)**



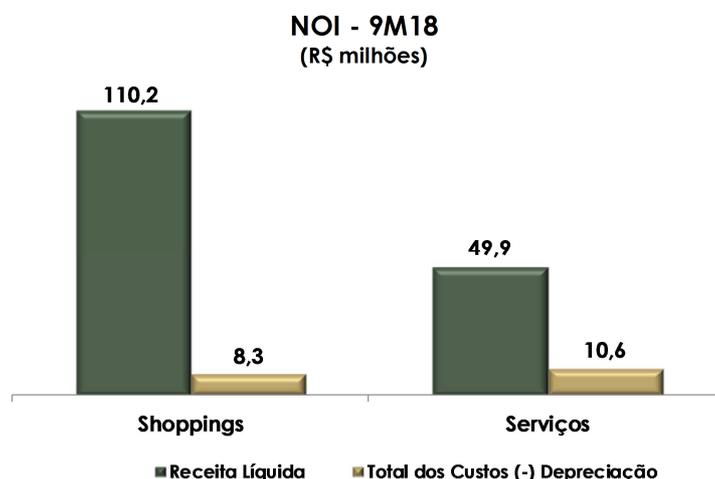
LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T18 foi de R\$ 44,7 milhões, margem de 86,6% e decréscimo de 18,1% comparado aos R\$ 54,6 milhões no 3T17. No 9M18 tivemos R\$ 140,1 milhões, com margem de 87,5% e queda de 14,3% em comparação com o 9M17.

No 3T18 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 45,1 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 30,7 milhões e o de Serviços foi de R\$ 14,4 milhões.



Já no 9M18 tivemos R\$ 141,2 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 101,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 39,3 milhões.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T18 totalizaram R\$ 13,3 milhões, representando um acréscimo de 11,8%, comparado com 3T17. No 9M18 este valor foi de R\$ 39,1 milhões, 5,5% maior que no 9M17.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,3)	-9,5%	(1,0)	(0,9)	-8,0%
PCLD	(1,3)	(0,8)	-39,8%	(5,3)	(2,3)	-57,2%
Despesas com Pessoal	(3,5)	(4,1)	19,1%	(10,5)	(11,1)	6,0%
Serviços de Terceiros	(3,2)	(2,6)	-21,0%	(7,6)	(8,7)	13,3%
Despesas de Comercialização	(1,3)	(0,9)	-27,4%	(3,3)	(2,5)	-22,3%
Não Recorrentes	(0,7)	(2,5)	234,7%	(6,3)	(6,5)	2,7%
Outras Despesas	(1,5)	(2,1)	39,1%	(3,1)	(7,1)	134,3%
Total	(11,8)	(13,3)	11,8%	(37,1)	(39,1)	5,5%

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 1,5 milhão nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com pessoal, (ii) das não recorrentes e (iii) das outras despesas, parcialmente compensado pelo decréscimo (iv) da comercialização, (v) das despesas com serviços de terceiros, (vi) de publicidade e propaganda 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 3T18 as outras receitas e despesas operacionais foram negativas em R\$ 0,2 milhão, enquanto no 3T17 tivemos R\$ 0,9 milhão positivo. No 9M18 este valor foi de R\$ 78,6 milhões negativos e no 9M17 tivemos R\$ 3,5 milhões negativos.

Outras Receitas Operacionais						
R\$ milhões	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Recup. Despesas Condominiais	-	0,8	-	0,2	0,9	373,2%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	0,2	(1,6)	-	0,3	(82,7)	-
Outras Recuperações	0,7	0,6	-20,4%	(4,0)	3,2	-
Total	0,9	(0,2)	-	(3,5)	(78,6)	-

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T18 foi negativo em R\$ 85,9 milhões e no 3T17 o resultado ficou R\$ 10,9 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M18 registramos R\$ 333,7 milhões negativo, comparado com R\$ 147,0 milhões negativo no 9M17.

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	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Receitas	62,1	128,9	107,1%	123,5	264,2	114,0%
Juros de aplicações financeiras	1,5	9,1	485,5%	4,7	20,4	333,6%
Variação cambial ativa	58,7	102,7	75,0%	110,5	205,9	86,4%
Ganho na operação com derivativos	0,2	11,9	-	2,3	28,5	-
Outros	1,7	5,2	199,5%	6,0	9,4	56,7%
Despesas	(73,0)	(214,8)	193,8%	(270,5)	(597,9)	121,1%
Juros de empréstimos, financiamentos e CCLs	(21,0)	(26,3)	24,7%	(69,8)	(69,1)	-0,9%
Bônus de Dívida Perpétuos	(25,3)	(29,4)	16,3%	(76,7)	(86,3)	12,5%
Perda em operação com derivativos	(4,3)	(6,7)	55,7%	(8,5)	(9,3)	9,7%
Variação cambial passiva	(12,4)	(137,5)	-	(80,6)	(374,1)	364,2%
Multa sobre impostos em atraso	(4,0)	(8,4)	108,6%	(16,2)	(32,8)	102,5%
Outros	(6,0)	(6,5)	8,8%	(18,7)	(26,3)	40,7%
Total	(10,9)	(85,9)	689,9%	(147,0)	(333,7)	127,0%

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 B3 e operações a termo non-deliverable forward (NDF) junto a instituições de primeira linha.

Em 28 de setembro de 2018, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	3,7909
Nocional em US\$ mil	20.000
Valor Justo em R\$ mil	5.093
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	4,1166
Nocional em US\$ mil	20.000
Valor Justo em R\$ mil	933
Total de Instrumento de Hedge	TOTAL
Nocional em US\$ mil	40.000
Valor Justo em R\$ mil	6.025

(*)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 3T18 foi de R\$ 6,6 milhões e no 3T17 foi de R\$ 5,4 milhões. No 9M18 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 37,9 milhões, um acréscimo de R\$ 20,8 milhões em comparação com o 9M17.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

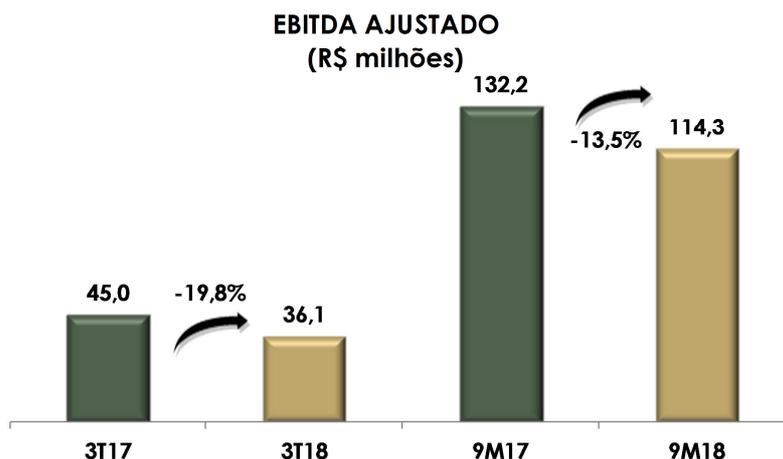
No 3T18 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 55,8 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 27,6 milhões positivo no 3T17. No 9M18 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 210,0 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 35,4 milhões negativo no 9M17.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Resultado Líquido	27,4	(61,3)	-323,5%	(41,1)	(349,1)	748,6%
(+) Não recorrentes	0,2	4,1	-	5,7	89,2	-
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	-	1,4	-	-	49,9	-
Resultado Líquido Ajustado	27,6	(55,8)	-	(35,4)	(210,0)	491,9%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	44,3%	-108,2%	-	-19,2%	-131,2%	-

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T18 foi de R\$ 36,1 milhões, com margem de 70,0%, e decréscimo de 19,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 45,0 milhões. No 9M18 este valor foi de R\$ 114,3 milhões, margem de 71,4% e decréscimo de 13,5% em comparação com o 9M17.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Resultado líquido	27,4	(61,3)	-323,5%	(41,1)	(349,1)	748,6%
(+) IRPJ / CSLL	5,4	6,6	22,8%	17,1	37,9	121,5%
(+) Resultado Financeiro Líquido	10,9	85,9	689,9%	147,0	333,7	127,0%
(+) Depreciação e Amortização	1,1	0,8	-24,4%	3,5	2,6	-25,6%
EBITDA	44,8	32,0	-28,4%	126,5	25,1	-80,2%
(+) Não Recorrentes	0,2	4,1	-	5,7	89,2	-
EBITDA Ajustado	45,0	36,1	-19,8%	132,2	114,3	-13,5%
Margem EBITDA Ajustado	72,1%	70,0%	-2,1 p.p.	71,7%	71,4%	-0,3 p.p.



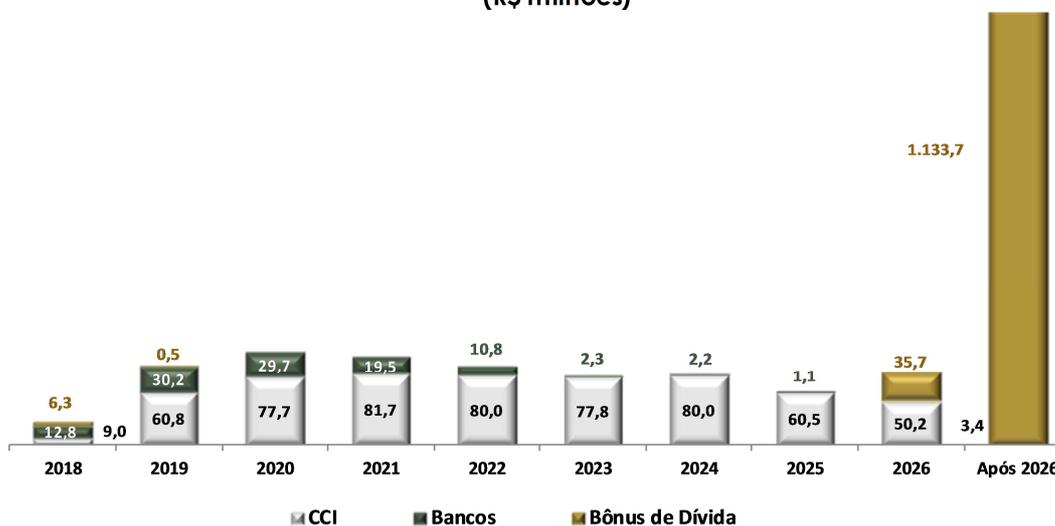
ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2018 totalizou R\$ 1.865,9 milhões. Em 30 de junho 2018 este endividamento era de R\$ 2.084,7 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2018 de R\$ 757,0 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.108,9 milhões. No 2T18 o endividamento líquido foi de R\$ 1.059,0 milhões.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

(R\$ milhões)



R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/18	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 - BRADESCO FINEM	ago-21	SEUC	6,8%	13,6	1,2	4,6	4,7	3,1	-	-	-	-	-	-
BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	TJLP	6,8%	22,1	2,0	7,5	7,6	5,0	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	TJLP	6,3%	10,6	1,3	4,8	4,5	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	SEUC	4,6%	3,6	0,4	1,7	1,5	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - ITAÚ CCB	nov-20	-	3,5%	0,4	-	0,2	0,2	-	-	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	CDI	2,8%	16,0	1,0	3,9	3,9	3,9	3,3	-	-	-	-	-
DEBÊNTURES - SB BONSUCESSO	out-22	IPCA	7,5%	26,8	6,2	5,1	5,1	5,2	5,2	-	-	-	-	-
BNB	jun-25	-	3,5%	15,3	0,6	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,2	1,1	-	-
CCI - SANTANDER	jun-22	TR	11,0%	32,8	1,8	7,7	8,6	9,5	5,2	-	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	nov-24	IPCA	7,0%	58,2	2,1	7,9	8,5	9,1	9,8	10,5	10,3	-	-	-
CCI - HABITASEC	jun-25	IPCA	7,0%	32,9	1,0	4,0	4,3	4,6	4,9	5,3	5,7	3,1	-	-
CCI - HABITASEC	dez-24	IPCA	7,0%	45,6	1,6	6,2	6,6	7,0	7,5	8,1	8,6	-	-	-
CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	284,5	0,1	25,0	38,1	38,2	38,2	38,2	38,2	38,7	29,8	-
CCI - ITAÚ BBA	jan-27	TR	10,0%	65,2	1,0	4,3	5,5	6,8	7,5	8,4	9,2	10,2	11,3	1,0
CCI - HABITASEC	mar-27	IPCA	6,5%	61,9	1,4	5,7	6,1	6,5	6,9	7,3	8,0	8,5	9,1	2,4
BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	470,2	6,3	-	-	-	-	-	-	-	-	463,9
BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	36,2	-	0,5	-	-	-	-	-	-	-	35,7
BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	669,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	669,8
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.865,9	28,1	91,5	107,4	101,2	90,8	80,1	82,2	61,6	85,9	1.137,1

*Perpetuo 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 06 de Novembro de 2018, A GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S/A, companhia aberta com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 24º andar, cj. 241, Consolação, CEP 01.228-200 ("Companhia"), vem, em cumprimento às determinações da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, comunicar aos seus acionistas e ao mercado em geral que, por meio de sua controlada PALO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.495.101/0001-08, celebrou "Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Ativos e Outras Avenças" ("Promessa de Compra e Venda"), com a BR PARTNERS OUTLET PREMIUM FORTALEZA S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.799.830/0001-54 ("BR Partners") e a VARICRED DO NORDESTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.894.117/0001-10, com a finalidade de adquirir, sujeito aos termos e condições previstos na Promessa de Compra e Venda, em conjunto com a BR Partners, a totalidade do empreendimento comercial denominado "Outlet Fashion Fortaleza" ("OFF"), localizado na área de 99.069,84m² a ser desmembrada do imóvel objeto da matrícula nº 42.485 do Ofício Privativo do Registro de Imóveis de Caucaia, estado do Ceará.

O valor total da aquisição será composto por (i) pagamento de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) à vista; (ii) assunção de dívida no valor total atualizado equivalente a R\$ 17.476.175,90 (dezessete milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, cento e setenta e cinco reais e noventa centavos); e (iii) ajuste de preço calculado com base nos resultados

financeiros apurados pelo OFF no ano de 2020, calculado e pago de acordo com a metodologia indicada na Promessa de Compra e Venda (earn-out).

A operação somente será consumada após o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas na Promessa de Compra e Venda. Caso tais condições precedentes venham a se verificar e a operação referida acima seja consumada, a Companhia passará a deter participação indireta equivalente a 50% do empreendimento comercial OFF.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Receita Bruta	71.070	58.358	-17,9%	208.461	180.751	-13,3%
De Aluguéis	47.980	35.433	-26,2%	144.529	116.571	-19,3%
De Serviços	23.090	22.925	-0,7%	63.932	64.180	0,4%
Deduções da Receita	(8.629)	(6.761)	-21,6%	(24.145)	(20.652)	-14,5%
Pis / Cofins	(5.188)	(4.006)	-22,8%	(14.811)	(12.608)	-14,9%
ISS	(778)	(817)	5,0%	(2.247)	(2.242)	-0,2%
Descontos	(2.663)	(1.938)	-27,2%	(7.087)	(5.802)	-18,1%
Receita Líquida	62.441	51.597	-17,4%	184.316	160.099	-13,1%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(7.868)	(6.919)	-12,1%	(20.808)	(19.994)	-3,9%
Pessoal	(745)	(503)	-32,5%	(1.724)	(1.711)	-0,8%
Depreciação	(474)	(402)	-15,2%	(1.560)	(1.113)	-28,7%
Ocupação	(4.402)	(3.925)	-10,8%	(12.595)	(12.275)	-2,5%
Serviços de Terceiros	(2.247)	(2.089)	-7,0%	(4.929)	(4.895)	-0,7%
Resultado Bruto	54.573	44.678	-18,1%	163.508	140.105	-14,3%
Despesas Operacionais	(10.919)	(13.459)	23,3%	(40.580)	(117.684)	190,0%
Gerais e Administrativas	(11.862)	(13.259)	11,8%	(37.055)	(39.109)	5,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	943	(200)	-	(3.525)	(78.575)	-
Lucro Antes do Resultado Financeiro	43.654	31.219	-28,5%	122.928	22.421	-81,8%
Resultado Financeiro	(10.875)	(85.907)	689,9%	(146.967)	(333.678)	127,0%
Resultado Antes do IR e da CS	32.779	(54.688)	-266,8%	(24.039)	(311.257)	-
IR/CS	(5.360)	(6.584)	22,8%	(17.104)	(37.885)	121,5%
Resultado Líquido	27.419	(61.272)	-323,5%	(41.143)	(349.142)	748,6%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO R\$ mil	30/09/2018	31/12/2017 (reclassificado)
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	460.656	108.647
Aplicações financeiras vinculadas	294.648	-
Contas a receber	57.563	66.192
Tributos a recuperar	19.315	10.876
Propriedade para investimento em negociação para venda	-	996.069
Outras contas a receber	12.977	15.182
Total do circulante	845.159	1.196.966
NÃO CIRCULANTE		
Aplicações financeiras	1.652	1.588
Contas a receber	5.520	5.983
Tributos a recuperar	2.760	3.658
Empréstimos a receber com terceiros	7.080	8.282
Partes relacionadas	50.150	47.255
Depósitos e cauções	6.872	6.158
Outras contas a receber	85	215
Propriedades para investimento	2.227.150	2.268.849
Imobilizado	3.216	4.411
Intangível	15.129	16.942
Total do não circulante	2.319.614	2.363.341
TOTAL DO ATIVO	3.164.773	3.560.307

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	8.872	13.320
Empréstimos e financiamentos	38.139	47.714
Salários e encargos sociais	3.034	2.093
Impostos, taxas e contribuições	151.659	107.579
Impostos parcelados	15.717	2.344
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	50.409	32.487
Partes relacionadas	24.190	20.036
Receitas de cessões a apropriar	14.134	24.793
Outras contas a pagar	2.163	2.698
Total do circulante	308.317	253.064
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	1.246.716	1.258.469
Receitas de cessões a apropriar	69.971	149.201
Impostos parcelados	68.188	16.042
Imposto de renda e contribuição social diferidos	63.292	96.355
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.073	1.485
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	530.672	561.005
Total do não circulante	1.980.912	2.082.557
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	875.544	1.224.686
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.164.773	3.560.307

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		
R\$ mil	30/09/2018	30/09/2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do Período	(349.142)	(41.143)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas)/ provenientes das atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	2.675	3.597
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	4.116	2.947
Constituição (reversão) de provisão para riscos cív eis e trabalhistas	588	123
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(33.063)	-
Imposto de renda e contribuição social	37.885	17.104
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	155.530	145.170
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento	39.241	-
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.929	1.524
Variação cambial	223.840	(29.292)
(Aumento)/ redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	4.976	2.519
Tributos a recuperar	(7.541)	69
Contas a receber - cessões	-	50.130
Outras contas a receber	2.335	6.916
Depósitos e cauções	(714)	(1.943)
Aumento/ (redução) dos passivos operacionais		
Fornecedores	(4.448)	(4.869)
Impostos, taxas e contribuições	6.195	20.934
Salários e encargos sociais	941	289
Receitas de cessões a apropriar	(89.889)	(17.263)
Outras contas a pagar	(535)	(315)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das operações	(4.081)	156.497
Pagamento de juros	(77.796)	(94.751)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades operacionais	(81.877)	61.746
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
(Aquisição) / baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	836	34.170
Resgate / (Aplicação) financeira e aplicação vinculada	(294.712)	12.950
(Aquisição) / baixa de bens do ativo imobilizado e do ativo intangível	(61.124)	(41.123)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado	1.059.148	-
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de investimento	704.148	5.997
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	(335.935)	(100.885)
Novos parcelamento de tributos	68.451	5.386
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(5.239)	(4.797)
Partes relacionadas	1.259	(2.906)
Empréstimos a receber com terceiros	1.202	(1.980)
Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamento	(270.262)	(39.603)
(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	352.009	28.140
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	108.647	59.771
No final do período	460.656	87.911

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.