



1T19

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

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

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

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka
Diretor de RI

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
Gerente de RI
dri@generalshopping.com.br

Índice de
Ações com Governança
Corporativa Diferenciada **IGC**

Índice de
Ações com Tag Along
Diferenciado **ITAG**

GSHP3 NOVO
MERCADO
BM&FBOVESPA

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o primeiro trimestre de 2019 (1T19), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

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

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

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

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

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

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

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

Como eventos subsequentes ao período, em 09 de abril de 2019 foi realizada a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 828.955.780,00 (oitocentos e vinte e oito milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta reais). Em 10 de abril de 2019, a Companhia informou o lançamento do Projeto Outlet Premium Grande São Paulo. Em 26 de abril de 2019, foi anunciada a extinção dos usufrutos nas matrículas dos imóveis do Shopping Bonsucesso, Suzano Shopping e Parque Shopping Maia.

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

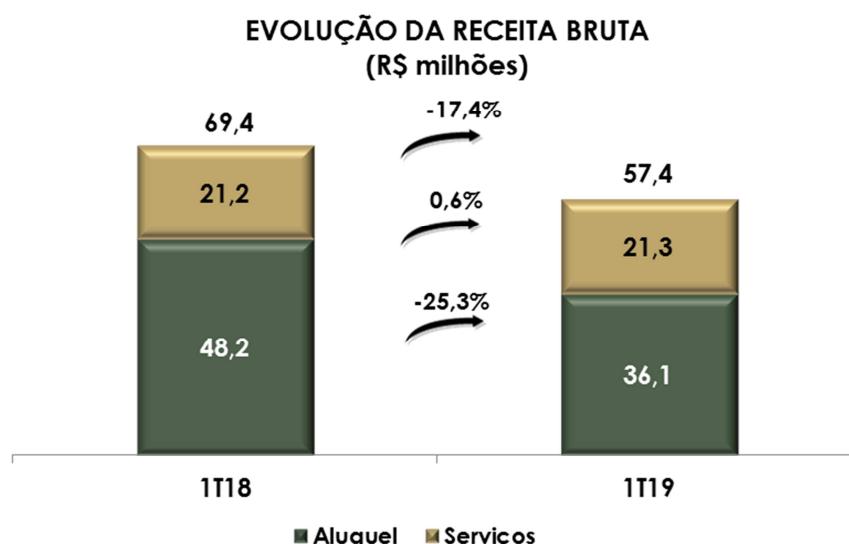
Marcio Snioka,
Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

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

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

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



RECEITA DE ALUGUÉIS

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

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

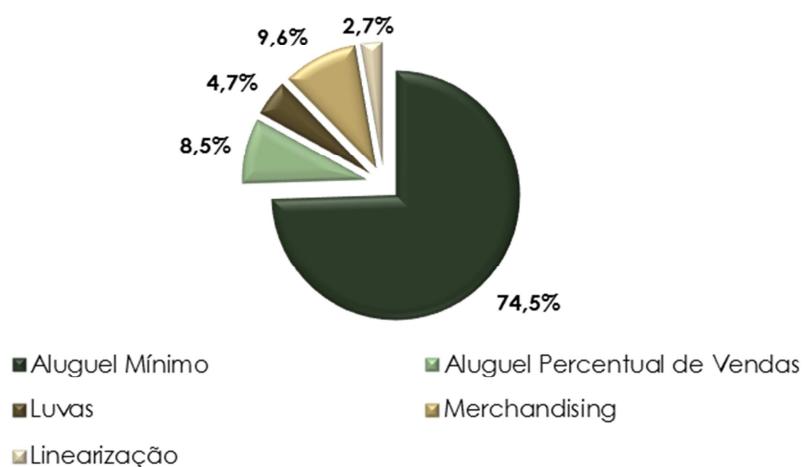
As receitas de aluguel mínimo no 1T19 diminuíram em R\$ 9,3 milhões, ou 25,8% em relação ao 1T18, devido aos fatores citados acima.

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

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

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

Receita de Aluguéis - 1T19



RECEITA DE SERVIÇOS

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

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

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

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

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

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

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

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

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

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

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

Custo de Pessoal

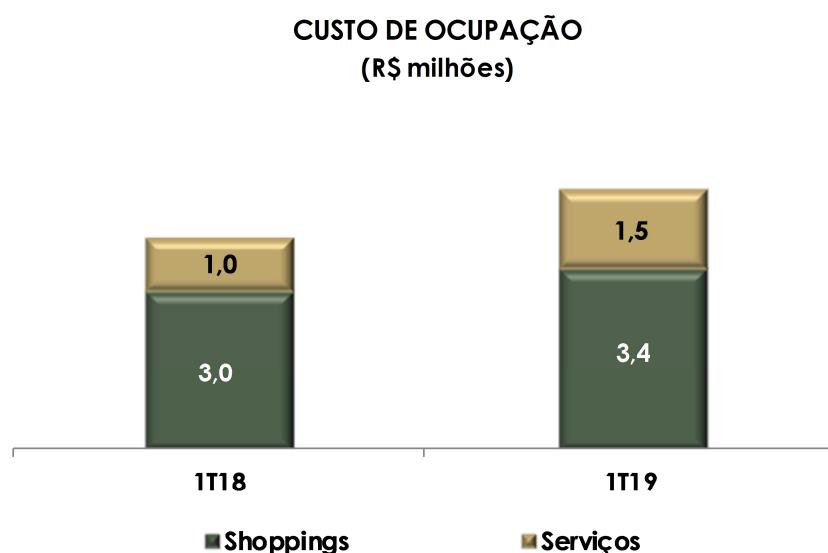
O custo de pessoal foi de R\$ 0,7 milhão neste trimestre, R\$ 0,2 milhão maior que no 1T18.

Custo de Depreciação

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

Custo de Ocupação

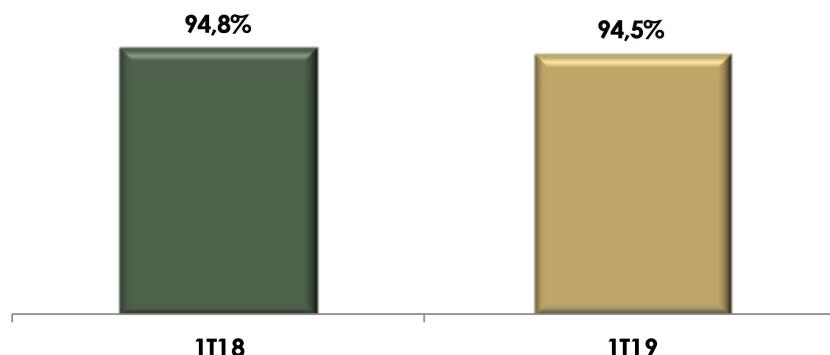
Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 4,9 milhões, R\$ 0,9 milhão maior que no 1T18.



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

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

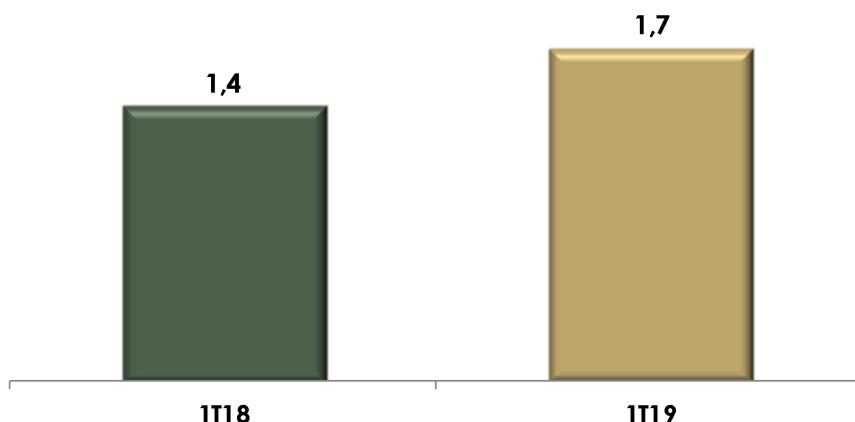
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

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

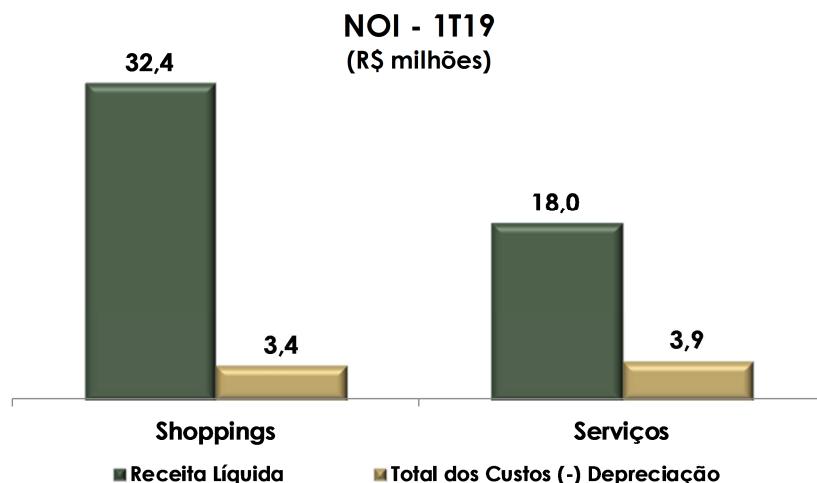
CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



LUCRO BRUTO

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

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



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

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

OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 1T19 as

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

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T19 foi negativo em R\$ 51,4 milhões, e no 1T18 o resultado ficou R\$ 66,4 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa.

As despesas com juros referentes aos financiamentos contratados para os projetos greenfields são capitalizadas durante o período de obras e amortizadas a partir do início da operação dos shoppings.

Resultado Financeiro Líquido		1T18	1T19	Var.
R\$ milhões				
Receitas		54,6	102,4	87,9%
Juros de aplicações financeiras	1,3	7,2	438,7%	
Variação cambial ativa	49,2	67,9	38,2%	
Ganho na operação com derivativos	1,7	25,3	1406,0%	
Outros	2,4	2,0	-14,9%	
Despesas	(121,0)	(153,8)	27,2%	
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(21,9)	(12,3)	-43,8%	
Bônus de Dívida Perpétuos	(26,4)	(27,7)	4,9%	
Perda em operação com derivativos	(2,6)	(23,6)	799,3%	
Variação cambial passiva	(54,9)	(74,8)	36,3%	
Multa sobre impostos em atraso	(10,5)	(10,8)	3,0%	
Outros	(4,7)	(4,6)	-1,4%	
Total	(66,4)	(51,4)	-22,7%	

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa à proteção da Companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar. O Conselho de Administração monitora e delibera sobre alterações na Política.

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de

limites de risco, informados por uma consultoria terceirizada à Diretoria Financeira.

Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 38 e, portanto não são contabilizados conforme práticas de Hedge Accounting.

RISCO CAMBIAL

A estratégia atual da Companhia consiste em manter pelo menos 1 ano de pagamento de juros dos bonds cobertos contra o risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

A Companhia gerencia e monitora diariamente a sua posição de derivativos, adequando-se à melhor estratégia de hedge que possua menos custos em relação às demais.

Para proteção dos pagamentos de juros referentes às obrigações em moedas estrangeiras, a Companhia utiliza contratos futuros da B3.

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

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

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

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

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

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

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

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado

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

EBITDA AJUSTADO

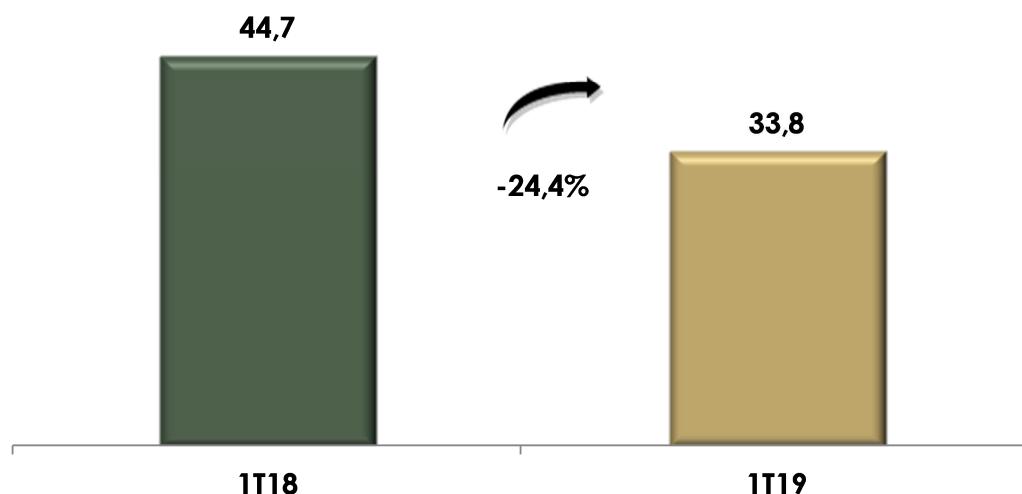
O EBITDA Ajustado no 1T19 foi de R\$ 33,8 milhões, com margem de 67,1%, e decréscimo de 24,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 44,7 milhões.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

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

EBITDA AJUSTADO

(R\$ milhões)

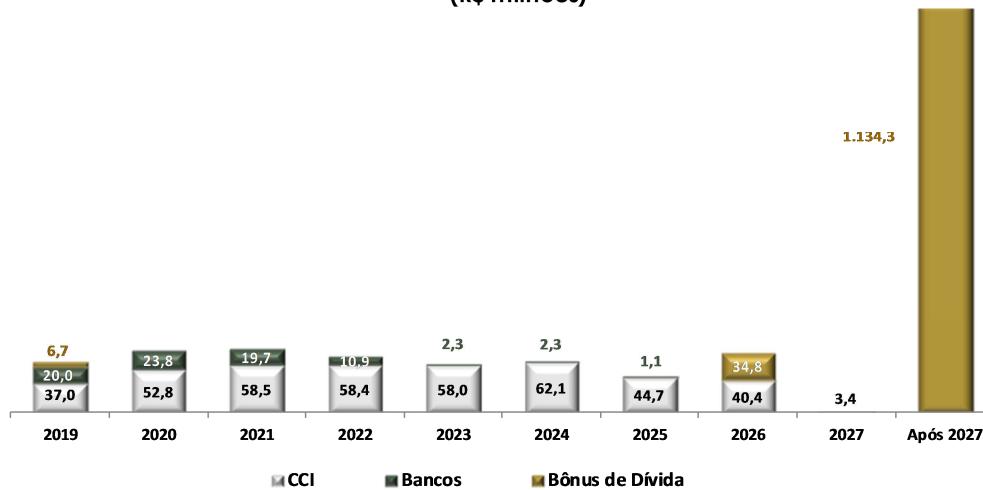


ESTRUTURA DE CAPITAL

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

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

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO
(R\$ milhões)



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

*Pérvetuo com possibilidade de call

Para o critério das agências de Ratings que monitoram a Companhia (Fitch e Moody's), 50% da emissão de bônus de Dívida Perpétuos 2012 são considerados Capital.

EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

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

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

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

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

GLOSSÁRIO

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



São Paulo, May 15, 2019 – General Shopping & Outlets do Brasil S/A [B3: GSHP3], a Company with a significant share of the shopping center industry in Brazil, today announces its results for the first quarter (1Q19). Except where otherwise stated, the following financial and operational information is presented on a consolidated basis and in thousands of Reais.

Company's Gross Revenue per m² grows 4.2% in 1Q19 in relation to 1Q18

- General Shopping e Outlets do Brasil S/A reported Gross Revenue in the first quarter of 2019 - 1Q19 - of R\$ 57.4 million, a reduction of 17.4% compared with revenues of R\$ 69.4 million in the first quarter of 2018 - 1Q18.
- Consolidated Net Operating Income (NOI) in 1Q19 was R\$ 43.1 million, equivalent to a margin of 85.6% and a decrease of 22.6% compared with the R\$ 55.7 million reported in 1Q18.
- Gross Profit in 1Q19 was R\$ 42.7 million, corresponding to a margin of 84.8% and a decline of 22.7% relative to the R\$ 55.2 million reported for 1Q18.
- Adjusted EBITDA in 1Q19 was R\$ 33.8 million, equivalent to a margin of 67.1%, a decrease of 24.4% compared with the R\$ 44.7 million in 1Q18.

Consolidated Financial Highlights			
R\$ thousand	1Q18	1Q19	Chg.
Gross Revenue	69,420	57,360	-17.4%
Rent (Shopping Malls)	48,226	36,047	-25.3%
Services	21,194	21,313	0.6%
NOI - Consolidated	55,694	43,109	-22.6%
Adjusted EBITDA	44,743	33,826	-24.4%
Adjusted Net Result	(26,950)	(16,043)	-40.5%
Adjusted FFO	(25,926)	(15,269)	-41.1%
NOI Margin	90.4%	85.6%	-4.8 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	72.6%	67.1%	-5.5 p.p.
Adjusted Net Result Margin	-43.7%	-31.8%	11.9 p.p.
Adjusted FFO Margin	-42.1%	-30.3%	11.8 p.p.
Gross Revenue per m ²	287.08	299.04	4.2%
NOI per m ²	230.32	224.75	-2.4%
Adjusted EBITDA per m ²	185.03	176.35	-4.7%
Adjusted Net Result per m ²	(111.45)	(83.64)	-25.0%
Adjusted FFO per m ²	(107.21)	(79.60)	-25.8%
Own GLA - Average in the Period (m ²)	241,815	191,812	-20.7%
Own GLA - End of the Period (m ²)	236,909	188,203	-20.6%

INVESTOR RELATIONS

Marcio Snioka
IR Officer

www.generalshopping.com.br

Rodrigo Lepski Lopes
IR Manager

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

MANAGEMENT'S COMMENTS

Management is pleased to report the Company's operational and financial performance for the first quarter of 2019 (1Q19), shown in detail in the respective reports and statements.

The first point to note is the year-on-year reduction in GLA (Gross Leasable Area) in 1Q19 due to the disposal of the Company's stake in Internacional Shopping Guarulhos, partially offset by the acquisition of OFF Outlet Fashion Fortaleza (currently Outlet Premium Fortaleza).

Gross Revenue in 1Q19 declined by 17.4% to R\$ 57.4 million, largely due to the reduction in Rental Revenues of 25.3% but an increase in Services Revenue of 0.6% when compared to 1Q18.

Considering Same Areas performance, Same Area Rentals - SAR posted growth of 2.2% in 1Q19 compared with the same period in 2018 with Same Area Sales – SAS also increasing by 2.8% on the same year-on-year basis.

Occupancy rates posted a reduction in the quarter to reach 94.5% in 1Q19 against 94.8% in 1Q18.

Rental and Services Costs increased by 20.7% in relation to 1Q18, reaching R\$ 7.7 million. In 1Q19 Net Operating Income was R\$ 43.1 million, a reduction of 22.6% in relation to 1Q18 and corresponding to a Net Operating Income margin of 85.6%.

In the context of General and Administrative Expenses, the Company reported an increase of 21.0% in 1Q19, compared to 1Q18 and reflecting non-recurring and commercialization expenses. Adjusted EBITDA in 1Q19 was R\$ 33.8 million corresponding to an Adjusted EBITDA of 67.1%.

In 1Q19, the Company's Net Financial Result was impacted mainly by the variation in the US Dollar x Real exchange rate, decreasing from a negative R\$ 66.4 million in 1Q18 to a negative R\$ 51.4 million in 1Q19.

As to events subsequent to the period under review, in April 09, 2019, the Company distributed dividends totaling R\$ 828,955,780.00 (eight hundred and twenty-eight million, nine hundred and fifty-five thousand, seven hundred and eighty reais). On April 10, 2019, the Company announced the launching of the Outlet Premium Grande São Paulo Project. On April 26, 2019, we completed the extinction of usufruct under the registrations of the Shopping Bonsucesso, Suzano Shopping and Parque Shopping Maia real-estate properties.

We would like to take this opportunity to thank our employees, tenants, customers and visitors for their contribution to the Company's results.

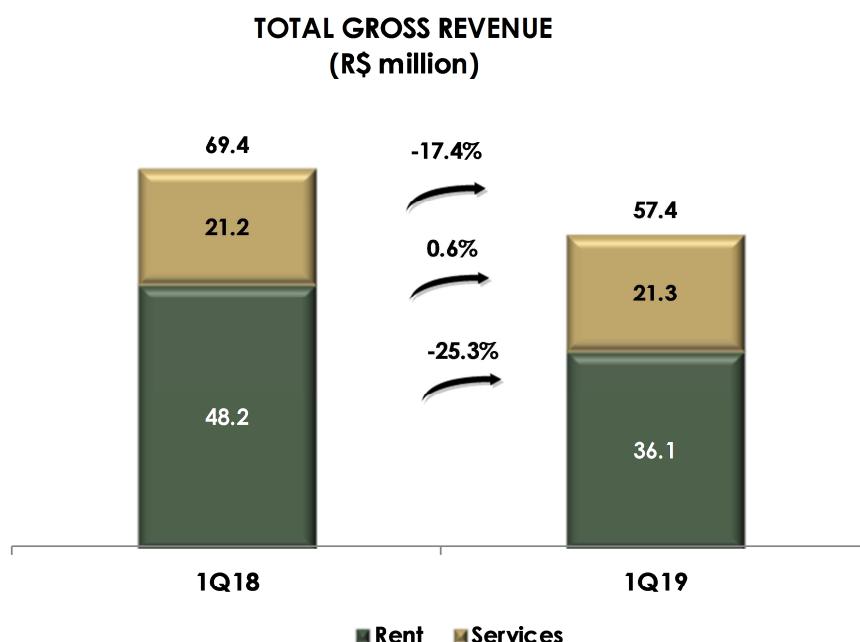
**Marcio Snioka,
Investor Relations Officer**

GROSS REVENUE

The Company's total gross revenue for the quarter was R\$ 57.4 million, reflecting a decrease of 17.4% compared with 1Q18.

Gross revenue in the form of rents in 1Q19 totaled R\$ 36.1 million, representing 62.8% of the total gross revenue in the quarter and a decline of 25.3% in relation to 1Q18. The key aspect contributing to this decrease was the sale of a stake in Internacional Shopping Guarulhos, concluded in 2019, partially mitigated by the acquisition of OFF Outlet Fashion Fortaleza (currently Outlet Premium Fortaleza), the real growth and annual readjustments in rentals.

Gross revenue from services in 1Q19 amounted to R\$ 21.3 million, representing a 0.6% growth in relation to 1Q18.



RENTAL REVENUE

The Company's total rental revenue in 1Q19 was R\$ 36.1 million, this representing minimum rent, percentage on sales, key money, advertising and straight-line revenue.

Rental Revenue Breakdown			
R\$ million	1Q18	1Q19	Chg.
Minimum Rent	36.2	26.9	-25.8%
Percentage on Sales	4.2	3.1	-26.5%
Key Money	1.9	1.7	-14.1%
Advertising	4.2	3.4	-18.1%
Straight-lining Revenue	1.7	1.0	-41.3%
Total	48.2	36.1	-25.3%

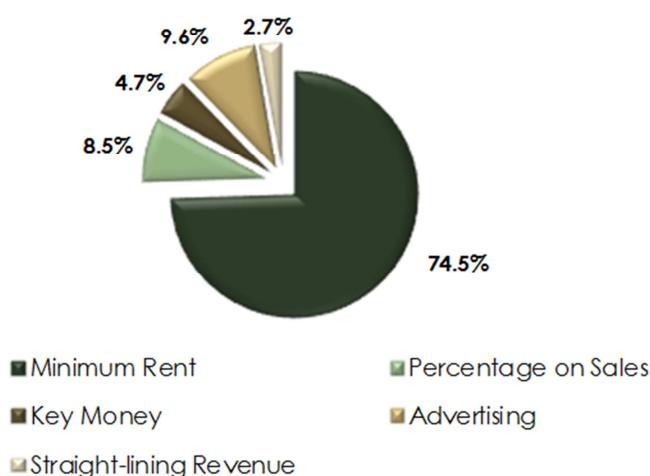
Minimal rental revenue in 1Q19 was down R\$ 9.3 million, or 25.8% compared to 1Q18, due to the aforementioned factors.

In turn, percentage revenue from sales fell 26.5% when comparing the two periods under review.

Temporary rentals (Advertising) in 1Q19 amounted to R\$ 3.4 million, a decrease of 18.1%.

Minimum rental revenue was 74.5% of total revenue from rents in 1Q19 against 75.1% in 1Q18.

Rental Revenue Breakdown - 1Q19



SERVICES REVENUE

In 1Q19, services revenue totaled R\$ 21.3 million, equivalent to growth of 0.6% in relation to the same period in 2018.

Services Revenue Breakdown			
R\$ million	1Q18	1Q19	Chg.
Parking	11.0	9.9	-9.3%
Energy	4.3	5.6	28.1%
Water	2.3	2.4	6.4%
Management	3.6	3.4	-6.4%
Total	21.2	21.3	0.6%

Parking lot revenue in 1Q19 was R\$ 9.9 million, a decrease of R\$ 1.1 million or 9.3% compared with 1Q18. This result was due to the Internacional Shopping Guarulhos divestment concluded in 2019 as well as variation in vehicle flows at some of our operations.

Revenues from energy supply management were R\$ 5.6 million in 1Q19, an increase of R\$ 1.3 million or 28.1%. This reflected the improvement in spot purchase costs and a corresponding increase in our margins.

Revenues from the management of water supplies amounted to R\$ 2.4 million in 1Q19, R\$ 0.1 million higher than 1Q18.

DEDUCTIONS FROM REVENUES (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)

Deductions in the form of discounts, taxes and cancellations from gross revenue amounted to R\$ 7.0 million in 1Q19, 12.2% of gross revenue, while in 1Q18, these same deductions amounted to 11.3%.

Sales taxes (PIS/COFINS/ISS) totaled R\$ 4.7 million in 1Q19, representing a decrease of R\$ 0.9 million in relation to 1Q18.

During the quarter under review, discounts and cancellations were R\$ 2.2 million, flat relative to 1Q18.

NET REVENUES FROM RENTALS AND SERVICES

Net Revenues amounted to R\$ 50.4 million in 1Q19, a decrease of 18.2% compared to the same period in 2018.

COST OF RENTALS AND SERVICES

In 1Q19, costs of rentals and services posted an increase of 20.7% to R\$ 7.7 million.

Rental and Services Costs			
R\$ million	1Q18	1Q19	Chg.
Personnel	0.5	0.7	35.5%
Depreciation	0.5	0.4	-11.4%
Occupancy	4.0	4.9	21.0%
Third parties	1.4	1.7	25.0%
Total	6.4	7.7	20.7%

Personnel Costs

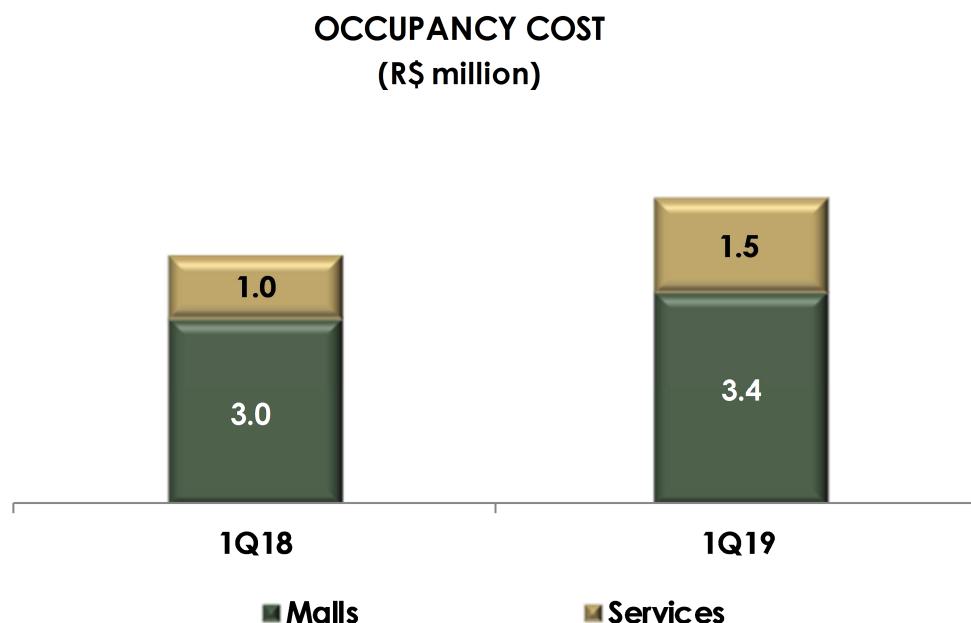
The Company reported personnel costs of R\$ 0.7 million in the quarter, R\$ 0.2 million higher than 1Q18.

Depreciation Costs

In 1Q19, depreciation costs were R\$ 0.4 million, R\$ 0.1 million less than 1Q18.

Occupancy Costs

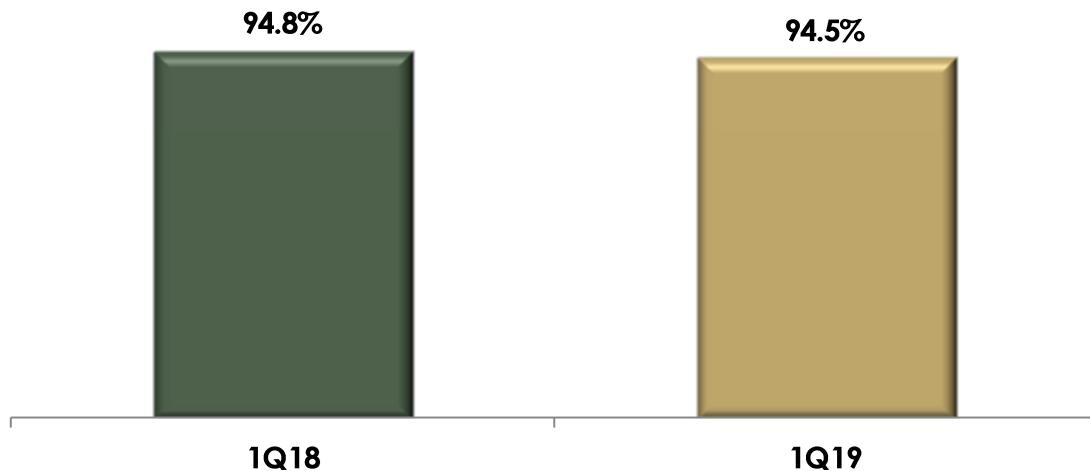
Occupancy costs for the quarter under review were R\$ 4.9 million, R\$ 0.9 million up in relation to 1Q18.



Shopping center occupancy costs were R\$ 3.4 million in 1Q19, representing a growth of R\$ 0.4 million in relation to 1Q18.

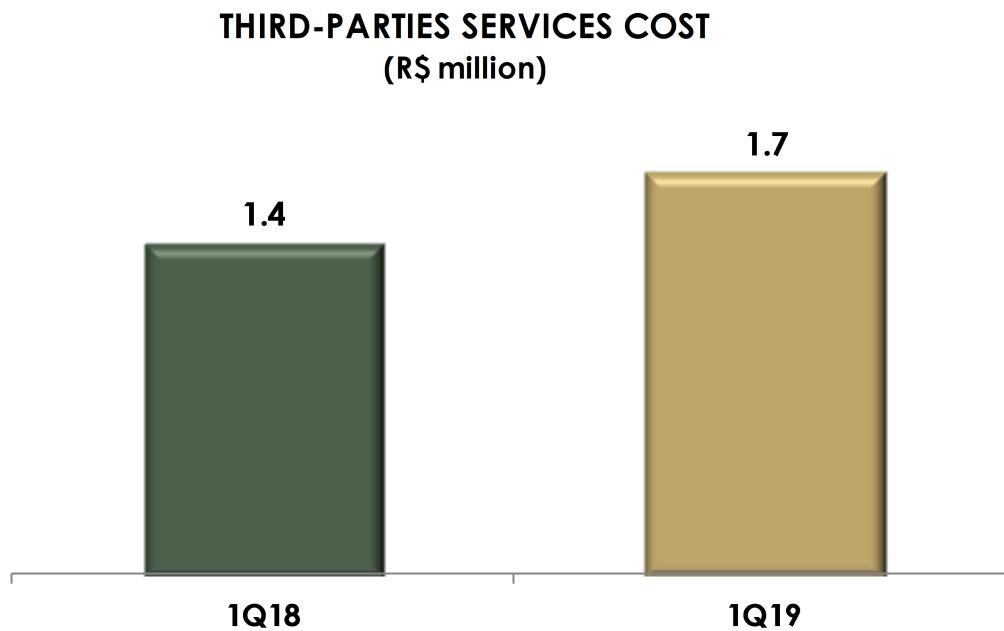
Occupancy costs of services were R\$ 1.5 million in 1Q19, a year-on-year growth of R\$ 0.5 million if compared with 1Q18.

OCCUPANCY RATE PERFORMANCE



Third Party Services Costs

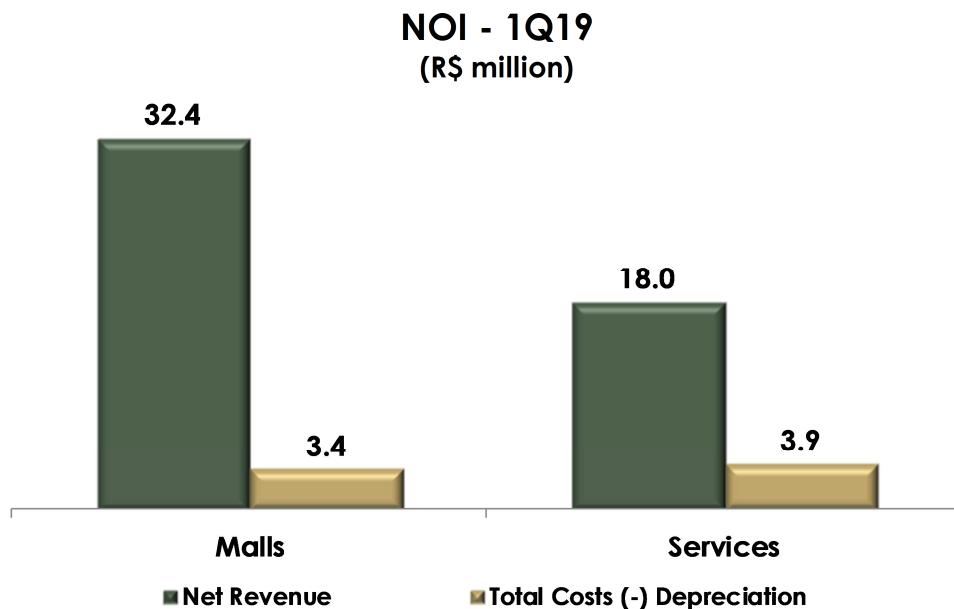
Third party services costs in 1Q19 - largely reflecting parking lot fees - were R\$ 1.7 million, R\$ 0.3 million up on 1Q18.



GROSS PROFIT

Gross profit in 1Q19 was R\$ 42.7 million, equivalent to a margin of 84.8% and a decrease of 22.7% compared to the R\$ 55.2 million reported in 1Q18.

In 1Q19, the Company's consolidated NOI was R\$ 43.1 million. NOI from Shopping Center operations was R\$ 29.0 million while Services accounted for the remaining balance of R\$ 14.1 million.



GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

In 1Q19, general and administrative expenses were R\$ 14.9 million, representing an increase of 21.0% compared with 1Q18.

General and Administrative Expenses			
R\$ million	1Q18	1Q19	Chg.
Publicity and Advertising	(0.3)	(0.3)	-15.4%
Provision for Doubtful Accounts	(1.3)	(0.3)	-80.4%
Personnel	(3.4)	(3.3)	-1.7%
Third Parties	(3.5)	(3.7)	4.4%
Commercialization Expenses	(0.7)	(1.0)	49.0%
Non-recurring Expenses	(0.6)	(3.8)	490.8%
Other Expenses	(2.4)	(2.5)	3.9%
Total	(12.2)	(14.9)	21.0%

During the first quarter, there was an increase of R\$ 2.7 million in administrative expenses, reflected in higher (i) third party services expenses, (ii) non-recurring expenses, (iii) commercialization expenses, and (iv) Other Expenses, partially attenuated by a decrease in (v) publicity and advertising expenses, (vi) payroll expenses and (vii) and Provision for Doubtful Debts.

OTHER OPERATING REVENUES (EXPENSES)

Other operating revenues and expenses reflect the recovery of costs and expenses paid out by the Company for account of condominiums as well as other recoveries in general. In 1Q19, other operating revenues and expenses were R\$ 3.5 million negative while in 1Q18, this item was a further R\$ 37.0 million negative.

Other Operating Revenues		1Q18	1Q19	Chg.
R\$ million				
Recovery of Condominium Expenses		-	0.7	-
Gain/Loss on Investment Properties Sale		(37.1)	(4.9)	-86.7%
Recovery (other)		0.1	0.7	790.7%
Total		(37.0)	(3.5)	-90.4%

NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 1Q19 was negative at R\$ 51.4 million and in 1Q18, R\$ 66.4 million negative. It should be pointed out that there is no cash impact from the foreign exchange translation effect on the principal amount of our perpetual debt.

Interest charges on financing agreements for greenfield projects are being capitalized while work is in progress and then amortized once shopping center developments become operational.

Net Financial Result			
R\$ million	1Q18	1Q19	Chg.
Revenues	54.6	102.4	87.9%
Interest on financial investments	1.3	7.2	438.7%
Exchange Variation - Asset	49.2	67.9	38.2%
Derivative Operational Gain	1.7	25.3	1406.0%
Other	2.4	2.0	-14.9%
Expenses	(121.0)	(153.8)	27.2%
Interest on loans, financing and CCIs	(21.9)	(12.3)	-43.8%
Perpetual Bonds Debt	(26.4)	(27.7)	4.9%
Derivative Operational Loss	(2.6)	(23.6)	799.3%
Exchange Variation - Liability	(54.9)	(74.8)	36.3%
Fine on Overdue Taxes	(10.5)	(10.8)	3.0%
Other	(4.7)	(4.6)	-1.4%
Total	(66.4)	(51.4)	-22.7%

FINANCIAL INSTRUMENTS

The Risk Management Policy involves the use of financial derivatives or financial investments in US dollars to protect the Company against variations that may affect liquidity. The Board of Directors is responsible for monitoring and deciding on eventual changes in the Policy.

Speculative transactions are not permitted under the Policy and any instrument used must be for risk mitigation only. All operations are controlled through daily mark-to-market monitoring and through the application of risk limits, information for which is supplied to the Company's Financial Department by a third party consultancy.

No derivative of the Company is classified as a hedge instrument under the Brazilian Accounting Pronouncements Committee (CPC 38) definition and therefore is not booked according to Hedge Accounting practices.

FOREIGN EXCHANGE RISK

General Shopping & Outlets do Brasil S.A.'s current strategy is to hold at least one year's interest payments on the bonds covered against foreign exchange risk. To this end, hedging may be conducted through operations either in Brazil or abroad, including derivative instruments and complying strictly with cost and profitability criteria.

The Company manages and monitors its derivatives position daily, adjusting it in accordance with the best hedging strategy at below market costs.

The Company uses future contracts traded on B3 to protect interest payments on its currency-denominated obligations.

As of March 31, 2019, the Company's currency hedge position was as follows:

Types of Hedge Instruments	
Derivative Instrument - Future Dollar B3	
Initial price - R\$/US\$*	3.8745
Notional value in US\$ thousands	101,500
Fair value in R\$ thousands	32

(*) The price reflects the operation's entry price.

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The Company reported income tax and social contribution in 1Q19 of R\$ 0.7 million while in 1Q18, the amount was R\$ 4.3 million.

ADJUSTED NET INCOME

In 1Q19, the Company reported a net adjusted result of R\$ 16.0 million negative compared with a net adjusted result of R\$ 27.0 million negative in 1Q18.

Adjusted Net Result Reconciliation			
R\$ million	1Q18	1Q19	Chg.
Net Result	(64.7)	(27.7)	-57.1%
(+) Non-Recurring	37.7	8.7	-76.9%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	-	3.0	-
Adjusted Net Result	(27.0)	(16.0)	-40.5%
Adjusted Net Result Margin	-43.7%	-31.8%	11.9 p.p.

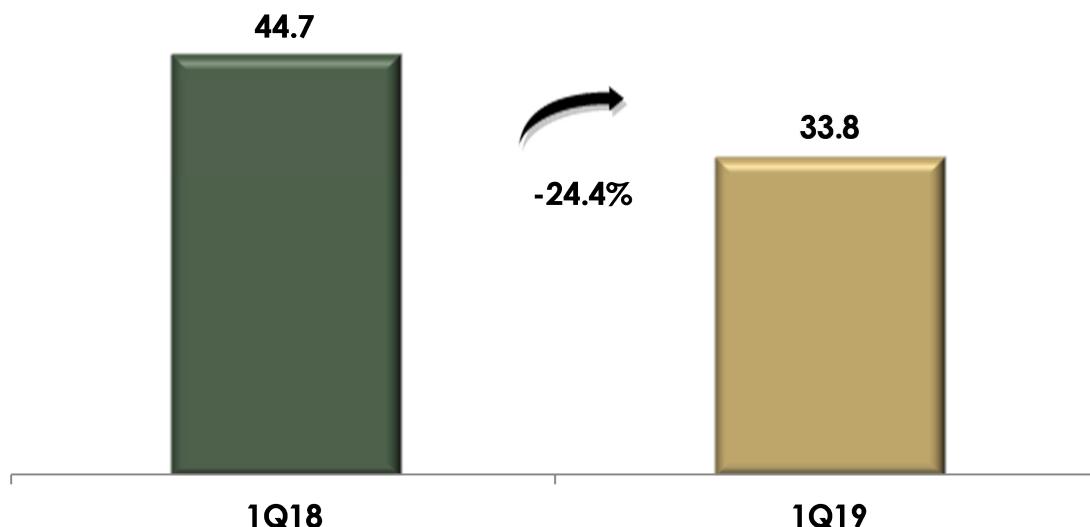
ADJUSTED EBITDA

Adjusted EBITDA in 1Q19 was R\$ 33.8 million, equivalent to a margin of 67.1%, and a decrease of 24.4% in relation to the R\$ 44.7 million for the same period in 2018.

Adjusted EBITDA Reconciliation

R\$ million	1Q18	1Q19	Chg.
Net Result	(64.7)	(27.7)	-57.1%
(+) Income Tax and Social Contribution	4.3	0.7	-83.5%
(+) Net Financial Result	66.4	51.4	-22.7%
(+) Depreciation and Amortization	1.0	0.7	-24.4%
EBITDA	7.0	25.1	256.5%
(+) Non-Recurring	37.7	8.7	-76.9%
Adjusted EBITDA	44.7	33.8	-24.4%
Adjusted EBITDA Margin	72.6%	67.1%	-5.5. p.p.

ADJUSTED EBITDA (R\$ million)

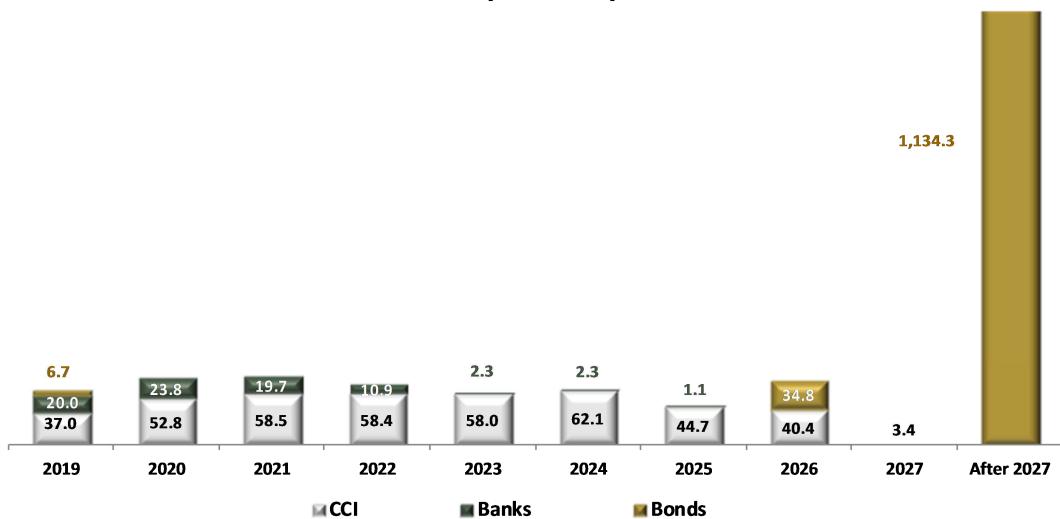


CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt as at March 31, 2019 amounted to R\$ 1,671.2 million. On December 31, 2018, gross debt stood at R\$ 1,664.9 million.

In the light of General Shopping & Outlet do Brasil's cash position (cash and cash equivalents and other financial investments) as at March 31, 2019 of R\$ 639.2 million, total net debt amounted to R\$ 1,032.0 million. In 4Q18, net debt amounted to R\$ 1,146.7 million.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ million)



Financial Institution	Maturity	Index	Interest	R\$ million													
				03/31/19	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	After 2027			
BNDES - PINE FINAME	Sep-19	-	8.7%	0.1	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - BRADESCO FINEM	Aug-21	SELIC	6.8%	11.7	3.6	4.8	3.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - BRADESCO FINEM	Aug-21	TJLP	6.8%	18.5	5.8	7.6	5.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBENTURES - SB BONSUCESSO	Oct-22	CDI	2.8%	14.0	3.0	3.9	3.8	3.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBENTURES - SB BONSUCESSO	Oct-22	IPCA	7.5%	21.7	5.9	5.2	5.2	5.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNB	Jun-25	-	3.5%	14.1	1.6	2.3	2.3	2.2	2.3	2.3	1.1	-	-	-	-	-	-
CCI - SANTANDER	Jun-22	TR	11.0%	29.1	5.8	8.6	9.5	5.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	Nov-24	IPCA	7.0%	55.0	6.3	8.6	9.2	9.9	10.6	10.4	-	-	-	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	Jun-25	IPCA	7.0%	31.3	3.1	4.4	4.7	5.0	5.4	5.7	3.0	-	-	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	Dec-24	IPCA	7.0%	43.1	5.0	6.6	7.1	7.6	8.1	8.7	-	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.9%	133.5	9.0	13.0	14.6	16.2	18.0	20.0	22.8	19.9	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ BBA	Jan-27	TR	10.0%	63.4	3.4	5.5	6.8	7.5	8.4	9.2	10.3	11.3	1.0	-	-	-	-
CCI - HABITASEC	Mar-27	IPCA	6.5%	59.9	4.4	6.1	6.6	7.0	7.5	8.1	8.6	9.2	2.4	-	-	-	-
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	35.2	0.4	-	-	-	-	-	-	34.8	-	-	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.0%	457.8	6.3	-	-	-	-	-	-	-	-	451.5	-	-	-
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.2%	682.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	682.8	-	-	-
Total Debt				1,671.2	63.7	76.6	78.2	69.3	60.3	64.4	45.8	75.2	3.4	1,134.3			

* Perpetual note with a call option

According to the criterion of the rating agencies, which monitor the Company (Fitch and Moody's), 50% of the Perpetual Debt 2012 note issue are considered as Capital.

SUBSEQUENT EVENT

On April 10, 2019, the Company announced the launching of the Outlet Premium Grande São Paulo Project to be sited at the junction of the Ayrton Senna Highway and the access to the municipality of Mogi das Cruzes, state of São Paulo ("Project").

The first stage of the Project is scheduled for completion by the second half of 2020. When fully developed, the Project will have 120 (one hundred and twenty) stores in a Gross Leasable Area (GLA) of 24 thousand square meters.

According to the Material Fact released on April 26, 2019, the controlled companies Vul Administradora e Incorporadora Ltda. ("VUL"), Securis Administradora e Incorporadora Ltda. e Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., jointly with the corporations controlled by General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII, concluded an operation for extinguishing the usufructs constituted in favor of Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário – FII, under the registrations of the properties on which "Shopping Bonsucesso", "Suzano Shopping Center" and "Parque Shopping Maia" ("Usufructs") are constructed through, (i) payment in domestic currency of R\$15,000,000.00, in 15 (fifteen) equal, monthly and consecutive installments by VUL; (ii)) transfer of a consideration of a share of 13.4 % of the real-estate property on which the commercial development "Parque Shopping Maia", is situated, for an amount of R\$ 54,339,951.21by VUL.

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

R\$ thousand	1Q18	1Q19	Chg.
Gross Operating Revenue	69,420	57,360	-17.4%
Revenue from Rents	48,226	36,047	-25.3%
Revenue from Services	21,194	21,313	0.6%
Revenue Deductions	(7,818)	(6,973)	-10.8%
Pis / Cofins	(4,917)	(3,961)	-19.4%
ISS	(719)	(778)	8.2%
Discounts	(2,182)	(2,234)	2.4%
Net Operating Revenue	61,602	50,387	-18.2%
Rents and Services Costs	(6,364)	(7,682)	20.7%
Personnel	(524)	(710)	35.5%
Depreciation	(456)	(404)	-11.4%
Occupancy	(4,018)	(4,860)	21.0%
Third Parties	(1,366)	(1,708)	25.0%
Gross Profit	55,238	42,705	-22.7%
Operating Expenses	(49,221)	(18,375)	-62.7%
General and Administrative	(12,266)	(14,842)	21.0%
Other Operating Revenues and Expenses	(36,955)	(3,533)	-90.4%
Income Before Financial Result	6,017	24,330	304.4%
Financial Results	(66,395)	(51,353)	-22.7%
Result Before Income Tax and Social Contribution	(60,378)	(27,023)	-55.2%
Income Tax and Social Contribution	(4,274)	(707)	-83.5%
Net Result in the period	(64,652)	(27,730)	-57.1%

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

ASSETS R\$ thousand	03/31/2019	12/31/2018
Cash and Cash Equivalents	567,754	383,959
Restricted Cash	69,795	132,605
Accounts Receivable	56,251	63,239
Recoverable Taxes	26,055	25,822
Investment Properties	-	132,966
Other Receivables	13,793	15,225
Total Current Assets	733,648	753,816
NON-CURRENT ASSETS		
Financial Application	1,693	1,668
Accounts Receivable	2,468	2,617
Recoverable Taxes	2,760	2,760
Third parties loans receivable	6,199	6,819
Related Parties	53,009	51,422
Deposits and Guarantees	3,004	6,103
Other Accounts Receivable	40	54
Investment Property	2,153,384	2,128,784
Property, Plant and Equipment	3,901	4,155
Intangible	13,954	14,562
Total Non-Current Assets	2,240,412	2,218,944
Total Assets	2,974,060	2,972,760

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY

CURRENT LIABILITIES		
Suppliers	8,437	8,187
Loans and Financing	31,386	31,734
Payroll and Related Charges	2,137	2,004
Taxes and Contributions	176,921	162,458
Taxes to be paid in Installments	19,379	20,818
Real Estate Credit Notes - CCI	49,617	48,509
Related Parties	22,551	24,032
Cession revenues to be recognized	16,027	13,992
Dividends to be paid	828,956	828,956
Accounts payable	983	1,311
Other Payables	2,461	2,290
TOTAL CURRENT LIABILITIES	1,158,855	1,144,291
NON-CURRENT LIABILITIES		
Loans and financing	1,224,490	1,206,788
Cession revenues to be recognized	81,172	66,497
Taxes to be paid in Installments	61,966	63,494
Deferred Taxes and Social Contribution	61,409	65,504
Accounts payable	7,209	7,209
Provision for Labor and Civil Risks	2,311	2,311
Real Estate Credit Notes - CCI	365,695	377,983
Total Non-Current Liabilities	1,804,252	1,789,786
Shareholders Equity	10,953	38,683
Total Liabilities and Shareholders Equity	2,974,060	2,972,760

CONSOLIDATED CASH FLOW		03/31/2019	03/31/2018
R\$ thousand			
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES			
Net profit (loss) in the period		(27,730)	(64,652)
Adjustments for reconciling the net result in the period with net cash generated (used) by operating activities			
Depreciation and Amortization		774	1,028
Provision for estimated loss with doubtful accounts		254	1,295
Provision / (Recognition) for labor and civil risks		-	495
Income taxes and Social Contribution deferred		(4,095)	(4,081)
Income taxes and Social Contribution		4,802	(8,348)
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds		39,247	48,286
Financial charges on taxes paid in installments		2,777	138
Exchange Variation		6,979	5,619
(Increase) Decrease in Operating Assets			
Accounts Receivable		6,883	6,194
Recoverable Taxes		(233)	(485)
Other receivables		1,446	(313)
Deposits and Guarantees		3,099	947
Increase (Decrease) in Operating Liabilities			
Suppliers		250	(777)
Taxes, Charges and Contributions		9,661	30,349
Salaries and Social Charges		133	184
Cession Revenue to be recognized		16,710	(82,582)
Accounts payable - purchase of property		(8,520)	-
Other Payables		8,363	199
Net Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities		60,800	(66,504)
Payment of Interest		(23,230)	(25,513)
Net Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities		37,570	(92,017)
CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES			
Asset write off		219	132,511
Investments Properties destined to sale write off		132,966	-
Financial Application and Restricted Cash		62,785	(24)
Acquisition of fixed and intangible assets		(24,731)	(14,696)
Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities		171,239	117,791
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES			
Amortization of principal of loans, financing and CCI		(17,313)	(24,843)
New taxes installments		-	67
Payment of principal on installment of taxes		(5,253)	(664)
Related Parties		(3,068)	(809)
Third parties loans receivables		620	-
Net Cash (Applied in) / Generated from Financing Activities		(25,014)	(26,249)
NET (REDUCTION)/INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS		183,795	(475)
Cash and Cash Equivalents			
Begining period		383,959	108,647
Closing period		567,754	108,172

Note: The operating and financial indicators have not been audited by our external auditors.

GLOSSARY

Adjusted EBITDA	Gross profit less operating expenses, plus depreciation and amortization together with non-recurring expenses.
Adjusted EBITDA per m²	Adjusted EBITDA divided by average own GLA in the period.
Adjusted FFO	Funds From Operations: Adjusted Net Profit + Depreciation + Amortization.
Adjusted net results	Net Results plus non-recurring expenses.
Adjusted net results per m²	Adjusted Net Results divided by average own GLA in the period.
Advertising	Rental of marketing space for the promotion of products and services.
Anchor Stores	Large and well known stores that carry special marketing and structural features, representing an attraction to consumers, ensuring a permanent flow and uniform consumer traffic in all areas of shopping centers.
CPC 06	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to straight-lining revenue.
CPC 28	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements whose purpose is to prescribe the accounting treatment of investment properties and respective disclosure requirements.
CPC 38	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to recognition and measurement of financial instruments.
FFO per m²	FFO divided by average own GLA in the period.
Malls	Common areas of shopping centers (corridors) for the leasing of stands, kiosks and similar.
Minimum Rent	Base rent as defined under the rental contract.
NOI	Net Operating Income: Net Revenue less cost of rents and services, plus depreciation and amortization.
NOI per m²	NOI divided by average own GLA in the period.
Occupancy Rate	Rented GLA at the shopping center.
Own GLA	Gross leasable area weighted by the Company's interest in the shopping centers.
Percentage of Sales Rent	Difference between minimum rent and the rent from sales percentage.
Satellite Stores	Small and specialized stores intended for general commerce.
Total GLA	Gross leasable area is the sum total of all the areas available for leasing in the shopping centers except for kiosks and third party areas.
Vacancy Rate	Unrented GLA at the shopping center.