



**3T19**

**São Paulo, 14 de novembro de 2019** – A General Shopping e Outlets do Brasil [B3: GSHP3], uma das principais empresas brasileiras de administração e desenvolvimento de shoppings centers em seus diversos modelos, anuncia hoje seus resultados do 3T19. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais.

- A Receita Bruta da General Shopping e Outlets do Brasil S/A no terceiro trimestre de 2019 - 3T19 - atingiu R\$ 36,1 milhões, com decréscimo de 38,1% em comparação à receita de R\$ 58,4 milhões no terceiro trimestre de 2018 - 3T18. No 9M19, a Receita Bruta caiu 32,5% em relação ao 9M18, alcançando R\$ 122,0 milhões.
- O NOI Consolidado no 3T19 registrou R\$ 21,9 milhões, com margem de 69,7% e decréscimo de 51,5% em relação aos R\$ 45,1 milhões alcançados no 3T18. No 9M19 o NOI Consolidado foi de R\$ 82,5 milhões, com margem de 77,1% e decréscimo de 41,6% em comparação com o 9M18.
- O Lucro Bruto no 3T19 foi de R\$ 21,6 milhões, com margem de 68,7% e decréscimo de 51,7% em comparação aos R\$ 44,7 milhões no 3T18. No 9M19, o Lucro Bruto totalizou R\$ 81,5 milhões, com margem de 76,2% e decréscimo de 41,8% em relação ao 9M18.
- O EBITDA Ajustado no 3T19 atingiu R\$ 11,9 milhões, com margem de 38,0% e decréscimo de 67,0% em relação aos R\$ 36,1 milhões no 3T18. No 9M19, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 55,1 milhões, margem de 51,5%, decréscimo de 51,8% em comparação com o 9M18.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados						
R\$ mil	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>58.358</b>	<b>36.112</b>	<b>-38,1%</b>	<b>180.751</b>	<b>121.958</b>	<b>-32,5%</b>
Aluguel (Shoppings)	35.433	13.159	-62,9%	116.571	58.402	-49,9%
Serviços	22.925	22.953	0,1%	64.180	63.556	-1,0%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>45.080</b>	<b>21.870</b>	<b>-51,5%</b>	<b>141.218</b>	<b>82.477</b>	<b>-41,6%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>36.128</b>	<b>11.935</b>	<b>-67,0%</b>	<b>114.290</b>	<b>55.087</b>	<b>-51,8%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>(55.845)</b>	<b>(80.208)</b>	<b>43,6%</b>	<b>(210.004)</b>	<b>(91.945)</b>	<b>-56,2%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(54.986)</b>	<b>(79.589)</b>	<b>44,7%</b>	<b>(207.329)</b>	<b>(89.934)</b>	<b>-56,6%</b>
Margem NOI	87,4%	69,7%	-17,7 p.p.	88,2%	77,1%	-11,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,0%	38,0%	-32,0 p.p.	71,4%	51,5%	-19,9 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-108,2%	-255,5%	-	-131,2%	-85,9%	-
Margem FFO Ajustado	-106,6%	-253,5%	-	-129,5%	-84,0%	-
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	316,17	502,74	59,0%	897,51	1.131,31	26,0%
NOI por m <sup>2</sup>	244,24	304,47	24,7%	701,21	765,07	9,1%
Ebitda ajustado por m <sup>2</sup>	195,74	166,16	-15,1%	567,50	511,00	-10,0%
Resultado Líquido ajustado m <sup>2</sup>	(302,56)	(1.116,63)	-	(1.042,76)	(852,90)	-18,2%
FFO ajustado por m <sup>2</sup>	(297,90)	(1.108,01)	-	(1.029,48)	(834,25)	-19,0%
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	184.576	71.830	-61,1%	201.392	107.803	-46,5%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	184.576	67.214	-63,6%	184.576	67.214	-63,6%

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka

Diretor de RI

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

Rodrigo Lepski Lopes

Gerente de RI

[dri@generalshopping.com.br](mailto:dri@generalshopping.com.br)

Índice de  
Ações com Governança  
Corporativa Diferenciada

**IGC**

Índice de  
Ações com Tag Along  
Diferenciado

**ITAG**

**GSHP3 NOVO MERCADO**  
BM&FBOVESPA

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

A Administração da Companhia apresenta o desempenho operacional e financeiro para o terceiro trimestre de 2019 (3T19), detalhado nos respectivos relatórios e demonstrações.

Destacamos em primeiro lugar a redução de ABL Própria (Área Bruta Locável) no 3T19 em comparação ao 3T18, em decorrência da conferência de sociedades controladas detentoras dos empreendimentos Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Fortaleza, Suzano Shopping, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Brasília, Poli Shopping, Unimart Shopping e Outlet Premium Rio de Janeiro ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário e pagamento de dividendos in natura em abril de 2019 em contrapartida à aquisição de participações no Parque Shopping Barueri (aquisição distinta da fração pertencente ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário) e Outlet Premium Brasília.

A Receita Bruta no 3T19 diminuiu 38,1% para R\$ 36,1 milhões, ponderada pela redução nas Receitas de Aluguel em 62,9% e crescimento de 0,1% nas Receitas de Serviços quando comparados ao 3T18.

Considerando o desempenho em Mesmas Áreas, o Aluguel SAR (Same Area Rentals) apresentou crescimento de 9,0%, no 3T19 quando comparado com o mesmo período do ano anterior e crescimento de Vendas SAS (Same Area Sales) de 7,6% também no mesmo período de comparação.

A taxa de ocupação apresentou um crescimento no trimestre, atingindo 95,4% no 3T19 contra 94,1% no 3T18.

Observando os Custos dos Alugueis e Serviços, estes aumentaram 41,9% em relação ao 3T18, atingindo R\$ 9,8 milhões. O NOI atingiu R\$ 21,9 milhões no 3T19, redução de 51,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem de 69,7% em decorrência da redução de ABL conforme informado em parágrafo anterior.

Analizando as Despesas Gerais e Administrativas, elas apresentaram um aumento de 22,3% no 3T19, comparado ao 3T18, impactado principalmente pelas despesas com serviços de terceiros, PCLD e outras despesas. O EBITDA Ajustado no 3T19 atingiu R\$ 11,9 milhões com margem EBITDA Ajustado de 38,0%.

No 3T19, o Resultado Financeiro Líquido da Companhia foi impactado principalmente pela variação cambial (sem efeito caixa) do Dólar x Real, passando dos negativos R\$ 85,9 milhões, no 3T18, para negativos R\$ 85,7 milhões no 3T19.

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

**Marcio Snioka,**  
**Diretor de Relações com Investidores**

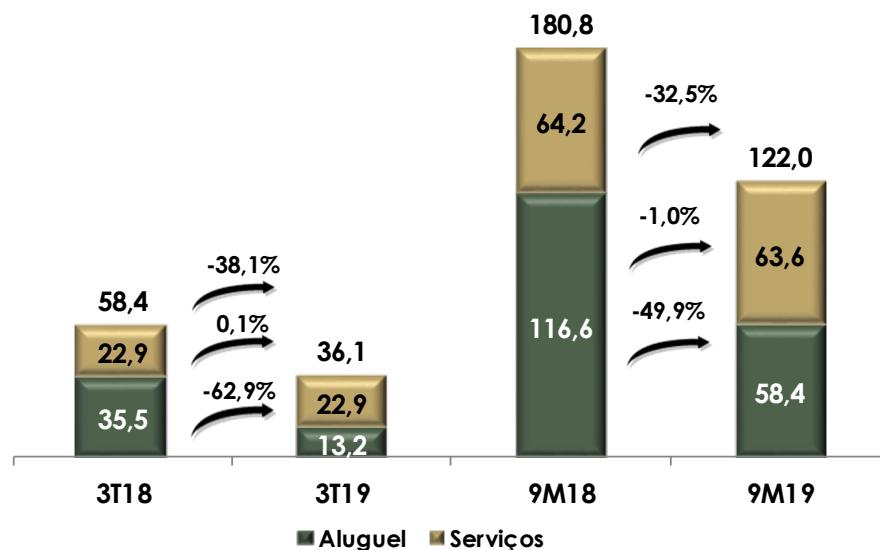
## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da Companhia neste trimestre registrou R\$ 36,1 milhões, representando um decréscimo de 38,1% em relação ao 3T18. No 9M19, esta receita atingiu R\$ 122,0 milhões, decréscimo de 32,5% comparado com o 9M18.

A receita bruta de aluguéis no 3T19 totalizou R\$ 13,2 milhões, representando 36,4% da receita bruta total e um decréscimo de 62,9% em relação ao 3T18. Este decréscimo ocorreu principalmente em função da conferência dos empreendimentos Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Fortaleza, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Brasilia, Poli Shopping, Unimart Shopping e Outlet Premium Rio de Janeiro ao General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII GSOB em 09 de abril de 2019, conforme detalhado nas Notas Explicativas e Contexto Operacional, pela alienação do Shopping Suzano, parcialmente compensados pela aquisição de participação no Parque Shopping Barueri e Outlet Premium Brasilia. No 9M19 esta receita foi de R\$ 58,4 milhões, decréscimo de 49,9% em comparação com o 9M18.

A receita bruta de serviços no 3T19 totalizou R\$ 22,9 milhões, representando um acréscimo de 0,1% em relação ao 3T18, e R\$ 63,6 milhões no 9M19, 1,0% de decréscimo em comparação com 9M18.

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



## RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 13,2 milhões no 3T19, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Aluguel Mínimo	24,7	9,2	-62,7%	85,0	43,1	-48,6%
Aluguel Percentual de Vendas	4,0	0,9	-77,9%	11,6	4,7	-59,4%
Luvas	2,1	0,7	-68,1%	6,5	3,1	-52,6%
Merchandising	3,4	1,3	-62,2%	10,7	5,5	-48,4%
Linearização da Receita	1,3	1,1	-12,7%	2,8	2,0	-25,9%
<b>Total</b>	<b>35,5</b>	<b>13,2</b>	<b>-62,9%</b>	<b>116,6</b>	<b>58,4</b>	<b>-49,9%</b>

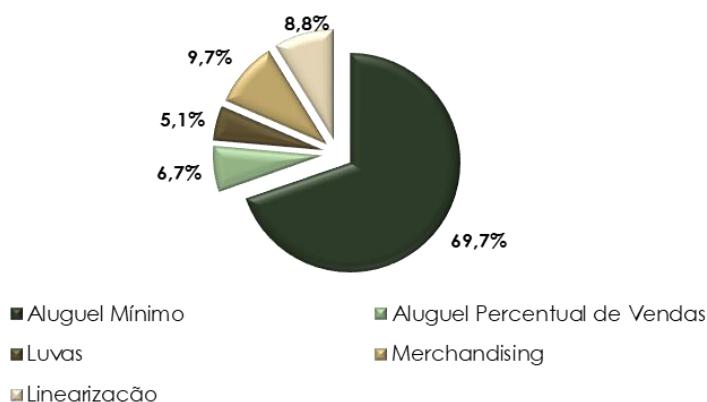
As receitas de aluguel mínimo no 3T19 diminuíram em R\$ 15,5 milhões, ou 62,7% em relação ao 3T18, devido principalmente aos fatores mencionados acima, ou seja, à conferência dos empreendimentos ao FII GSOB, parcialmente compensados pela aquisição de participações. Comparando 9M19 com 9M18, o decréscimo foi de R\$ 41,9 milhões, ou 48,6%.

Pelos mesmos motivos, o aluguel percentual de vendas diminuiu 77,9% na comparação entre os dois períodos. Considerando o 9M19 em relação ao 9M18, o decréscimo foi de 59,4%.

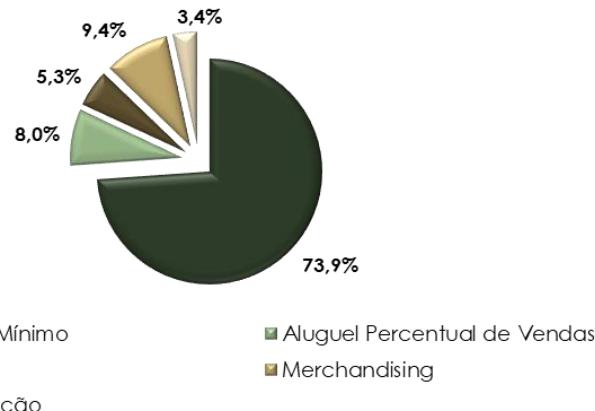
E os aluguéis temporários (Merchandising) no 3T19 totalizaram R\$ 1,3 milhão, decréscimo de 62,2%, e R\$ 5,5 milhões no 9M19, decréscimo de 48,4% em comparação com o 9M18.

As receitas de aluguel mínimo representaram 69,7% da receita total de aluguéis no 3T19, enquanto no 3T18 representavam 69,5%. No 9M19 corresponderam a 73,9%, comparado com 73,0% no 9M18.

Receita de Aluguéis - 3T19



### Receita de Aluguéis - 9M19



### RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T19 as receitas de serviços totalizaram R\$ 22,9 milhões, representando um acréscimo de 0,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M19 estas receitas foram de R\$ 63,6 milhões, decréscimo de 1,0% em comparação com o 9M18.

Composição da Receita de Serviços						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Estacionamento	10,3	12,2	18,7%	31,5	30,5	-3,2%
Energia	7,3	4,2	-42,3%	16,3	15,1	-7,2%
Água	2,1	1,6	-22,6%	6,6	5,6	-15,1%
Administração	3,2	4,9	52,4%	9,8	12,4	26,1%
Total	22,9	22,9	0,1%	64,2	63,6	-1,0%

As receitas de estacionamento no 3T19 foram de R\$ 12,2 milhões, um acréscimo de R\$ 1,9 milhões ou 18,7% em relação ao 3T18. Este resultado foi decorrente da alienação da participação no Internacional Shopping Guarulhos concluída em 2019, compensados pela aquisição do Parque Shopping Barueri, bem como pela variação no fluxo de veículos em algumas de nossas operações. No 9M19, a receita foi R\$ 30,5 milhões, decréscimo de 3,2% comparado com o 9M18.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 4,2 milhões no 3T19, decréscimo de R\$ 3,1 milhões, ou 42,3%. Este resultado foi em função da alienação do Internacional Shopping Guarulhos e pelo aumento nos custos de compra (Spot), que reduziram nossas margens. No 9M19 tivemos R\$ 15,1 milhões, decréscimo de 7,2% em comparação com o 9M18.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,6 milhão no 3T19, R\$ 0,5 milhão menor que no 3T18. No 9M19 esta receita foi de R\$ 5,6 milhões, decréscimo de 15,1% em comparação com o 9M18.

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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 4,7 milhões no 3T19, correspondendo a 13,1% da receita bruta, enquanto que no 3T18 representaram 11,6%. No 9M19, tivemos R\$ 15,0 milhões, 12,3% da receita bruta, enquanto que no 9M18 o percentual foi de 11,4%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 3,7 milhões no 3T19, representando um decréscimo de R\$ 1,2 milhão em relação ao 3T18. No 9M19 o montante foi de R\$ 10,9 milhões, um decréscimo de R\$ 4,0 milhões comparado com o 9M18.

Neste trimestre os descontos e cancelamentos foram de R\$ 1,0 milhão, o que representa um decréscimo de R\$ 0,9 milhão comparado com o 3T18. No 9M19 registramos R\$ 4,0 milhões, um decréscimo de R\$ 1,8 milhão em comparação com 9M18.

## **RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

A Receita Líquida totalizou R\$ 31,4 milhões no 3T19, um decréscimo de 39,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M19, tivemos R\$ 107,0 milhões, 33,2% menor que no 9M18.

## **CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

No 3T19 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 41,9%, ficando em R\$ 9,8 milhões. No acumulado do ano estes custos foram de R\$ 25,5 milhões, 27,6% de acréscimo em comparação com o 9M18.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Pessoal	0,5	1,1	110,1%	1,7	2,5	47,3%
Depreciação	0,4	0,3	-27,1%	1,1	1,0	-11,1%
Ocupação	3,9	5,7	46,0%	12,3	15,7	27,9%
Serviços de Terceiros	2,1	2,7	31,0%	4,9	6,3	28,8%
<b>Total</b>	<b>6,9</b>	<b>9,8</b>	<b>41,9%</b>	<b>20,0</b>	<b>25,5</b>	<b>27,6%</b>

### **Custo de Pessoal**

O custo de pessoal foi de R\$ 1,1 milhão neste trimestre, R\$ 0,6 milhão maior que no 3T18. No 9M19 o custo de pessoal foi de R\$ 2,5 milhões, acréscimo de R\$ 0,8 milhão em comparação com o 9M18.

## Custo de Depreciação

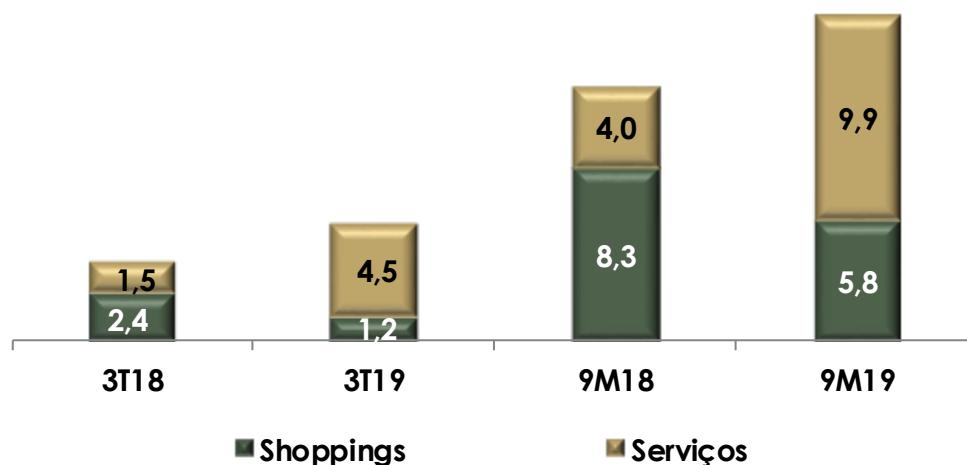
No 3T19, o custo de depreciação foi de R\$ 0,3 milhão R\$ 0,1 milhão menor que no 3T18, e no 9M19 tivemos R\$ 1,0 milhão, decréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 9M18.

## Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 5,7 milhões, R\$ 1,8 milhão maior que no 3T18. No 9M19 este montante foi de R\$ 15,7 milhões, um acréscimo de R\$ 3,4 milhões ou 27,9%, comparado com o 9M18.

### CUSTO DE OCUPAÇÃO

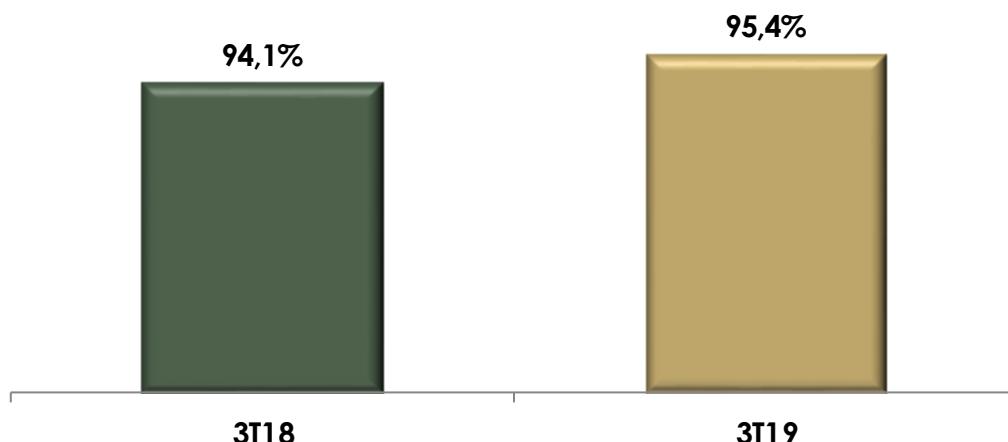
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,2 milhão no 3T19, R\$ 1,2 milhão menor que no 3T18. No 9M19 o custo de ocupação foi de R\$ 5,8 milhões, um decréscimo de R\$ 2,5 milhões, comparado com o 9M18.

Os custos de ocupação dos serviços, diretamente impactados pela conferência dos empreendimentos ao FII GSOb mencionada anteriormente, totalizaram R\$ 4,5 milhões no 3T19, um acréscimo de R\$ 3,0 milhões comparado com o 3T18. No 9M19 tivemos R\$ 9,9 milhões, um acréscimo de R\$ 5,9 milhões em relação ao 9M18.

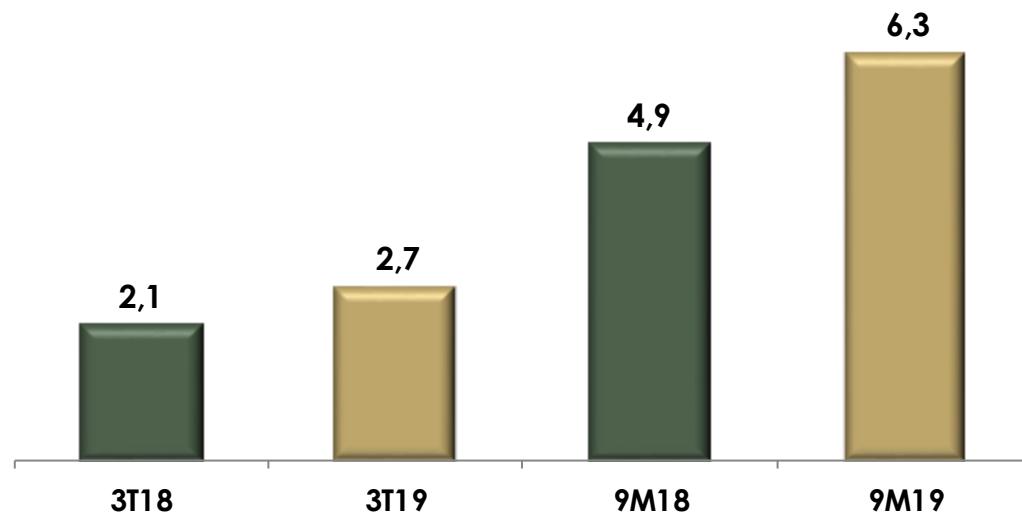
## EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



## Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T19, principalmente relativos a estacionamentos, foram de R\$ 2,7 milhões, R\$ 0,6 milhão maior que no 3T18. No 9M19 tivemos R\$ 6,3 milhões, um acréscimo de R\$ 1,4 milhão em relação ao 9M18.

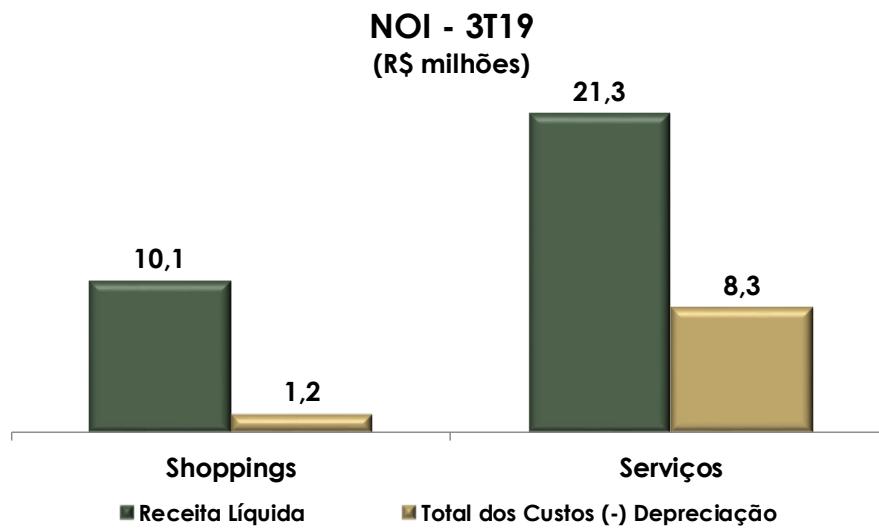
## CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



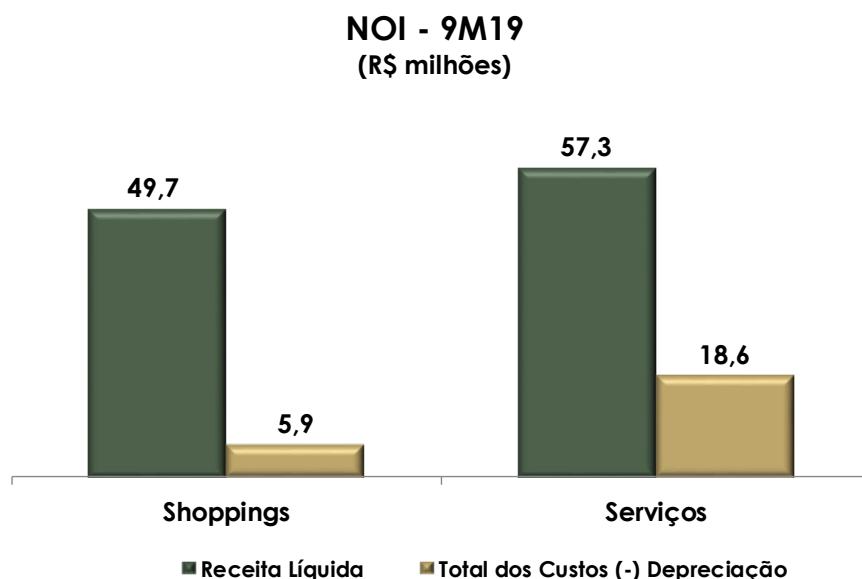
## LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 3T19 foi de R\$ 21,6 milhões, margem de 68,7% e decréscimo de 51,7% comparado aos R\$ 44,7 milhões no 3T18. No 9M19 tivemos R\$ 81,5 milhões, com margem de 76,2% e queda de 41,8% em comparação com o 9M18.

No 3T19 o NOI Consolidado da Companhia foi de R\$ 21,9 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 8,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,0 milhões.



Já no 9M19 tivemos R\$ 82,5 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 43,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 38,7 milhões.



## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T19 totalizaram R\$ 16,2 milhões, representando um acréscimo de 22,3%, comparado com 3T18. No 9M19 este valor foi de R\$ 45,4 milhões, 16,0% maior que no 9M18.

Despesas Gerais e Administrativas						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Publicidade e Propaganda	(0,3)	(0,2)	-28,6%	(0,9)	(0,6)	-35,4%
PCLD	(0,8)	(1,6)	98,9%	(2,3)	(2,1)	-7,7%
Despesas com Pessoal	(4,1)	(3,3)	-19,2%	(11,1)	(10,1)	-8,4%
Serviços de Terceiros	(2,6)	(5,0)	95,7%	(8,7)	(11,2)	28,9%
Despesas de Comercialização	(0,9)	(1,1)	20,2%	(2,5)	(2,9)	14,1%
Não Recorrentes	(2,5)	(1,6)	-36,3%	(6,5)	(10,0)	53,3%
Outras Despesas	(2,1)	(3,4)	62,5%	(7,1)	(8,5)	19,1%
<b>Total</b>	<b>(13,3)</b>	<b>(16,2)</b>	<b>22,3%</b>	<b>(39,1)</b>	<b>(45,4)</b>	<b>16,0%</b>

Neste trimestre tivemos um acréscimo de R\$ 2,9 milhões nas despesas administrativas que pode ser explicado pelo acréscimo (i) das despesas com serviços de terceiros, (ii) da comercialização, (iii) das Outras Despesas e (iv) da PCLD, parcialmente compensado pelo decréscimo (v) das não recorrentes, (vi) de publicidade e propaganda e (vii) das despesas com pessoal.

## OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras receitas e despesas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T19 as outras receitas e despesas operacionais foram de R\$ 25,5 milhões positivo, enquanto no 3T18 tivemos R\$ 0,2 milhão negativo. No 9M19 este valor foi de R\$ 22,1 milhões positivo e no 9M18 tivemos R\$ 78,6 milhões negativo.

Outras Receitas e Despesas Operacionais						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Recup. Despesas Condominiais	0,8	0,5	-37,3%	0,9	1,2	40,4%
Ganho/Perda na Venda/Cessão de Prop. para Investimento	(1,6)	(2,2)	40,0%	(82,7)	(8,3)	-90,0%
Outras Recuperações	0,6	27,2	-	3,2	29,2	-
<b>Total</b>	<b>(0,2)</b>	<b>25,5</b>	<b>-</b>	<b>(78,6)</b>	<b>22,1</b>	<b>-</b>

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T19 foi negativo em R\$ 85,7 milhões, e no 3T18 o resultado ficou R\$ 85,9 milhões negativo. Lembramos que o efeito da variação cambial sobre o principal de nossa dívida perpétua não é um efeito caixa. No 9M19 registramos R\$ 140,7 milhões negativo, comparado com R\$ 333,7 milhões negativo no 9M18.

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	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
<b>Receitas</b>	<b>128,9</b>	<b>84,1</b>	<b>-34,8%</b>	<b>264,2</b>	<b>251,8</b>	<b>-4,7%</b>
Juros de aplicações financeiras	9,1	3,4	-62,5%	20,4	15,9	-21,9%
Variação cambial ativa	102,7	21,0	-79,5%	205,9	124,0	-39,8%
Variação monetária ativa	-	0,1	-	-	0,1	-
Ganho na operação com derivativos	11,9	34,9	194,2%	28,5	64,4	126,2%
Outros	5,2	24,7	369,8%	9,4	47,4	404,9%
<b>Despesas</b>	<b>(214,8)</b>	<b>(169,8)</b>	<b>-21,0%</b>	<b>(597,9)</b>	<b>(392,5)</b>	<b>-34,3%</b>
Juros de empréstimos, financiamentos e CCIs	(26,3)	(6,8)	-74,0%	(69,1)	(24,4)	-64,7%
Bônus de Dívida Perpétuos	(29,4)	(29,0)	-1,5%	(86,3)	(84,1)	-2,6%
Perda em operação com derivativos	(6,7)	(6,9)	2,2%	(9,3)	(45,1)	382,9%
Variação cambial passiva	(137,5)	(125,1)	-9,0%	(374,1)	(215,0)	-42,5%
Multa sobre impostos em atraso	(8,4)	(1,1)	-87,0%	(32,8)	(14,0)	-57,4%
Outros	(6,5)	(0,9)	-85,9%	(26,3)	(9,9)	-62,2%
<b>Total</b>	<b>(85,9)</b>	<b>(85,7)</b>	<b>-0,2%</b>	<b>(333,7)</b>	<b>(140,7)</b>	<b>-57,8%</b>

## INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco, informados por uma consultoria terceirizada à Diretoria Financeira.

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

## RISCO CAMBIAL

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

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

Para proteção dos pagamentos de juros referentes às obrigações em moedas estrangeiras, a Companhia utiliza contratos futuros da B3 e operações a termo non-deliverable forward (NDF) junto a instituições de primeira linha.

Em 30 de setembro de 2019, a posição de hedge da Companhia era:

Tipos de Instrumento de Hedge	
Instrumento Derivativo - NDF de câmbio	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	3.7964
Nocional em US\$ mil	52.000
Valor Justo em R\$ mil	18.734
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	
Instrumento Derivativo - Futuro Dólar B3	TOTAL
Preço - R\$/US\$*	4.1826
Nocional em US\$ mil	49.500
Valor Justo em R\$ mil	(363)
Total de Instrumento de Hedge	
Total de Instrumento de Hedge	TOTAL
Nocional em US\$ mil	101.500
Valor Justo em R\$ mil	18.370

(\*) 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 3T19 foi de R\$ 0,8 milhão positivo e no 3T18 foi de R\$ 6,6 milhões negativo. No 9M19 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 2,6 milhões negativos, um decréscimo de R\$ 35,3 milhões em comparação com o 9M18.

## RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

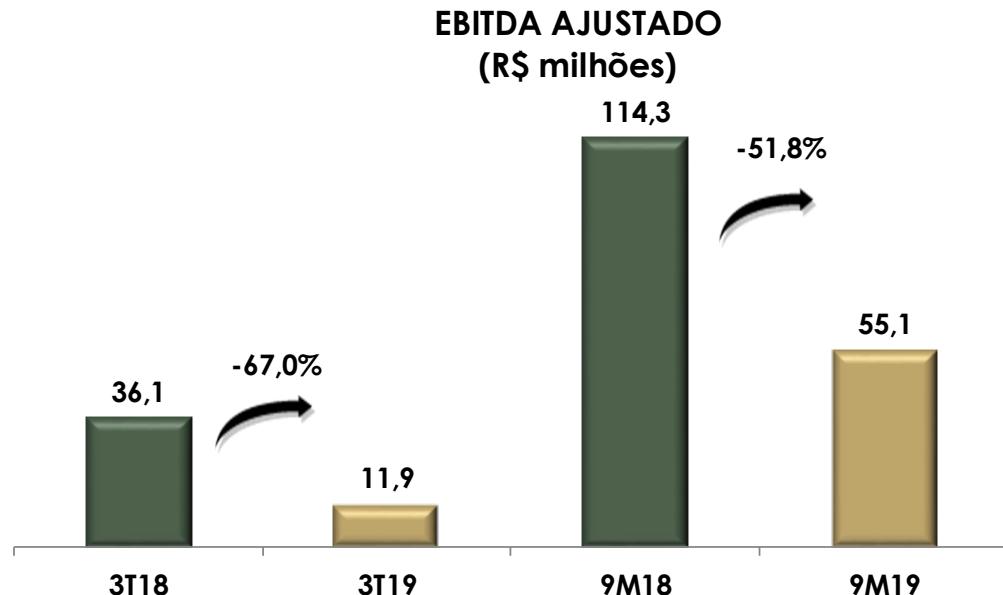
No 3T19 a Companhia registrou resultado líquido ajustado de R\$ 80,2 milhões negativo, em comparação com o resultado líquido ajustado de R\$ 55,8 milhões negativo no 3T18. No 9M19 o resultado líquido ajustado foi de R\$ 91,9 milhões negativo, comparado ao resultado líquido ajustado de R\$ 210,0 milhões negativo no 9M18.

Reconciliação do Resultado Líquido Ajustado						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
Resultado Líquido	(61,3)	(54,0)	-11,9%	(349,1)	(85,1)	139,8%
(+) Não recorrentes	4,1	(19,6)	-583,7%	89,2	(5,1)	-105,7%
(+) IRPJ/CSLL (Não recorrentes)	1,4	(6,6)	-583,7%	49,9	(1,7)	-103,5%
Resultado Líquido Ajustado	(55,8)	(80,2)	43,6%	(210,0)	(91,9)	-56,2%
Margem - Resultado Líquido Ajustado	-108,2%	-255,5%	-	-131,2%	-85,9%	-

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T19 foi de R\$ 11,9 milhões, com margem de 38,0%, e decréscimo de 67,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 36,1 milhões. No 9M19 este valor foi de R\$ 55,1 milhões, margem de 51,5% e decréscimo de 51,8% em comparação com o 9M18.

Reconciliação do EBITDA Ajustado						
R\$ milhões	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
<b>Resultado líquido</b>	(61,3)	(54,0)	-11,9%	(349,1)	(85,1)	-75,6%
(+) IRPJ / CSLL	6,6	(0,8)	-	37,9	2,6	-93,2%
(+) Resultado Financeiro Líquido	85,9	85,7	-0,2%	333,7	140,7	-57,8%
(+) Depreciação e Amortização	0,8	0,6	-27,9%	2,6	2,0	-24,8%
<b>EBITDA</b>	<b>32,0</b>	<b>31,5</b>	<b>-1,7%</b>	<b>25,1</b>	<b>60,2</b>	<b>139,8%</b>
(+) Não Recorrentes	4,1	(19,6)	-583,7%	89,2	(5,1)	-105,7%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>36,1</b>	<b>11,9</b>	<b>-67,0%</b>	<b>114,3</b>	<b>55,1</b>	<b>-51,8%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>70,0%</b>	<b>38,0%</b>	<b>-32,0 p.p.</b>	<b>71,4%</b>	<b>51,5%</b>	<b>-19,9 p.p.</b>

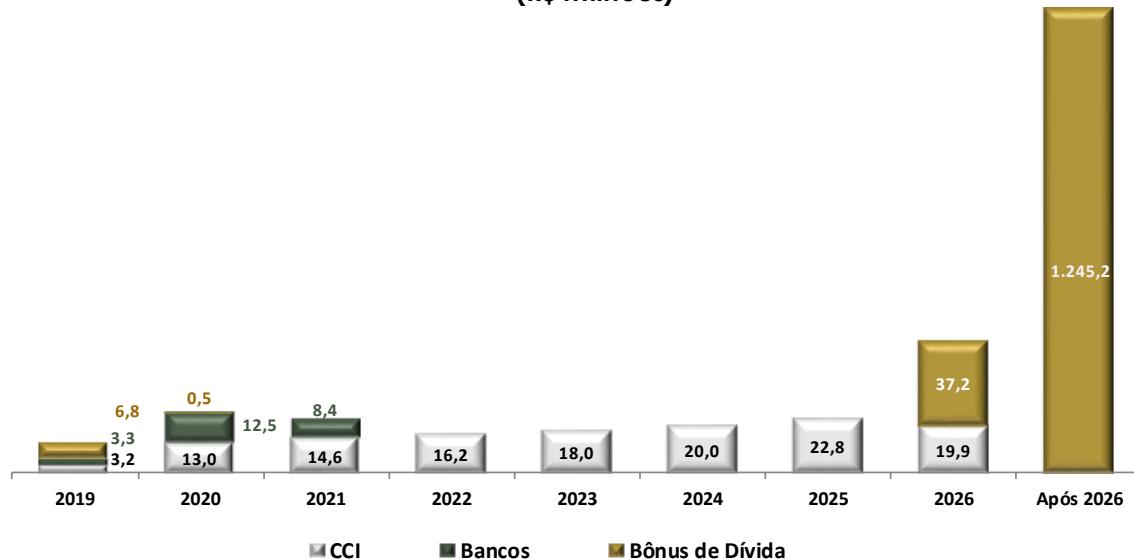


## ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2019 totalizou R\$ 1.441,6 milhões. Em 30 de junho 2019 este endividamento era de R\$ 1.329,7 milhões.

Considerando a posição de caixa da Companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 30 de setembro de 2019 de R\$ 348,6 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 1.093,0 milhões. No 2T19 o endividamento líquido foi de R\$ 970,3 milhões.

**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO**  
(R\$ milhões)



R\$ milhões	Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa	30/09/19	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	SELIC	6,8%		9,5	1,3	4,9	3,3	-	-	-	-	-
	BNDES - BRADESCO FINEM	ago-21	TJLP	6,8%		14,7	2,0	7,6	5,1	-	-	-	-	-
	CCI - ITAÚ	set-26	TR	9,9%	127,7	3,2	13,0	14,6	16,2	18,0	20,0	22,8	19,9	-
	BONUS DE DÍVIDA	ago-26	USD	10%/12%	37,7	-	0,5	-	-	-	-	-	37,2	-
	BONUS DE DÍVIDA 2010/2011 (*)	-	USD	10,0%	489,3	6,8	-	-	-	-	-	-	-	482,5
	BONUS DE DÍVIDA 2012 (*)	-	USD	13,2%	762,7	-	-	-	-	-	-	-	-	762,7
	<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>				<b>1.441,6</b>	<b>13,3</b>	<b>26,0</b>	<b>23,0</b>	<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>20,0</b>	<b>22,8</b>	<b>57,1</b>	<b>1.245,2</b>

\*Pépetuo com possibilidade de call

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

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO**

R\$ mil	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>58.358</b>	<b>36.112</b>	<b>-38,1%</b>	<b>180.751</b>	<b>121.958</b>	<b>-32,5%</b>
De Aluguéis	35.433	13.159	-62,9%	116.571	58.402	-49,9%
De Serviços	22.925	22.953	0,1%	64.180	63.556	-1,0%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(6.761)</b>	<b>(4.717)</b>	<b>-30,2%</b>	<b>(20.652)</b>	<b>(14.951)</b>	<b>-27,6%</b>
Pis / Cofins	(4.006)	(2.699)	-32,6%	(12.608)	(8.450)	-33,0%
ISS	(817)	(968)	18,5%	(2.242)	(2.473)	10,3%
Descontos	(1.938)	(1.050)	-45,8%	(5.802)	(4.028)	-30,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>51.597</b>	<b>31.395</b>	<b>-39,2%</b>	<b>160.099</b>	<b>107.007</b>	<b>-33,2%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(6.919)</b>	<b>(9.818)</b>	<b>41,9%</b>	<b>(19.994)</b>	<b>(25.519)</b>	<b>27,6%</b>
Pessoal	(503)	(1.057)	110,1%	(1.711)	(2.521)	47,3%
Depreciação	(402)	(293)	-27,1%	(1.113)	(989)	-11,1%
Ocupação	(3.925)	(5.732)	46,0%	(12.275)	(15.704)	27,9%
Serviços de Terceiros	(2.089)	(2.736)	31,0%	(4.895)	(6.305)	28,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>44.678</b>	<b>21.577</b>	<b>-51,7%</b>	<b>140.105</b>	<b>81.488</b>	<b>-41,8%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(13.459)</b>	<b>9.330</b>	<b>-</b>	<b>(117.684)</b>	<b>(23.309)</b>	<b>-80,2%</b>
Gerais e Administrativas	(13.259)	(16.218)	22,3%	(39.109)	(45.372)	16,0%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(200)	25.548	-	(78.575)	22.063	-
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>31.219</b>	<b>30.907</b>	<b>-1,0%</b>	<b>22.421</b>	<b>58.179</b>	<b>159,5%</b>
Resultado Financeiro	(85.907)	(85.701)	-0,2%	(333.678)	(140.711)	-57,8%
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>(54.688)</b>	<b>(54.794)</b>	<b>0,2%</b>	<b>(311.257)</b>	<b>(82.532)</b>	<b>-73,5%</b>
IR/CS	(6.584)	838	-	(37.885)	(2.575)	-93,2%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(61.272)</b>	<b>(53.956)</b>	<b>-11,9%</b>	<b>(349.142)</b>	<b>(85.107)</b>	<b>-75,6%</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

ATIVO R\$ mil	30/09/2019	31/12/2018
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	278.047	383.959
Aplicações financeiras vinculadas	70.549	132.605
Contas a receber	31.313	63.239
Tributos a recuperar	30.436	25.822
Propriedades para investimento	-	132.966
Outras contas a receber	25.541	15.225
<b>Total do circulante</b>	<b>435.886</b>	<b>753.816</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Aplicações financeiras	-	1.668
Contas a receber	3.294	2.617
Tributos a recuperar	-	2.760
Empréstimos a receber com terceiros	2.989	6.819
Debêntures a receber	161.113	-
Partes relacionadas	94.678	51.422
Depósitos e cauções	3.007	6.103
Outras contas a receber	80.886	54
Propriedades para investimento	885.646	2.128.784
Imobilizado	5.495	4.155
Intangível	13.181	14.562
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.250.289</b>	<b>2.218.944</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.686.175</b>	<b>2.972.760</b>

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	16.128	8.187
Empréstimos e financiamentos	20.012	31.734
Salários e encargos sociais	2.636	2.004
Impostos, taxas e contribuições	135.169	162.458
Impostos parcelados	17.620	20.818
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	12.745	48.509
Partes relacionadas	27.024	24.032
Receitas de cessões a apropriar	5.065	13.992
Dividendos a pagar	-	828.956
Contas a pagar	-	1.311
Outras contas a pagar	1.967	2.290
<b>Total do circulante</b>	<b>238.366</b>	<b>1.144.291</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	1.293.889	1.206.788
Receitas de cessões a apropriar	20.030	66.497
Impostos parcelados	56.592	63.494
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.700	65.504
Contas a pagar	-	7.209
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	2.051	2.311
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	114.971	377.983
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.494.233</b>	<b>1.789.786</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>-46.424</b>	<b>38.683</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.686.175</b>	<b>2.972.760</b>

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO		30/09/2019	30/09/2018
	R\$ mil		
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
<b>Prejuízo do Período</b>		<b>(85.107)</b>	<b>(349.142)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido do período com o caixa líquido (aplicado nas) provenientes das atividades operacionais</b>			
Depreciações e amortizações		2.011	2.675
Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa		3.703	4.116
Constituição (reversão) de provisão para riscos cíveis e trabalhistas		(260)	588
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(21.532)	(33.063)
Imposto de renda e contribuição social		23.735	37.885
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo		105.332	155.530
Resultados financeiros sobre outros ativos e passivos não circulantes		(3.938)	-
(Ganho) / perda na alienação de propriedade para investimento		-	39.241
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos		4.818	2.929
Variação cambial		89.341	223.840
<b>(Aumento)/ redução dos ativos operacionais</b>			
Contas a receber		(2.593)	4.976
Tributos a recuperar		(1.854)	(7.541)
Outras contas a receber		(91.148)	2.335
Depósitos e cauções		3.096	(714)
<b>Aumento/ (redução) dos passivos operacionais</b>			
Fornecedores		7.941	(4.448)
Impostos, taxas e contribuições		(4.577)	6.195
Salários e encargos sociais		632	941
Receitas de cessões a apropriar		(2.971)	(89.889)
Contas a pagar na compra de imóveis		(8.520)	-
Outras contas a pagar		(323)	(535)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>		<b>17.786</b>	<b>(4.081)</b>
Pagamento de juros		(57.334)	(77.796)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>		<b>(39.548)</b>	<b>(81.877)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Baixa de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível		324.148	836
Transferência de investimentos, propriedade para investimentos, imobilizado e intangível para o FII GSOB		15.376	-
Baixa de propriedades para investimento destinadas à venda		132.966	-
(Resgate) Aplicação financeira e aplicação e vinculada		63.724	(294.712)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível		(318.180)	(61.124)
Recebimento pelo venda de propriedade para investimento e imobilizado		-	1.059.148
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>		<b>218.034</b>	<b>704.148</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI		(30.579)	(335.935)
Liquidiação dos dividendos		(207.240)	-
Novos parcelamento de tributos		4.850	68.451
Pagamento do principal de parcelamento de impostos		(14.995)	(5.239)
Partes relacionadas		(36.434)	2.461
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento</b>		<b>(284.398)</b>	<b>(270.262)</b>
<b>(Redução)/ aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(105.912)</b>	<b>352.009</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício		383.959	108.647
No final do exercício		278.047	460.656

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

## GLOSSÁRIO

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



**3Q19**

**São Paulo, November 14, 2019** – General Shopping & Outlets do Brasil S/A [B3: GSHP3], one of the main Brazilian companies focused on development and management of shopping centers in its different models, today announces its results for the third quarter (3Q19). Except where otherwise stated, the following financial and operational information is presented on a consolidated basis and in thousands of Reais.

- General Shopping e Outlets do Brasil S/A reported Gross Revenue in the third quarter 2019 – 3Q19 - of R\$ 36.1 million, with a decrease of 38.1% compared with revenues of R\$ 58.4 million in the third quarter of 2018 - 3Q18. In 9M19, gross revenue fell 32.5% relative to 9M18, recording a total of R\$ 122.0 million.
- Consolidated Net Operating Revenue (NOI) in 3Q19 was R\$ 21.9 million, equivalent to a margin of 69.7% and a decrease of 51.5% in relation to the R\$ 45.1 million reported in 3Q18. In 9M19, the Consolidated NOI was R\$ 82.5 million with a margin of 77.1% and a decrease of 41.6% year-on-year.
- Gross Profit in 3Q19 was R\$ 21.6 million, representing a margin of 68.7% and equivalent to a decrease of 51.7% compared with R\$ 44.7 million in 3Q18. In 9M19, Gross Profit amounted to R\$ 81.5 million, and equivalent to a margin of 76.2%, a decrease of 41.8% compared with 9M18.
- Adjusted EBITDA in 3Q19 amounted to R\$ 11.9 million with a margin of 38.0% and a decrease of 67.0% in relation to the R\$ 36.1 million in 3Q18. In 9M19, the Adjusted EBITDA was R\$ 55.1 million, equivalent to a margin of 51.5% and a decrease of 51.8% against the same item for 9M18.

Consolidated Financial Highlights						
R\$ thousand	3Q18	3Q19	Chg.	9M18	9M19	Chg.
<b>Gross Revenue</b>	<b>58,358</b>	<b>36,112</b>	<b>-38.1%</b>	<b>180,751</b>	<b>121,958</b>	<b>-32.5%</b>
Rent (Shopping Malls)	35,433	13,159	-62.9%	116,571	58,402	-49.9%
Services	22,925	22,953	0.1%	64,180	63,556	-1.0%
<b>NOI - Consolidated</b>	<b>45,080</b>	<b>21,870</b>	<b>-51.5%</b>	<b>141,218</b>	<b>82,477</b>	<b>-41.6%</b>
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>36,128</b>	<b>11,935</b>	<b>-67.0%</b>	<b>114,290</b>	<b>55,087</b>	<b>-51.8%</b>
<b>Adjusted Net Result</b>	<b>(55,845)</b>	<b>(80,208)</b>	<b>43.6%</b>	<b>(210,004)</b>	<b>(91,945)</b>	<b>-56.2%</b>
<b>Adjusted FFO</b>	<b>(54,986)</b>	<b>(79,589)</b>	<b>44.7%</b>	<b>(207,329)</b>	<b>(89,934)</b>	<b>-56.6%</b>
NOI Margin	87.4%	69.7%	-17.7 p.p.	88.2%	77.1%	-11.1 p.p.
Adjusted EBITDA Margin	70.0%	38.0%	-32.0 p.p.	71.4%	51.5%	-19.9 p.p.
Adjusted Net Result Margin	-108.2%	-255.5%	-	-131.2%	-85.9%	-
Adjusted FFO Margin	-106.6%	-253.5%	-	-129.5%	-84.0%	-
Gross Revenue per m <sup>2</sup>	316.17	502.74	59.0%	897.51	1,131.31	26.0%
NOI per m <sup>2</sup>	244.24	304.47	24.7%	701.21	765.07	9.1%
Adjusted EBITDA per m <sup>2</sup>	195.74	166.16	-15.1%	567.50	511.00	-10.0%
Adjusted Net Result per m <sup>2</sup>	(302.56)	(1,116.63)	-	(1,042.76)	(852.90)	-18.2%
Adjusted FFO per m <sup>2</sup>	(297.90)	(1,108.01)	-	(1,029.48)	(834.25)	-19.0%
Own GLA - Average in the Period (m <sup>2</sup> )	184,576	71,830	-61.1%	201,392	107,803	-46.5%
Own GLA - End of the Period (m <sup>2</sup> )	184,576	67,214	-63.6%	184,576	67,214	-63.6%

## INVESTOR RELATIONS

Marcio Snioka  
IR Officer  
[www.generalshopping.com.br](http://www.generalshopping.com.br)

Rodrigo Lepski Lopes  
IR Manager  
[dri@generalshopping.com.br](mailto:dri@generalshopping.com.br)

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

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

**GSHP3**  
NOVO  
MERCADO  
BM&FBOVESPA

## MANAGEMENT'S COMMENTS

---

Management is pleased to report the Company's operational and financial performance for the third quarter of 2019 (3Q19), 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 3Q19 due to the transfer of the controlled corporations which are holders of the commercial developments of Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Fortaleza, Suzano Shopping, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Brasília, Poli Shopping, Unimart Shopping e Outlet Premium Rio de Janeiro to General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário and payment of dividends in kind in April 2019 and on other hand the acquisition of stakes in Parque Shopping Barueri (distinct share from General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário) and Outlet Premium Brasília.

Gross Revenue in 3Q19 fell 38.1% to R\$ 36.1 million, reflecting the reduction in Rental Revenues of 62.9% and growth of 0.1% in Services Revenue when compared with 3Q18.

In the light of the performance in Same Areas, SAR (Same Area Rentals) posted growth of 9.0% in 3Q19 compared with the same period in 2018 and an increase in SAS (Same Area Sales) of 7.6% also in relation to the same comparable periods.

Occupancy rates posted an increase in the quarter to reach 95.4% in 3Q19 against 94.1% in 3Q18.

Rental and Services Costs increased by 41.9% in relation to 3Q18, reaching R\$ 9.8 million. In 3Q19, NOI (Net Operating Income) was R\$ 21.9 million, a reduction of 51.5% compared to the same period in 2018 with a margin of 69.7% due to a reduction in GLA as already mentioned above.

In the context of General and Administrative Expenses, the Company registered an increase of 22.3% in 3Q19, compared to 3Q18, largely the result of expenses with third party services, Provision for Doubtful Debts and other expenses. Adjusted EBITDA in 3Q19 reached R\$ 11.9 million with an Adjusted EBITDA Margin of 38.0%.

In 3Q19, the Company's Net Financial Result was impacted mainly by the variation in the US Dollar x Real exchange rate (without cash effect), decreasing from a negative R\$ 85.9 million in 3Q19 to a negative R\$ 85.7 million in 3Q19.

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

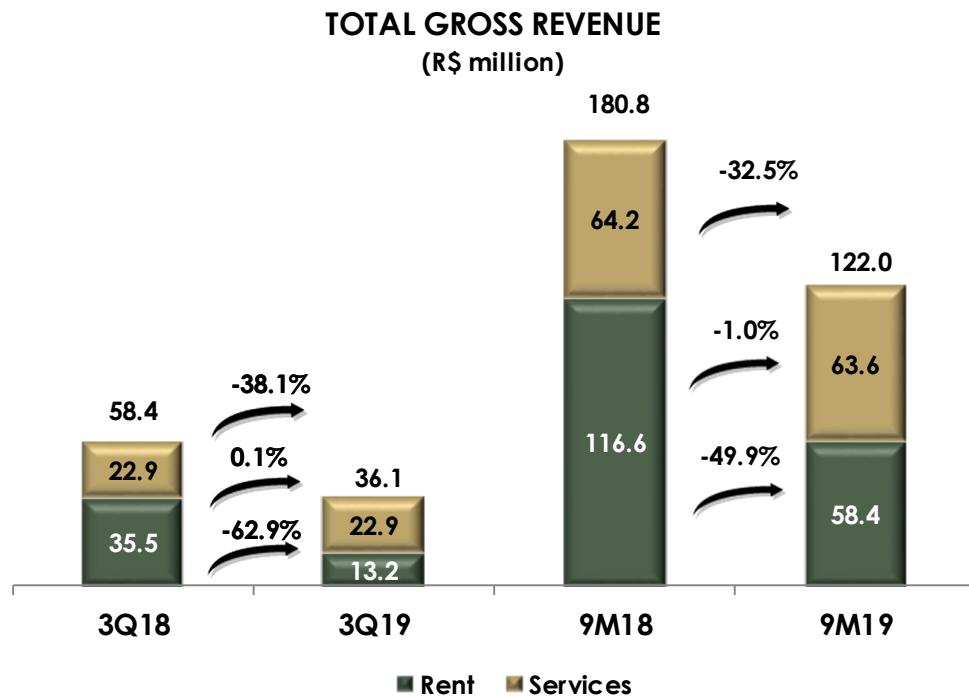
**Marcio Snioka,**  
**Investor Relations Officer**

## GROSS REVENUE

The Company's total gross revenue during the quarter was R\$ 36.1 million, representing a decrease of 38.1% in relation to 3Q18. In 9M19, revenue reached R\$ 122.0 million, a decline of 32.5% compared with 9M18.

Gross rental revenue in 3Q19 totaled R\$ 13.2 million, representing 36.4% of total gross revenue and a decrease of 62.9% compared to 3Q18. This decrease was largely due to the transfer of ownership interests in Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Fortaleza, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Outlet Premium Brasília, Poli Shopping, Unimart Shopping and Outlet Premium Rio de Janeiro to General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII GSOB on April 09, 2019 as shown in detail in the Explanatory Notes and Operational Context. Gross Revenue during 9M19 was R\$ 58.4 million, a decline of 49.9% compared with 9M18.

Gross revenue from services in 3Q19 amounted to R\$ 22.8 million, an increase of 0.1% in relation to 3Q18 and R\$ 63.6 million in 9M19, a 1.0% decrease compared to 9M18.



## RENTAL REVENUE

The Company's total rental revenue in 3Q19 was R\$ 13.2 million, this comprising minimum rent, percentage on sales, key money, advertising and straight-line revenue.

Rental Revenue Breakdown						
R\$ million	3Q18	3Q19	Chg.	9M18	9M19	Chg.
Minimum Rent	24.7	9.2	-62.7%	85.0	43.1	-48.6%
Percentage on Sales	4.0	0.9	-77.9%	11.6	4.7	-59.4%
Key Money	2.1	0.7	-68.1%	6.5	3.1	-52.6%
Advertising	3.4	1.3	-62.2%	10.7	5.5	-48.4%
Straight-lining Revenue	1.3	1.1	-12.7%	2.8	2.0	-25.9%
<b>Total</b>	<b>35.5</b>	<b>13.2</b>	<b>-62.9%</b>	<b>116.6</b>	<b>58.4</b>	<b>-49.9%</b>

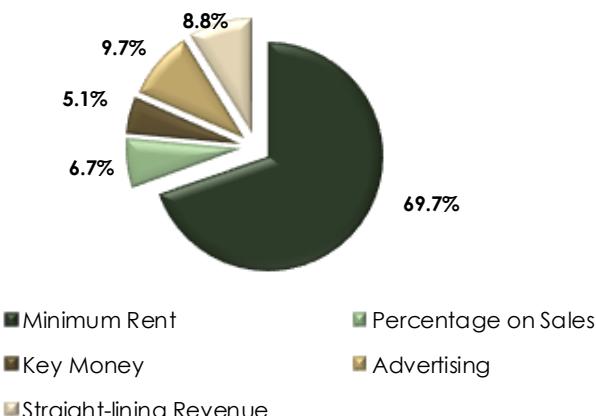
Minimum rental revenue in 3Q19 fell by R\$ 15.5 million, or 62.7% year-on-year mainly due to the transfer of assets to FII GSOB commented above. Comparing 9M19 with 9M18, the decrease was R\$ 41.9 million, or 48.6%.

For the same reason, rent as a percentage of sales declined 77.9% when comparing the two periods while comparing the first nine months of each consecutive year, the decrease was 59.4%.

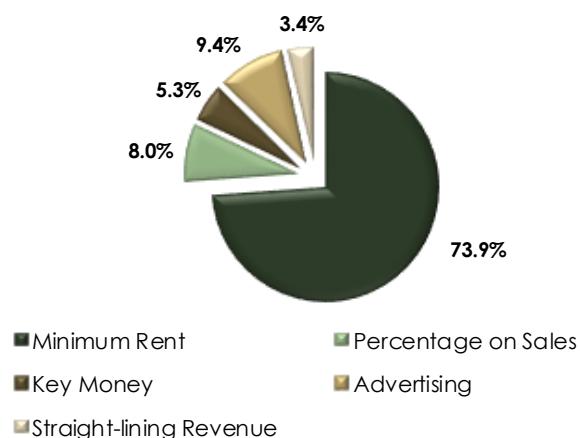
Temporary rents (Advertising) in 3Q19 totaled R\$ 1.3 million, a decrease of 62.2%, and R\$ 5.5 million in 9M19, a decline of 48.4% compared with 9M18.

Revenues from minimum rentals amounted to 69.7% of total rental revenues in 3Q19, while in 3Q18 this item represented 69.5%. In 9M19, revenues from minimum rentals corresponded to 73.9% of total rental revenues compared with 73.0% in 9M18.

### Rental Revenue Breakdown - 3Q19



### Rental Revenue Breakdown - 9M19



## SERVICES REVENUE

In 3Q19, services revenue amounted to R\$ 22.9 million, growth of 0.1% in relation to the same period in 2018. In 9M19, these revenues totaled R\$ 63.6 million, a decrease of 1.0% compared with 9M18.

Services Revenue Breakdown						
R\$ million	3Q18	3Q19	Chg.	9M18	9M19	Chg.
Parking	10.3	12.2	18.7%	31.5	30.5	-3.2%
Energy	7.3	4.2	-42.3%	16.3	15.1	-7.2%
Water	2.1	1.6	-22.6%	6.6	5.6	-15.1%
Management	3.2	4.9	52.4%	9.8	12.4	26.1%
<b>Total</b>	<b>22.9</b>	<b>22.9</b>	<b>0.1%</b>	<b>64.2</b>	<b>63.6</b>	<b>-1.0%</b>

Parking lot revenues in 3Q19 were R\$ 12.2 million, a growth of R\$ 1.9 million or 18.7% compared with 3Q18. This result reflects the divestment of the stake in

Internacional Shopping Guarulhos concluded in 2019, together with variations in vehicle flows at some of our operations. In 9M19, parking lot revenues were R\$ 30.5 million, 3.2% down in relation to 9M18.

Revenues from the management of energy supply were R\$ 4.2 million in 3Q19, a decrease of R\$ 3.1 million, or 42.3%. This result was due to the increase in spot purchase costs which squeezed margins. In 9M19, the Company reported revenues for this item of R\$ 15.1 million, a decrease of 7.2% compared with 9M18.

Revenues from the management of water supplies totaled R\$ 1.6 million in 3Q19, R\$ 0.5 million down in relation to 3Q18. In 9M19, this item reported R\$ 5.6 million, a decrease of 15.1% compared with 9M18.

### **DEDUCTIONS FROM REVENUES (TAXES, DISCOUNTS AND CANCELLATIONS)**

---

Taxes, discounts and cancellations deducted from gross revenue amounted to R\$ 4.7 million in 3Q19 and equivalent to 13.1% of gross revenue, while in 3Q18 this percentage was 11.6%. In 9M19, the Company recorded R\$ 15.0 million, 12.3% of gross revenue, while in 9M18, the percentage was 11.4%.

Revenue taxes (PIS/COFINS/ISS) were R\$ 3.7 million in 3Q19, representing a decline of R\$ 1.2 million in relation to 3Q18. In 9M19, the amount was R\$ 10.9 million, a decrease of R\$ 4.0 million compared with 9M18.

Discounts and cancellations in 3Q19 were R\$ 1.0 million, representing a decrease of R\$ 0.9 million compared with 3Q18. In 9M19, the Company registered R\$ 4.0 million, a decrease of R\$ 1.8 million compared with 9M18.

### **NET REVENUE FROM RENTALS AND SERVICES**

---

Net Revenue amounted to R\$ 31.4 million in 3Q19, a 39.2% decrease if compared to the same period in 2018. During 9M19, the Company reported R\$ 107.0 million for this item, 33.2% less than 9M18.

### **COST OF RENTALS AND SERVICES**

---

In 3Q19, costs of rentals and services posted an increase of 41.9% to R\$ 9.8 million. The aggregate amount for these costs year-to-date were R\$ 25.5 million, 27.6% higher than in 9M18.

## Rental and Services Costs

R\$ million	3Q18	3Q19	Chg.	9M18	9M19	Chg.
Personnel	0.5	1.1	110.1%	1.7	2.5	47.3%
Depreciation	0.4	0.3	-27.1%	1.1	1.0	-11.1%
Occupancy	3.9	5.7	46.0%	12.3	15.7	27.9%
Third parties	2.1	2.7	31.0%	4.9	6.3	28.8%
<b>Total</b>	<b>6.9</b>	<b>9.8</b>	<b>41.9%</b>	<b>20.0</b>	<b>25.5</b>	<b>27.6%</b>

### Personnel Costs

Personnel costs were R\$ 1.1 million for the quarter under review, R\$ 0.6 million up on 3Q18. For 9M19, personnel costs totaled R\$ 2.5 million, an increase of R\$ 0.8 million compared with 9M18.

### Depreciation Costs

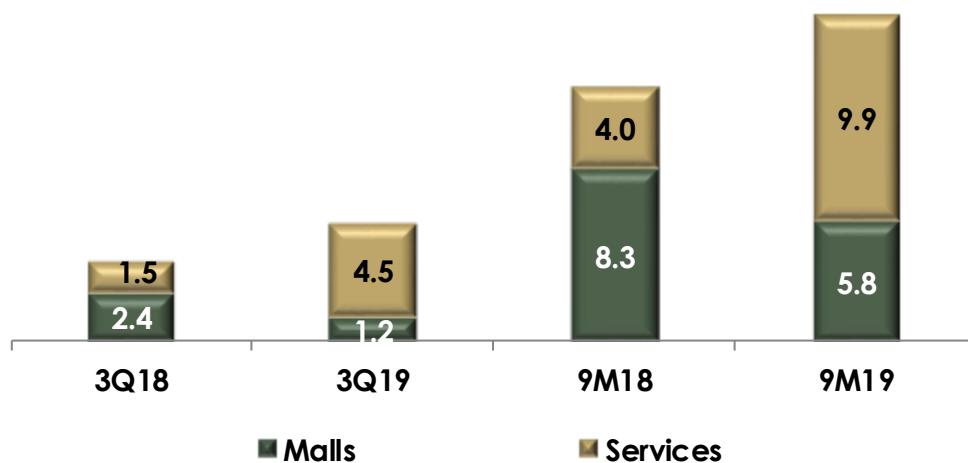
Depreciation costs in 3Q19 were R\$ 0.3 million, compared with R\$ 0.4 million in 3Q18, while for the 9M19 period, depreciation costs were R\$ 1.0 million, a decrease of R\$ 0.1 million relative to 9M18.

### Occupancy Costs

Occupancy costs for the quarter amounted to R\$ 5.7 million, R\$ 1.8 million up on 3Q18. In 9M19, this item totaled R\$ 15.7 million, a growth of R\$ 3.4 million or 27.9%, compared with 9M18.

### OCCUPANCY COST

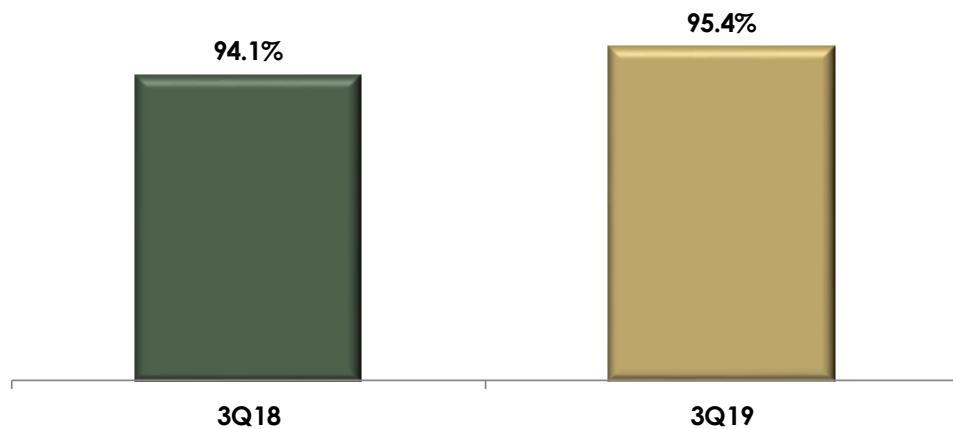
(R\$ million)



Shopping center occupancy costs were R\$ 1.2 million in 3Q19, R\$ 1.2 million less than in 3Q18. In 9M19, occupancy costs were R\$ 5.8 million, a decrease of R\$ 2.5 million compared with 9M18.

The occupancy costs of the services directly affected by the transfer of assets to FII GSOB mentioned previously, totaled R\$ 4.5 million in 3Q19, a growth of R\$ 3.0 million compared with 3Q18. For 9M19, this item was R\$ 9.9 million, a growth of R\$ 5.9 million compared to 9M18.

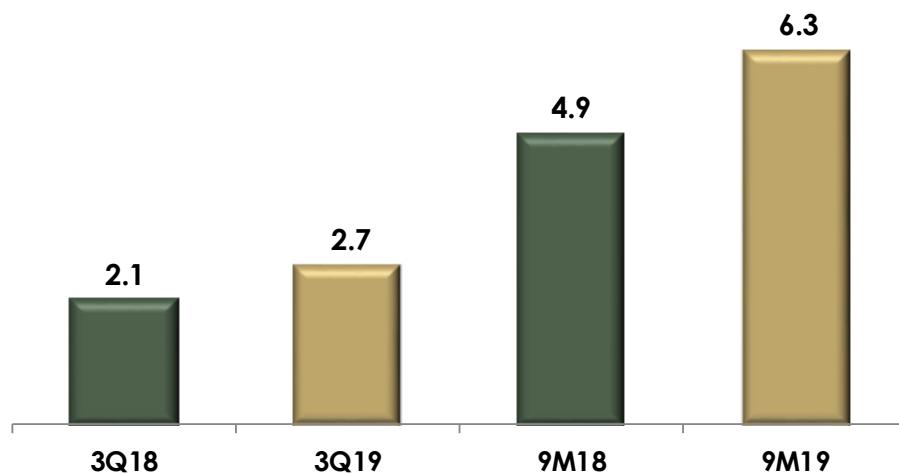
### OCCUPANCY RATE PERFORMANCE



### Third Party Services Costs

Third party services costs in 3Q19, principally those relating to parking lot income, were R\$ 2.7 million, R\$ 0.6 million greater than 3Q18. In 9M19, third party services costs were R\$ 6.3 million, a growth of R\$ 1.4 million relative to 9M18.

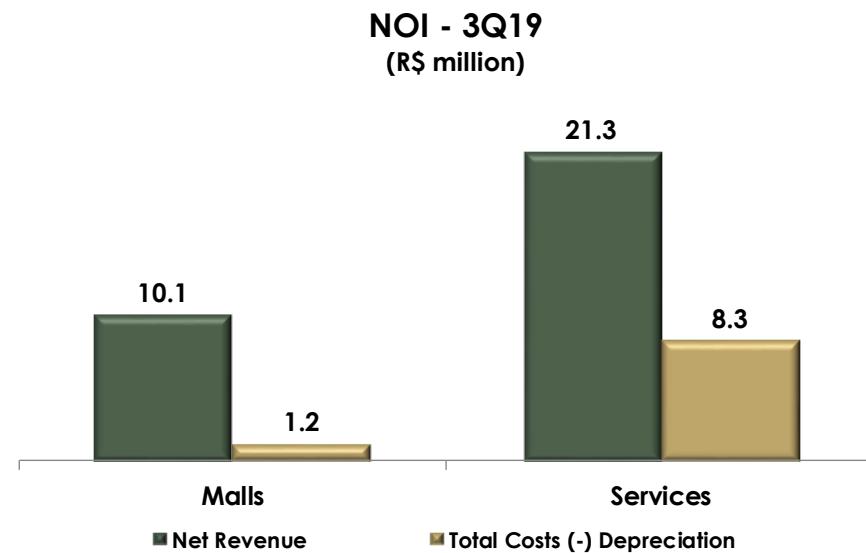
### THIRD-PARTIES SERVICES COST (R\$ million)



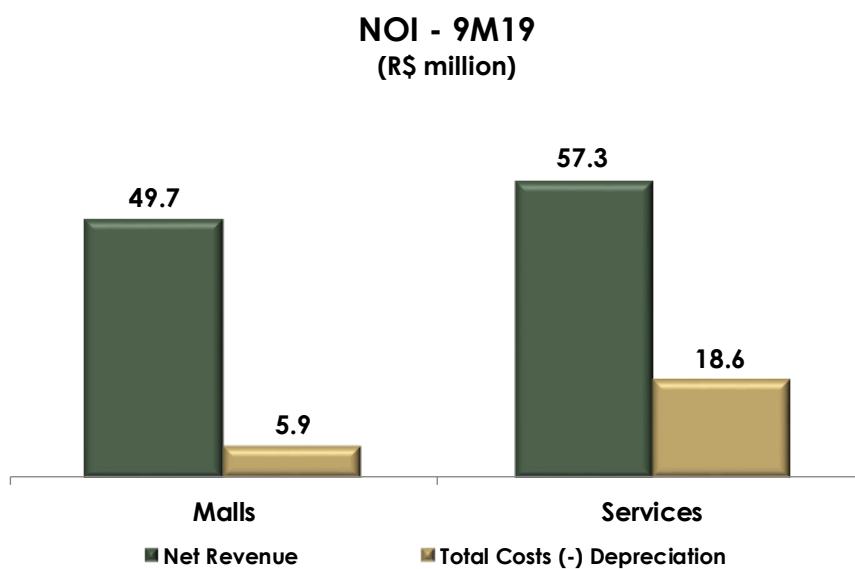
## GROSS PROFIT

Gross profit in 3Q19 was R\$ 21.6 million, equivalent to a margin of 68.7% and a decline of 51.7% compared to R\$ 44.7 million in 3Q18. In 9M19, the Company registered R\$ 81.5 million with a margin of 76.2% and a fall of 41.8% compared to 9M18.

In 3Q19, General Shopping & Outlets recorded a consolidated NOI of R\$ 21.9 million. The NOI for shopping center operations was R\$ 8.9 million and for services, R\$ 13.0 million.



In 9M19, consolidated NOI was R\$ 82.5 million, of which shopping center operations accounted for R\$ 43.8 million and services, the remaining R\$ 38.7 million.



## GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

General and administrative expenses in 3Q19 were R\$ 16.2 million, representing a growth of 22.3%, compared with 3Q18. In 9M19, this amount was R\$ 45.4 million, 16.0% greater than 9M18.

<b>General and Administrative Expenses</b>						
<b>R\$ million</b>	<b>3Q18</b>	<b>3Q19</b>	<b>Chg.</b>	<b>9M18</b>	<b>9M19</b>	<b>Chg.</b>
Publicity and Advertising	(0.3)	(0.2)	-28.6%	(0.9)	(0.6)	-35.4%
Provision for Doubtful Accounts	(0.8)	(1.6)	98.9%	(2.3)	(2.1)	-7.7%
Personnel	(4.1)	(3.3)	-19.2%	(11.1)	(10.1)	-8.4%
Third Parties	(2.6)	(5.0)	95.7%	(8.7)	(11.2)	28.9%
Commercialization Expenses	(0.9)	(1.1)	20.2%	(2.5)	(2.9)	14.1%
Non-recurring Expenses	(2.5)	(1.6)	-36.3%	(6.5)	(10.0)	53.3%
Other Expenses	(2.1)	(3.4)	62.5%	(7.1)	(8.5)	19.1%
<b>Total</b>	<b>(13.3)</b>	<b>(16.2)</b>	<b>22.3%</b>	<b>(39.1)</b>	<b>(45.4)</b>	<b>16.0%</b>

During the quarter under review, there was an increase of R\$ 2.9 million in administrative expenses, reflected in higher (i) third party services expenses, (ii) commercialization, (iii) Other Expenses and (iv) provisions for doubtful debts - PCLD, partially mitigated by the decrease in (v) non-recurring expenses, (vi) publicity and advertising and (vii) personnel overheads.

## OTHER OPERATING REVENUES (EXPENSES)

Other operating revenues and expenses reflect mainly the recovery of costs and expenses paid out by the Company for account of condominiums as well as other recoveries in general. In 3Q19, other operating revenues and expenses were R\$ 25.5 million positive while in 3Q18, this item reported R\$ 0.2 million negative. In 9M19, other operating revenues totaled R\$ 22.1 million positive and in 9M18, R\$ 78.6 million negative.

<b>Other Operating Revenues and Expenses</b>						
<b>R\$ million</b>	<b>3Q18</b>	<b>3Q19</b>	<b>Chg.</b>	<b>9M18</b>	<b>9M19</b>	<b>Chg.</b>
Recovery of Condominium Expenses	0.8	0.5	-37.3%	0.9	1.2	40.4%
Gain/Loss on Investment Properties Sale	(1.6)	(2.2)	40.0%	(82.7)	(8.3)	-90.0%
Recovery (other)	0.6	27.2	-	3.2	29.2	-
<b>Total</b>	<b>(0.2)</b>	<b>25.5</b>	<b>-</b>	<b>(78.6)</b>	<b>22.1</b>	<b>-</b>

## NET FINANCIAL RESULT

The net financial result in 3Q19 was a negative R\$ 85.7 million while in 3Q18, the Company reported a negative net financial result of R\$ 85.9 million. Worthy of note is that there is no cash impact from the foreign exchange translation effect on the principal amount of our perpetual debt. In 9M19, the net financial result was R\$ 140.7 million negative compared with R\$ 333.7 million negative in 9M18.

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	3Q18	3Q19	Chg.	9M18	9M19	Chg.
<b>Revenues</b>	<b>128.9</b>	<b>84.1</b>	<b>-34.8%</b>	<b>264.2</b>	<b>251.8</b>	<b>-4.7%</b>
Interest on financial investments	9.1	3.4	-62.5%	20.4	15.9	-21.9%
Exchange Variation - Asset	102.7	21.0	-79.5%	205.9	124.0	-39.8%
Monetary Variation - Asset	-	0.1	-	-	0.1	-
Derivative Operational Gain	11.9	34.9	194.2%	28.5	64.4	126.2%
Other	5.2	24.7	369.8%	9.4	47.4	404.9%
<b>Expenses</b>	<b>(214.8)</b>	<b>(169.8)</b>	<b>-21.0%</b>	<b>(597.9)</b>	<b>(392.5)</b>	<b>-34.3%</b>
Interest on loans, financing and CCIs	(26.3)	(6.8)	-74.0%	(69.1)	(24.4)	-64.7%
Perpetual Bonds Debt	(29.4)	(29.0)	-1.5%	(86.3)	(84.1)	-2.6%
Derivative Operational Loss	(6.7)	(6.9)	2.2%	(9.3)	(45.1)	382.9%
Exchange Variation - Liability	(137.5)	(125.1)	-9.0%	(374.1)	(215.0)	-42.5%
Fine on Overdue Taxes	(8.4)	(1.1)	-87.0%	(32.8)	(14.0)	-57.4%
Other	(6.5)	(0.9)	-85.9%	(26.3)	(9.9)	-62.2%
<b>Total</b>	<b>(85.9)</b>	<b>(85.7)</b>	<b>-0.2%</b>	<b>(333.7)</b>	<b>(140.7)</b>	<b>-57.8%</b>

## 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.

## CURRENCY RISK

General Shopping & Outlets's current strategy is to hold at least one year's interest payments on the bonds covered against currency 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.

General Shopping uses future contracts traded on B3 and Non-Deliverable Forward transactions (NDF) to protect interest payments on its currency-denominated obligations through the intermediary of first-class financial institutions.

As of September 30, 2019, the Company's currency hedge position was as follows:

Types of Hedge Instruments		
Derivative Instrument - Exchange NDF		TOTAL
Initial price - R\$/US\$*		3.7964
Notional value in US\$ thousands		52,000
Fair value in R\$ thousands		18,734
Derivative Instrument - Future Dollar B3		TOTAL
Initial price - R\$/US\$*		4.1826
Notional value in US\$ thousands		49,500
Fair value in R\$ thousands		(363)
Total Hedge Instruments		TOTAL
Notional value in US\$ thousands		101,500
Fair value in R\$ thousands		18,370

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

## INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The Company posted income tax and social contribution in 3Q19 of R\$ 0.8 million positive compared with R\$ 6.6 million negative in 3Q18. In 9M19, income tax and social contribution was R\$ 2.6 million negative, a decrease of R\$ 35.3 million compared with 9M18.

## NET ADJUSTED RESULT

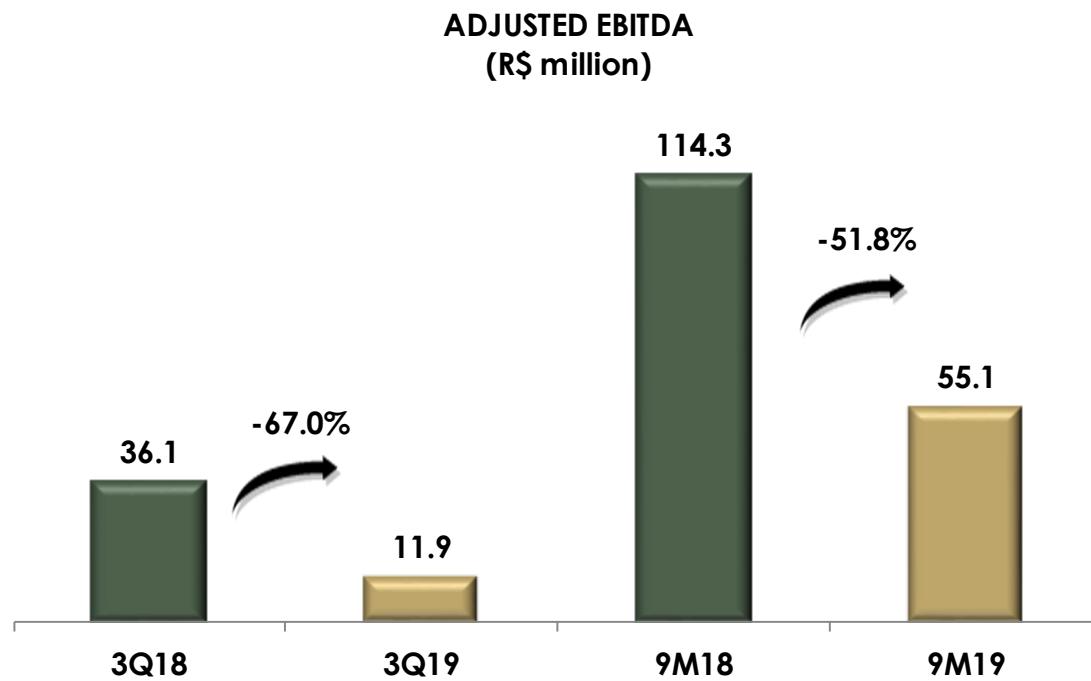
In 3Q19, the Company recorded a net adjusted result of R\$ 80.2 million negative, compared with the negative net adjusted result of R\$ 55.8 million in 3Q18. In 9M19 the net adjusted result was a negative R\$ 91.9 million, compared to the net adjusted result of the negative R\$ 210.0 million in 9M18.

Adjusted Net Result Reconciliation						
R\$ million	3Q18	3Q19	Chg.	9M18	9M19	Chg.
Net Result	(61.3)	(54.0)	-11.9%	(349.1)	(85.1)	139.8%
(+) Non-Recurring	4.1	(19.6)	-583.7%	89.2	(5.1)	-105.7%
(+) IRPJ/CSLL (Non-Recurring)	1.4	(6.6)	-583.7%	49.9	(1.7)	-103.5%
<b>Adjusted Net Result</b>	<b>(55.8)</b>	<b>(80.2)</b>	<b>43.6%</b>	<b>(210.0)</b>	<b>(91.9)</b>	<b>-56.2%</b>
<b>Adjusted Net Result Margin</b>	<b>-108.2%</b>	<b>-255.5%</b>		<b>-131.2%</b>	<b>-85.9%</b>	

## ADJUSTED EBITDA

Adjusted EBITDA in 3Q19 was R\$ 11.9 million, equivalent to a margin of 38.0% and a decrease of 67.0% in relation to the same period for 2018, when the Company reported an Adjusted EBITDA of R\$ 36.1 million. In 9M19, this item amounted to R\$ 55.1 million, a margin of 51.5% and a decrease of 51.8% compared with 9M18.

Adjusted EBITDA Reconciliation						
R\$ million	3Q18	3Q19	Chg.	9M18	9M19	Chg.
Net Result	(61.3)	(54.0)	-11.9%	(349.1)	(85.1)	-75.6%
(+) Income Tax and Social Contribution	6.6	(0.8)	-	37.9	2.6	-93.2%
(+) Net Financial Result	85.9	85.7	-0.2%	333.7	140.7	-57.8%
(+) Depreciation and Amortization	0.8	0.6	-27.9%	2.6	2.0	-24.8%
<b>EBITDA</b>	<b>32.0</b>	<b>31.5</b>	<b>-1.7%</b>	<b>25.1</b>	<b>60.2</b>	<b>139.8%</b>
(+) Non-Recurring	4.1	(19.6)	-583.7%	89.2	(5.1)	-105.7%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>36.1</b>	<b>11.9</b>	<b>-67.0%</b>	<b>114.3</b>	<b>55.1</b>	<b>-51.8%</b>
<b>Adjusted EBITDA Margin</b>	<b>70.0%</b>	<b>38.0%</b>	<b>-32.0 p.p.</b>	<b>71.4%</b>	<b>51.5%</b>	<b>-19.9 p.p.</b>

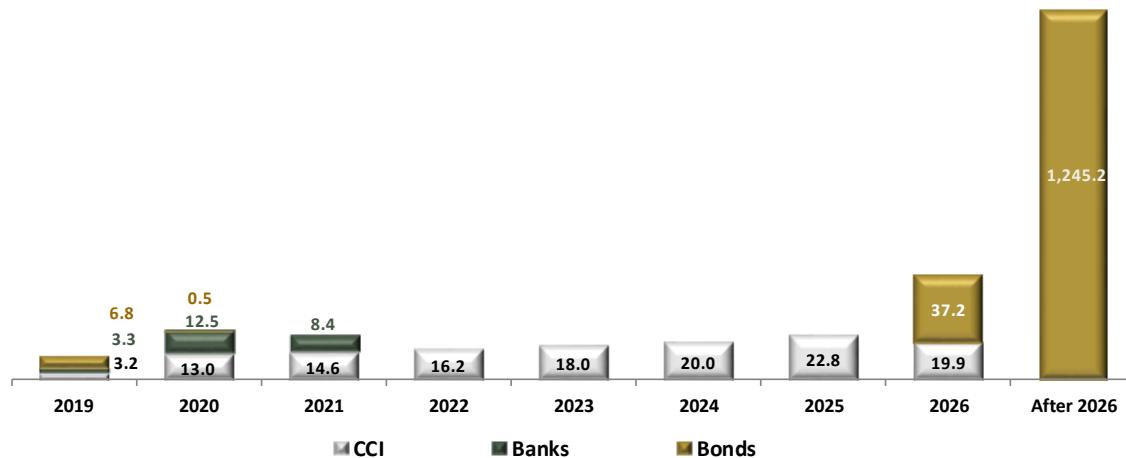


## CAPITAL STRUCTURE

The Company's gross debt as at September 30, 2019 amounted to R\$ 1,441.6 million. On June 30, 2019, gross debt stood at R\$ 1,329.7 million.

In the light of General Shopping & Outlet's cash position (cash and cash equivalents and other financial investments) as at September 30, 2019 of R\$ 348.6 million, total net debt amounted to R\$ 1,093.0 million. In 2Q19, net debt amounted to R\$ 970.3 million.

**AMORTIZATION SCHEDULE  
(R\$ million)**



Financial Institution	Maturity	Index	Interest	09/30/19	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	After 2026
BNDES - BRADESCO FINEM	Aug-21	SEIIC	6.8%	9.5	1.3	4.9	3.3	-	-	-	-	-	-
BNDES - BRADESCO FINEM	Aug-21	TJLP	6.8%	14.7	2.0	7.6	5.1	-	-	-	-	-	-
CCI - ITAÚ	Sep-26	TR	9.9%	127.7	3.2	13.0	14.6	16.2	18.0	20.0	22.8	19.9	-
BONDS	Aug-26	USD	10%/12%	37.7	-	0.5	-	-	-	-	-	37.2	-
PERPETUAL BONDS 2010/2011 (*)	-	USD	10.0%	489.3	6.8	-	-	-	-	-	-	-	482.5
PERPETUAL BONDS 2012 (*)	-	USD	13.2%	762.7	-	-	-	-	-	-	-	-	762.7
<b>Total Debt</b>				<b>1,441.6</b>	<b>13.3</b>	<b>26.0</b>	<b>23.0</b>	<b>16.2</b>	<b>18.0</b>	<b>20.0</b>	<b>22.8</b>	<b>57.1</b>	<b>1,245.2</b>

\*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 Subordinated Debt note issue are considered as Capital.

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

R\$ thousand	3Q18	3Q19	Chg.	9M18	9M19	Chg.
<b>Gross Operating Revenue</b>	<b>58,358</b>	<b>36,112</b>	<b>-38.1%</b>	<b>180,751</b>	<b>121,958</b>	<b>-32.5%</b>
Revenue from Rents	35,433	13,159	-62.9%	116,571	58,402	-49.9%
Revenue from Services	22,925	22,953	0.1%	64,180	63,556	-1.0%
<b>Revenue Deductions</b>	<b>(6,761)</b>	<b>(4,717)</b>	<b>-30.2%</b>	<b>(20,652)</b>	<b>(14,951)</b>	<b>-27.6%</b>
Pis / Cofins	(4,006)	(2,699)	-32.6%	(12,608)	(8,450)	-33.0%
ISS	(817)	(968)	18.5%	(2,242)	(2,473)	10.3%
Discounts	(1,938)	(1,050)	-45.8%	(5,802)	(4,028)	-30.6%
<b>Net Operating Revenue</b>	<b>51,597</b>	<b>31,395</b>	<b>-39.2%</b>	<b>160,099</b>	<b>107,007</b>	<b>-33.2%</b>
<b>Rents and Services Costs</b>	<b>(6,919)</b>	<b>(9,818)</b>	<b>41.9%</b>	<b>(19,994)</b>	<b>(25,519)</b>	<b>27.6%</b>
Personnel	(503)	(1,057)	110.1%	(1,711)	(2,521)	47.3%
Depreciation	(402)	(293)	-27.1%	(1,113)	(989)	-11.1%
Occupancy	(3,925)	(5,732)	46.0%	(12,275)	(15,704)	27.9%
Third Parties	(2,089)	(2,736)	31.0%	(4,895)	(6,305)	28.8%
<b>Gross Profit</b>	<b>44,678</b>	<b>21,577</b>	<b>-51.7%</b>	<b>140,105</b>	<b>81,488</b>	<b>-41.8%</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>(13,459)</b>	<b>9,330</b>	<b>-</b>	<b>(117,684)</b>	<b>(23,309)</b>	<b>-80.2%</b>
General and Administrative	(13,259)	(16,218)	22.3%	(39,109)	(45,372)	16.0%
Other Operating Revenues and Expenses	(200)	25,548	-	(78,575)	22,063	-
<b>Income Before Financial Result</b>	<b>31,219</b>	<b>30,907</b>	<b>-1.0%</b>	<b>22,421</b>	<b>58,179</b>	<b>159.5%</b>
Financial Results	(85,907)	(85,701)	-0.2%	(333,678)	(140,711)	-57.8%
<b>Result Before Income Tax and Social Contribution</b>	<b>(54,688)</b>	<b>(54,794)</b>	<b>0.2%</b>	<b>(311,257)</b>	<b>(82,532)</b>	<b>-73.5%</b>
Income Tax and Social Contribution	(6,584)	838	-	(37,885)	(2,575)	-93.2%
<b>Net Result in the period</b>	<b>(61,272)</b>	<b>(53,956)</b>	<b>-11.9%</b>	<b>(349,142)</b>	<b>(85,107)</b>	<b>-75.6%</b>

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

ASSETS R\$ thousand	09/30/2019	12/31/2018
<b>CURRENT ASSETS</b>		
Cash and Cash Equivalents	278,047	383,959
Restricted Cash	70,549	132,605
Accounts Receivable	31,313	63,239
Recoverable Taxes	30,436	25,822
Investment Properties	-	132,966
Other Receivables	25,541	15,225
<b>Total Current Assets</b>	<b>435,886</b>	<b>753,816</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>		
Financial Application	-	1,668
Accounts Receivable	3,294	2,617
Recoverable Taxes	-	2,760
Third parties loans receivable	2,989	6,819
Debentures to be received	161,113	-
Related Parties	94,678	51,422
Deposits and Guarantees	3,007	6,103
Other Accounts Receivable	80,886	54
Investment Property	885,646	2,128,784
Property, Plant and Equipment	5,495	4,155
Intangible	13,181	14,562
<b>Total Non-Current Assets</b>	<b>1,250,289</b>	<b>2,218,944</b>
<b>Total Assets</b>	<b>1,686,175</b>	<b>2,972,760</b>

**LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY**

<b>CURRENT LIABILITIES</b>		
Suppliers	16,128	8,187
Loans and Financing	20,012	31,734
Payroll and Related Charges	2,636	2,004
Taxes and Contributions	135,169	162,458
Taxes to be paid in Installments	17,620	20,818
Real Estate Credit Notes - CCI	12,745	48,509
Related Parties	27,024	24,032
Cession revenues to be recognized	5,065	13,992
Dividends to be paid	-	828,956
Accounts payable	-	1,311
Other Payables	1,967	2,290
<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>	<b>238,366</b>	<b>1,144,291</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>		
Loans and financing	1,293,889	1,206,788
Cession revenues to be recognized	20,030	66,497
Taxes to be paid in Installments	56,592	63,494
Deferred Taxes and Social Contribution	6,700	65,504
Accounts payable	-	7,209
Provision for Labor and Civil Risks	2,051	2,311
Real Estate Credit Notes - CCI	114,971	377,983
<b>Total Non-Current Liabilities</b>	<b>1,494,233</b>	<b>1,789,786</b>
<b>Shareholders Equity</b>	<b>-46,424</b>	<b>38,683</b>
<b>Total Liabilities and Shareholders Equity</b>	<b>1,686,175</b>	<b>2,972,760</b>

CONSOLIDATED CASH FLOW		
R\$ thousand	09/30/2019	09/30/2018
<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		
<b>Loss in the period</b>	(85,107)	(349,142)
<b>Adjustments for reconciling the net result in the period with net cash generated (used) by operating activities</b>		
Depreciation and Amortization	2,011	2,675
Provision for estimated loss with doubtful accounts	3,703	4,116
Provision / (Recognition) for labor and civil risks	(260)	588
Income taxes and Social Contribution deferred	(21,532)	(33,063)
Income taxes and Social Contribution	23,735	37,885
Financial charges on loans, financing, CCI and perpetual bonds	105,332	155,530
Financial results on other noncurrent assets and liabilities	(3,938)	-
(Gain) or loss on disposal of investments properties	-	39,241
Financial charges on taxes paid in installments	4,818	2,929
Exchange Variation	89,341	223,840
<b>(Increase) Decrease in Operating Assets</b>		
Accounts Receivable	(2,593)	4,976
Recoverable Taxes	(1,854)	(7,541)
Other Accounts Receivable	(91,148)	2,335
Deposits and Guarantees	3,096	(714)
<b>Increase (Decrease) in Operating Liabilities</b>		
Suppliers	7,941	(4,448)
Taxes, Charges and Contributions	(4,577)	6,195
Salaries and Social Charges	632	941
Cession Revenue to be recognized	(2,971)	(89,889)
Accounts payable - purchase of property	(8,520)	-
Other Payables	(323)	(535)
<b>Net Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities</b>	<b>17,786</b>	<b>(4,081)</b>
Payment of Interest	(57,334)	(77,796)
<b>Net Cash (Applied in) / Generated from Operating Activities</b>	<b>(39,548)</b>	<b>(81,877)</b>
<b>CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES</b>		
Asset write off	324,148	836
Transfer of investments, investment properties, fixed and intangible assets to GSOB real estate investment fund	15,376	-
Investments Properties destined to sale write off	132,966	-
(Call) Financial Application and Restricted Cash	63,724	(294,712)
Acquisition of fixed and intangible assets	(318,180)	(61,124)
Proceeds from sale of investments properties	-	1,059,148
<b>Net Cash (Applied in) / Generated from Investment Activities</b>	<b>218,034</b>	<b>704,148</b>
<b>CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>		
Amortization of principal of loans, financing and CCI	(30,579)	(335,935)
Dividends settlement	(207,240)	-
New taxes installments	4,850	68,451
Payment of principal on installment of taxes	(14,995)	(5,239)
Related Parties	(36,434)	2,461
<b>Net Cash (Applied in) / Generated from Financing Activities</b>	<b>(284,398)</b>	<b>(270,262)</b>
<b>NET (REDUCTION)/INCREASE OF CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>	<b>(105,912)</b>	<b>352,009</b>
<b>Cash and Cash Equivalents</b>		
Begining period	383,959	108,647
Closing period	278,047	460,656

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

## GLOSSARY

---

<b>Adjusted EBITDA</b>	Gross profit less operating expenses, plus depreciation and amortization together with non-recurring expenses.
<b>Adjusted EBITDA per m<sup>2</sup></b>	Adjusted EBITDA divided by average own GLA in the period.
<b>Adjusted FFO</b>	Funds From Operations: Adjusted Net Profit + Depreciation + Amortization.
<b>Adjusted net result</b>	Net Results plus non-recurring expenses.
<b>Adjusted net result per m<sup>2</sup></b>	Adjusted Net Results divided by average own GLA in the period.
<b>Advertising</b>	Rental of marketing space for the promotion of products and services.
<b>Anchor Stores</b>	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.
<b>CPC 06</b>	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to straight-lining revenue.
<b>CPC 28</b>	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements whose purpose is to prescribe the accounting treatment of investment properties and respective disclosure requirements.
<b>CPC 38</b>	Statement issued by the Brazilian Committee on Accounting Pronouncements which refers to recognition and measurement of financial instruments.
<b>FFO per m<sup>2</sup></b>	FFO divided by average own GLA in the period.
<b>Gross Revenue per m<sup>2</sup></b>	Gross Revenue divided by average own GLA in the period.
<b>Malls</b>	Common areas of shopping centers (corridors) for the leasing of stands, kiosks and similar.
<b>Minimum Rent</b>	Base rent as defined under the rental contract.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Net Revenue less cost of rents and services, plus depreciation and amortization.
<b>NOI per m<sup>2</sup></b>	NOI divided by average own GLA in the period.
<b>Occupancy Rate</b>	Rented GLA at the shopping center.
<b>Own GLA</b>	Gross leasable area weighted by the Company's interest in the shopping centers.
<b>Percentage of Sales Rent</b>	Difference between minimum rent and the rent from sales percentage.
<b>Satellite Stores</b>	Small and specialized stores intended for general commerce.
<b>Total GLA</b>	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.
<b>Vacancy Rate</b>	Unrented GLA at the shopping center.