

RELATÓRIO DE RESULTADOS

1T19



SONAE
SIERRA
BRASIL

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Carlos Alberto Correa
CFO e Diretor de RI

Murilo Hyai
Gerente Senior de RI

Eduardo Oliveira
Especialista de RI

Website: ri.sonaesierra.com.br

E-mail: ri@sonaesibrasil.com.br

Phone: +55 (11) 3371 3692

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Português

15 de maio de 2019

10:00 (Brasil) | 9:00 (Nova Iorque) | 13:00 (GMT)

Telefone: +55 (11) 3137 8044

Inglês

15 de maio de 2019

11:00 (Brasil) | 10:00 (Nova Iorque) | 14:00 (GMT)

Telefone (EUA): +1 (786) 837 9597

Telefone (Reino Unido): +44 (20) 3318 3776

Telefone (Brasil): +55 (11) 3137 8044

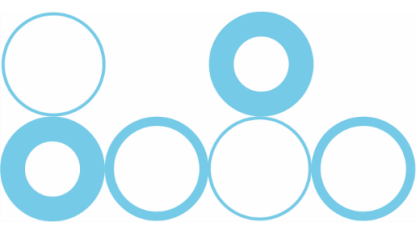
A SONAE SIERRA BRASIL DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T19

São Paulo, 14 de maio de 2019 – Sonae Sierra Brasil S.A. (B3: SSBR3), uma das principais incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2019.

As informações financeiras contidas neste relatório foram baseadas em informações gerenciais, que consideram a consolidação proporcional de todos os ativos. De qualquer forma, também apresentamos uma conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas contábeis e as informações gerenciais nos anexos deste relatório.

DESTAQUES

- As **vendas** dos lojistas em nossos shoppings cresceram 3,8% no 1T19, totalizando R\$ 1,2 bilhão, sendo que todos os nossos ativos reportaram crescimento de vendas no período, mesmo com o impacto da Páscoa mais tardia em 2019.
- As **vendas nas mesmas lojas (SSS)** fecharam o 1T19 com aumento de 2,3%, impulsionadas pelo desempenho das lojas satélite, especialmente as operações de serviço.
- Os **aluguéis nas mesmas lojas (SSR)** apresentaram sólido crescimento de 6,6% no 1T19, liderados pela redução contínua dos descontos temporários juntamente com maiores *leasing spreads* nas renovatórias.
- O Passeio das Águas Shopping continua a impulsionar o crescimento de nossa **taxa de ocupação**, que atingiu a marca de 95%, 1,7 ponto percentual acima do 1T18.
- A **taxa de inadimplência líquida** continua a cair, fechando o trimestre em 1,7%, o menor nível dos últimos dois anos.
- Reportamos mais um crescimento sólido de nossa **receita líquida** no 1T19, que totalizou R\$ 77,0 milhões, 6,4% acima do mesmo período de 2018, impulsionada pelo aumento de nossas receitas e da redução dos descontos temporários.
- O **EBITDA** totalizou R\$ 53,8 milhões no trimestre, crescimento de 7,8% em comparação com o 1T18, enquanto o **FFO** cresceu 21,4% no período, atingindo R\$ 33,6 milhões.
- O **lucro líquido** cresceu 17,3% no 1T19, alcançando R\$ 29,2 milhões.
- Em **abril de 2019** a Sonae Sierra Brasil concluiu a aquisição de participação adicional de 30,0% no Plaza Sul Shopping. Com esta aquisição, a participação da Companhia no shopping subiu para 90,0%, adicionando 7,1 mil m² à nossa ABL própria.

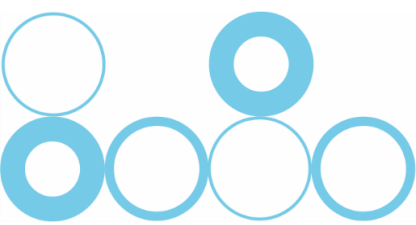
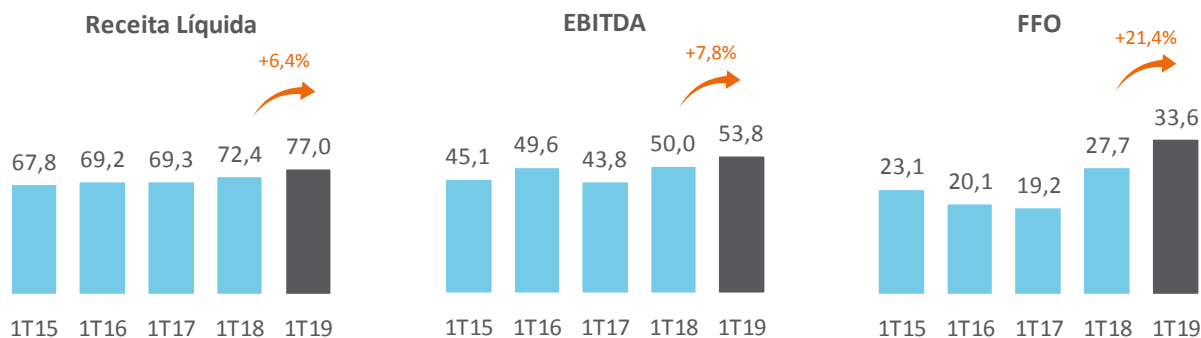


DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T19	1T18	Δ
Receita Líquida	77,0	72,4	6,4%
EBITDA	53,8	50,0	7,8%
Margem EBITDA	69,9%	69,0%	90 bps
FFO	33,6	27,7	21,4%
Margem FFO	43,7%	38,3%	542 bps

Indicadores Operacionais	1T19	1T18	Δ
ABL Total (mil m ²)	447,8	445,1	0,6%
ABL Própria (mil m ²)	348,5	347,1	0,4%
Número de Shoppings	9	9	-
Vendas (R\$ milhões)	1.171,6	1.129,0	3,8%
Vendas/m ² (R\$, méd. mensal)	1.032,5	1.004,7	2,8%
Aluguel/ m ² (R\$, méd. mensal)	71,1	69,1	2,8%
Ocupação	95,0%	93,3%	170 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,8%	9,6%	22 bps
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	2,3%	3,7%	-141 bps
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	6,6%	3,2%	338 bps
Inadimplência Líquida (UDM)	1,7%	4,0%	-230 bps

Principais Indicadores Financeiros (R\$ milhões)



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Desempenho e posicionamento

A Sonae Sierra Brasil teve um primeiro trimestre agitado em 2019. Exercemos o direito de preferência para a aquisição de participação adicional de 30% no Plaza Sul Shopping, uma transação alinhada com nossa estratégia de criar valor de longo prazo para nossos acionistas. Com sua recente revitalização, o Plaza Sul deve continuar a ter uma posição proeminente em nosso portfólio e uma peça fundamental em nossa estratégia.

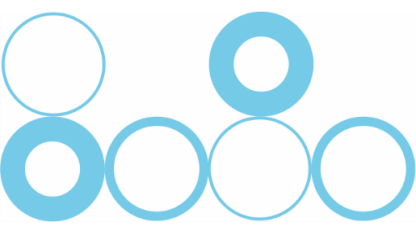
Também no primeiro trimestre concluímos com sucesso nossa terceira emissão de debêntures, que totalizou R\$ 200 milhões, reduzindo nosso custo médio da dívida e estendendo o prazo médio de amortização. Adicionalmente, iniciamos o projeto de revitalização do Shopping Metrôpole, usando a mesma estratégia aplicada no Plaza Sul, com a revitalização dos corredores e da praça de alimentação e o fortalecimento do *mix* de lojas do shopping, e demos passos importantes para integrar nossa operação física com novas tecnologias e experiências de compra.

Além disso, nossa equipe de *leasing* continua fazendo grandes avanços, assinando 40 novos contratos de locação no trimestre, o equivalente a quase 8.200 m² de área recém-locada. Assim, conseguimos fechar o 1T19 com uma taxa de ocupação 1,7 ponto percentual maior que no mesmo trimestre do ano passado. Nossa taxa geral de ocupação fechou o 1T19 em 95%, a maior desde 2016. Durante o trimestre, conseguimos fechar contratos com alguns lojistas de redes renomadas, como Decathlon, Daiso e Cacau Show Megastore no Parque D. Pedro Shopping e Le Biscuit no Passeio das Águas Shopping, fortalecendo ainda mais o *mix* de lojas destes ativos.

Assim, o resultado operacional de nossos shoppings foi sólido no 1T19. Todos os nossos ativos registraram crescimento de vendas no período, apesar do descasamento da Páscoa, levando os números consolidados a um aumento de 3,8% em relação ao 1T18. Mais uma vez, o ativo com maior crescimento de vendas foi o Passeio das Águas Shopping, que se beneficiou do melhor desempenho de seus lojistas aliado ao aumento de sua taxa de ocupação. O crescimento das vendas do Passeio das Águas foi de 9,2% no trimestre.

O Plaza Sul Shopping também teve um ótimo trimestre. O shopping tem se beneficiado da conclusão de seu projeto de revitalização e fortalecimento de *mix* de lojas. Diante disso, no primeiro trimestre do ano, as vendas aumentaram 7,3% no shopping.

As vendas nas mesmas lojas encerraram o trimestre em 2,3%, enquanto os aluguéis nas mesmas lojas, impulsionados pela redução contínua de descontos temporários, cresceram 6,6% no 1T19. O custo de ocupação foi de 9,8% no trimestre e a inadimplência líquida continua em queda, atingindo 1,7% ao final de março de 2019, 2,3 pontos percentuais abaixo da registrada no mesmo período de 2018.



O sólido desempenho operacional de nossa Companhia levou a um aumento de 6,4% da receita líquida no 1T19, que totalizou R\$ 77,0 milhões, resultado do crescimento generalizado de nossas receitas, juntamente com a já mencionada redução contínua de descontos temporários.

Assim, com maiores receitas e custos operacionais e despesas sob controle, o EBITDA cresceu quase 8% no período, atingindo R\$ 53,8 milhões, com margem de 70%, enquanto o FFO totalizou R\$ 33,6 milhões, crescendo 20% no trimestre, com uma sólida margem de aproximadamente 44%.

Perspectivas

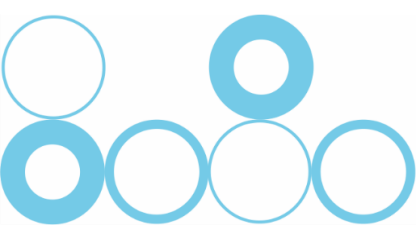
O crescimento contínuo de nossos resultados nos últimos anos atesta a qualidade de nosso portfólio, e seu perfil jovem deve manter este crescimento no longo prazo. Continuaremos focando na eficiência para gerar maiores retornos.

Também continuamos buscando oportunidades de crescimento, como a aquisição de uma participação adicional no Plaza Sul. Acreditamos que as oportunidades que agregam valor à Companhia continuarão a surgir no futuro próximo.

Além disso, projetos que transformarão nossos shopping centers em complexos multiuso estão progredindo rapidamente. Em Uberlândia, o projeto do hotel no terreno adjacente ao shopping está em fase final de aprovação na prefeitura e deve começar a ser construído ainda este ano. No Franca Shopping, os projetos para o desenvolvimento do condomínio residencial e da torre composta por lajes corporativas e um hotel, bem como o projeto de torres residenciais ao lado do Passeio das Águas, estão em projetos avançados para aprovação junto às autoridades locais e também devem começar a ser desenvolvidos em um futuro próximo.

O primeiro mês da parceria Rappi no Parque D. Pedro Shopping alcançou resultados animadores, o que nos dá a confiança para desenvolver projetos similares em outros shoppings do nosso portfólio. Por fim, o projeto de *marketplace* do Parque D. Pedro deve começar a operar no segundo trimestre de 2019 e já temos dezenas de lojas para o início do projeto. Essas ações estão alinhadas com nossa estratégia de melhorar a conveniência para os clientes de nossos shoppings, concentrando-se na experiência remota (*off-premise*) e digital.

A Administração

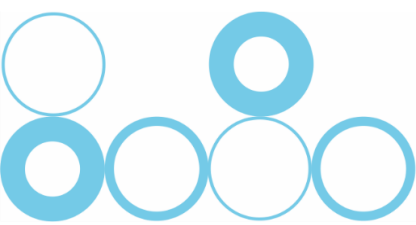


PORTFÓLIO 1T19

Ao final do 1T19 nosso portfólio era composto por nove shopping centers, totalizando 447,8 mil m² de ABL total e 348,5 mil m² de ABL própria.

Shopping Centers em Operação	Cidade	Lojas	ABL Total (mil m ²)	Participação	ABL Própria (mil m ²)	Ocupação (% ABL)
Parque D. Pedro Shopping	Campinas (SP)	395	127,3	51,0%	64,9	98,0%
Passeio das Águas Shopping	Goiânia (GO)	253	77,9	100,0%	77,9	87,7%
Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	194	52,9	100,0%	52,9	97,0%
Boulevard Londrina Shopping	Londrina (PR)	211	48,1	88,6%	42,6	91,7%
Manauara Shopping	Manaus (AM)	234	47,3	100,0%	47,3	97,9%
Shopping Metrópole	São Bernardo do Campo (SP)	173	29,9	100,0%	29,9	95,0%
Plaza Sul Shopping	São Paulo (SP)	207	23,5	60,0%	14,1	96,1%
Shopping Campo Limpo	São Paulo (SP)	135	22,2	20,0%	4,4	96,6%
Franca Shopping	Franca (SP)	94	18,6	76,9%	14,3	97,3%
Total		1.896	447,8	77,8%	348,5	95,0%

Em abril de 2019 concluímos a aquisição de participação adicional de 30,0% no Plaza Sul Shopping, que adicionará 7,1 mil m² à nossa ABL própria.



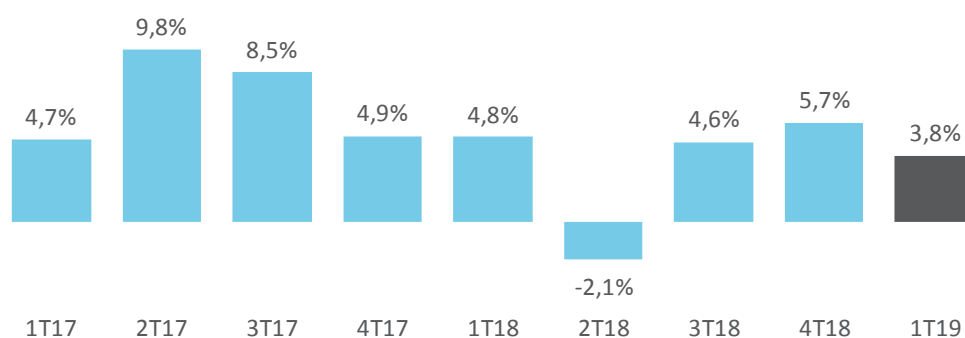
DESEMPENHO OPERACIONAL

Desempenho de vendas nos shopping centers

As vendas dos lojistas em nossos shoppings somaram R\$ 1,2 bilhão nos três primeiros meses de 2019, representando um crescimento de 3,8% em relação ao ano anterior. Todos os nossos nove shoppings reportaram crescimento de vendas no trimestre, apesar da Páscoa tardia em 2019 em comparação a 2018.

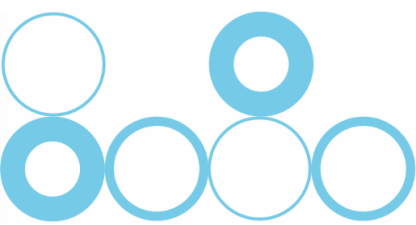
Os shopping centers Passeio das Águas e Plaza Sul lideraram nosso portfólio em termos de crescimento de vendas. Enquanto o Plaza Sul continuou a se beneficiar de sua revitalização e fortalecimento de *mix*, reportando crescimento de vendas de 7,3% no 1T19, o desempenho do Passeio das Águas é explicado por sua maturação contínua e maior ocupação. Assim, nosso ativo mais jovem registrou aumento de vendas de 9,2% no trimestre.

Crescimento de Vendas dos Lojistas (Y-o-Y)



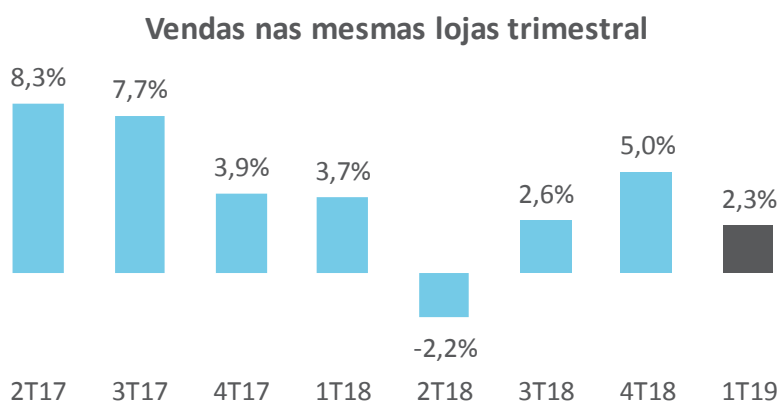
Por outro lado, o Parque D. Pedro Shopping encerrou o trimestre com números de vendas praticamente estáveis, impactados principalmente pelo fechamento da loja da FNAC aliada às vendas mais fracas do hipermercado do shopping. Vale ressaltar que nossa equipe de *leasing* já comercializou a área da FNAC para outra âncora, que deve abrir em breve, impulsionando as vendas do shopping.

Vendas dos lojistas, por Shopping Center (R\$ mil)	1T19	1T18	Δ
Parque D. Pedro Shopping	358.637	358.469	0,0%
Passeio das Águas Shopping	109.627	100.404	9,2%
Uberlândia Shopping	86.521	83.975	3,0%
Boulevard Londrina Shopping	73.300	71.057	3,2%
Manauara Shopping	201.517	191.844	5,0%
Shopping Metrópole	91.074	85.416	6,6%
Plaza Sul Shopping	103.731	96.694	7,3%
Shopping Campo Limpo	87.046	83.822	3,8%
Franca Shopping	60.147	57.345	4,9%
Total	1.171.600	1.129.026	3,8%



Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas fecharam o primeiro trimestre de 2019 com aumento de 2,3% sobre o mesmo período de 2018.



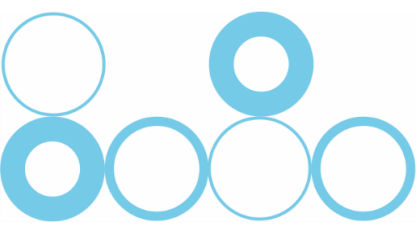
O destaque entre as lojas âncoras foram as redes de moda, cujo SSS no primeiro trimestre de 2019 foi de 4,9%. Por outro lado, fraco desempenho dos hipermercados continua impactando negativamente o resultado do segmento de lojas âncora como um todo.

As operações de serviços continuaram a registrar forte SSS no primeiro trimestre de 2019, com um aumento de 5,9%. Dentre o segmento "Outros", os destaques foram telecomunicações e artigos esportivos, que reportaram SSS de 15,6% e 12,9%, respectivamente, no trimestre.

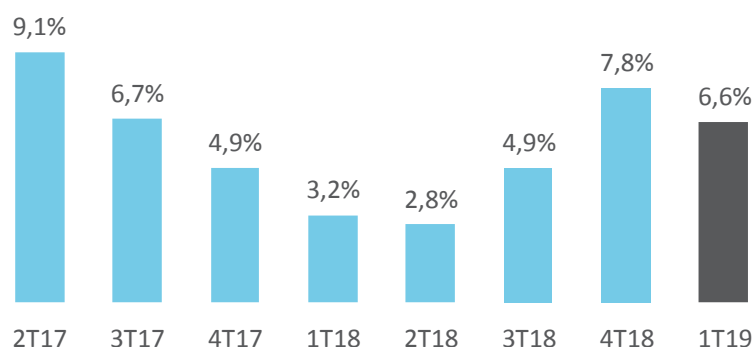
Vendas nas mesmas lojas (SSS)		1T19
Satélites		2,8%
<i>Alimentação</i>		1,9%
<i>Eletrodomésticos e artigos para casa</i>		-0,3%
<i>Serviços e conveniência</i>		5,9%
<i>Moda</i>		1,0%
<i>Outros</i>		5,4%
Âncoras		1,8%
<i>Moda e demais lojas âncora</i>		3,5%
<i>Hipermercados</i>		-10,2%
Lazer		-0,6%
<i>Cinema</i>		-0,8%
<i>Outros</i>		0,3%
Total		2,3%

Aluguéis nas mesmas lojas (SSR)

Liderados por outra queda considerável nos descontos temporários e pelo sólido crescimento da receita de locação, os aluguéis nas mesmas lojas aumentaram 6,6% no primeiro trimestre de 2019.



Aluguel nas mesmas lojas trimestral



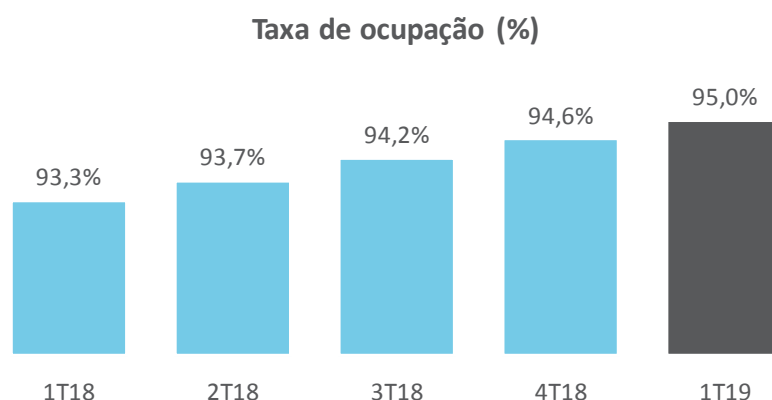
Quase todos os segmentos de lojas satélites reportaram aumento de SSR no primeiro trimestre de 2019, alguns deles apresentaram indicadores de dois dígitos.

As lojas âncoras possuem maior componente de aluguel variável em seus contratos de locação e o sólido desempenho dos lojistas desse segmento levou a um crescimento de 5,8% do SSR no 1T19.

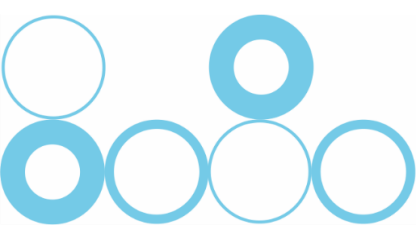
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	1T19
Satélites	6,9%
Âncoras	5,8%
Lazer	6,2%
Total	6,6%

Taxa de ocupação

A taxa de ocupação global da Sonae Sierra Brasil atingiu 95,0% ao final de março de 2019, 1,7 p.p. acima de março de 2018 e 0,4 p.p. acima da taxa registrada no final de 2018. É a taxa mais alta desde 2016. A ocupação do Passeio das Águas aumentou 1,1 p.p. no primeiro trimestre de



de 2019 e é 8,0 p.p. maior que a taxa registrada no final de março de 2018, sendo o principal fator de aumento da taxa de ocupação global da Sonae Sierra Brasil nos últimos doze meses.



O aumento constante de nossa taxa de ocupação tem sido em grande parte o resultado dos esforços de nossa equipe de *leasing*. No trimestre, a área recém-locada atingiu 8.173 m², com 40 contratos de locação assinados. O Parque D. Pedro tinha uma área equivalente a 4.250 m² de novos contratos assinados, incluindo a área de 3.000 m² desocupada pela FNAC no 4T18.

Contratos de locação assinados recentemente incluem Decathlon (substituindo a FNAC), Daiso, Megastore da Cacau Show, Oakley e Carmen Steffens Maison no Parque D. Pedro, Le Biscuit no Passeio das Águas, Zinzane e Usaflex em Manauara.



Adidas Originals @ Manauara Shopping



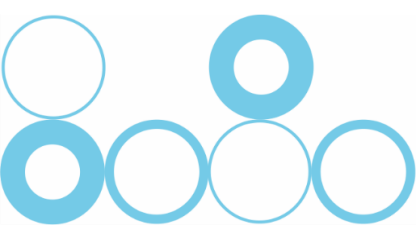
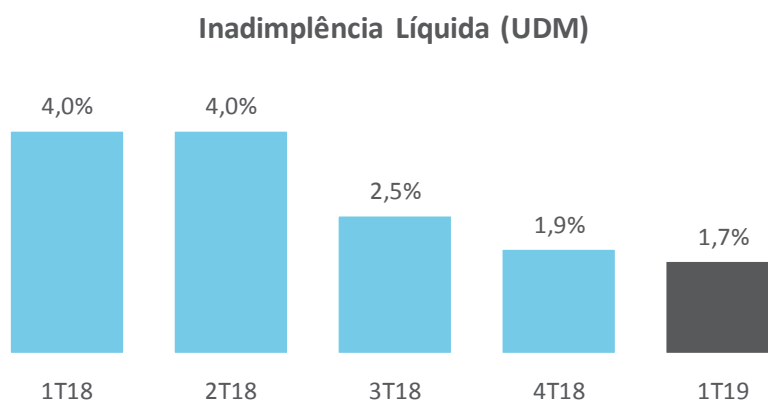
Popeyes @ Shopping Metr pole

Custo de ocupação

O custo de ocupação fechou o trimestre em 9,8% das vendas no 1T19, uma leve queda em relação ao trimestre anterior e 0,2 p.p. acima da taxa apresentada no 1T18.

Inadimplência Líquida

No primeiro trimestre de 2019 a inadimplência continuou a tendência de baixa registrada nos trimestres anteriores. O indicador dos últimos doze meses em março de 2019 era de 1,7%, uma redução de 3,3 p.p. em comparação com o mesmo período do ano anterior, liderado por melhores fundamentos de varejo e cenário macro.



DESEMPENHO FINANCEIRO

Receitas

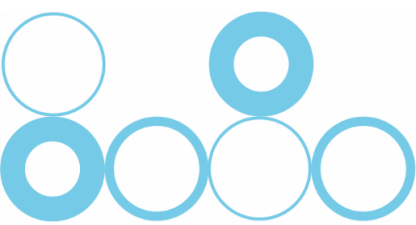
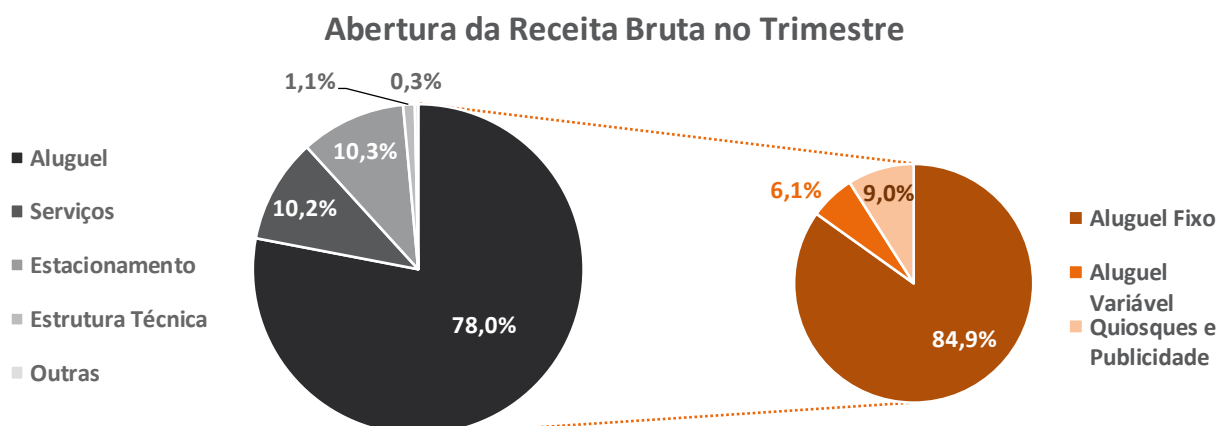
A receita bruta totalizou R\$ 88,8 milhões no 1T19, um aumento de 4,5% em relação ao 1T18. No mesmo período, a receita líquida cresceu 6,4%, atingindo R\$ 77,0 milhões, positivamente influenciada por menores descontos para os lojistas.

Receita (R\$ milhões)	1T19	1T18	Δ
Aluguel	69,3	67,0	3,4%
Receita de Serviços	9,1	8,3	9,5%
Receita de Estacionamento	9,1	8,0	13,6%
Estrutura Técnica (Key Money)	1,0	1,4	-27,4%
Outras Receitas	0,3	0,3	10,9%
Receita Bruta Total	88,8	85,0	4,5%
Impostos sobre aluguéis e serviços	(5,0)	(4,6)	8,8%
Descontos e cancelamentos	(6,8)	(8,1)	-15,1%
Receita Líquida	77,0	72,4	6,4%

A receita de aluguel fixo cresceu 2,9% no primeiro trimestre de 2019, positivamente influenciada pelos reajustes de inflação dos contratos. As receitas com quiosques e publicidade continuaram aumentando significativamente no 1T19, crescendo 15,2% em relação ao mesmo período de 2018.

As receitas de estacionamento continuaram a crescer a um ritmo de dois dígitos e encerraram o trimestre com aumento de 13,6% em relação ao 1T18, impulsionadas por maiores tarifas e fluxo de veículos em nossos shoppings, principalmente no Parque D. Pedro e Plaza Sul Shopping.

A redução de descontos temporários acelerou no 1T19, caindo mais de 15% em relação ao mesmo período de 2018, devido à recuperação contínua dos lojistas de nossos shoppings maduros e à maturação de nossa nova geração de ativos.



Custos e despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$ 24,0 milhões no 1T19, praticamente em linha com 1T18.

Os custos com pessoal encerraram o trimestre com um crescimento de 30,7% em relação ao 1T18, especialmente devido à maior provisão para remuneração variável. Em comparação com o quarto trimestre de 2018, os custos com pessoal cresceram apenas 3% no 1T19.

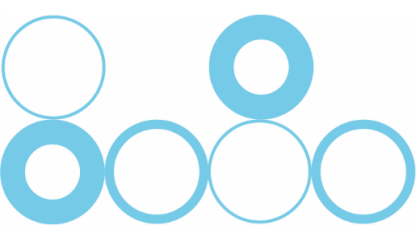
Por outro lado, os custos com lojas vagas caíram quase 22%, devido à maior taxa de ocupação nos shoppings, especialmente no Passeio das Águas. Influenciada pelas melhores cobranças e pela queda da inadimplência, a provisão para devedores duvidosos diminuiu 48,2% no 1T19.

Custos e Despesas (R\$ milhões)	1T19	1T18	Δ
Pessoal	10,6	8,1	30,7%
Serviços externos	2,1	2,4	-14,0%
Custo de ocupação (lojas vagas)	3,0	3,8	-21,8%
Custos de acordos contratuais com lojistas	3,4	3,1	8,2%
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	1,3	2,5	-48,2%
Depreciações e amortizações	0,4	0,5	-17,4%
Outros	3,3	3,5	-4,6%
Total	24,0	23,9	0,5%
Classificado como:			
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	18,9	17,8	6,0%
Pessoal	10,4	8,0	30,4%
Serviços externos	0,4	1,2	-65,3%
Custo de ocupação (lojas vagas)	3,0	3,8	-21,8%
Custos de acordos contratuais com lojistas	3,4	3,1	8,2%
Outros	1,8	1,8	-0,1%
Despesas operacionais	5,2	6,1	-15,6%
Pessoal	0,2	0,1	47,1%
Serviços externos	1,7	1,2	35,8%
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	1,3	2,5	-48,2%
Depreciações e amortizações	0,4	0,5	-17,4%
Outros	1,6	1,7	-9,2%
Total	24,0	23,9	0,5%

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 1T19 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 13,7 milhões, 4,5% inferior ao 1T18. Concluímos a amortização da 1ª emissão de debêntures da Companhia em fevereiro de 2019, que reduziu a alavancagem e o custo médio de nossa dívida.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ milhões)	1T19	1T18	Δ
Receitas Financeiras	4,9	6,0	-17,9%
Despesas Financeiras	(18,6)	(20,4)	-8,4%
Resultado Financeiro Total – Líquido	(13,7)	(14,4)	-4,5%



EBITDA & FFO

O EBITDA fechou o 1T19 em R\$ 53,8 milhões, aumento de 7,8% em relação ao 1T18, representando uma margem de 70% e liderado por outro sólido crescimento da receita líquida.

A combinação de maior EBITDA com menores despesas financeiras e impostos levou a um aumento de 21,4% do FFO no trimestre, que atingiu R\$ 33,6 milhões (R\$ 0,44/ação), com margem de 43,7%.

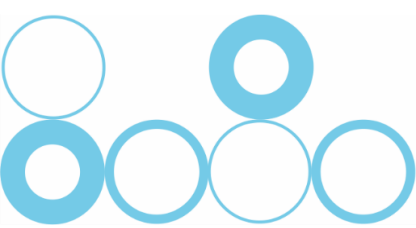
A reconciliação do lucro operacional antes dos resultados financeiros com EBITDA e FFO é apresentada na tabela a seguir:

Reconciliação do EBITDA e FFO (R\$ milhões)	1T19	1T18	Δ
Receita Líquida	77,0	72,4	6,4%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	53,4	49,4	8,0%
Depreciação e amortização	0,4	0,5	-17,4%
EBITDA	53,8	50,0	7,8%
Margem EBITDA	69,9%	69,0%	90 bps
EBITDA	53,8	50,0	7,8%
Resultado financeiro líquido	(13,7)	(14,4)	-4,5%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6,4)	(7,9)	-18,0%
FFO	33,6	27,7	21,4%
Margem FFO	43,7%	38,3%	542 bps
FFO/ação (R\$)	0,44	0,36	21,4%

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DE ACORDO COM O IFRS

De acordo com as políticas e normas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, as demonstrações financeiras da Sonae Sierra Brasil consolidam 100% do Parque D. Pedro Shopping e não consolidam a participação de 20% no Shopping Campo Limpo. Os resultados e principais indicadores financeiros da Companhia de acordo com esta metodologia são apresentados abaixo:

Reconciliação do EBITDA e FFO (R\$ milhões) - IFRS	1T19	1T18	Δ
Receita Líquida	94,4	89,1	5,9%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	70,7	66,4	6,5%
Depreciação e amortização	0,4	0,5	-17,4%
EBITDA	71,1	66,9	6,3%
Margem EBITDA	75,3%	75,0%	28 bps
EBITDA	71,1	66,9	6,3%
Resultado financeiro líquido	(13,4)	(13,7)	-2,6%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6,3)	(7,7)	-18,3%
FFO	51,4	45,4	13,2%
Margem FFO	54,5%	51,0%	351 bps

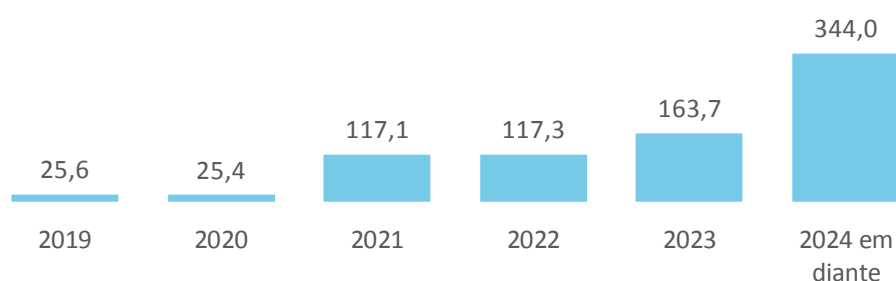


CAIXA E DÍVIDA FINANCEIRA

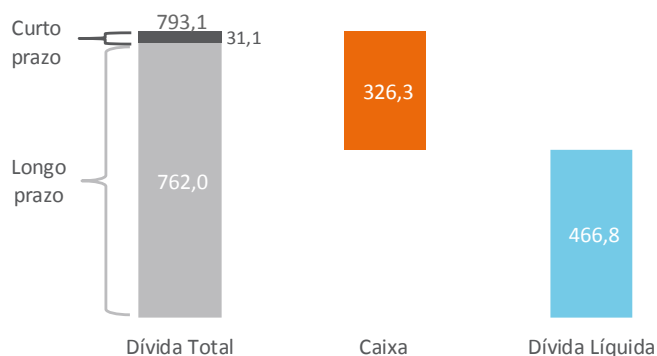
O saldo de caixa da Companhia totalizava R\$ 326,3 milhões ao final do 1T19, aumento de 21,7% frente ao 4T18, explicado principalmente pela 3ª emissão de debêntures, concluída em fevereiro de 2019. O saldo de caixa está alocado em aplicações financeiras de curto prazo e baixo risco, em bancos com grau de investimento, a uma taxa média de 101,1% do CDI.

A dívida financeira total da Companhia atingiu R\$ 793,1 milhões ao final do trimestre, e o cronograma de amortização correspondente está apresentado abaixo:

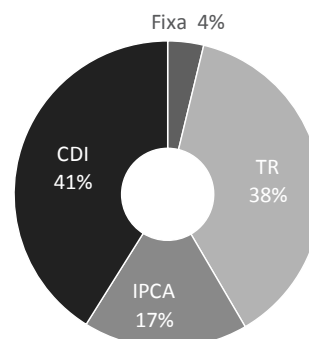
Amortização da Dívida Financeira (R\$ milhões)



Dívida Financeira Líquida (R\$ milhões)



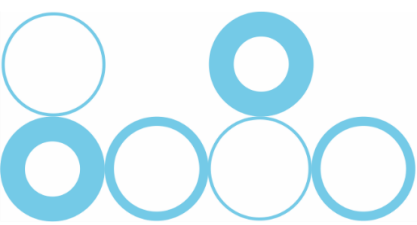
Perfil do Endividamento



A dívida financeira líquida de R\$ 466,8 milhões corresponde a 2,2 vezes o EBITDA dos últimos doze meses (ou 1,6 vezes de acordo com a consolidação das normas contábeis do IFRS).

Custo da dívida

O custo médio da dívida da Companhia diminuiu para 8,84% ao final do primeiro trimestre de 2019, ante 9,24% no 4T18. Essa redução é explicada pela gestão ativa do nosso endividamento, que visa reduzir o custo da dívida e alongar os prazos de amortização. No 1T19, cortamos mais de 2,0 p.p. nos custos de financiamento, relacionados às debêntures emitidas em 2012, que foram substituídas por uma nova emissão de debêntures com custos mais baixos em fevereiro de 2019.



Financiamentos Contratados	Duração Restante (anos)	Taxa ⁽¹⁾	Saldo em 31/03/19 (R\$ milhões)
Manauara Shopping	1,7	8,50%	30,0
Metrópole Shopping - Expansão I	4,1	TR + 9,30%	19,9
Uberlândia Shopping	8,8	TR + 9,70%	45,4
Boulevard Londrina Shopping	9,0	TR + 9,70%	81,6
Passeio das Águas Shopping	6,2	TR + 9,70%	152,8
Debêntures 2ª emissão - 1ª série	3,3	CDI + 0,75%	125,5
Debêntures 2ª emissão - 2ª série	5,3	IPCA + 6,23%	137,5
Debêntures 3ª emissão - 1ª série	4,9	CDI + 0,80%	90,2
Debêntures 3ª emissão - 2ª série	7,9	CDI + 1,05%	110,3
Total			793,1
Média	5,9	8,84%	

(1) Considerando TR a 0,00% a.a., CDI a 6,40% a.a. e IPCA a 4,58%.

PROJETOS E EVENTOS SUBSEQUENTES

Aquisição de participação minoritária no Plaza Sul Shopping

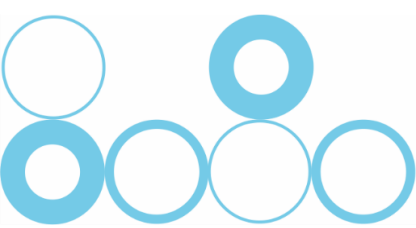
Em abril de 2019, a Sonae Sierra Brasil concluiu a aquisição de uma participação adicional de 30,0% no Plaza Sul Shopping, por R\$ 158,5 milhões, já pagos em dinheiro, representando um *cap rate* implícito de 7,1%. Com essa aquisição, a participação da Companhia no Plaza Sul aumenta para 90,0%, adicionando 7,1 mil m² ao ABL próprio da Companhia.

Projeto multiuso no Uberlândia Shopping - Hotel

O projeto do hotel a ser construído em um terreno adjacente ao Uberlândia Shopping está em fase final de aprovação na prefeitura. A construtora compradora do terreno iniciará as obras durante o 2S19 e o projeto tem uma abertura estimada para 2021, o que aumentará o desenvolvimento da área de influência do shopping. O hotel de 15 andares terá 14,5 mil m², 220 quartos, restaurante e centro de convenções.



Arte conceitual do hotel no Uberlândia Shopping



GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): Equivalente à soma de toda a área disponível para locação nos shopping centers.

B3: Brasil Bolsa Balcão S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias, Futuros e Mercado Balcão.

Custo de Ocupação: Relação (considerando os últimos doze meses) entre o aluguel mais encargos comuns e fundo de promoção sobre o total das vendas dos lojistas.

EBITDA: Lucro operacional antes do resultado financeiro + depreciação e amortização – gastos com valor justo das propriedades.

Fluxo de Caixa Operacional (FFO): EBITDA +/- resultado financeiro líquido – imposto de renda e contribuição social.

IFRS: *International Financial Reporting Standards* ou Normas Internacionais de Contabilidade.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.

Lojas Âncora ou 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 Satélite ou Satélites: Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncora e destinadas ao comércio em geral.

Inadimplência Líquida: Relação entre o montante de aluguel faturado e não recebido e o faturamento total de aluguel nos últimos doze meses.

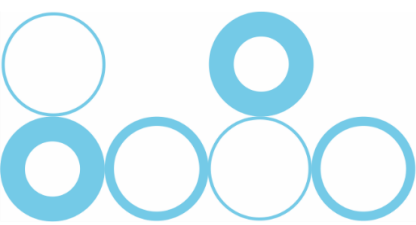
Resultado Operacional Líquido (NOI): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - despesas operacionais dos shoppings – provisão para devedores duvidosos.

SSR (Aluguel nas Mesmas Lojas): Relação entre o aluguel faturado para os mesmos lojistas no período atual comparado ao período anterior, proporcionalmente à nossa participação nos ativos.

SSS (Vendas nas Mesmas Lojas): Relação entre as vendas dos mesmos lojistas no período atual comparado ao período anterior, proporcionalmente à nossa participação nos ativos.

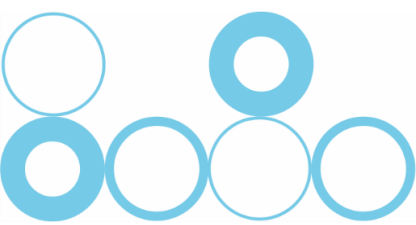
Taxa de Ocupação: Relação entre a área alugada e a ABL total de cada shopping center no fim de cada período.

As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

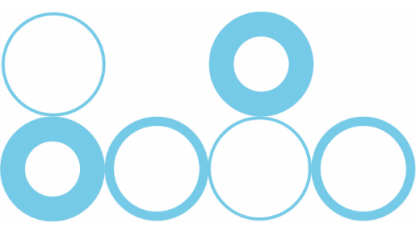


ANEXOS

Balço Patrimonial Gerencial (R\$ mil)			
ATIVO	31/03/2019	31/12/2018	Δ
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	326.330	268.135	21,7%
Contas a receber, líquidas	33.590	41.486	-19,0%
Impostos a recuperar	29.824	9.771	205,2%
Despesas antecipadas	166	22	665,8%
Outros créditos	5.216	3.415	52,7%
Total do ativo circulante	395.125	322.828	22,4%
Ativo não circulante mantido para venda	41.521	41.521	0,0%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber, líquidas	9.428	9.445	-0,2%
Impostos a recuperar	14.092	31.774	-55,6%
Empréstimos aos condomínios	21.694	22.296	-2,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.051	1.795	-41,4%
Depósitos judiciais	24.923	24.132	3,3%
Outros créditos	2.340	2.340	0,0%
Total do realizável a longo prazo	73.528	91.782	-19,9%
Propriedades para investimento	3.912.199	3.909.327	0,1%
Imobilizado	3.344	3.205	4,3%
Intangível	2.146	2.348	-8,6%
Total do ativo não circulante	3.991.217	4.006.662	-0,4%
TOTAL ATIVO	4.427.863	4.371.012	1,3%

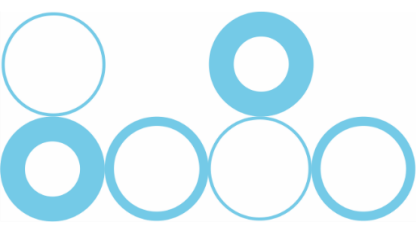


Balança Patrimonial Gerencial (R\$ mil)			
PASSIVO	31/03/19	31/12/18	Δ
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	22.324	22.383	-0,3%
Debêntures	8.768	175.616	-95,0%
Fornecedores nacionais	6.309	5.586	13,0%
Impostos a recolher	13.915	16.986	-18,1%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	8.348	9.055	-7,8%
Estrutura técnica	167	561	-70,2%
Dividendos a pagar	3.000	3.000	0,0%
Outras obrigações	8.935	9.774	-8,6%
Total do passivo circulante	71.768	242.963	-70,5%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	307.382	312.832	-1,7%
Debêntures	454.654	254.349	78,8%
Estrutura técnica	1.054	823	28,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	787.292	783.991	0,4%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	6.516	6.405	1,7%
Provisão para remuneração variável	3.436	3.049	12,7%
Total do passivo não circulante	1.560.333	1.361.449	14,6%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	1.397.866	1.397.866	0,0%
Reserva de capital	80.115	80.115	0,0%
Reservas de lucros	1.288.620	1.288.620	0,0%
Lucros/Prejuízos do Exercício	29.162	-	N/A
Total do patrimônio líquido	2.795.762	2.766.600	1,1%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.427.863	4.371.012	1,3%



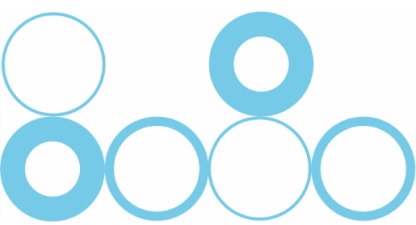
Demonstrações do Resultado Gerencial					
(R\$ mil)	1T19			1T18	Δ
	SSB Consolidado (100% PDP)	Ajustes*	SSB Consolidado Gerencial		
RECEITA OPERACIONAL BRUTA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	106.701	17.871	88.830	85.031	4,5%
Impostos sobre aluguéis e serviços	(4.964)	47	(5.011)	(4.606)	8,8%
Descontos e cancelamentos	(7.321)	(478)	(6.843)	(8.055)	-15,1%
Total deduções	(12.285)	(432)	(11.853)	(12.661)	-6,4%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	94.416	17.439	76.977	72.370	6,4%
Custo dos aluguéis e serviços prestados	(19.510)	(640)	(18.870)	(17.802)	6,0%
LUCRO BRUTO	74.906	16.799	58.107	54.568	6,5%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	(5.453)	(292)	(5.161)	(6.111)	-15,6%
Pessoal	(215)	0	(215)	(146)	47,1%
Serviços de terceiros	(1.699)	(46)	(1.653)	(1.217)	35,8%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.511)	(213)	(1.298)	(2.505)	-48,2%
Outras administrativas	(1.595)	(33)	(1.562)	(1.719)	-9,2%
Depreciações e amortizações	(433)	(1)	(432)	(523)	-17,4%
Tributárias	(440)	1	(441)	(441)	0,1%
Equivalência patrimonial	954	954	0	0	N/A
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	717	(177)	894	1.421	-37,1%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(4.222)	486	(4.708)	(5.131)	-8,2%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	70.684	17.285	53.399	49.437	8,0%
Resultado Financeiro Líquido	(13.375)	374	(13.749)	(14.397)	-4,5%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	57.309	17.658	39.651	35.040	13,2%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	(6.305)	139	(6.444)	(7.856)	-18,0%
Diferidos	(4.020)	25	(4.045)	(2.313)	74,9%
Total	(10.325)	163	(10.488)	(10.168)	3,1%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	46.984	17.822	29.162	24.871	17,3%

*Ajustes representam a exclusão de 49% do NOI do Parque D. Pedro, a inclusão de 20% do Campo Limpo e todos os efeitos de consolidação

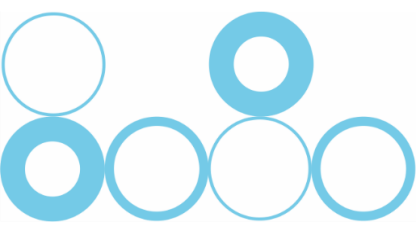


As informações financeiras e operacionais abaixo são baseadas nas demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e correspondem à comparação dos resultados obtidos no 1T19 com o mesmo período do ano anterior. Portanto, as demonstrações financeiras consolidadas incluem 100% dos resultados do Parque D. Pedro Shopping.

Balanco Patrimonial Consolidado - ATIVO (R\$ mil)	31/03/19	31/12/18	Δ
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	337.178	280.145	20,4%
Contas a receber, líquidas	42.237	50.694	-16,7%
Impostos a recuperar	29.943	9.889	202,8%
Despesas antecipadas	214	22	872,7%
Outros créditos	6.050	4.119	46,9%
Total do ativo circulante	415.622	344.869	20,5%
Ativo não circulante mantido para venda	41.521	41.521	0,0%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber, líquidas	12.235	12.409	-1,4%
Impostos a recuperar	14.092	31.774	-55,6%
Empréstimos aos condomínios	21.694	22.296	-2,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.090	1.828	-40,4%
Depósitos judiciais	24.880	24.089	3,3%
Outros créditos	2.167	2.167	0,0%
Total do realizável a longo prazo	76.158	94.563	-19,5%
Investimentos	44.447	44.643	-0,4%
Propriedades para investimento	4.977.297	4.974.104	0,1%
Imobilizado	3.323	3.205	3,7%
Intangível	2.146	2.348	-8,6%
Total do ativo não circulante	5.103.371	5.118.863	-0,3%
TOTAL ATIVO	5.560.514	5.505.253	1,0%



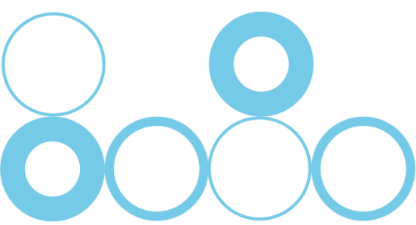
Balanco Patrimonial Consolidado: PASSIVO (R\$ mil)			
	31/03/2019	31/12/2018	Δ
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	22.324	22.383	-0,3%
Debêntures	8.768	175.616	-95,0%
Fornecedores nacionais	8.167	9.317	-12,3%
Impostos a recolher	14.385	17.415	-17,4%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	8.348	9.055	-7,8%
Estrutura técnica	148	534	-72,3%
Dividendos a pagar	3.000	3.000	0,0%
Rendimentos a distribuir	6.860	8.071	-15,0%
Outras obrigações	8.816	9.681	-8,9%
Total do passivo circulante	80.816	255.072	-68,3%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	307.382	312.832	-1,7%
Debêntures	454.654	254.349	78,8%
Estrutura técnica	956	767	24,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	769.152	765.870	0,4%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	6.697	6.581	1,8%
Provisão para remuneração variável	3.436	3.049	12,7%
Total do passivo não circulante	1.542.277	1.343.448	14,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	1.397.866	1.397.866	0,0%
Reserva de capital	80.115	80.115	0,0%
Reservas de lucros	1.288.621	1.288.621	0,0%
Lucros/Prejuízos do Exercício	29.162	0	N/A
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	2.795.764	2.766.602	1,1%
Participações não controladoras	1.141.657	1.140.131	0,1%
Total do patrimônio líquido	3.937.421	3.906.733	0,8%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.560.514	5.505.253	1,0%



RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T19

Demonstrações do Resultado Consolidado			
(R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)	1T19	1T18	Δ
RECEITA OPERACIONAL BRUTA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	106.701	102.335	4,3%
Impostos sobre aluguéis e serviços	(4.964)	(4.560)	8,9%
Descontos e cancelamentos	(7.321)	(8.651)	-15,4%
Total deduções	(12.285)	(13.211)	-7,0%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	94.416	89.124	5,9%
Custo dos aluguéis e serviços prestados	(19.510)	(18.327)	6,5%
LUCRO BRUTO	74.906	70.797	5,8%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(5.453)	(6.305)	-13,5%
Pessoal	(215)	(146)	47,3%
Serviços de terceiros	(1.699)	(1.264)	34,4%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.511)	(2.628)	-42,5%
Outras administrativas	(1.595)	(1.744)	-8,5%
Depreciações e amortizações	(433)	(523)	-17,2%
Tributárias	(440)	(439)	0,2%
Equivalência patrimonial	954	877	8,8%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	717	1.426	-49,7%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(4.222)	(4.441)	-4,9%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO	70.684	66.356	6,5%
Resultado Financeiro Líquido	(13.375)	(13.736)	-2,6%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	57.309	52.620	8,9%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes	(6.305)	(7.717)	-18,3%
Diferidos	(4.020)	(2.296)	75,1%
Total	(10.325)	(10.013)	3,1%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	46.984	42.607	10,3%
LUCRO ATRIBUÍVEL A			
Proprietários da controladora	29.162	24.871	17,3%
Participações não controladoras	17.822	17.736	0,5%
Lucro líquido por ação	0,38	0,33	17,3%

Receita Bruta Consolidada			
(R\$ milhões)	1T19	1T18	Δ
Aluguel	84,9	82,4	3,1%
Receita de Serviços	7,1	6,6	7,2%
Receita de Estacionamento	13,0	11,4	13,9%
Estrutura Técnica (Key Money)	1,3	1,6	-20,3%
Outras Receitas	0,5	0,4	26,4%
Receita Bruta Total	106,7	102,3	4,3%



RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T19

Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Período de três meses findo	
	31/03/2019	31/03/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	46.984	42.607
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	433	523
Valor residual do ativo imobilizado vendido	17	38
Ganho em operação de derivativo, líquido	(35)	(107)
Receita de aluguel a faturar	(58)	(79)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.511	2.628
(Reversão) constituição de provisão para contingências, líquida	15	(138)
Atualização monetária sobre provisão para contingências	60	95
Provisão para remuneração variável	2.469	825
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.020	2.296
Imposto de renda e contribuição social	6.305	7.717
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e compra de ativo	17.803	20.374
Equivalência patrimonial	(954)	(877)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	7.178	7.100
Empréstimos aos condomínios	602	1.076
Impostos a recuperar	(2.372)	(2.096)
Despesas antecipadas	(192)	(203)
Depósitos judiciais	(791)	(836)
Outros	(1.931)	(248)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	(1.150)	1.122
Impostos a recolher	(2.189)	(3.645)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	(2.789)	(1.879)
Estrutura técnica	(197)	(669)
Pagamentos de contingências	41	0
Outras obrigações	(865)	336
Caixa gerado (utilizado nas) pelas atividades operacionais	73.915	75.960
Juros pagos	(29.741)	(37.080)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.146)	(6.706)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	37.028	32.174
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição ou construção de propriedades para investimento	(3.193)	(7.724)
Aquisição de imobilizado	(357)	(541)
Aquisição de intangível	(9)	(196)
Dividendos recebidos	1.150	1.139
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	(2.409)	(7.322)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Debêntures emitidas	200.000	0
Gastos na emissão de debêntures	(1.768)	0
Debêntures pagas - principal	(152.859)	(147.297)
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(5.452)	(16.023)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários Parque D. Pedro I e II	(17.507)	(15.833)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	22.414	(179.153)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	57.033	(154.301)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	337.178	294.128
No início do exercício	280.145	448.429
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	57.033	(154.301)

