

# GeneralShopping&Outlets DO BRASIL



Apresentação dos Resultados do 4T19

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

## Aviso importante

Esta apresentação contém declarações e informações prospectivas a respeito da General Shopping e Outlets do Brasil. Estas declarações e informações prospectivas baseiam-se em premissas e expectativas futuras que poderão não se concretizar e não são garantia do desempenho futuro da Companhia. As referidas declarações e informações prospectivas estão e estarão, conforme o caso, sujeitas a riscos, incertezas e outros fatores relativos às operações e aos ambientes de negócios da General Shopping e Outlets do Brasil, em virtude dos quais os resultados reais da Companhia podem diferir de maneira relevante de resultados futuros expressos ou implícitos nas declarações e informações prospectivas constantes do presente material.

Embora a General Shopping e Outlets do Brasil acredite que as premissas e expectativas utilizadas para a divulgação das declarações e informações prospectivas sejam razoáveis e baseadas em dados atualmente disponíveis à sua administração, a General Shopping e Outlets do Brasil não pode garantir resultados ou acontecimentos futuros. A General Shopping e Outlets do Brasil isenta-se expressamente do dever de atualizar qualquer uma das declarações e informações prospectivas contidas no presente material.

Esta apresentação não constitui oferta, convite ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. Esta apresentação e seu conteúdo não constituem a base de um contrato ou compromisso de qualquer espécie.

**Panorama do Setor**

---

**Visão Geral da Companhia**

---

**Desempenho Financeiro**

---

# GeneralShopping&Outlets

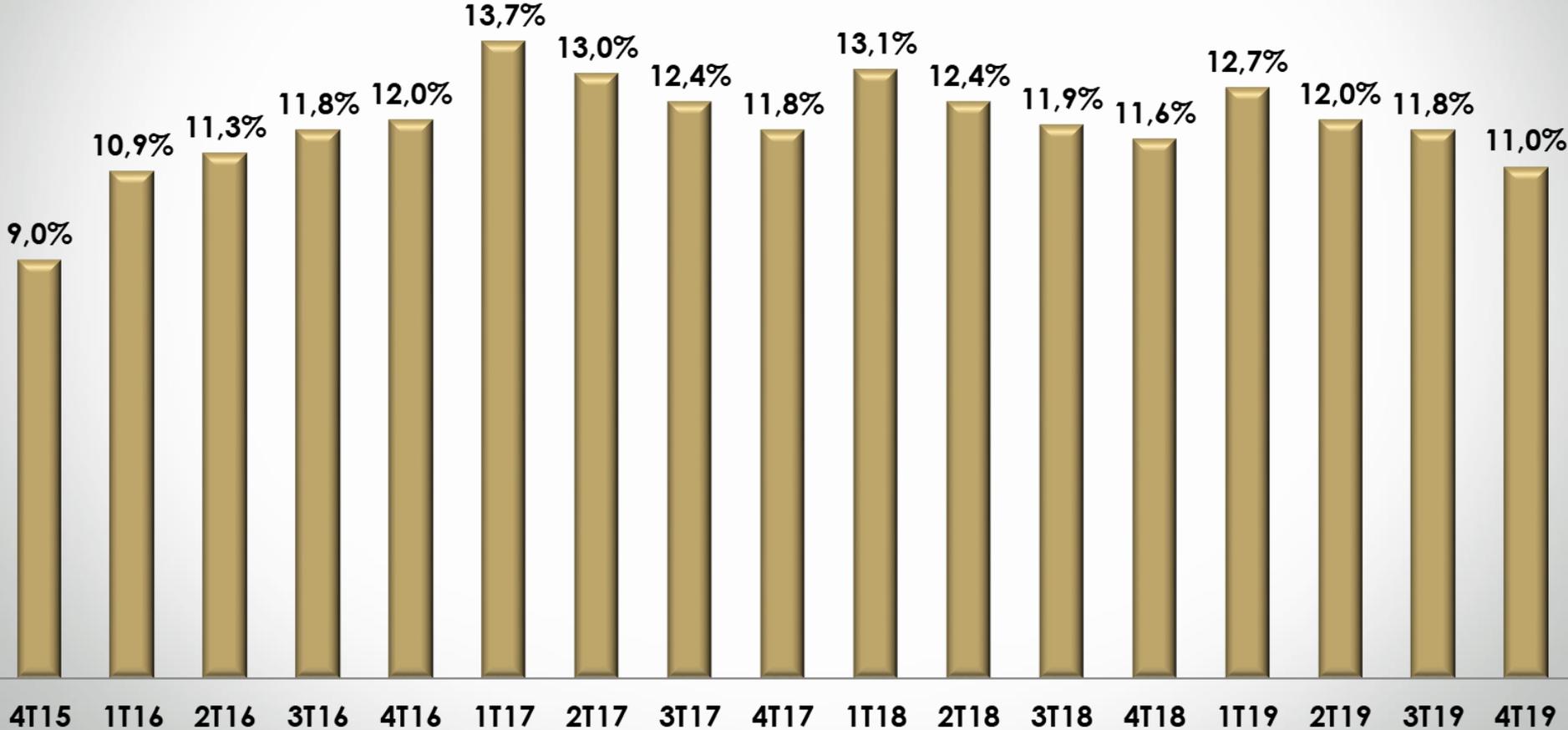
DO BRASIL



## Panorama do Setor

# Indicadores Econômicos

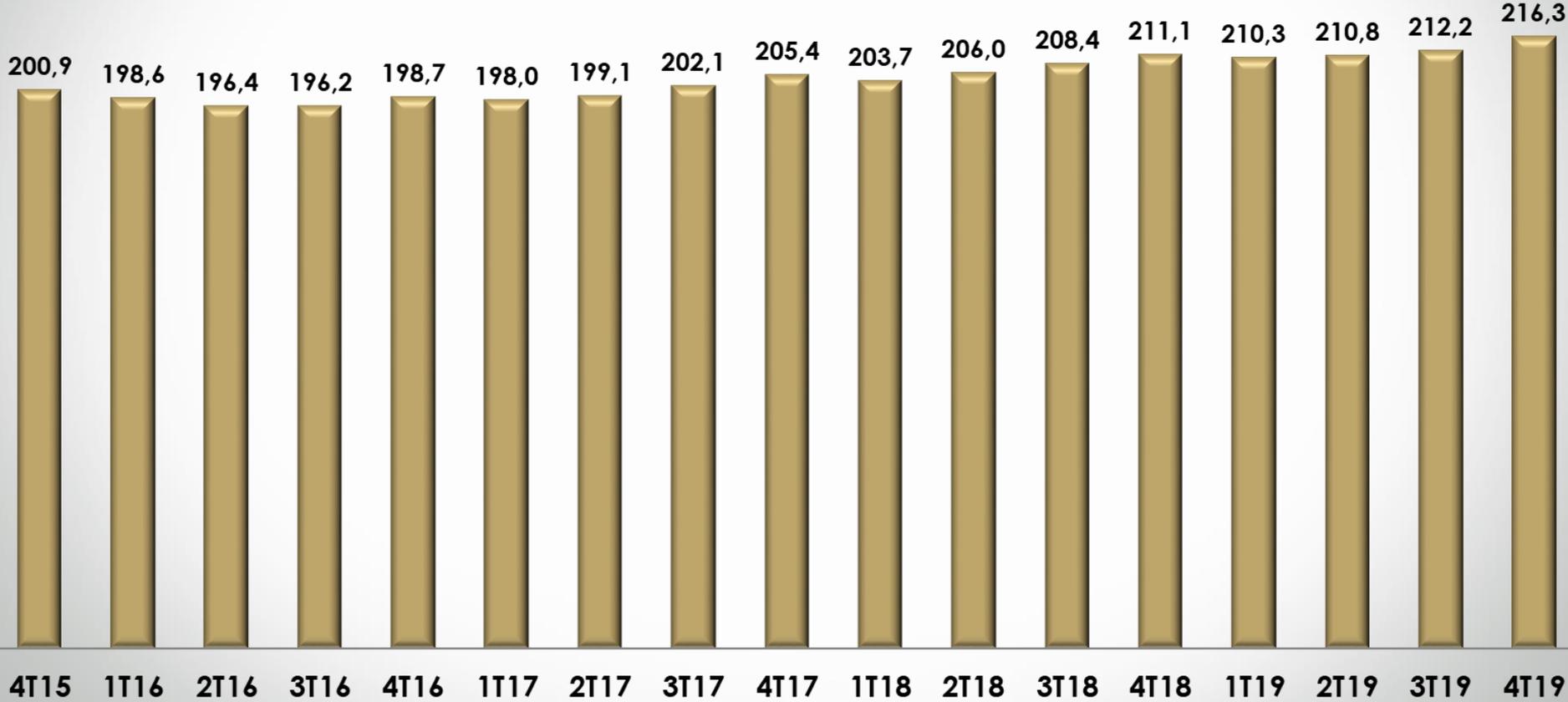
## Evolução da taxa de desocupação por trimestre



Fonte: PNAD Contínua – IBGE  
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

# Indicadores Econômicos

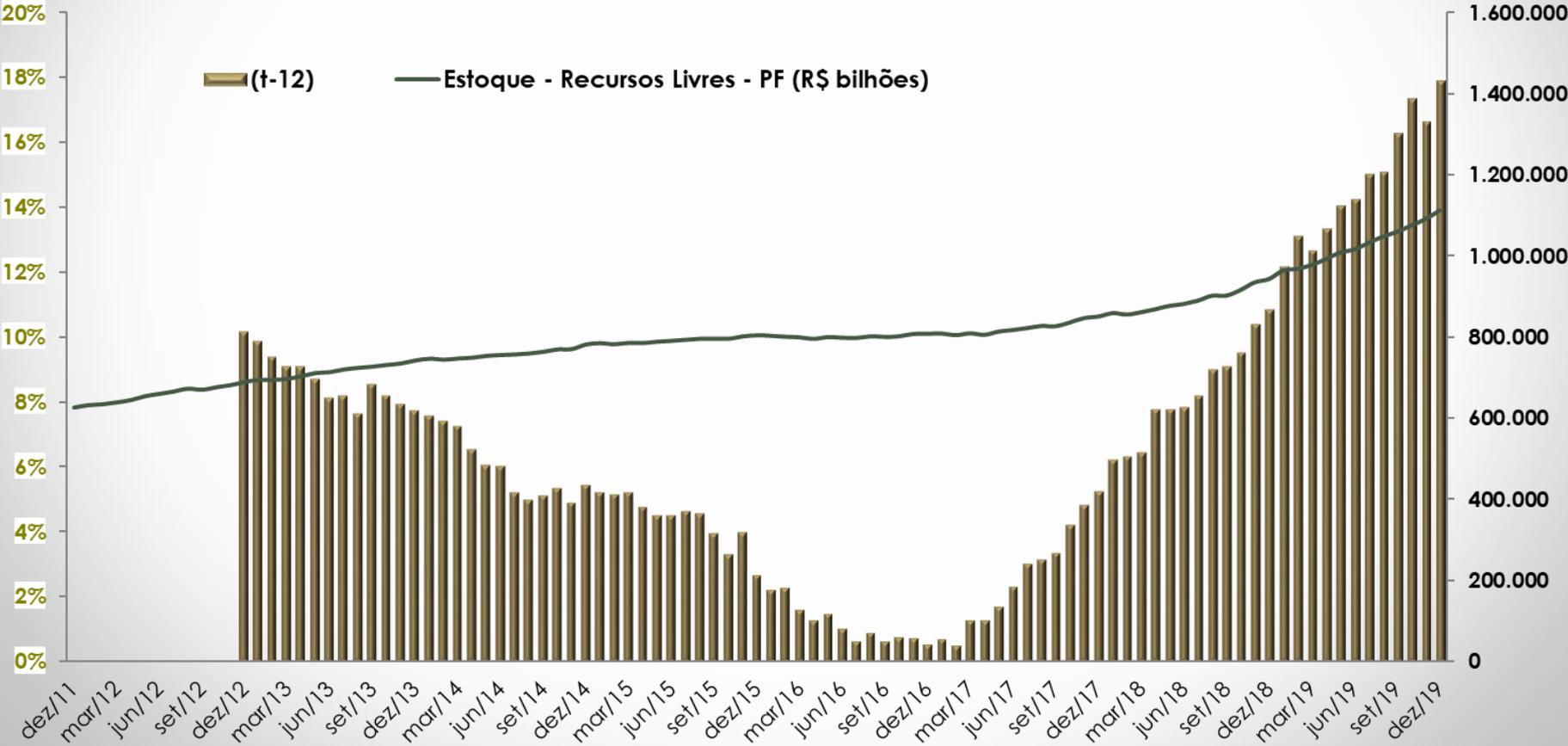
## Massa de rendimento real habitual dos ocupados R\$ bilhão por Trimestre



Fonte: PNAD Contínua – IBGE - Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

# Performance de Crédito

## Volume de crédito destinado às famílias Estoque



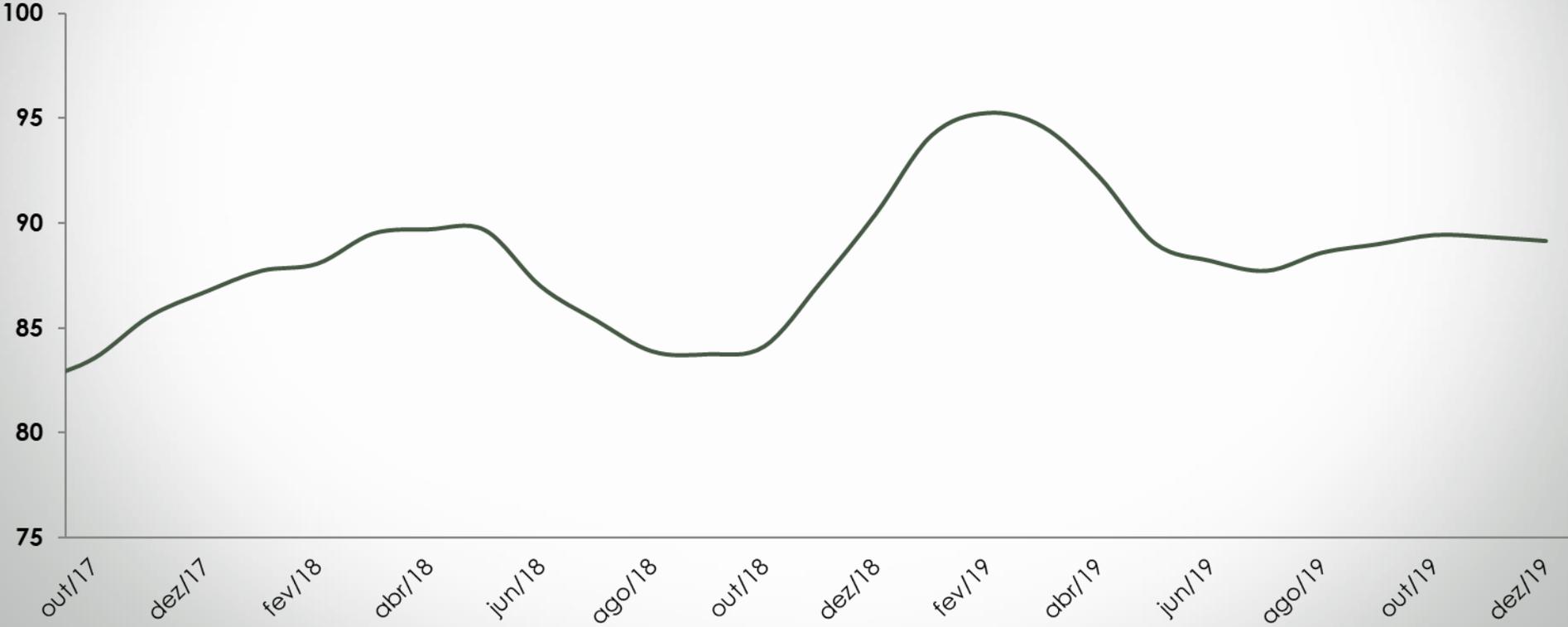
Fonte: Banco Central  
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

## Taxa de Inadimplência Pessoas Físicas - %



Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV  
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

## Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral

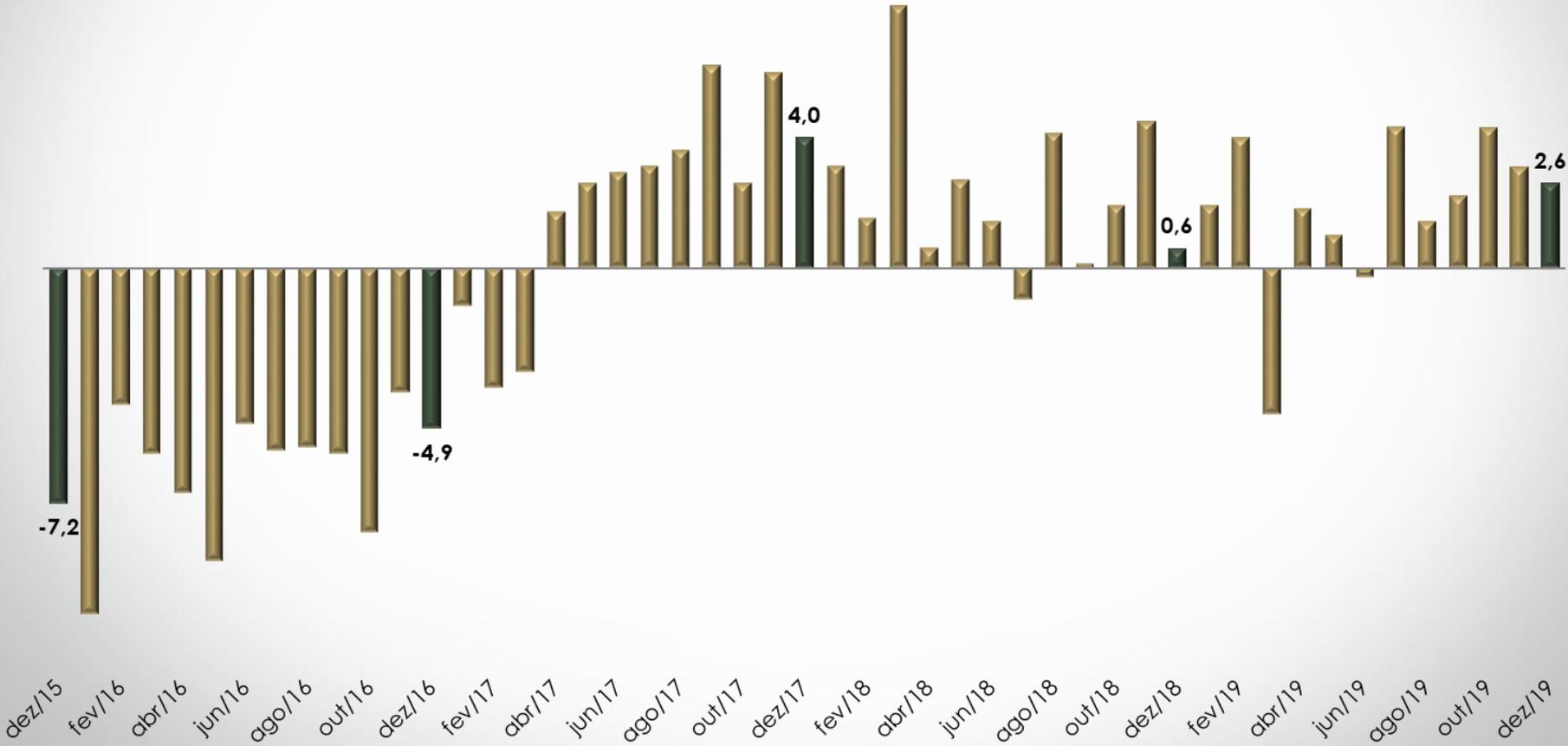


Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV  
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

# Performance do Varejo

## Desempenho do Comércio Varejista

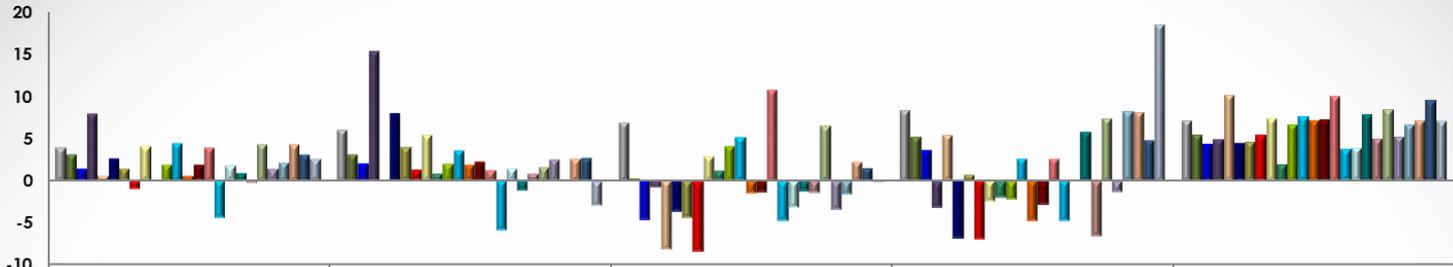
variação frente ao mesmo mês do ano anterior - volume de vendas - %



Fonte: PMC - IBGE  
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

# Performance do Varejo

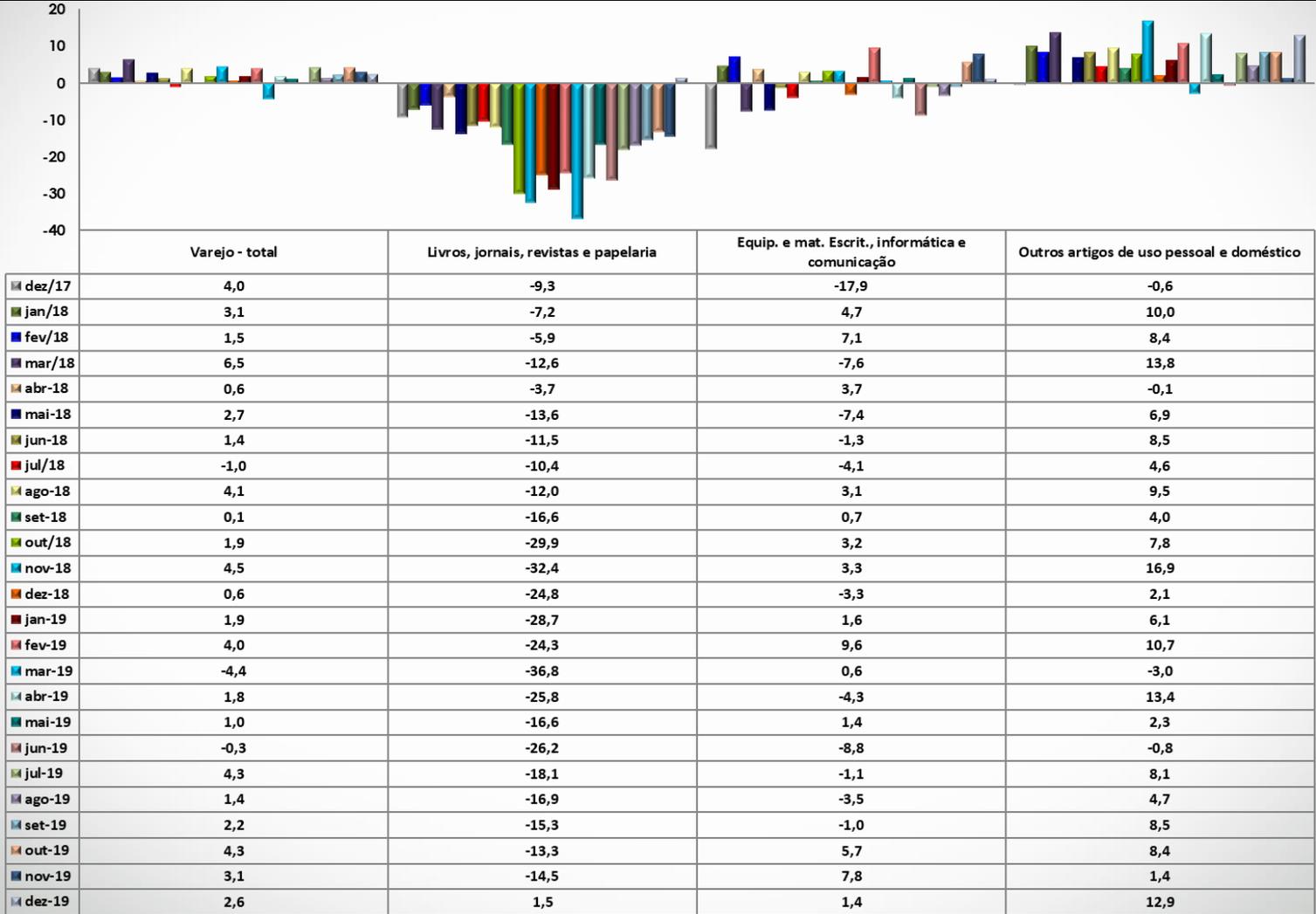
## Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – dez/17- dez/19



	Varejo - total	Hiper, supermercados, prod. alimentícios	Tecidos, vestuário e calçados	Móveis e eletrodomésticos	Art. Farmacêut., médicos, ortopédicos, de perf. e cosméticos
dez/17	4,0	6,0	6,9	8,3	7,1
jan/18	3,1	3,1	0,3	5,2	5,4
fev/18	1,5	2,0	-4,6	3,6	4,4
mar/18	8,0	15,4	-0,7	-3,2	5,0
abr/18	0,6	0,1	-8,2	5,5	10,2
mai/18	2,7	8,0	-3,7	-6,8	4,5
jun/18	1,4	4,0	-4,4	0,7	4,6
jul/18	-1,0	1,3	-8,4	-6,9	5,5
ago/18	4,1	5,5	2,9	-2,4	7,4
set/18	0,1	0,8	1,2	-1,9	1,9
out/18	1,9	2,0	4,1	-2,2	6,7
nov/18	4,5	3,6	5,2	2,7	7,6
dez/18	0,6	1,9	-1,5	-4,7	7,2
jan/19	1,9	2,3	-1,4	-2,8	7,3
fev/19	4,0	1,3	10,8	2,7	10,0
mar/19	-4,4	-5,8	-4,8	-4,8	3,7
abr/19	1,8	1,5	-3,2	0,0	3,9
mai/19	1,0	-1,1	-1,2	5,8	7,9
jun/19	-0,3	0,8	-1,5	-6,6	5,0
jul/19	4,3	1,7	6,5	7,4	8,5
ago/19	1,4	2,5	-3,4	-1,3	5,2
set/19	2,2	0,2	-1,6	8,2	6,7
out/19	4,3	2,7	2,3	8,1	7,1
nov/19	3,1	2,8	1,6	4,8	9,6
dez/19	2,6	-2,9	-0,1	18,6	7,1

# Performance do Varejo

## Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – dez/17- dez/19



# GeneralShopping&Outlets

DO BRASIL



## Visão Geral da Companhia

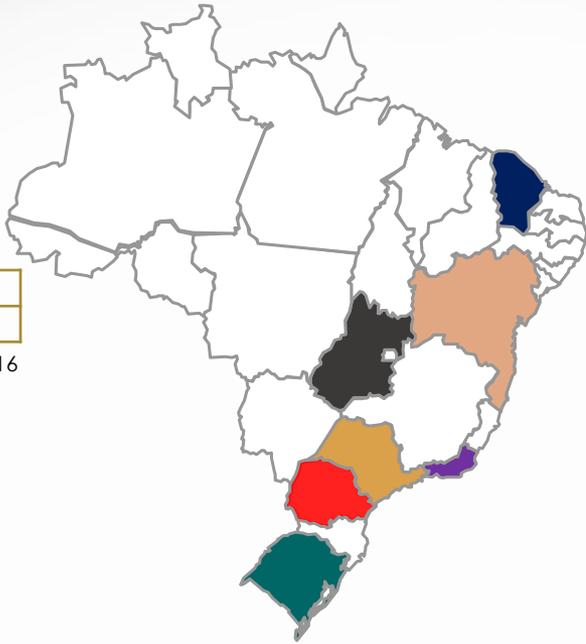
## General Shopping e Outlets do Brasil – Portfólio Próprio

Shopping Center	Part.	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria
Parque Shopping Barueri	48,0%	36.300	17.424
Parque Shopping Maia	50,1%	31.711	15.887
Shopping do Vale	84,4%	16.882	14.247
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590
Outlet Premium Brasília	3,0%	16.162	485
Unimart Shopping Campinas	0,5%	15.878	79
Shopping Bonsucesso	0,1%	25.273	25
	41,3%	162.560	67.214

## General Shopping e Outlets do Brasil – Prestação de Serviços

Shopping Center	ABL Total (m <sup>2</sup> )
Parque Shopping Sulacap	29.022
Outlet Premium São Paulo	24.337
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906
Outlet Premium Fortaleza	15.172
Outlet Premium Salvador	14.964
Poli Shopping Guarulhos	3.386
	107.787

# Distribuição Geográfica



Região	PIB	Varejo
Sul e Sudeste	70,2%	71,2%

Fonte: IBGE 2016

- Shopping em operação
- ▲ Shopping em construção

Auto Shopping



ABL total (m<sup>2</sup>) 11.477

Outlet Premium Grande SP



ABL Total m<sup>2</sup>) 24.000

Outlet Premium Salvador



ABL total (m<sup>2</sup>) 14.964

Outlet Premium São Paulo



ABL total (m<sup>2</sup>) 24.337

Parque Shopping Sulacap



ABL total (m<sup>2</sup>) 29.022

Outlet Premium Rio de Janeiro



ABL Total(m<sup>2</sup>) 20.906

Poli Shopping Guarulhos



ABL total (m<sup>2</sup>) 3.386

Shopping Bonsucesso



ABL total (m<sup>2</sup>) 25.273

Unimart Shopping Campinas



ABL total (m<sup>2</sup>) 15.878

Parque Shopping Maia



ABL total (m<sup>2</sup>) 31.711

Parque Shopping Barueri



ABL total (m<sup>2</sup>) 36.300

Outlet Premium Brasília



ABL total (m<sup>2</sup>) 16.162

Outlet Premium Fortaleza



ABL Total(m<sup>2</sup>) 15.172

Shopping do Vale



ABL total (m<sup>2</sup>) 16.882

Cascavel JL Shopping



ABL total (m<sup>2</sup>) 8.877

# Outlet Premium Grande São Paulo



**Tipo:** Outlet Center

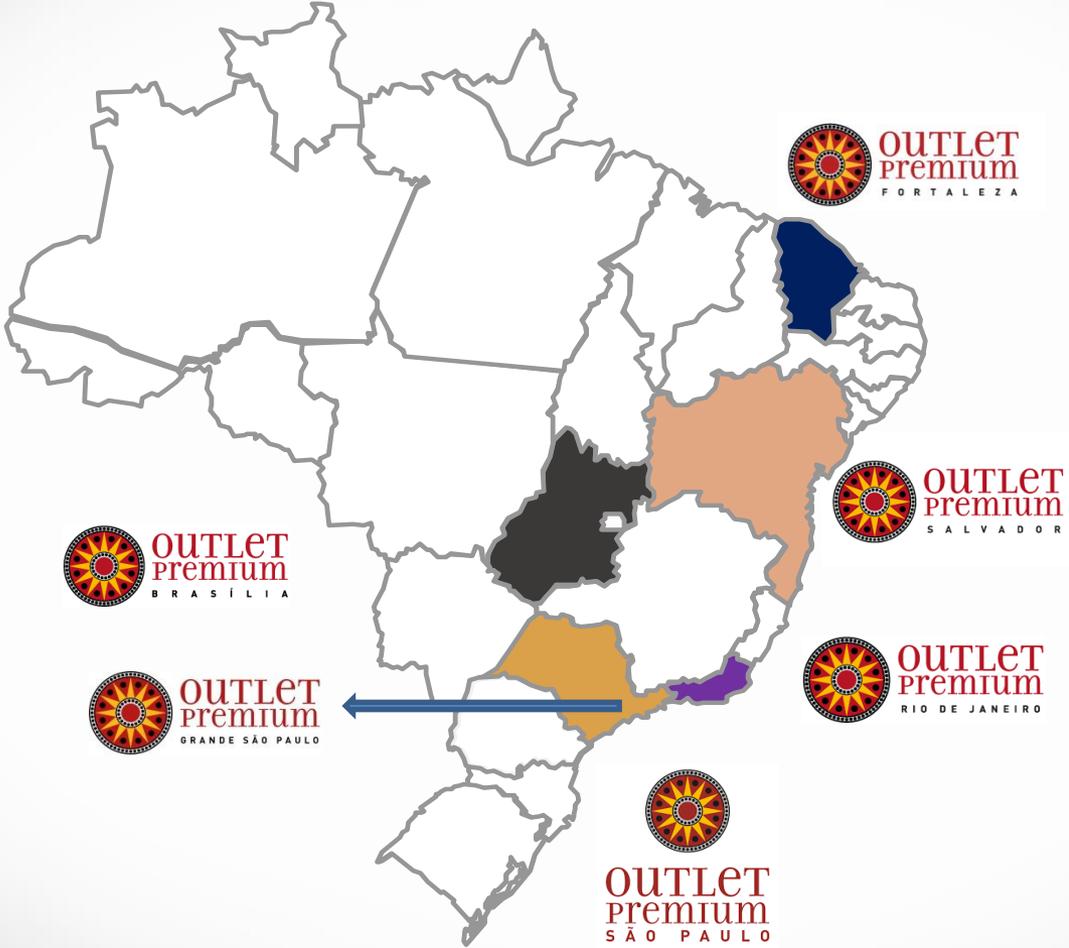
**Localização:** Rodovia Ayrton Senna, "saída 45", intersecção com a Rodovia Mogi-Dutra.

**ABL Total:** 24.000 m<sup>2</sup>\*

**Número de Lojas:** 120 operações\*

**Data prevista para inauguração:** segundo semestre de 2020

# Operações de Outlet Centers



# Serviços Complementares

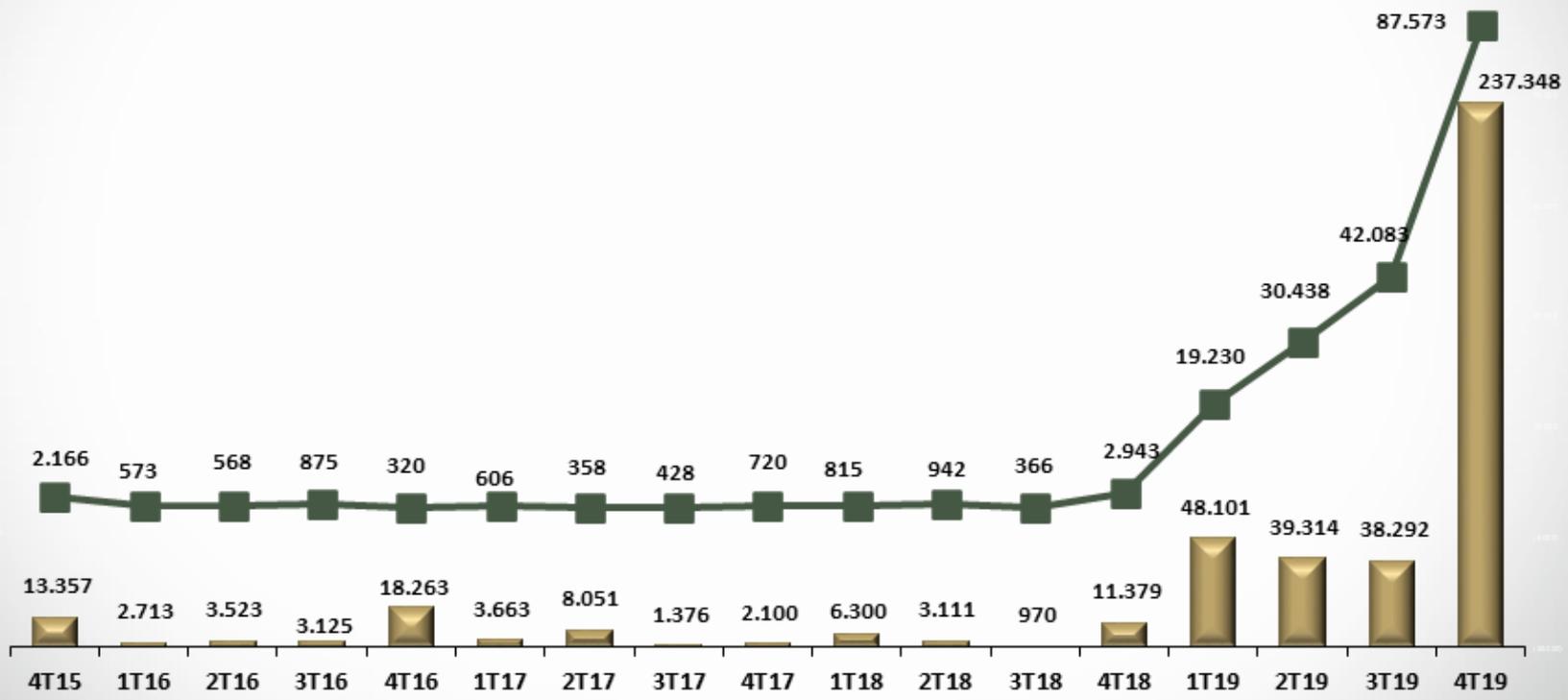


	Administração	Estacionamento	Água	Energia
<b>Auto</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Poli Guarulhos</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Cascavel</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Do Vale</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Unimart Campinas</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Outlet São Paulo</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Barueri</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Outlet Brasília</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Bonsucesso</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Outlet Salvador</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Sulacap</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Maia</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Outlet Rio de Janeiro</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Outlet Premium Fortaleza</b>	✓	✓	✓	✓

✓ Serviços prestados para o shopping    ✓ Potencial de prestação de serviços/em implantação

# GSHP3

Volume (R\$ mil)



Volume de Negócios      Número de Negócios

GSHP3	
Preço Final em 31/12/2019	R\$ 2,80
Maior Preço em 4T19	R\$ 4,00
Menor Preço em 4T19	R\$ 0,72
Valorização no 4T19	241,5%

## Evento Subsequente

Com a pandemia do Coronavírus (“COVID-19”), a economia global e a brasileira foram afetadas diretamente, com impacto na circulação de pessoas e no movimento do comércio em geral, incluindo shopping centers. A Administração da Companhia acompanha os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos e contingências para manter a continuidade das atividades e operações em condições de normalidade. Na data de emissão destas demonstrações financeiras, ainda não é possível mensurar os riscos e eventuais perdas que tal pandemia possa gerar sobre as estimativas ou os negócios da Companhia.

# GeneralShopping&Outlets

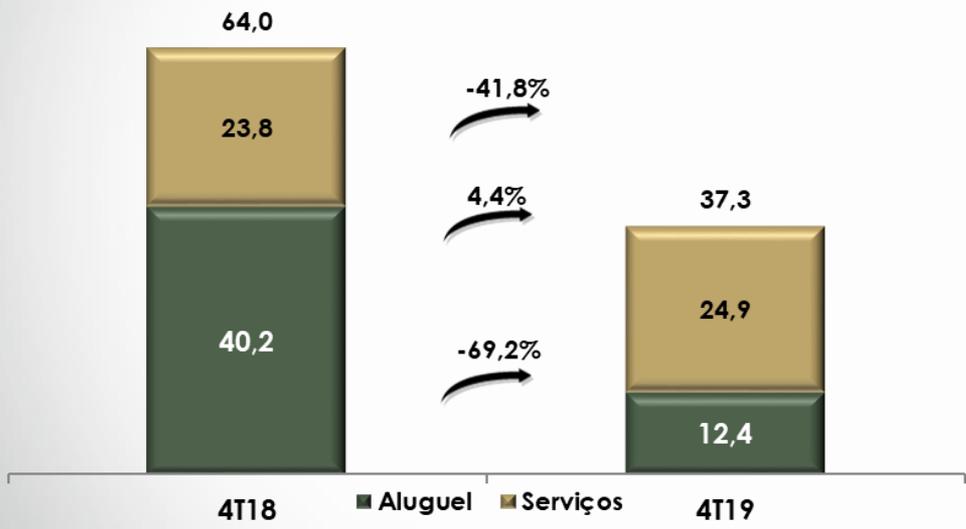
DO BRASIL



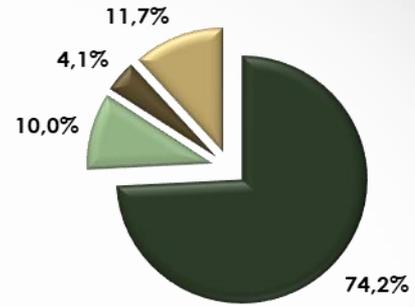
## Desempenho Financeiro

# Receita Bruta

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

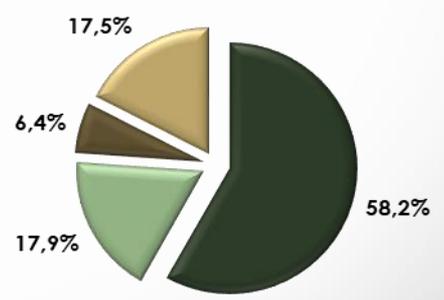


**Receita de Aluguéis - 4T19**



- Aluguel Mínimo
- Aluguel Percentual de Vendas
- Luvas
- Merchandising

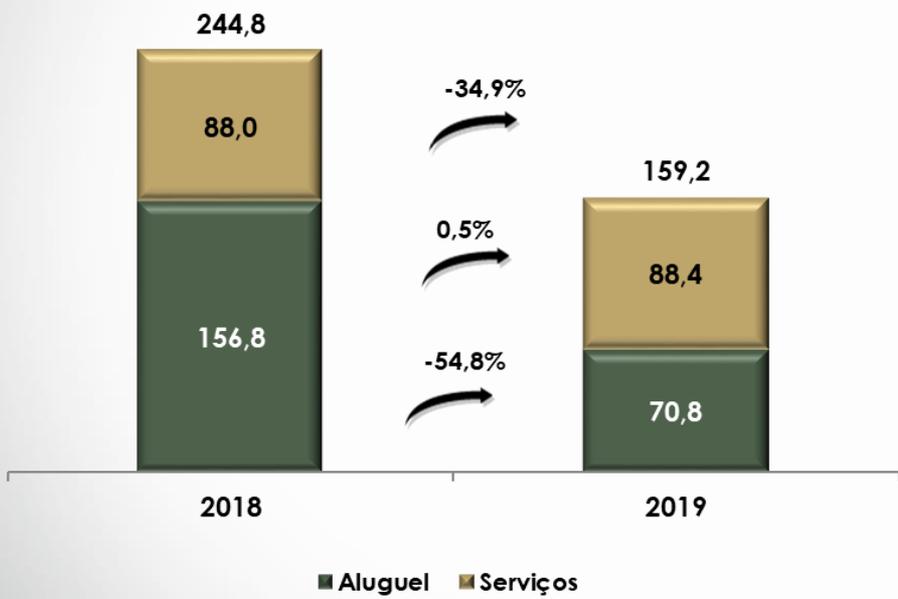
**Receita de Serviços - 4T19**



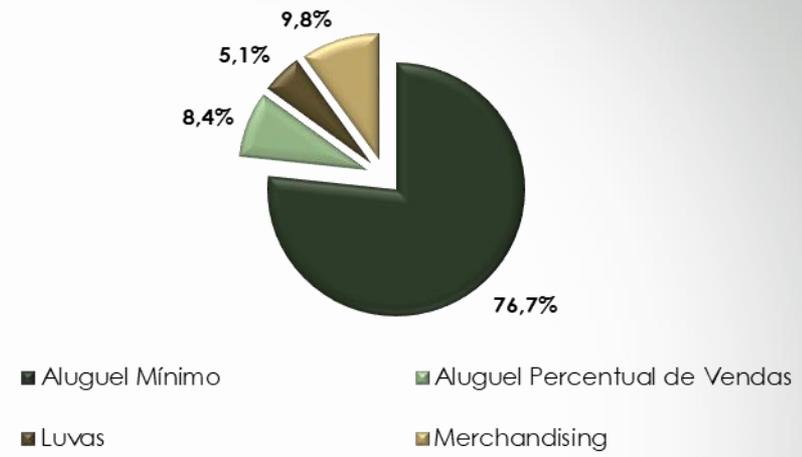
- Estacionamento
- Energia
- Água
- Administração

# Receita Bruta

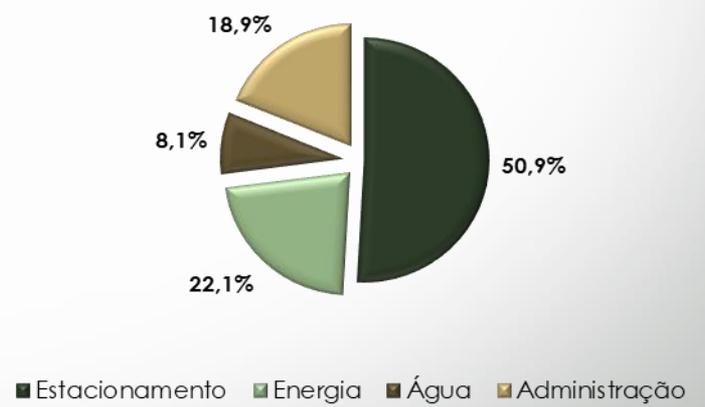
EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA  
(R\$ milhões)



Receita de Aluguéis - 2019



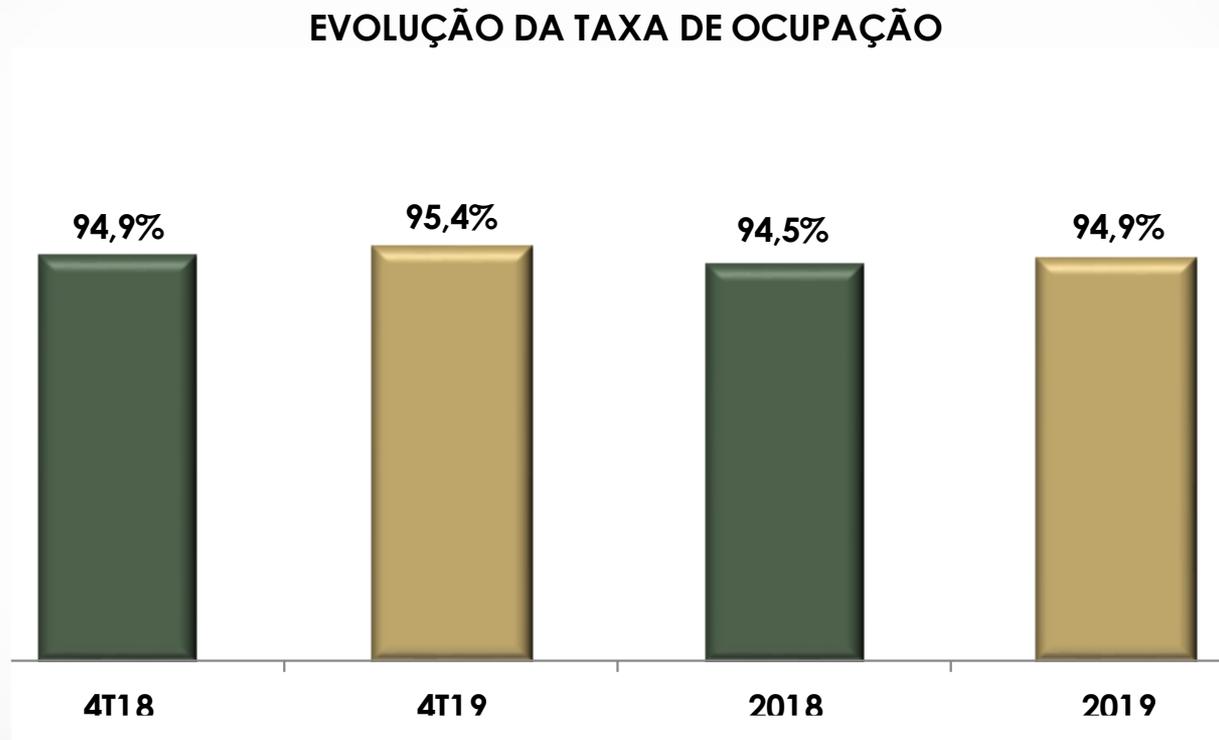
Receita de Serviços - 2019



# Performance

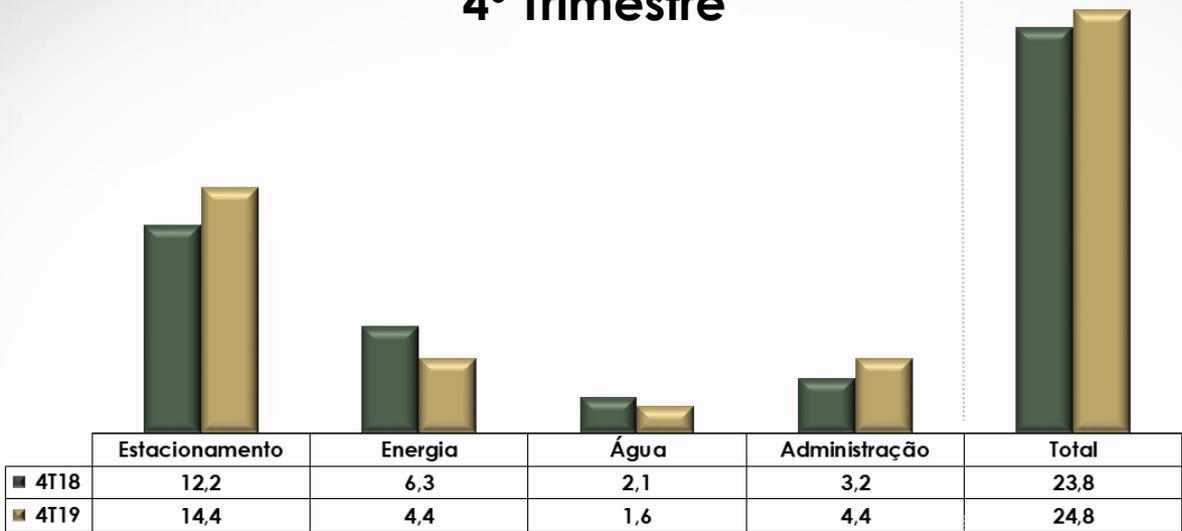
Descrição	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
<b>Total</b>						
ABL Média (m <sup>2</sup> )	188.304	67.214	-64,3%	198.582	95.748	-51,8%
Aluguel (R\$/m <sup>2</sup> )	213,37	184,32	-13,6%	789,35	739,35	-6,3%
ABL Administrada Média (m <sup>2</sup> )	359.151	270.347	-24,7%	352.333	294.775	-16,3%
Serviços (R\$/m <sup>2</sup> )	66,41	92,09	38,7%	249,85	300,06	20,1%

## EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO

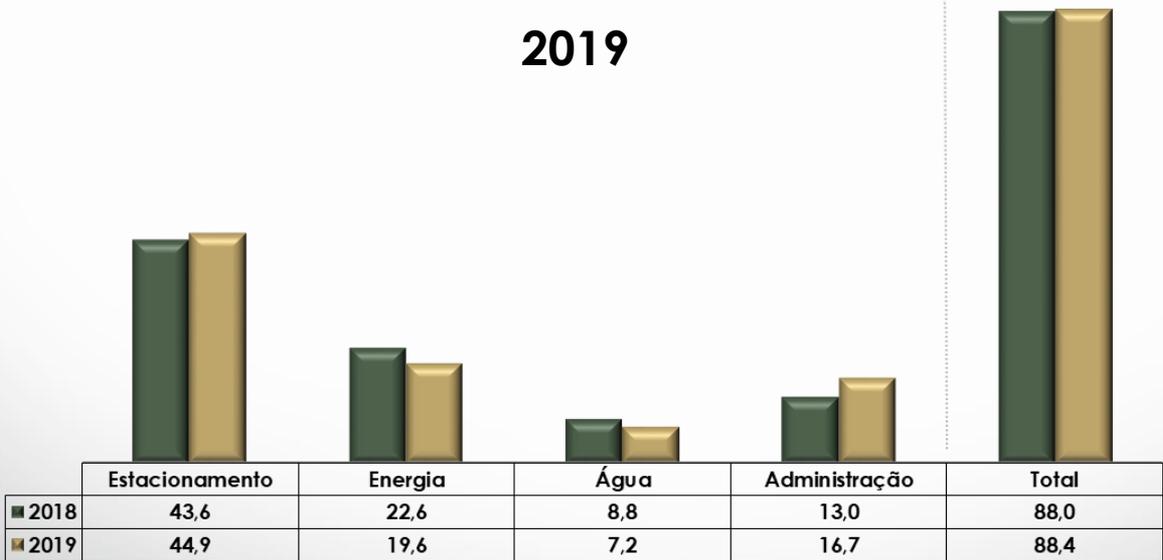


# Receita de Serviços – R\$ milhões

## 4º Trimestre

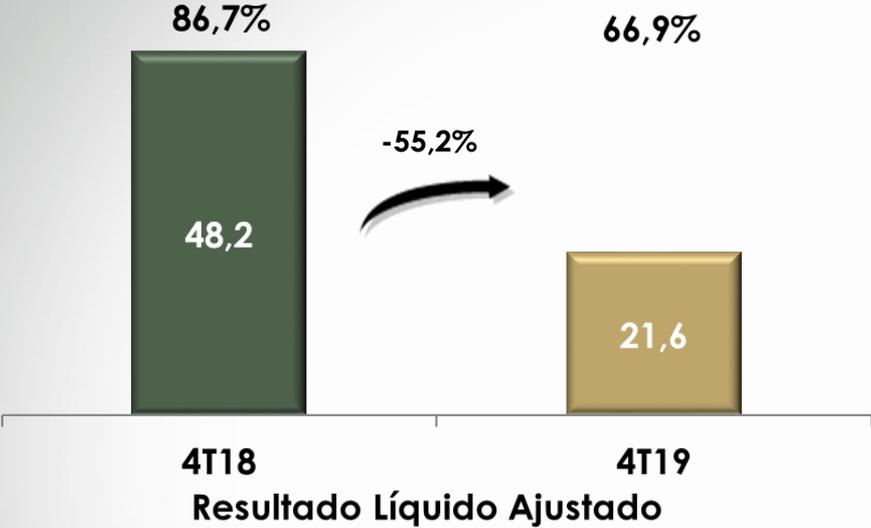


## 2019

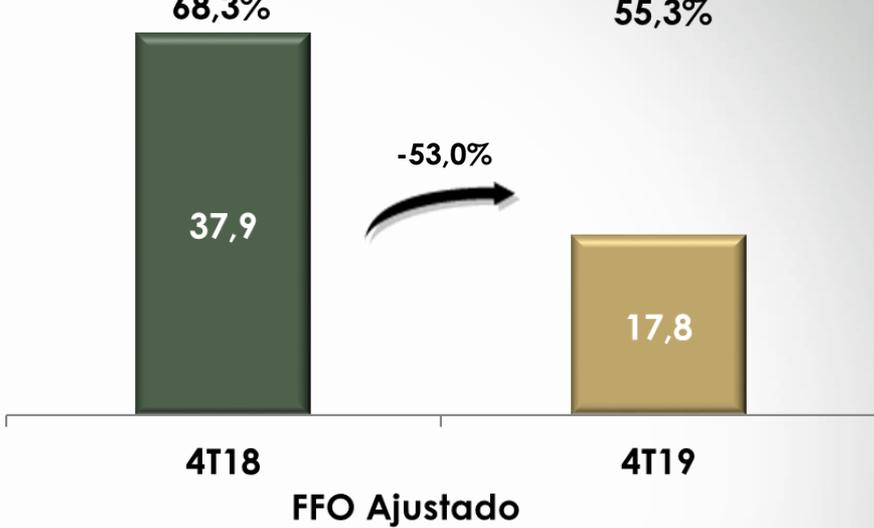


# Indicadores Financeiros – R\$ milhões

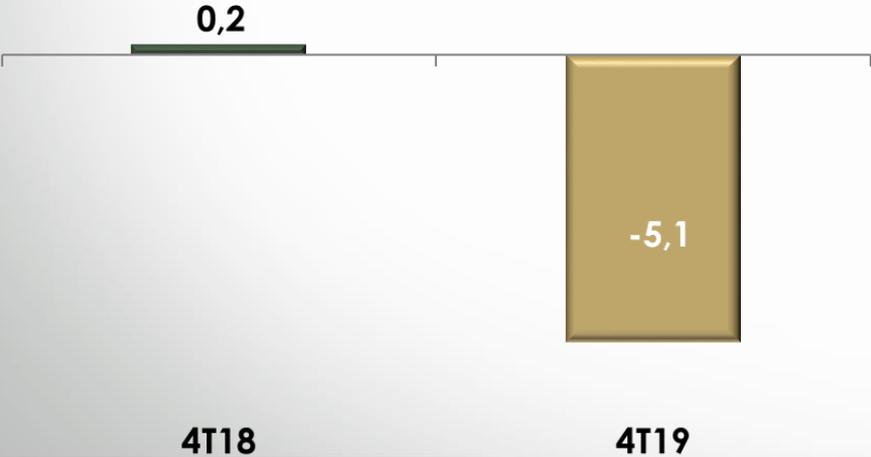
NOI Consolidado e Margem



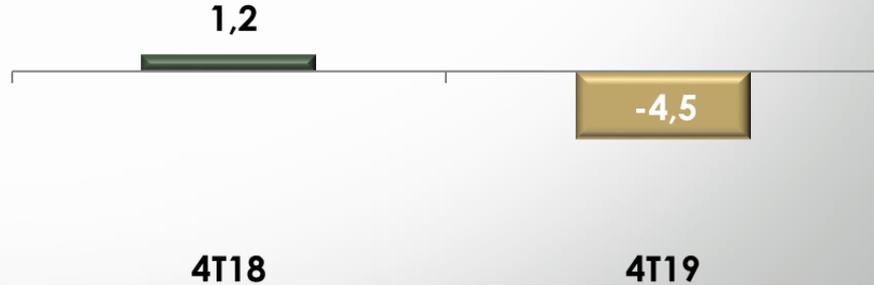
EBITDA Ajustado e Margem



Resultado Líquido Ajustado



FFO Ajustado



# Indicadores Financeiros – R\$ milhões

**NOI Consolidado e Margem**

87,8%

74,7%

-45,1%

189,4

104,0

2018

2019

Resultado Líquido Ajustado

**EBITDA Ajustado e Margem**

70,6%

52,4%

-52,1%

152,2

72,9

2018

2019

FFO Ajustado

-209,8

-97,0

2018

2019

-206,1

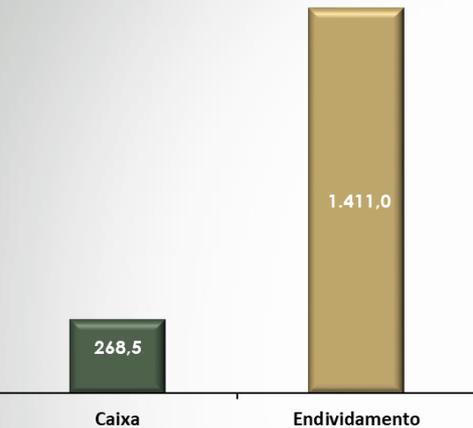
-94,4

2018

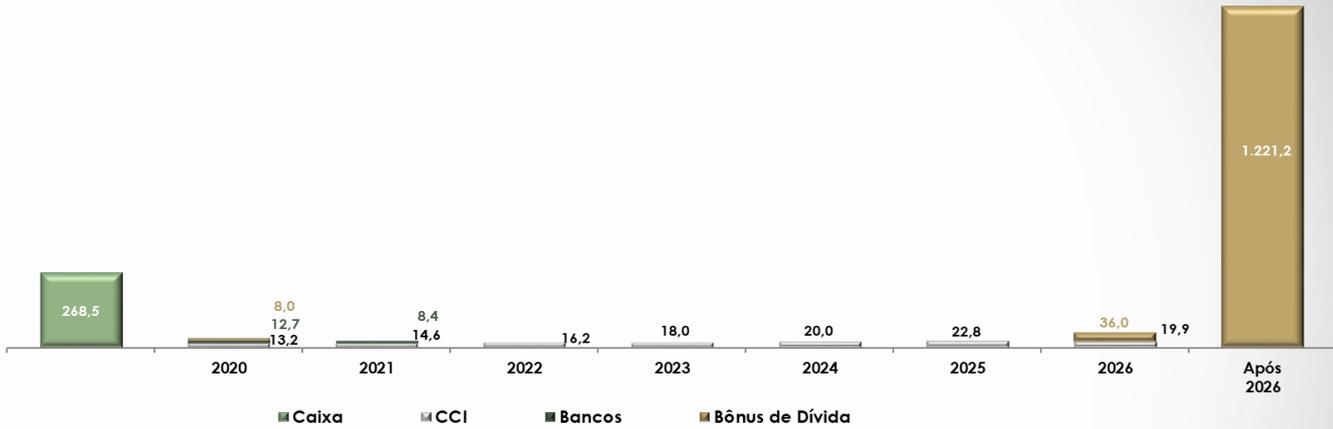
2019

# Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

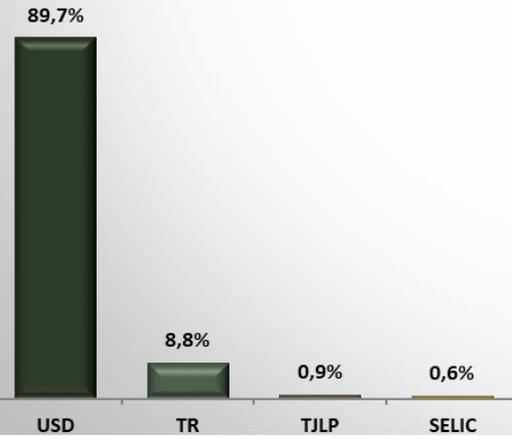
Caixa e Equivalentes x Endividamento



Cronograma de Amortização



Composição do Endividamento



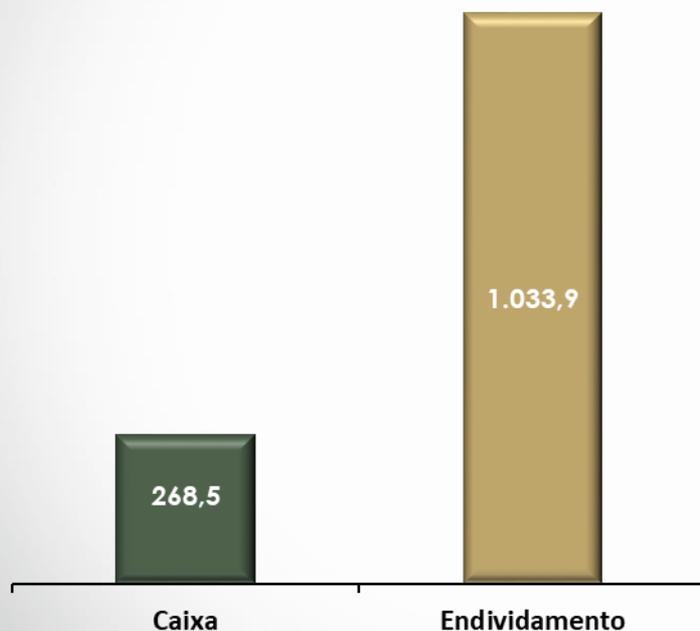
Cronograma de Amortização

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026	Total	%
CCI	13,2	14,6	16,2	18,0	20,0	22,8	19,9	-	124,7	8,8%
Bancos	12,7	8,4	-	-	-	-	-	-	21,1	1,5%
Bônus de Dívida	8,0	-	-	-	-	-	36,0	1.221,2	1.265,2	89,7%
<b>Total</b>	<b>33,9</b>	<b>23,0</b>	<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>20,0</b>	<b>22,8</b>	<b>55,9</b>	<b>1.221,2</b>	<b>1.411,0</b>	<b>100,0%</b>

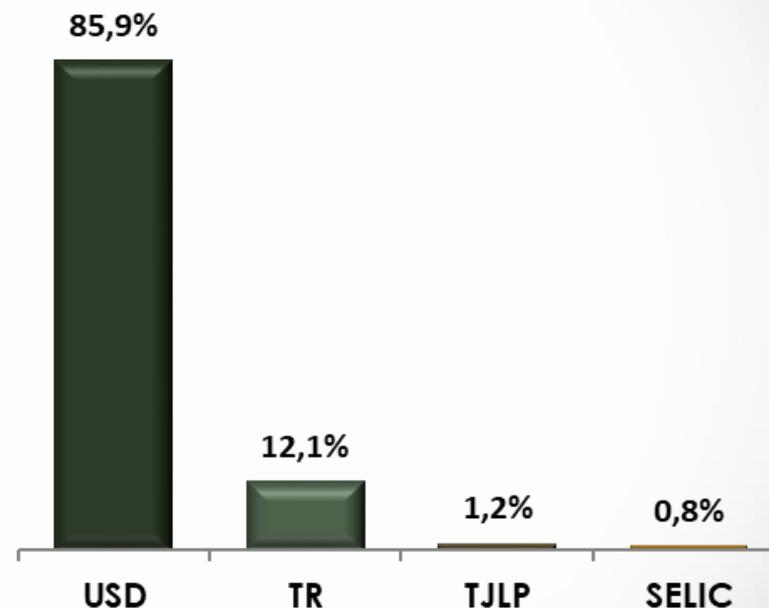
# Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

## Segundo critério das Agências de Rating\*

Caixa e Equivalentes de Caixa x Endividamento

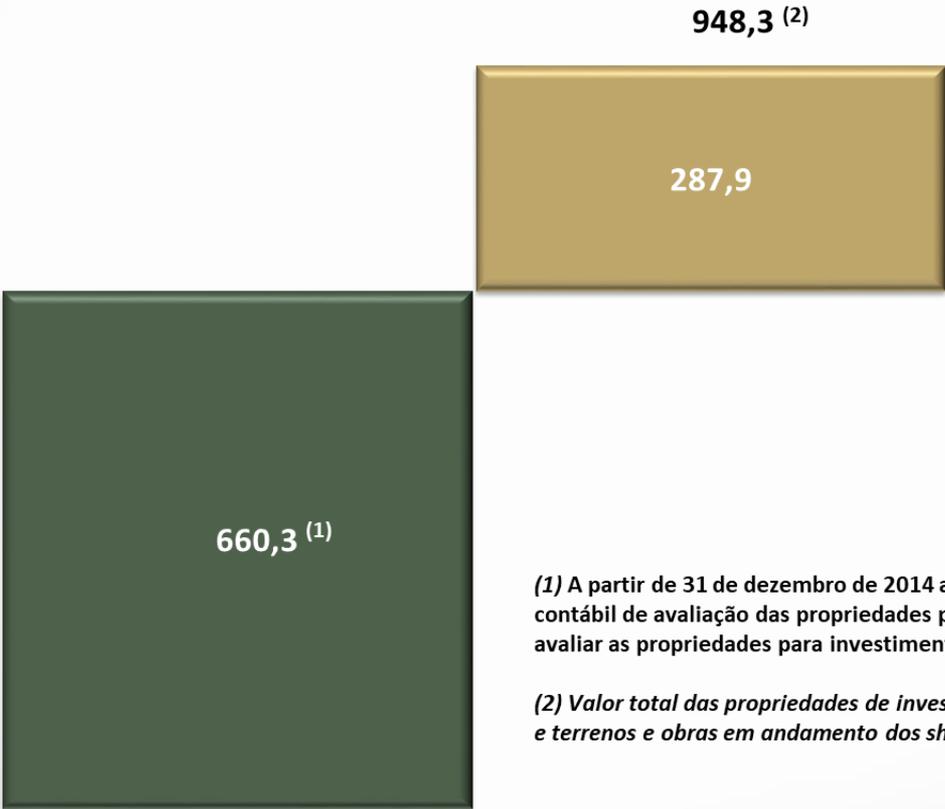


Composição do Endividamento



\* Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity, no valor de R\$ 377,1 milhões.

## Propriedade de Investimentos



(1) A partir de 31 de dezembro de 2014 a Companhia alterou sua política contábil de avaliação das propriedades para investimentos e passou a avaliar as propriedades para investimentos ao valor justo.

(2) Valor total das propriedades de investimentos considerando valores e terrenos e obras em andamento dos shoppings em construção.

■ Fair Value   ■ Projetos em Andamento

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Marcio Snioka**

Diretor de RI

**Rodrigo Lepski Lopes**

Gerente de RI

11 3159-5100

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

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