

GeneralShopping^{BRASIL}



 **apimec** | SP
ASSOCIAÇÃO DOS ANALISTAS
E PROFISSIONAIS DE INVESTIMENTO
DO MERCADO DE CAPITAIS

2014

www.generalshopping.com.br

Aviso importante

Esta apresentação contém declarações e informações prospectivas a respeito da General Shopping. 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, 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 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 não pode garantir resultados ou acontecimentos futuros. A General Shopping 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 GSB

Desempenho Financeiro

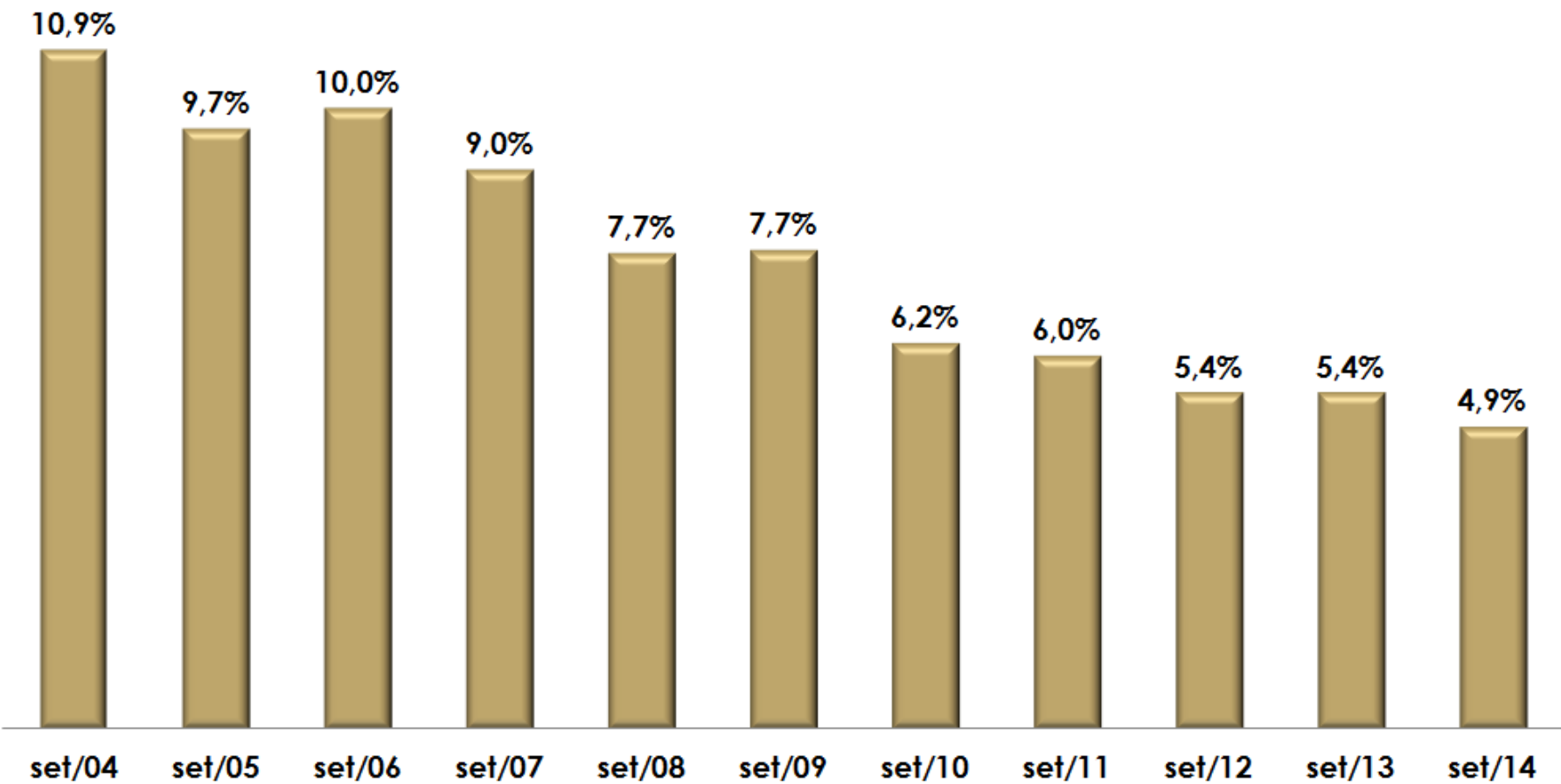
GeneralShopping^{BRASIL}



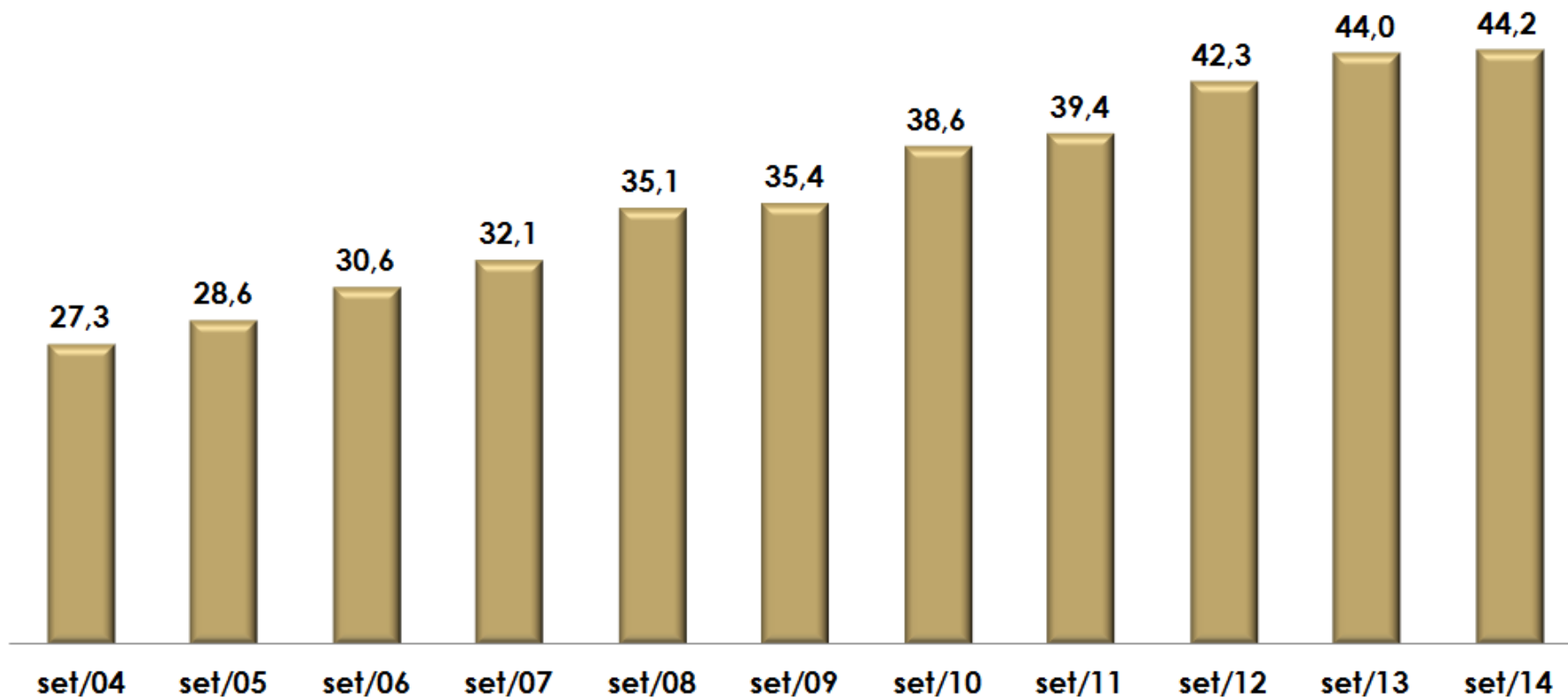
Panorama do Setor

www.generalshopping.com.br

Evolução da taxa de desocupação
para os meses de Setembro

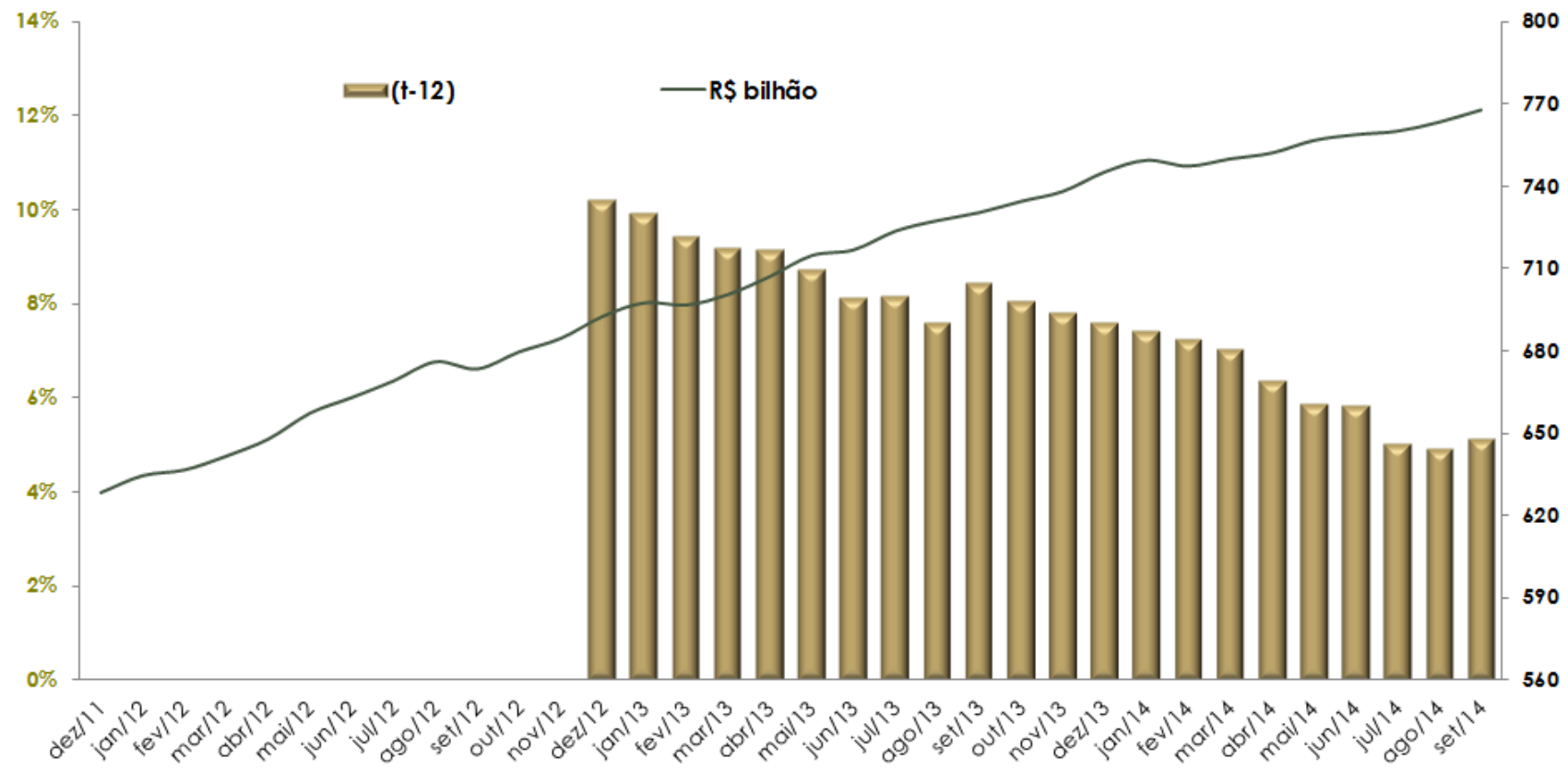


Massa de rendimento real habitual dos ocupados¹
R\$ bilhão
Meses de Setembro



Fonte: PME – IBGE - Elaboração: GSB
¹Massa de rendimento calculada com base na população ocupada e rendimento médio real habitual dos ocupados

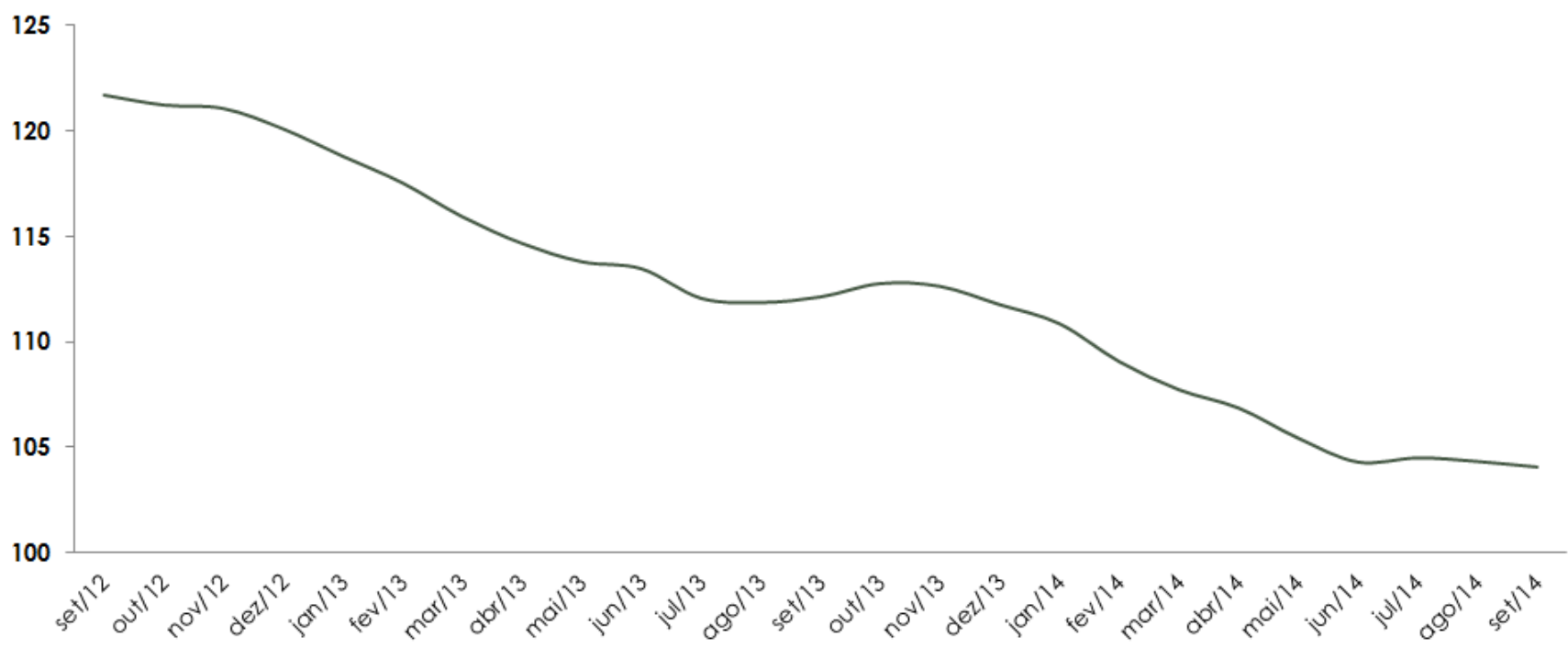
Volume de crédito destinado às famílias Estoque



Taxa de Inadimplência
Pessoas Físicas - %

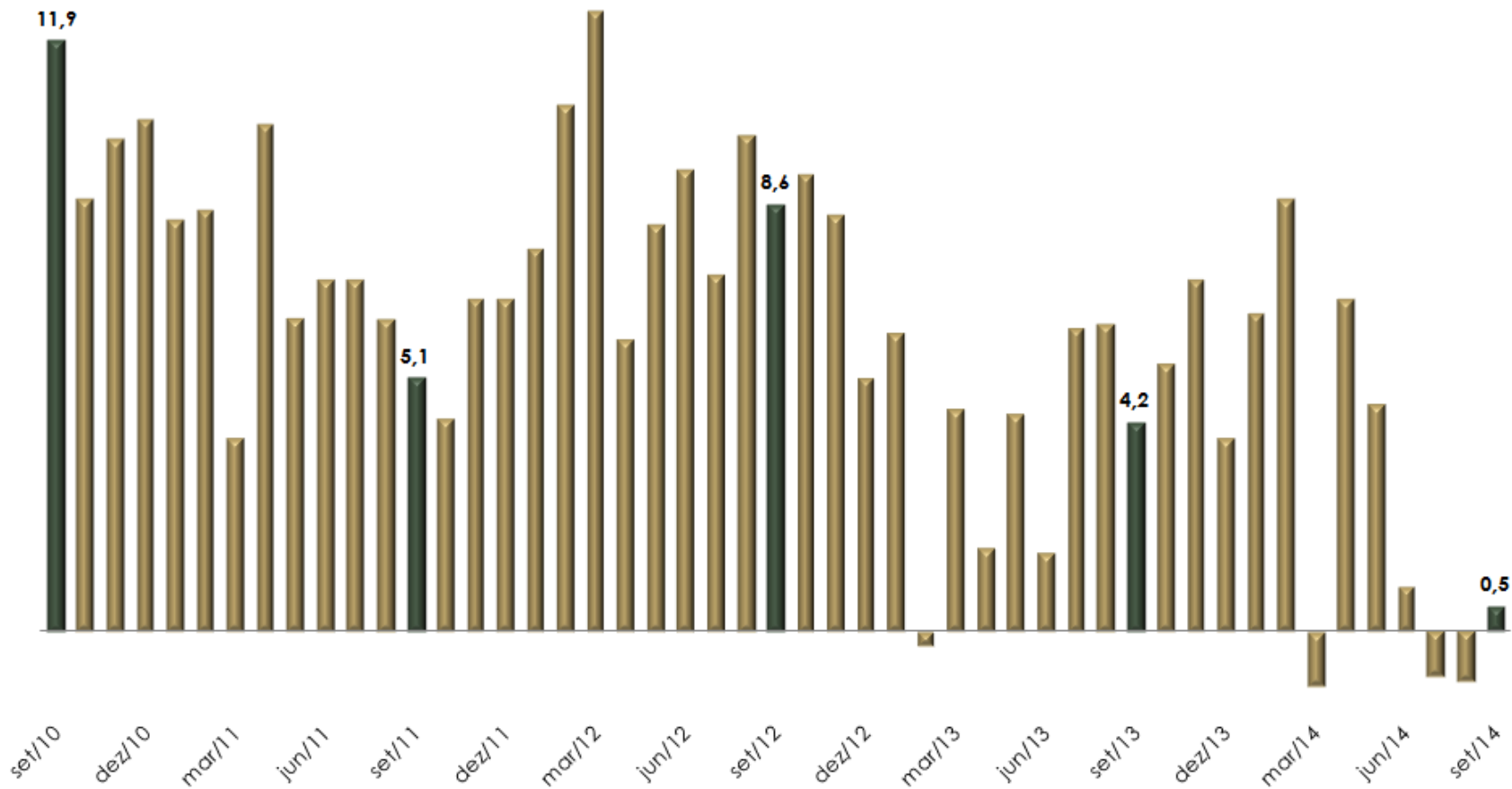


Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral



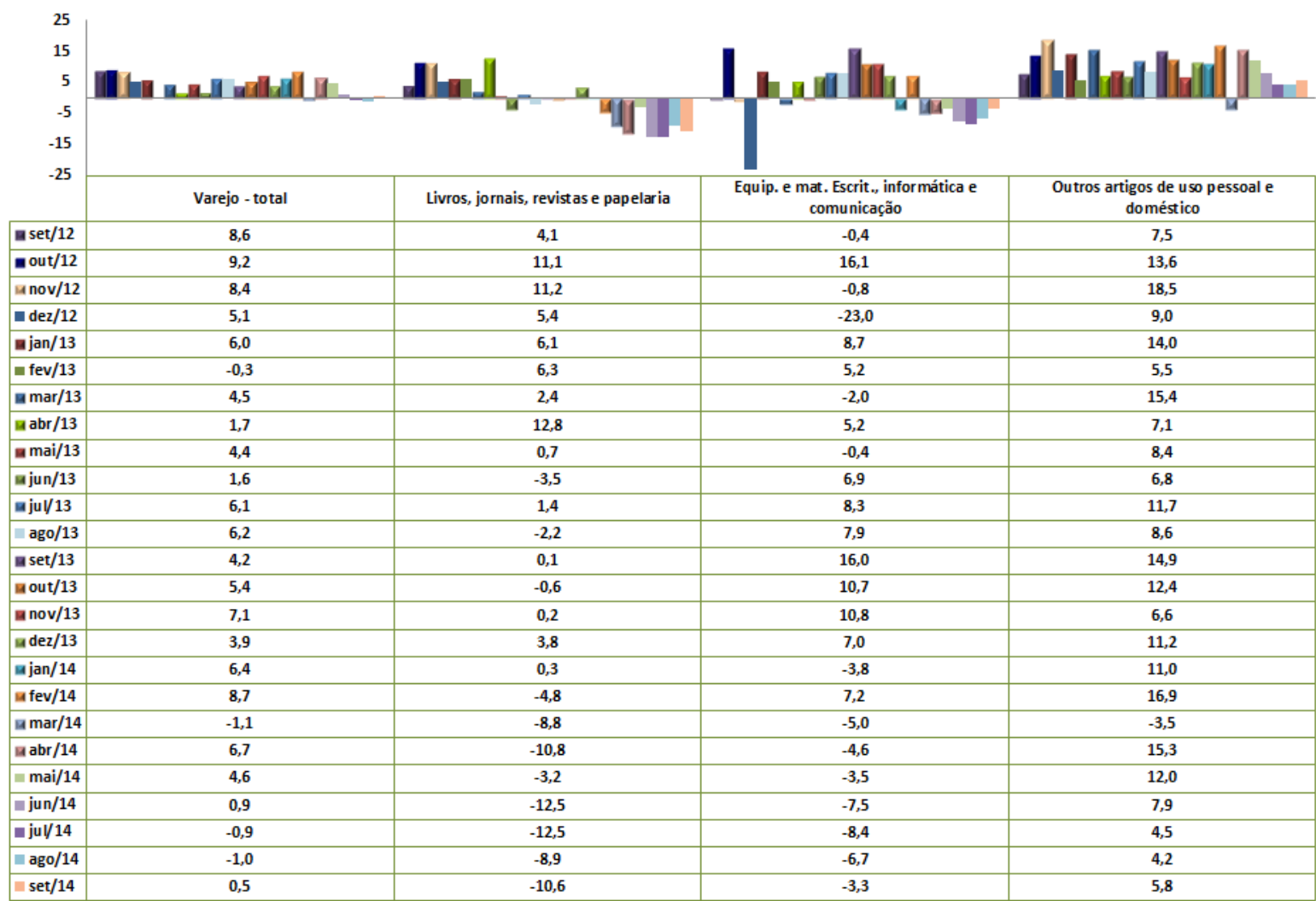
Desempenho do Comércio Varejista

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



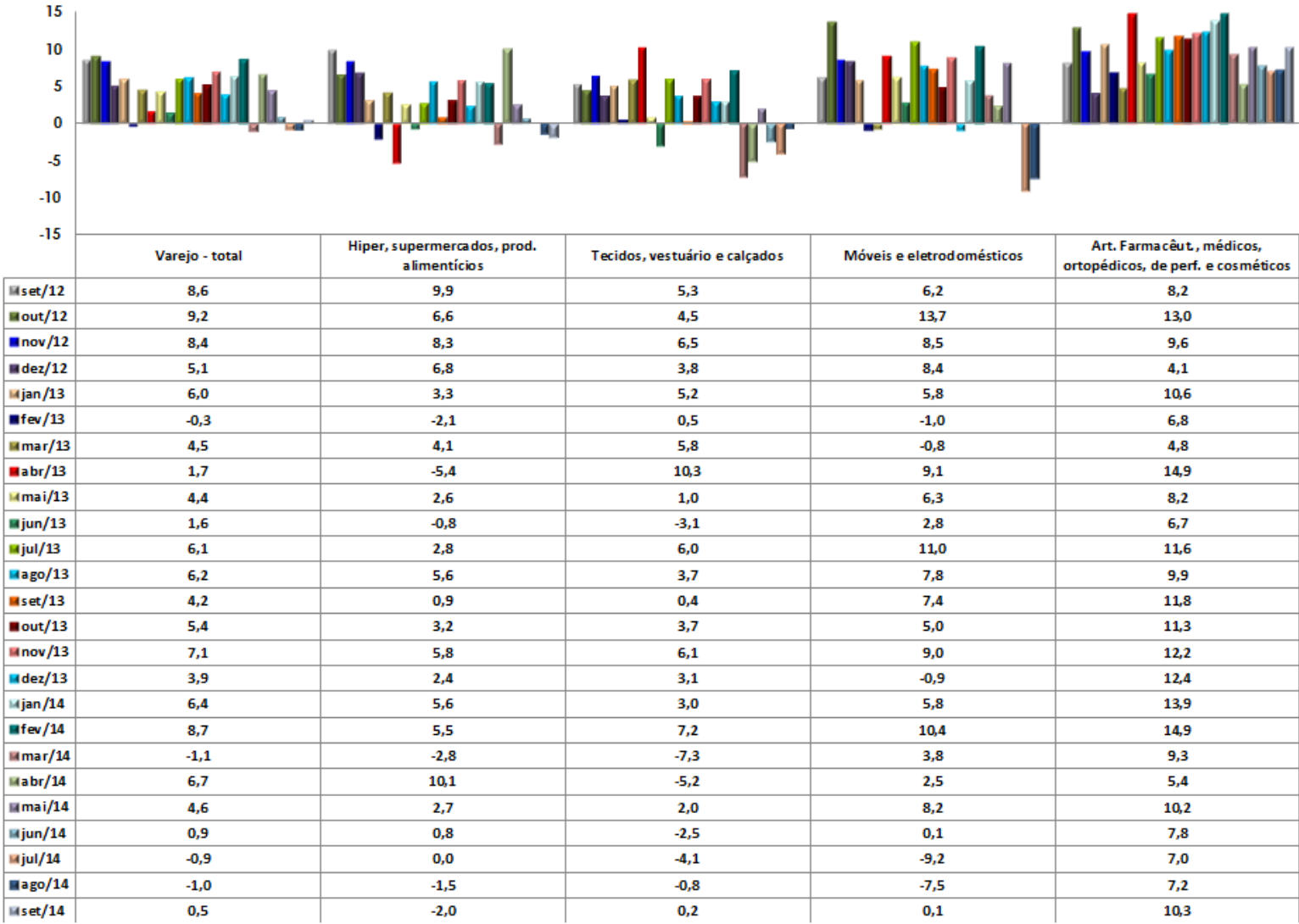
Crescimento do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas - Set/12-Set/14



Crescimento do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – Set/12-Set/14



GeneralShopping^{BRASIL}



Visão Geral da GSB

www.generalshopping.com.br

- Companhia com foco mercadológico e abordagem do varejo
- Classes de consumidores B e C como alvo
- Inovação em serviços complementares
- Participação majoritária: média de 76,9%

General Shopping Brasil

Shopping Center	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Expansões ABL Própria (m ²)
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264	15.400
Internacional Shopping	100,0%	76.845	76.845	-
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	-
Shopping Light	85,0%	14.140	12.019	-
Suzano Shopping	100,0%	19.583	19.583	-
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590	2.953
Parque Shopping Prudente	100,0%	15.148	15.148	-
Poli Shopping Osasco	100,0%	3.218	3.218	-
Shopping do Vale	84,4%	16.487	13.913	-
Unimart Shopping Campinas	100,0%	14.961	14.961	-
Outlet Premium São Paulo	50,0%	17.716	8.858	-
Parque Shopping Barueri	48,0%	37.420	17.962	-
Outlet Premium Brasília	50,0%	16.094	8.047	-
Shopping Bonsucesso	63,5%	24.437	15.517	-
Outlet Premium Salvador	52,0%	14.964	7.781	-
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.059	14.820	-
	76,9%	324.953	250.003	18.353

Greenfield	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)
Outlet Premium Rio de Janeiro*	98,0%	32.000	31.360
Parque Shopping Maia	63,5%	30.492	19.362
Parque Shopping Atibaia	100,0%	25.915	25.915
	86,7%	88.407	76.637

*Empresa pode vender até 48% para a BR Partners.

Em 14 de julho de 2014, por meio das controladas SECURIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA e SEND – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, celebramos o INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÕES IDEAIS DE BENS IMÓVEIS (“Promessa de Compra e Venda”) com a ACAPURANA PARTICIPAÇÕES S.A, com a finalidade de alienar a totalidade de nossa participação de 50% no empreendimento comercial denominado “SANTANA PARQUE SHOPPING”, pelo preço total de aquisição de R\$ 144.548.894,50. A operação somente será consumada após o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas na Promessa de Compra e Venda. Caso as condições precedentes previstas na Promessa de Compra e Venda venham a se verificar e a operação acima referida seja consumada, a Companhia deixará de deter qualquer participação direta ou indireta no empreendimento comercial denominado “SANTANA PARQUE SHOPPING”.

Em 13 de agosto de 2014, por meio da controlada “SECURIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.”, celebramos o CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OUTROS PACTOS (“Compromisso de Compra e Venda”) com a “CLAVAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”, com a finalidade de alienar a totalidade de nossa participação de 100% no empreendimento comercial denominado “TOP CENTER”, pelo preço total de aquisição de R\$145.500.000,00, sujeito a ajustes previstos no Compromisso de Compra e Venda. A operação somente será consumada após o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no Compromisso de Compra e Venda. Caso as condições precedentes previstas no Compromisso de Compra e Venda venham a se verificar e a operação acima referida seja consumada, a Companhia deixará de deter qualquer participação direta ou indireta no empreendimento comercial denominado “TOP CENTER”.

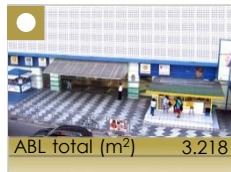
Distribuição Geográfica



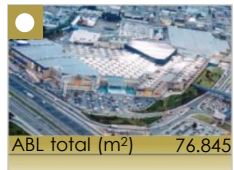
Poli Shopping Guarulhos



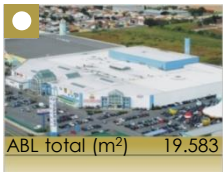
Poli Shopping Osasco



Internacional Shopping Guarulhos



Suzano Shopping



Shopping Bonsucesso



Parque Shopping Atibaia



Outlet Premium Salvador



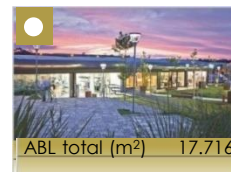
Shopping Light



Shopping do Vale



Outlet Premium São Paulo



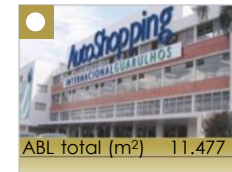
Parque Shopping Prudente



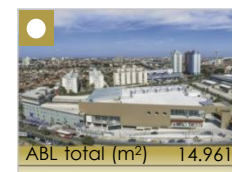
Cascavel JL Shopping



Auto Shopping



Unimart Shopping Campinas



Parque Shopping Sulacap



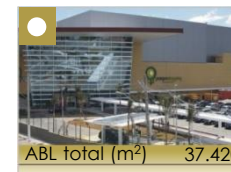
Outlet Premium Rio de Janeiro



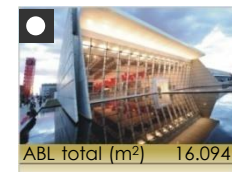
Parque Shopping Maia



Parque Shopping Barueri



Outlet Premium Brasília



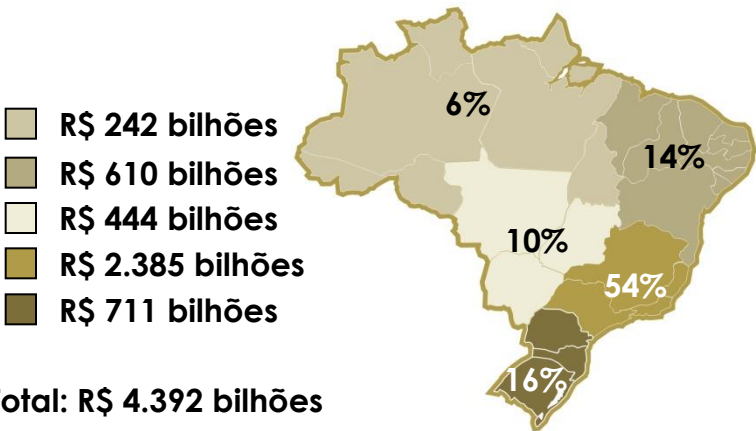
Região	PIB	Varejo
Sul e Sudeste	70,5%	72,5%

Fonte: IBGE 2012

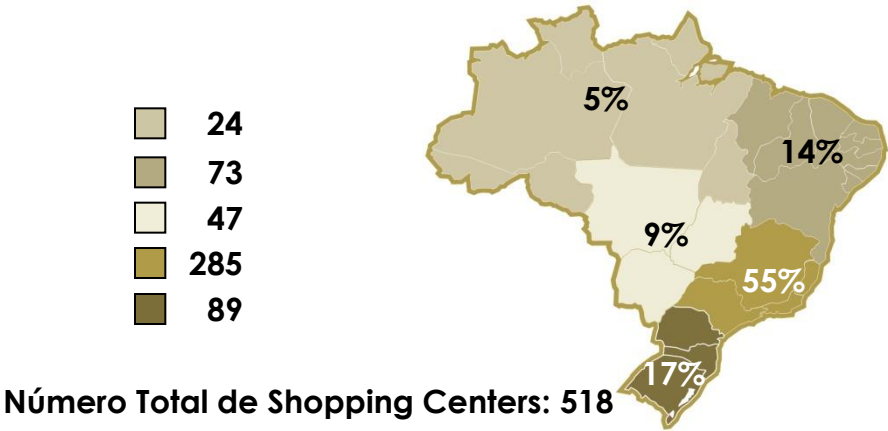
⁽¹⁾ Estimativa

Distribuição Geográfica

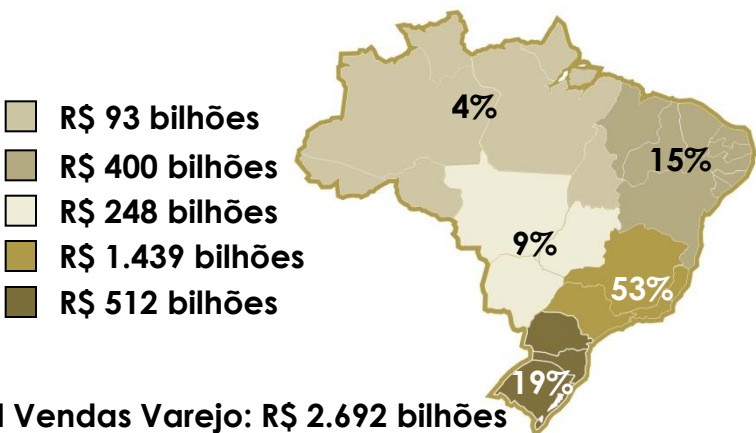
PIB⁽¹⁾



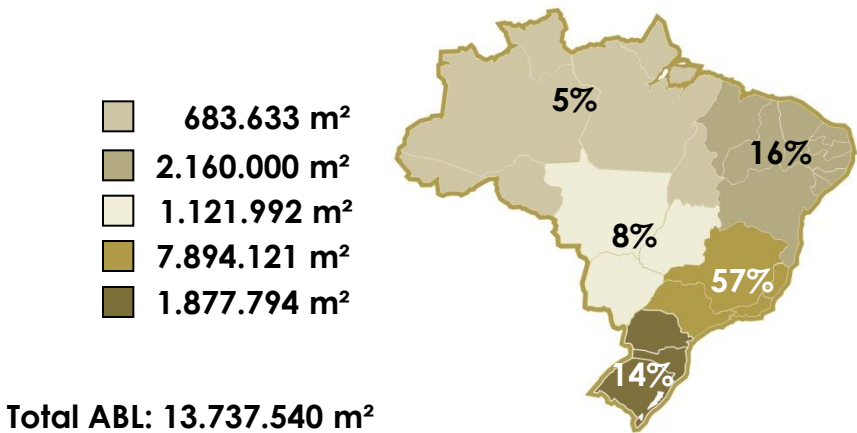
Número de Shopping Centers⁽²⁾



Vendas do Varejo⁽¹⁾



ABL⁽²⁾



⁽¹⁾ Fonte: IBGE 2012
⁽²⁾ Fonte: ABRASCE - dezembro de 2014

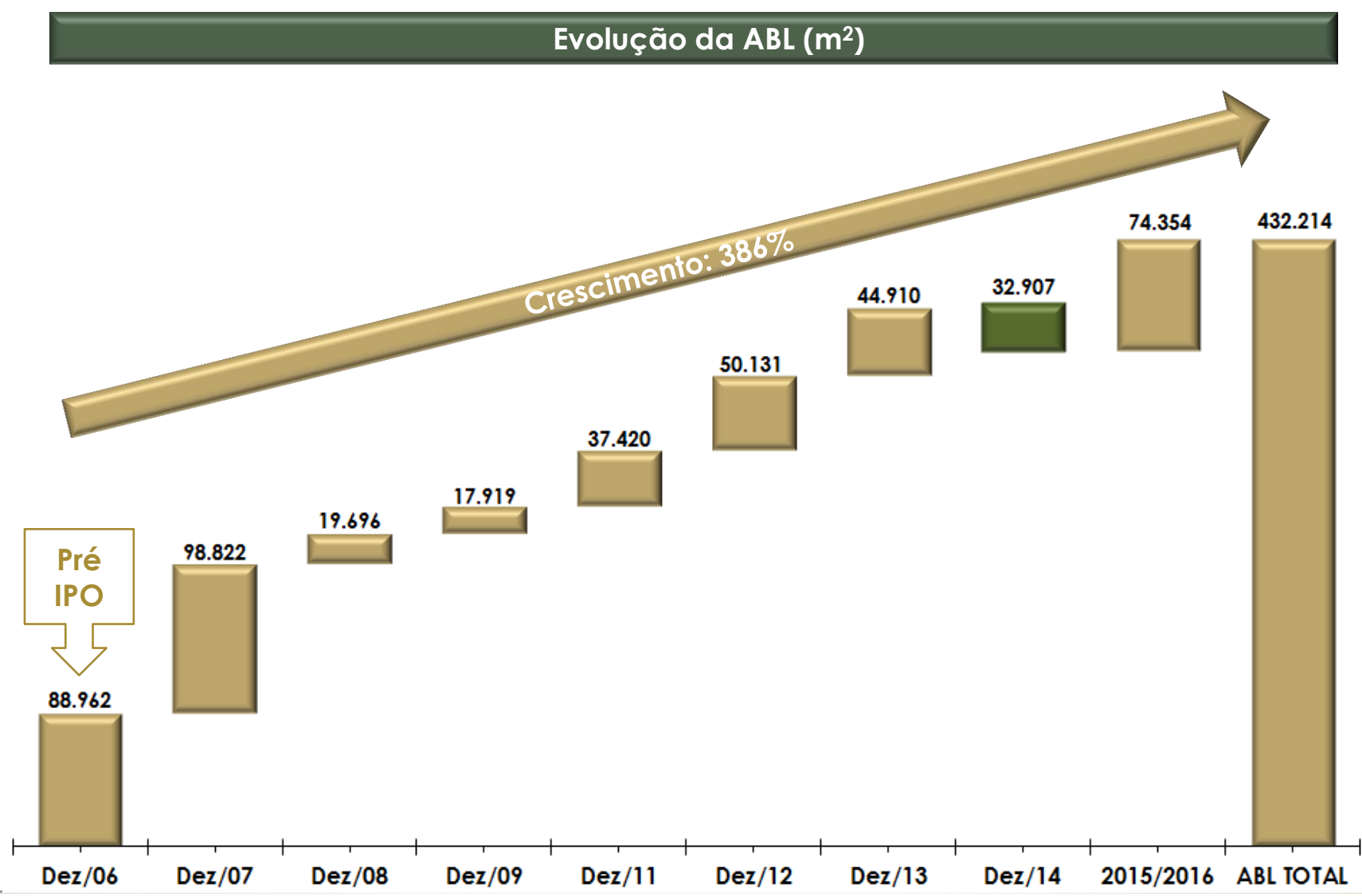
Estimado para 2017

Número de Shopping Centers



Total de ABL (m²)





Estratégia de Crescimento Diversificada

Consolidação

- Aquisição de shopping centers

Greenfields

- Concepção e desenvolvimento de novos shopping centers

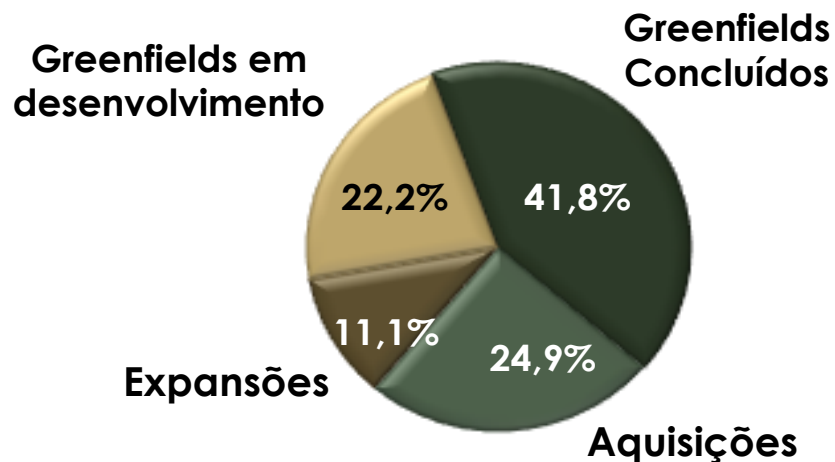
Expansão

- Aumento das participações nos ativos
- Expansão da ABL do portfólio existente
- Implementação de projetos de uso misto
Sinergias + Rentabilidade

Turnaround

- Renovação e readequação do mix de lojas
- Inovação em serviços complementares

ABL Própria⁽¹⁾



(1) Considerando atuais shopping centers, expansões e greenfields anunciados.

Poli Shopping Guarulhos



Poli Shopping Guarulhos

Tipo: Centralidade

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 50,0%

ABL Total: 4.527 m²

ABL Própria: 2.264 m²

Nº 'de Lojas: 52

Internacional Shopping Guarulhos



Internacional Shopping Guarulhos

Tipo: Regional

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 76.845 m²

ABL Própria: 76.845 m²

Nº de Lojas: 292



Auto Shopping

Tipo: Temático

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 11.477 m²

ABL Própria: 11.477 m²

Nº de Lojas: 80



Shopping Light

Tipo: Centralidade

Cidade/Estado: São Paulo/SP

Participação: 85,0%

ABL Total: 14.140 m²

ABL Própria: 12.019 m²

Nº de Lojas: 134

Suzano Shopping



Suzano Shopping

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Suzano/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 19.583 m²

ABL Própria: 19.583 m²

Nº de Lojas: 174



Cascavel JL Shopping

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Cascavel/PR

Participação: 85,5%

ABL Total: 8.877 m²

ABL Própria: 7.590 m²

Nº de Lojas: 80

Parque Shopping Prudente



Parque Shopping Prudente

Tipo: Centralidade

Cidade/Estado: Presidente Prudente/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 15.148 m²

ABL Própria: 15.148 m²

Nº de lojas: 67

Poli Shopping Osasco



Poli Shopping Osasco

Tipo: Centralidade

Cidade/Estado: Osasco/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 3.218 m²

ABL Própria: 3.218 m²

Nº de Lojas: 19



Shopping do Vale

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Cachoeirinha/RS

Participação: 84,4%

ABL Total: 16.487 m²

ABL Própria: 13.913 m²

Nº de Lojas: 94



Unimart Shopping Campinas

Tipo: Open Lifestyle Center

Cidade/Estado: Campinas/SP

Participação: 100%

ABL Total: 14.961 m²

ABL Própria: 14.961 m²

Nº de lojas: 131



Outlet Premium São Paulo

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Itupeva/SP

Participação: 50%

ABL Total: 17.716 m²

ABL Própria: 8.858 m²

Nº de lojas: 95

Área de influência: Super Regional

Descrição: 1º Outlet do país. Entrada das principais marcas no país com operações de outlet. Localizado na rodovia que liga a capital paulista e a região metropolitana de Campinas. Power Center formado por hotel e por 2 parques temáticos.

Ação: Suprimento de canais de venda de mercadorias excedentes com custos de ocupação adequados à operação de desconto.

Parque Shopping Barueri



Parque Shopping Barueri

Tipo: Regional

Cidade/Estado: Barueri /SP

Participação: 48%

ABL Total: 37.420 m²

ABL Própria: 17.962 m²

Nº de lojas: 176



Outlet Premium Brasília

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Alexânia/GO

Participação: 50%

ABL Total: 16.094 m²

ABL Própria: 8.047 m²

Nº de lojas: 72

Área de influência: Super Regional



Shopping Bonsucesso

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 63,5%

ABL Total: 24,437 m²

ABL Própria: 15.517 m²

Nº de lojas: 160



Outlet Premium Salvador

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Camaçari/BA

Participação: 50%

ABL Total: 14.964 m²

ABL Própria: 7.781 m²

Nº de lojas: 70

Área de influência: Super Regional

Parque Shopping Sulacap



Parque Shopping Sulacap

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Rio de Janeiro/RJ

Participação: 51%

ABL Total: 29.059 m²

ABL Própria: 14.820 m²

Nº de Lojas: 170

Descrição: Inaugurado em outubro de 2013.



Outlet Premium Rio de Janeiro

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Duque de Caxias/RJ

Participação: 98%

ABL Total estimada: 32.000 m²

ABL Própria estimada: 31.360 m²

Área de influência: Super Regional

Parque Shopping Maia- Greenfield



Parque Shopping Maia

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 63,5%

ABL Total: 30.492 m²

Abl Própria: 19.362 m²

Descrição: Previsão de inauguração em abril de 2015

Parque Shopping Maia - Greenfield



Parque Shopping Atibaia - Greenfield



Parque Shopping Atibaia

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Atibaia/SP

Participação: 100%

ABL Total: 25.915 m²

ABL Própria: 25.915 m²

Parque Shopping Atibaia - Greenfield

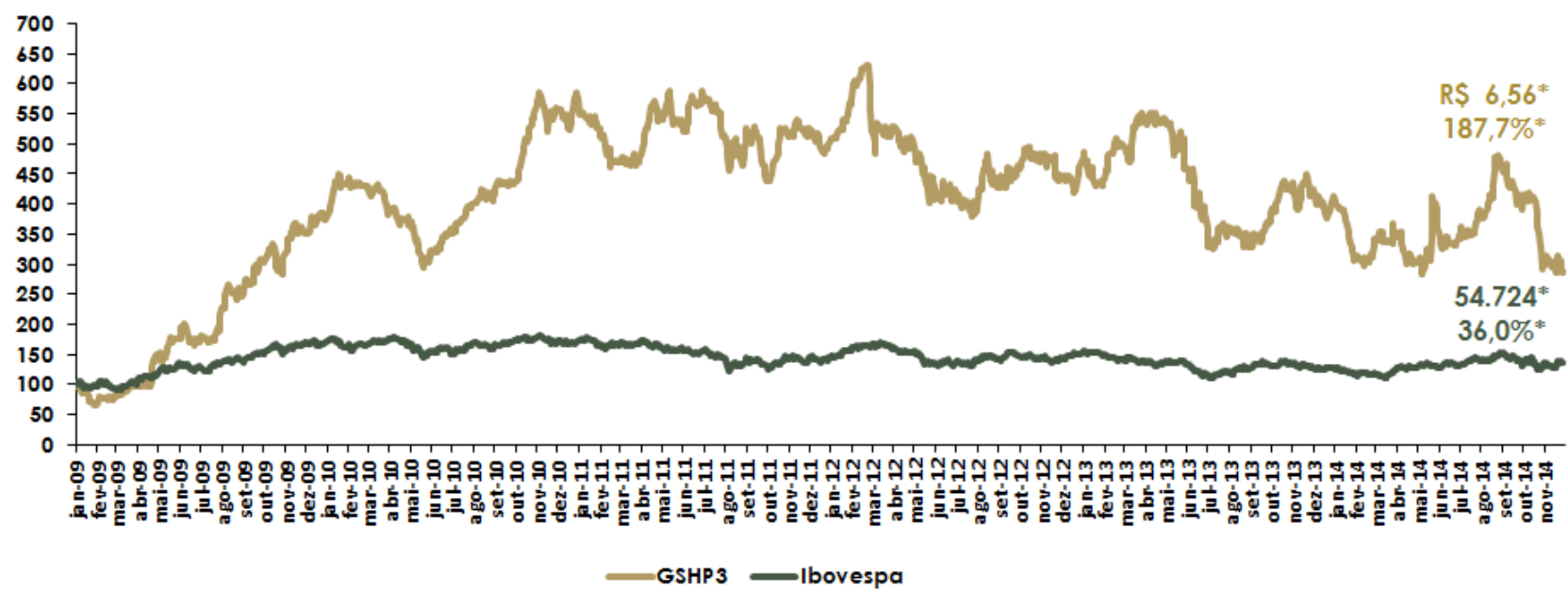


Serviços Complementares Crescentes

Atlas				Administração	Estacionamento	Água	Energia	
				Internacional	✓	✓	✓	✓
				Auto	✓	✓	✓	✓
Participação	100%	Energy	► Responsável pelo suprimento de energia e locação de equipamento para transmissão e distribuição	Poli	✓	✓	✓	✓
				Light	✓	✓	✓	✓
	100%	Wass	► Responsável pelo planejamento do fornecimento de água, tratamento e distribuição	Suzano	✓	✓	✓	✓
				Cascavel	✓	✓	✓	✓
	100%	I Park e GSPark	► Controla e administra estacionamentos	Prudente	✓	✓	✓	✓
				Poli Osasco	✓	✓		
	100%	GSB Adm	► Administra as operações de shopping centers	Do Vale	✓	✓	✓	✓
				Unimart Campinas	✓	✓	✓	✓
	100%	ASG Adm	► Administra as operações do Auto Shopping	Outlet São Paulo	✓	✓	✓	✓
				Barueri	✓	✓	✓	✓
				Outlet Brasília	✓	✓	✓	✓
				Bonsucesso	✓	✓	✓	✓
Outlet Salvador				✓	✓	✓	✓	
			Sulacap	✓	✓	✓	✓	

Desempenho Acionário

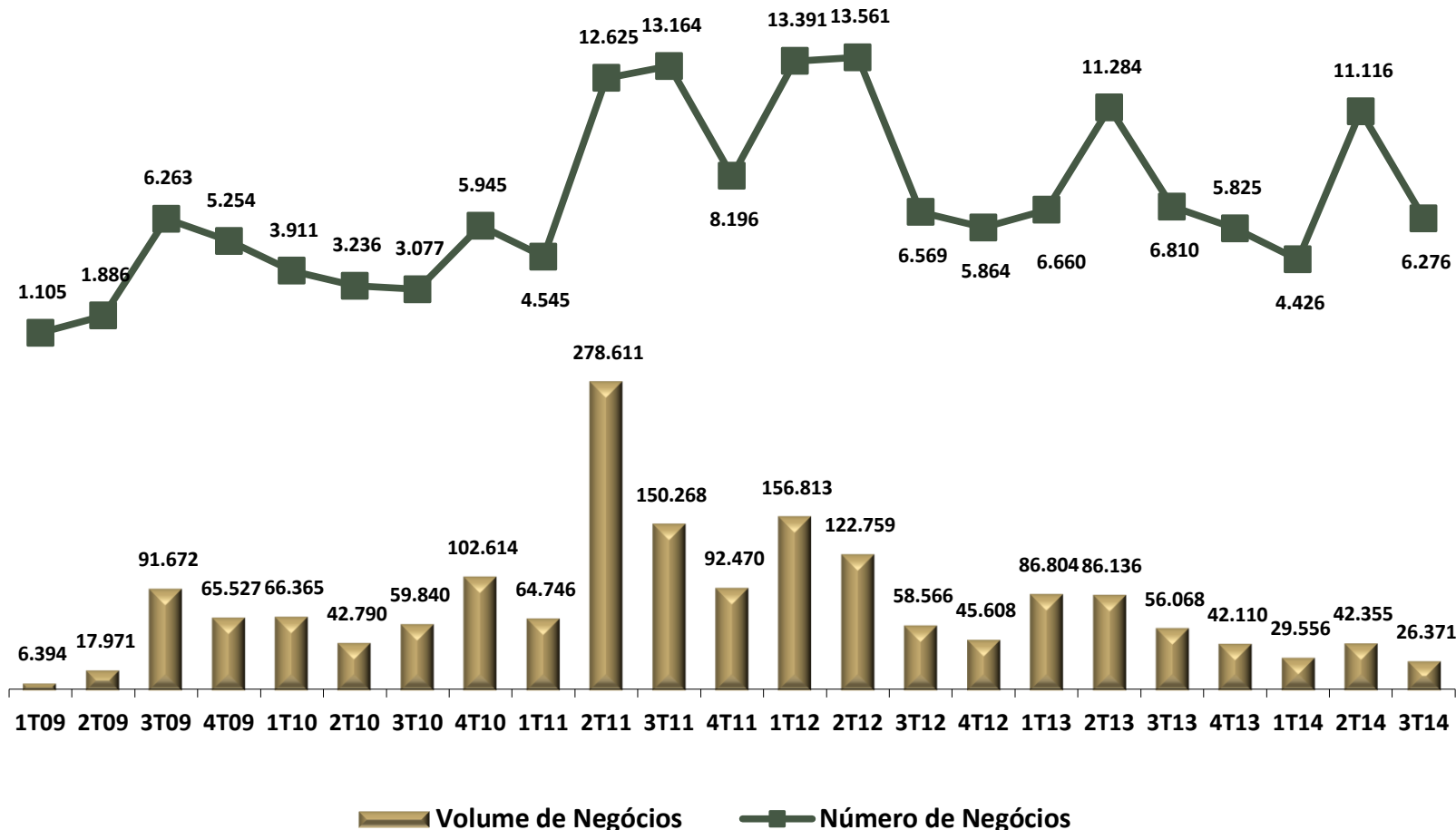
(Base 100 – 02/01/2009)



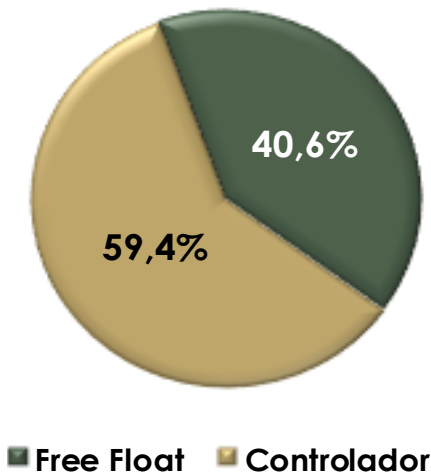
(*) Em 30/11/2014
Até 30/09/2014: GSHP3 = 294,7%
Ibovespa = 34,5%

GSHP3

Volume (R\$ mil)



Estrutura Acionária



	Nr. Ações	Tipo de Investidor (*)
Controlador	30.000.000	-
Free float	20.480.600	26,2% - Brasileiros 68,8% - Estrangeiros 5,0% - Varejo
Total	50.480.600	-

Listada desde Julho de 2007



(*) Posição em 06/11/2014

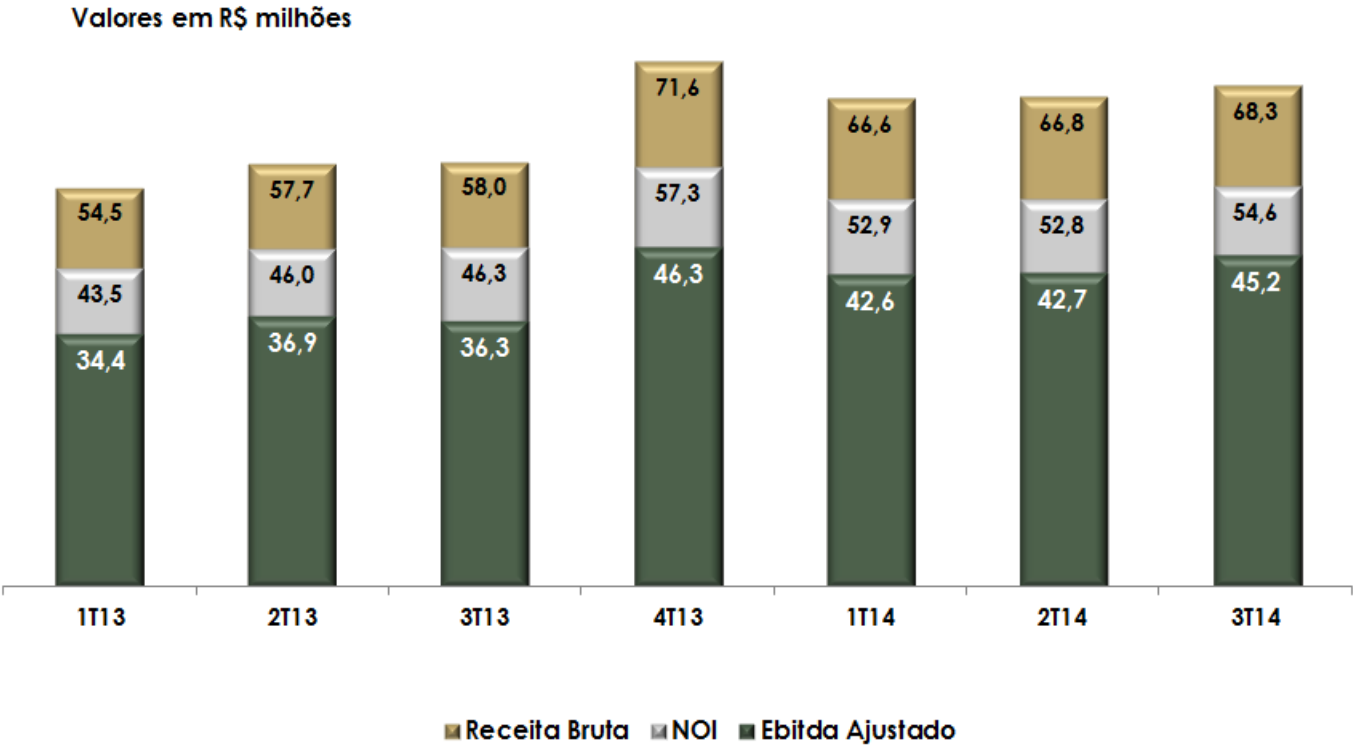
GeneralShopping^{BRASIL}



Desempenho Financeiro

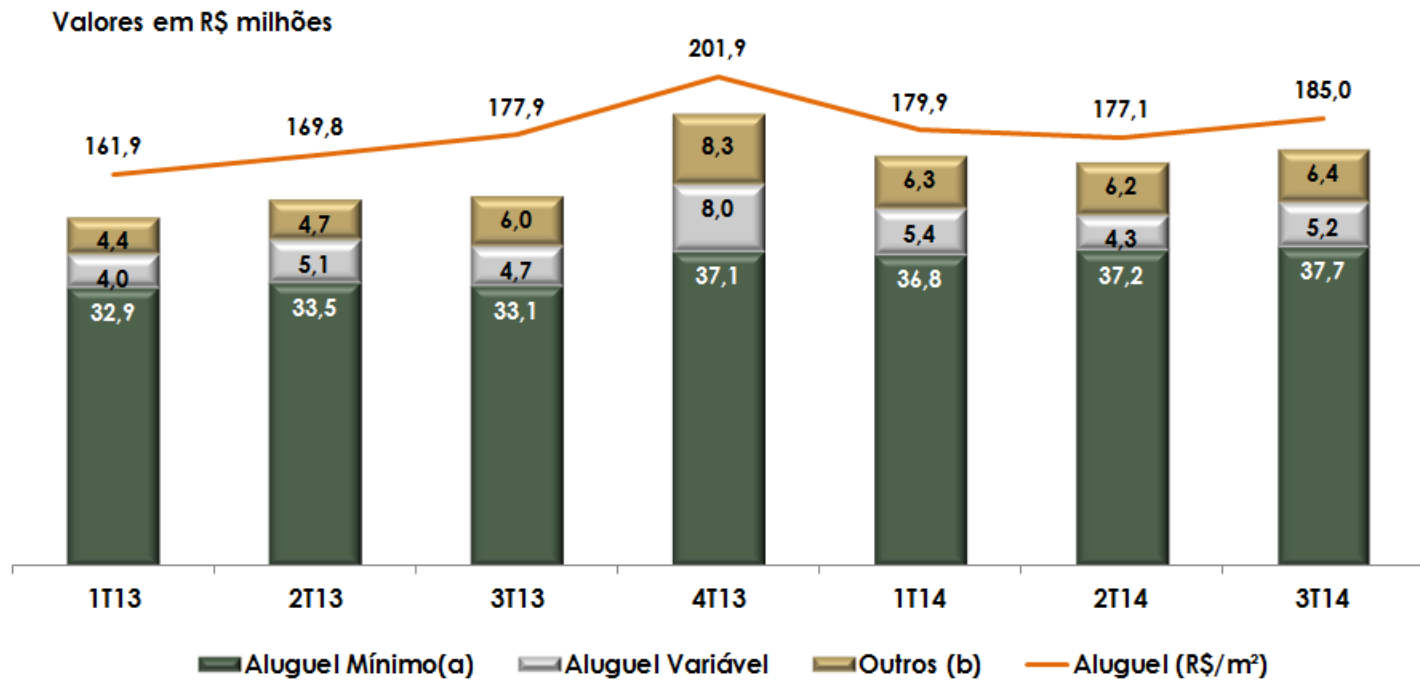
www.generalshopping.com.br

Receita Bruta, NOI e EBITDA Ajustado



	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14
Receita Bruta	54,5	57,7	58,0	71,6	66,6	66,8	68,3
NOI	43,5	46,0	46,3	57,3	52,9	52,8	54,6
Ebitda Ajustado	34,4	36,9	36,3	46,3	42,6	42,7	45,2
NOI Margem	87,2%	87,3%	87,8%	88,0%	86,6%	86,2%	86,7%
Ebitda Margem	69,0%	70,0%	68,8%	71,2%	69,8%	69,7%	71,7%

Receita Bruta de Aluguel

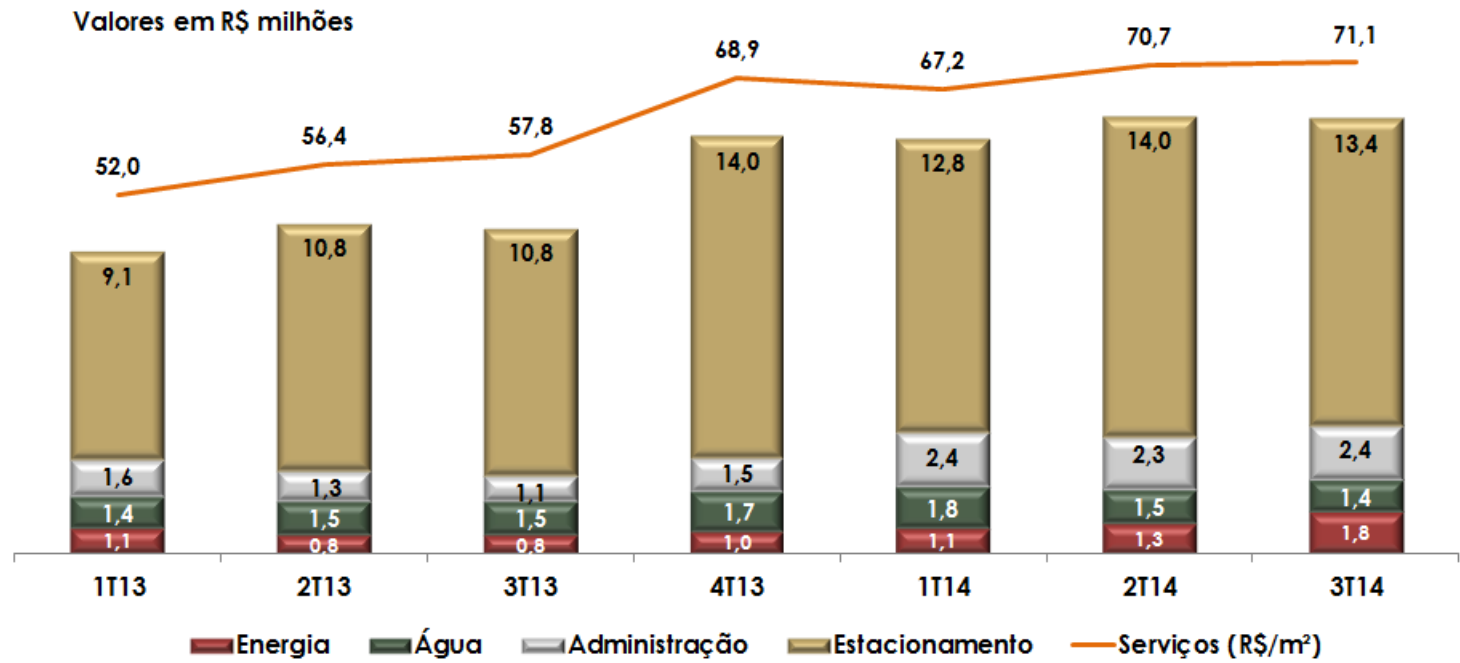


RECEITA DE ALUGUEL	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14
Aluguel Mínimo ^(a)	32,9	33,5	33,1	37,1	36,8	37,2	37,7
Aluguel Variável	4,0	5,1	4,7	8,0	5,4	4,3	5,2
Outros ^(b)	4,4	4,7	6,0	8,3	6,3	6,2	6,4
Ocupação	96,6%	96,7%	96,4%	96,4%	96,6%	96,4%	96,7%

(a) Inclui: Linearização

(b) Inclui: Mall/Merchandising e Luvas

Receita Bruta de Serviços

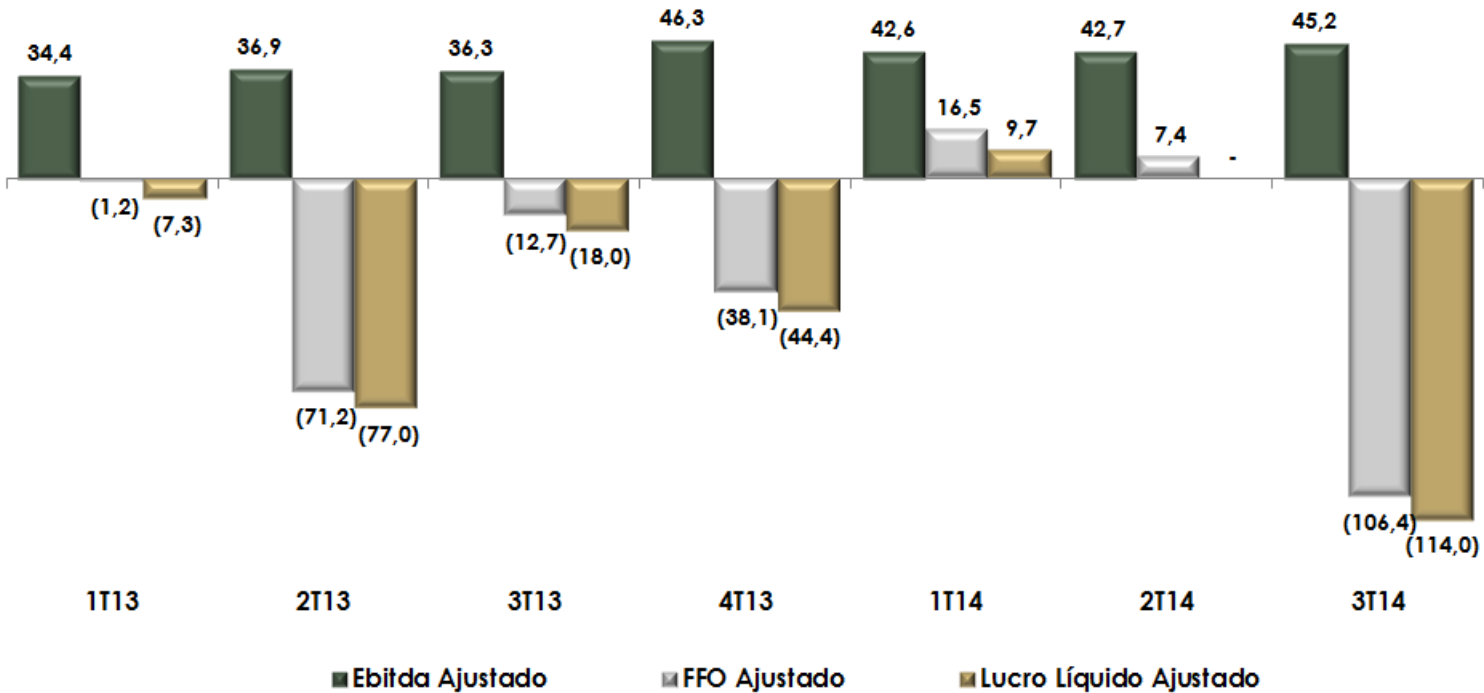


RECEITA DE SERVIÇOS							
	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14
Estacionamento	9,1	10,8	10,8	14,0	12,8	14,0	13,4
Energia	1,1	0,8	0,8	1,0	1,1	1,3	1,8
Água	1,4	1,5	1,5	1,7	1,8	1,5	1,4
Administração	1,6	1,3	1,1	1,5	2,4	2,3	2,4
Total	13,2	14,4	14,2	18,2	18,1	19,1	19,0

Descrição	3T13	3T14	Var %	9M13	9M14	Var %
GSB (Total)						
ABL Média (m²)	246.153	266.657	8,3%	252.100	268.646	6,6%
Aluguel (R\$/m²)	177,93	185,02	4,0%	509,33	541,81	6,4%
Serviços (R\$/m²)	57,83	71,10	22,9%	166,06	208,94	25,8%
Total (R\$/m²)	235,76	256,12	8,6%	675,39	750,75	11,2%

EBITDA, FFO e Lucro Líquido Ajustados

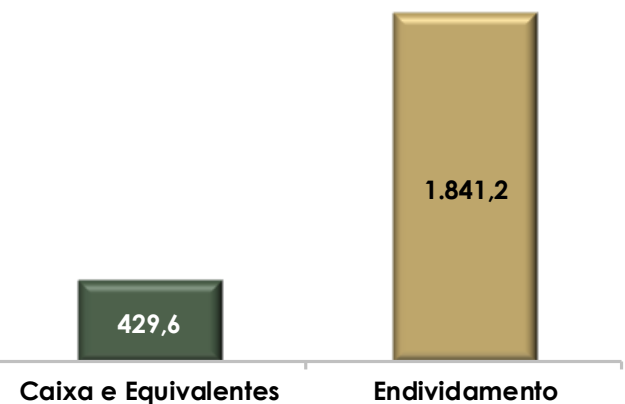
Valores em R\$ milhões



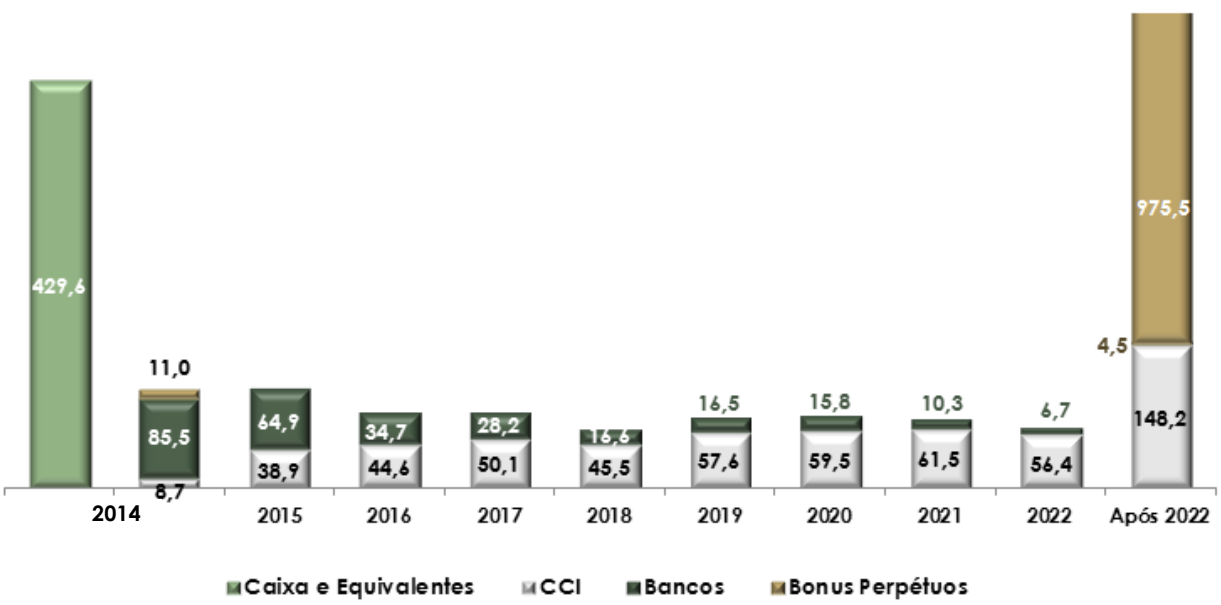
Dados	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14
Ebitda Ajustado	34,4	36,9	36,3	46,3	42,6	42,7	45,2
FFO Ajustado	(1,2)	(71,2)	(12,7)	(38,1)	16,5	7,4	(106,4)
Lucro Líquido Ajustado	(7,3)	(77,0)	(18,0)	(44,4)	9,7	0,0	(114,0)
Resultado Financeiro	(30,3)	(100,1)	(42,4)	(78,6)	(19,1)	(30,8)	(144,2)
IR/CS	(5,3)	(10,1)	(6,6)	(5,8)	(7,2)	(4,6)	(15,2)

Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

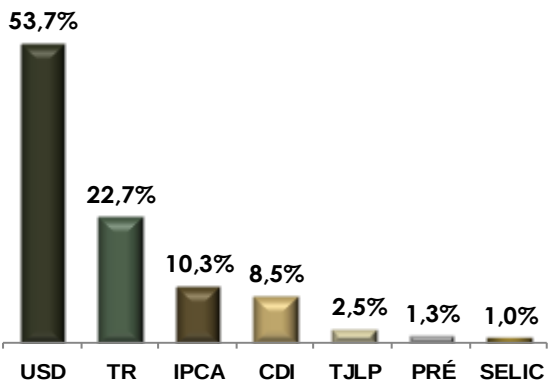
Caixa e Equivalentes X Endividamento



Cronograma de Amortização



Composição do Endividamento



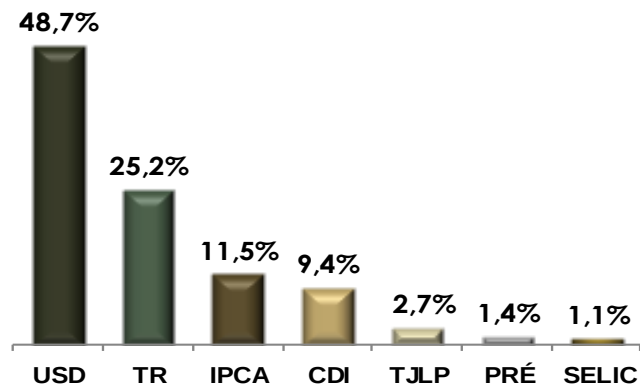
Cronograma de Amortização

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Após 2022	Total	%
CCI	8,7	38,9	44,6	50,1	45,5	57,6	59,5	61,5	56,4	148,2	571,0	31,0%
Bancos	85,5	64,9	34,7	28,2	16,6	16,5	15,8	10,3	6,7	4,5	283,7	15,4%
Bonus Perpétuos	11,0	-	-	-	-	-	-	-	-	975,5	986,5	53,6%
Total	105,2	103,8	79,3	78,3	62,1	74,1	75,3	71,8	63,1	1.128,2	1.841,2	100,0%

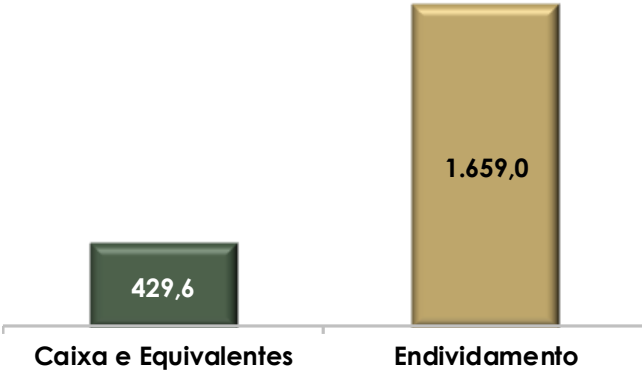
Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

Segundo critério das Agências de Rating*

Composição do Endividamento

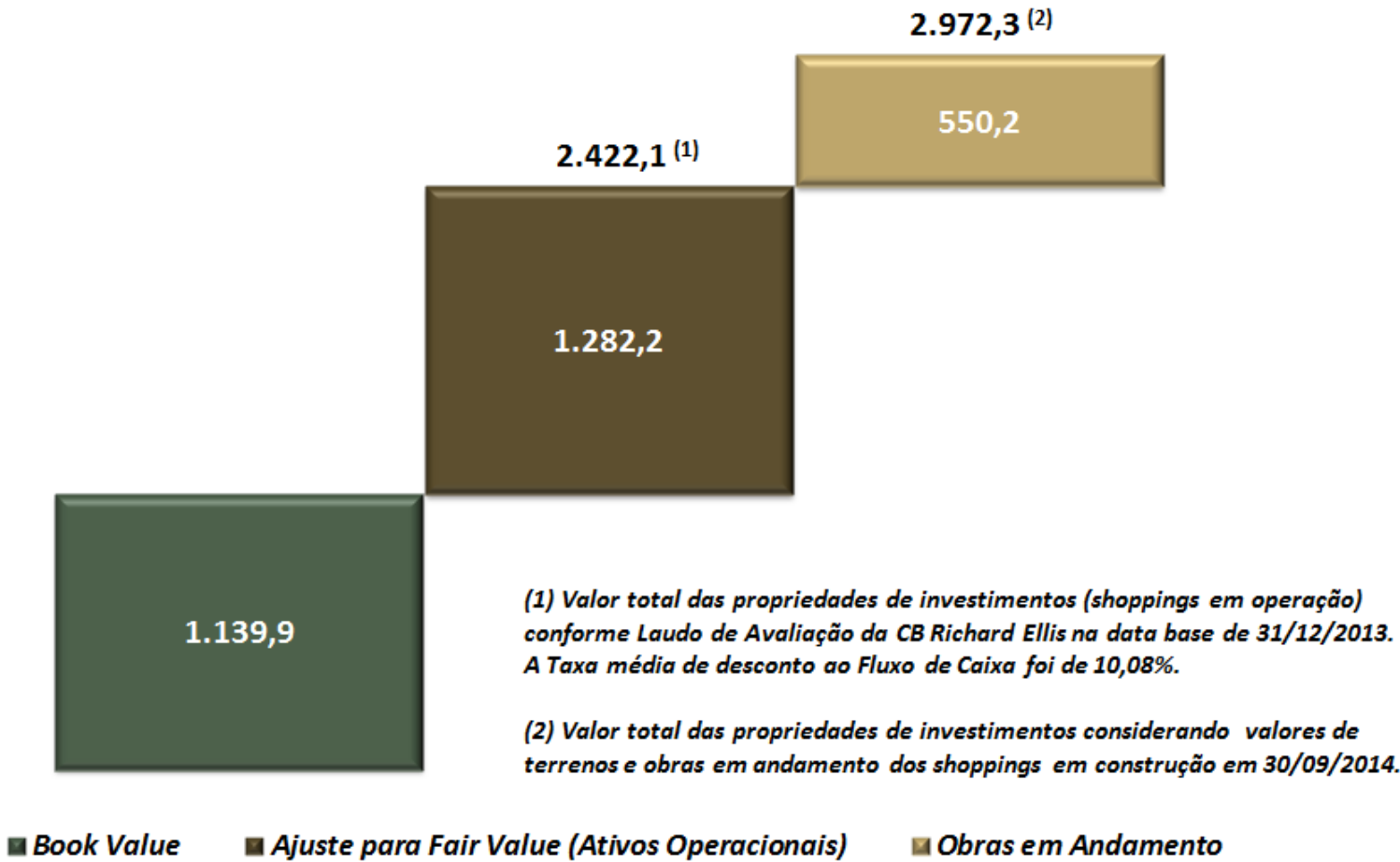


Caixa e Equivalentes X Endividamento



*Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity, no valor de R\$ 182,3 milhões.

Propriedade de Investimentos





RELAÇÕES COM INVESTIDORES GSB

Alessandro Poli Veronezi

Diretor de RI

Marcio Snioka

Superintendente de RI

Rodrigo Lepski Lopes

Coordenador de RI

11 3159-5100

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br