

GeneralShopping&Outlets

DO BRASIL



APIMEC-SP 2018

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

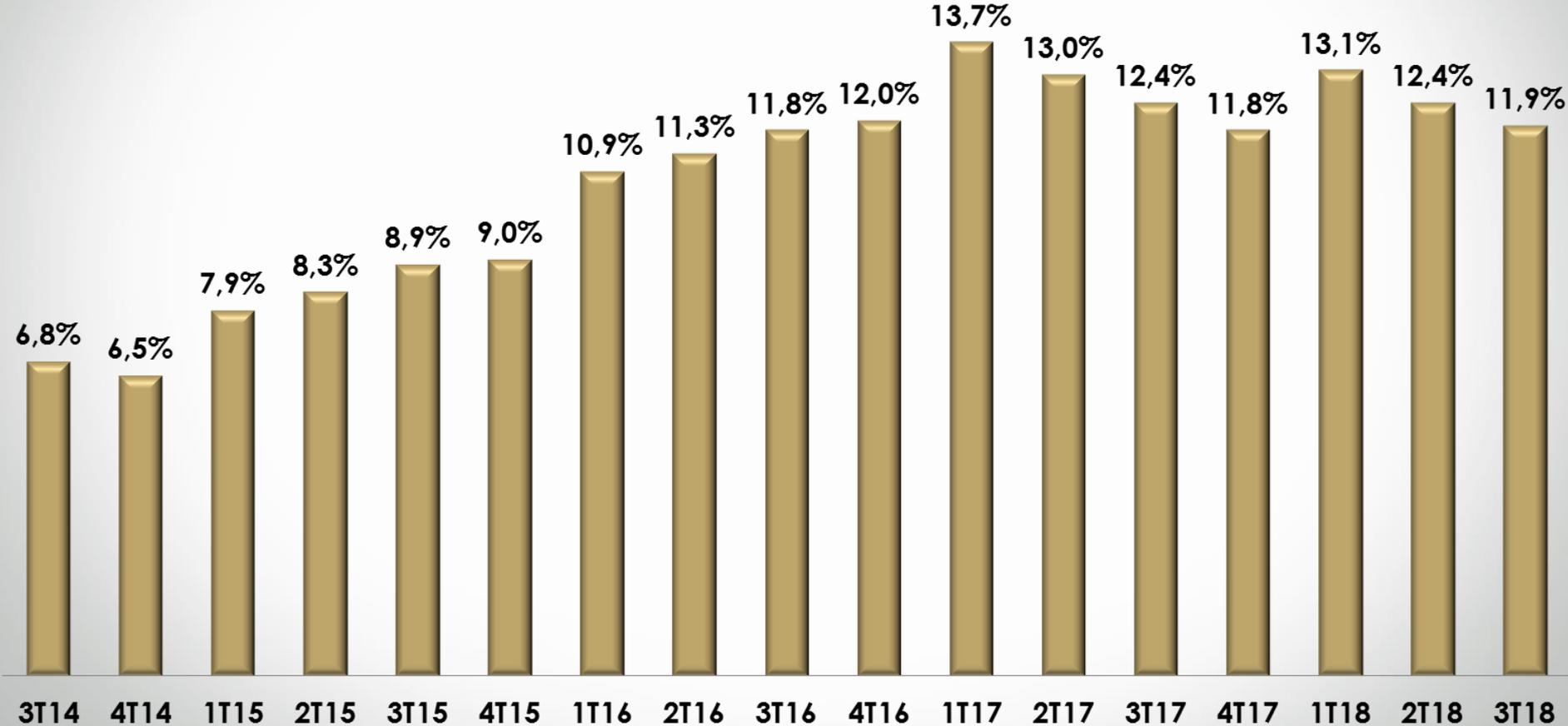
GeneralShopping&Outlets

DO BRASIL



Panorama do Setor

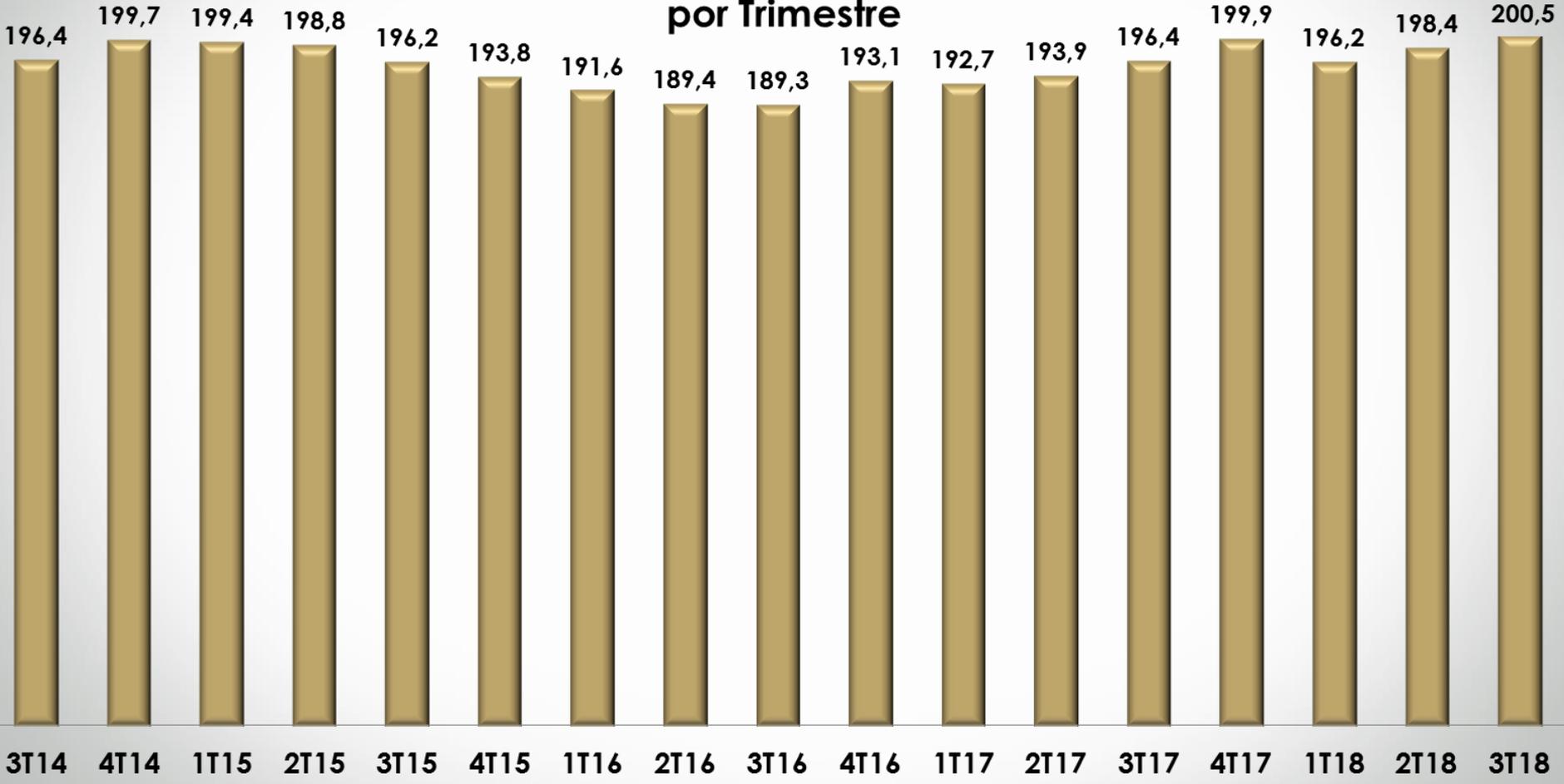
Evolução da taxa de desocupação por trimestre



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

Indicadores Econômicos

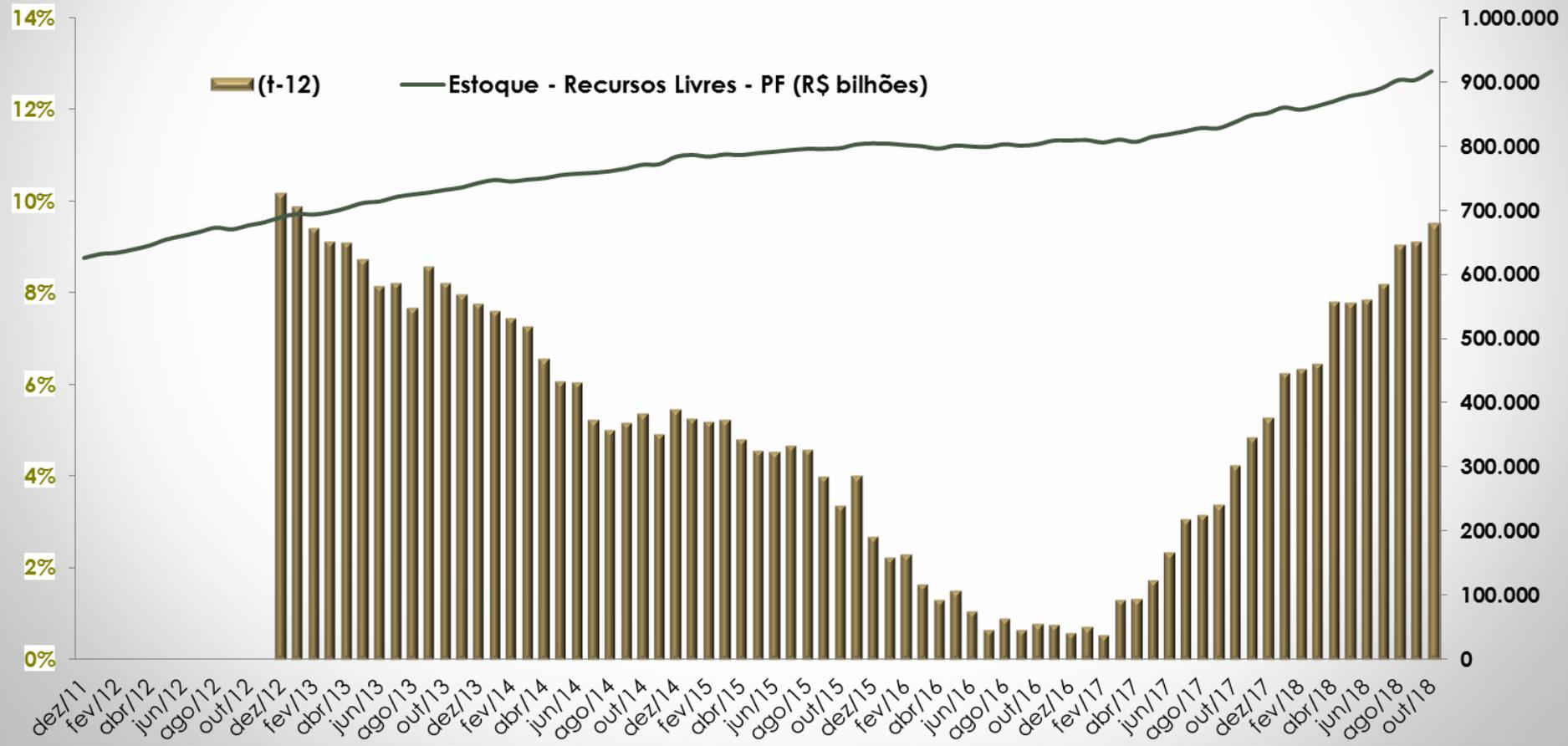
Massa de rendimento real habitual dos ocupados R\$ bilhão por Trimestre



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

Performance de Crédito

Volume de crédito destinado às famílias Estoque

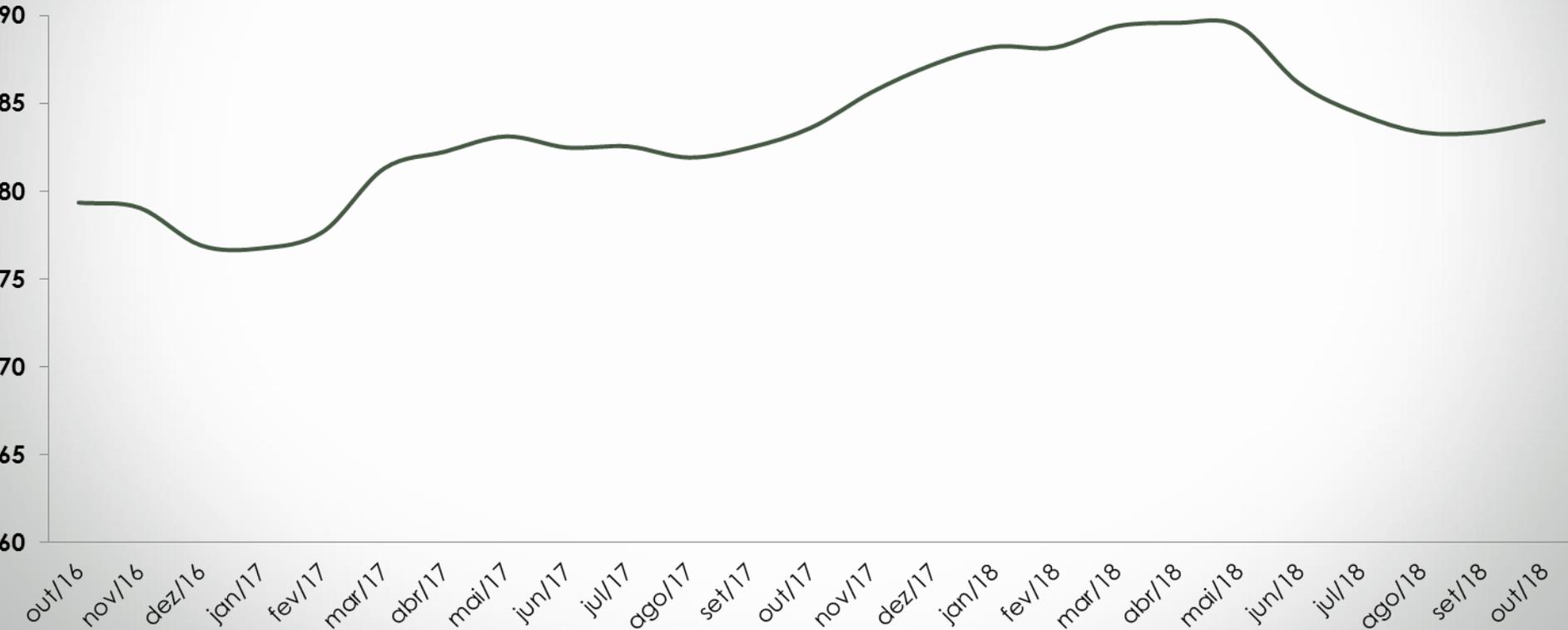


Fonte: Banco Central
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

Taxa de Inadimplência Pessoas Físicas - %



Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral

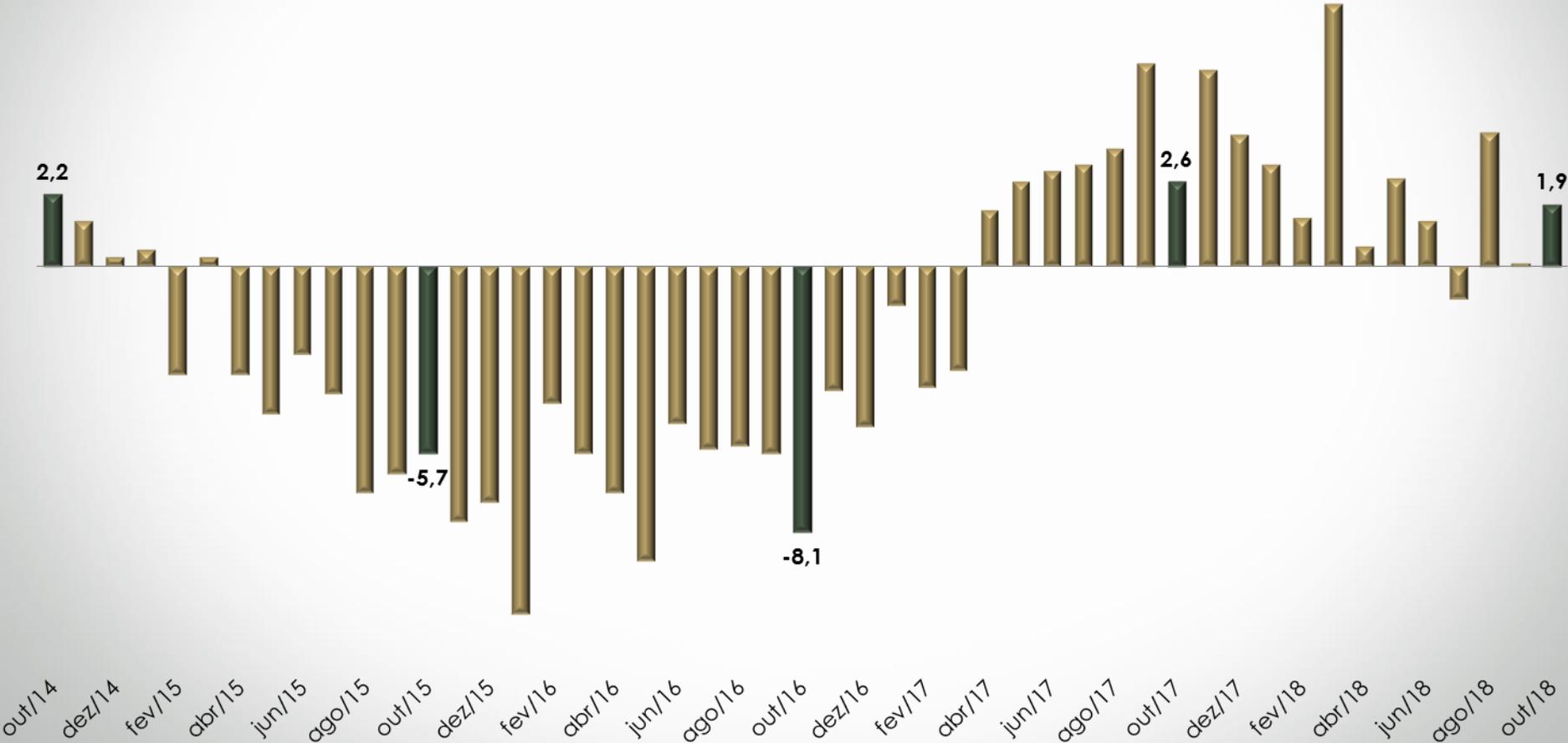


Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

Performance do Varejo

Desempenho do Comércio Varejista

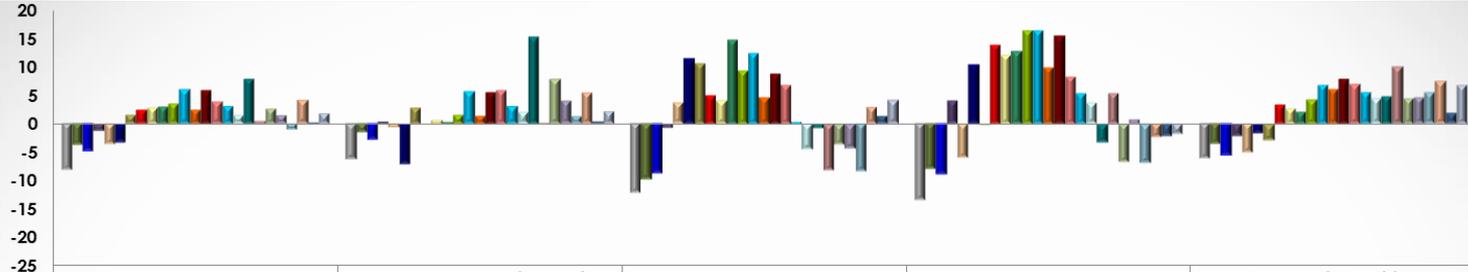
variação frente ao mesmo mês do ano anterior - volume de vendas - %



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

Performance do Varejo

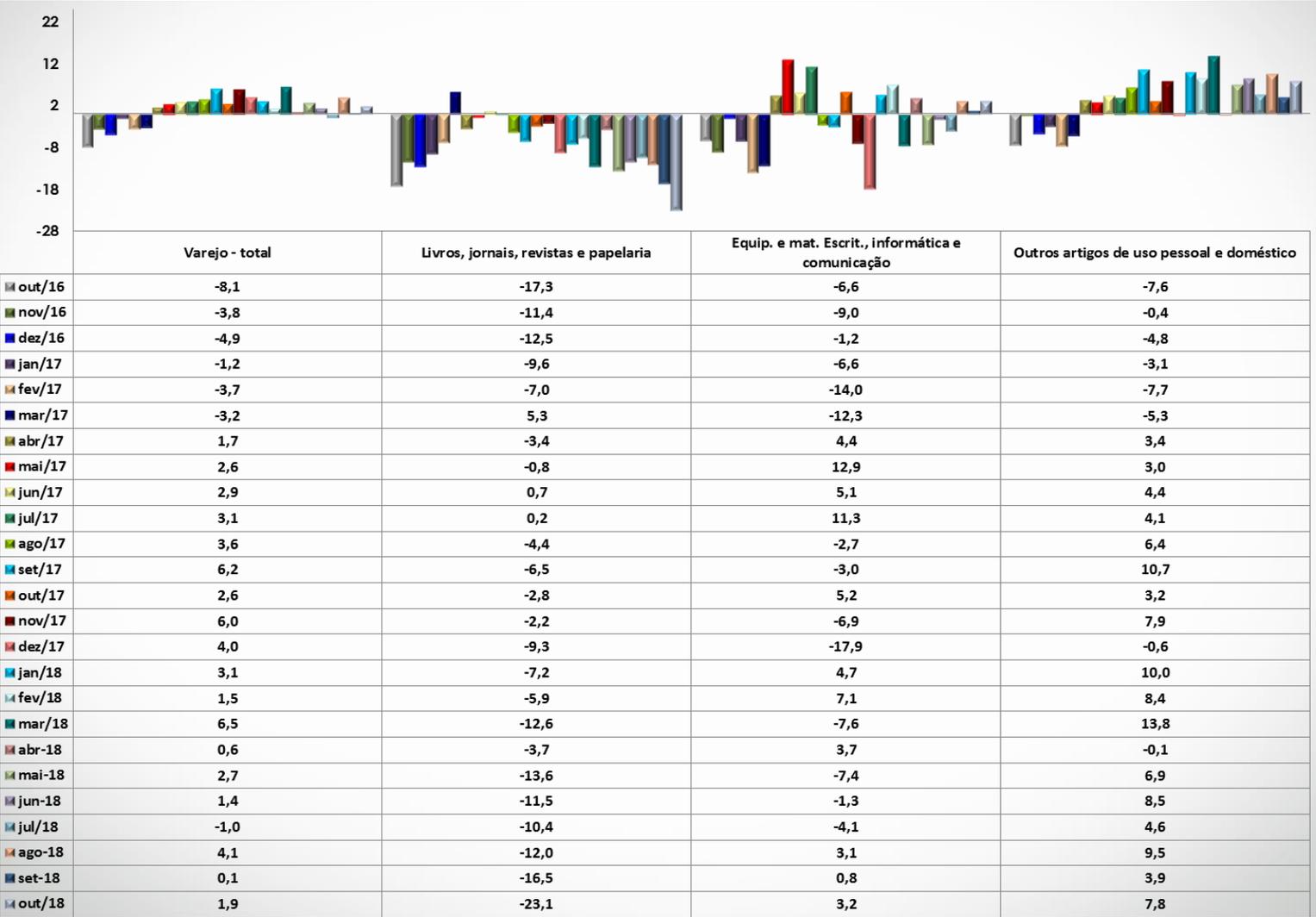
Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – out/16-out/18



	Varejo - total	Hiper, supermercados, prod. alimentícios	Tecidos, vestuário e calçados	Móveis e eletrodomésticos	Art. Farmacêut., médicos, ortopédicos, de perf. e cosméticos
out/16	-8,1	-6,4	-12,2	-13,5	-6,1
nov/16	-3,8	-1,6	-9,8	-7,9	-3,6
dez/16	-4,9	-2,9	-8,8	-8,9	-5,6
jan/17	-1,2	0,3	-0,8	4,0	-2,1
fev/17	-3,7	-0,7	3,6	-6,0	-5,1
mar/17	-3,2	-7,0	11,6	10,5	-1,7
abr/17	1,7	3,0	10,8	-0,1	-2,9
mai/17	2,6	0,0	5,1	14,0	3,5
jun/17	2,9	0,8	4,2	12,2	2,7
jul/17	3,1	0,3	15,0	12,9	2,2
ago/17	3,6	1,7	9,4	16,5	4,3
set/17	6,2	5,8	12,5	16,6	7,0
out/17	2,6	1,5	4,8	10,0	6,2
nov/17	6,0	5,6	8,9	15,6	8,0
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	0,4	1,2	-2,2	1,9
out/18	1,9	2,1	4,1	-1,8	6,8

Performance do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – out/16-out/18



GeneralShopping&Outlets

DO BRASIL

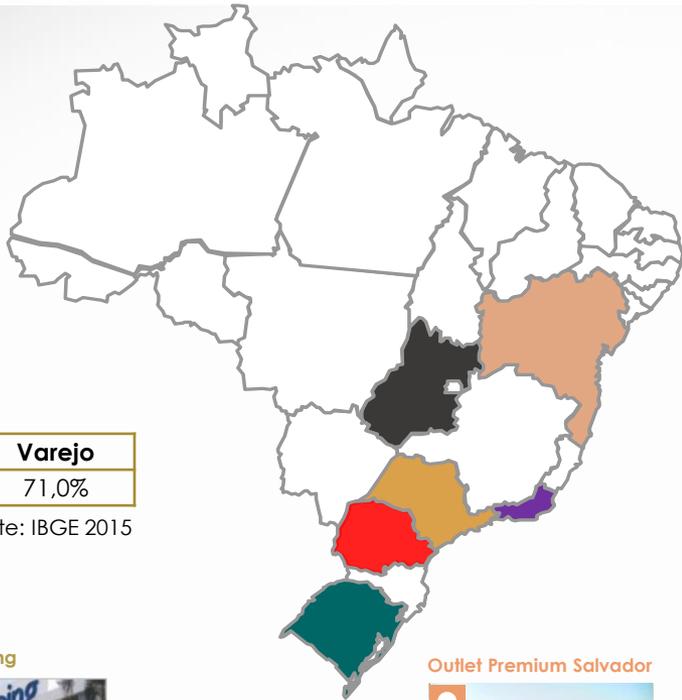


Visão Geral da Companhia

General Shopping e Outlets do Brasil

Shopping Center	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264
Internacional Shopping	9,8%	77.080	7.554
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477
Suzano Shopping	100,0%	19.583	19.583
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590
Shopping do Vale	84,4%	16.882	14.247
Unimart Shopping Campinas	100,0%	15.819	15.819
Outlet Premium São Paulo	50,0%	22.903	11.452
Parque Shopping Barueri	48,0%	37.420	17.962
Outlet Premium Brasília	50,0%	16.105	8.053
Shopping Bonsucesso	63,5%	24.437	15.517
Outlet Premium Salvador	52,0%	14.964	7.781
Parque Shopping Sulacap	51,0%	28.770	14.673
Parque Shopping Maia	63,5%	31.711	20.136
Outlet Premium Rio de Janeiro	50,0%	20.936	10.468
	52,5%	351.491	184.576

Distribuição Geográfica



Região	PIB	Varejo
Sul e Sudeste	70,8%	71,0%

Fonte: IBGE 2015

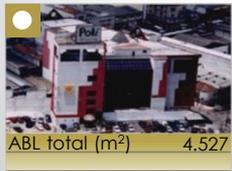
Shopping do Vale



Cascavel JL Shopping



Poli Shopping Guarulhos



Auto Shopping



Outlet Premium Salvador



Outlet Premium São Paulo



Parque Shopping Sulacap



Outlet Premium Rio de Janeiro



Internacional Shopping Guarulhos



Suzano Shopping



Shopping Bonsucesso



Unimart Shopping Campinas



Parque Shopping Maia



Parque Shopping Barueri



Outlet Premium Brasília





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: 38



Internacional Shopping Guarulhos

Tipo: Regional

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 9,8%

ABL Total: 77.080 m²

ABL Própria: 7.554 m²

Nº de Lojas: 271



Auto Shopping

Tipo: Temático

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 11.477 m²

ABL Própria: 11.477 m²

Nº de Lojas: 62



Suzano Shopping

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Suzano/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 19.583 m²

ABL Própria: 19.583 m²

Nº de Lojas: 106



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: 73



Shopping do Vale

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Cachoeirinha/RS

Participação: 84,4%

ABL Total: 16.882 m²

ABL Própria: 14.247 m²

Nº de Lojas: 109



Unimart Shopping Campinas

Tipo: Open Lifestyle Center

Cidade/Estado: Campinas/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 15.819 m²

ABL Própria: 15.819 m²

Nº de lojas: 125



Outlet Premium São Paulo

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Itupeva/SP

Participação: 50,0%

ABL Total: 22.903 m²

ABL Própria: 11.452 m²

Nº de lojas: 112



Parque Shopping Barueri

Tipo: Regional

Cidade/Estado: Barueri/SP

Participação: 48,0%

ABL Total: 37.420 m²

ABL Própria: 17.962 m²

Nº de lojas: 162



Outlet Premium Brasília

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Alexânia/GO

Participação: 50,0%

ABL Total: 16.105 m²

ABL Própria: 8.053 m²

Nº de lojas: 75



Shopping Bonsucesso

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 63,5%

ABL Total: 24.437 m²

ABL Própria: 15.517 m²

Nº de lojas: 129



Outlet Premium Salvador

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Camaçari/BA

Participação: 52,0%

ABL Total: 14.964 m²

ABL Própria: 7.781 m²

Nº de lojas: 70



Parque Shopping Sulacap

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Rio de Janeiro/RJ

Participação: 51,0%

ABL Total: 28.770 m²

ABL Própria: 14.673 m²

Nº de Lojas: 162



Parque Shopping Maia

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 63,5%

ABL Total: 31.711 m²

ABL Própria: 20.136 m²

Nº de Lojas: 178

Descrição: Inaugurado em abril de 2015.



Outlet Premium Rio de Janeiro

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Duque de Caxias/RJ

Participação: 50,0%

ABL Total: 20.936 m²

ABL Própria: 10.468 m²

Nº de Lojas: 85

Descrição: Inaugurado em outubro de 2015.



OFF Outlet Fashion Fortaleza

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Caucaia/CE

Participação: 50,0%

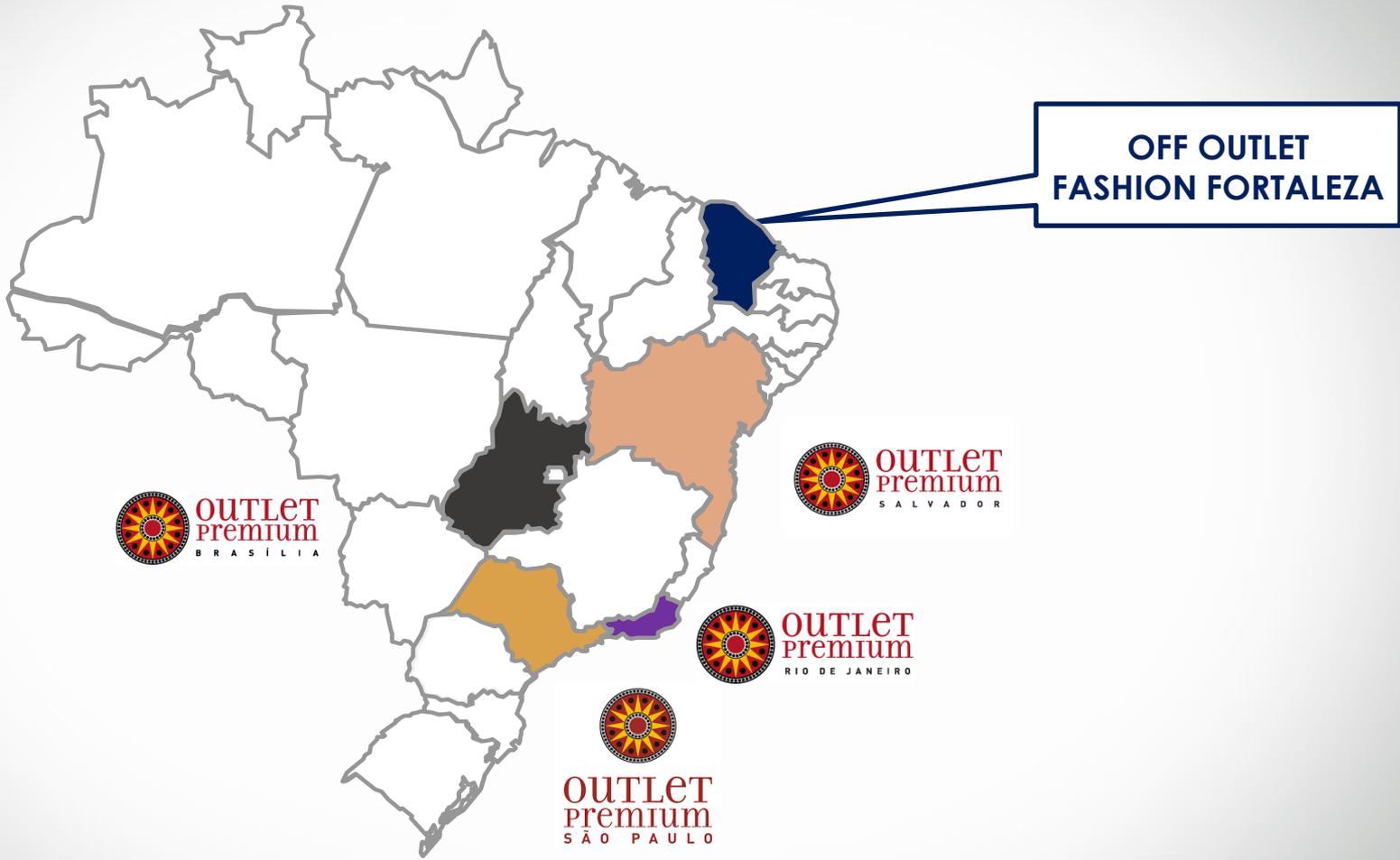
ABL Total: 16.000 m²

ABL Própria: 8.000 m²

Nº de Lojas: mais de 60

Descrição: adquirido em novembro de 2018

Operações de Outlet Centers



Serviços Complementares Crescentes

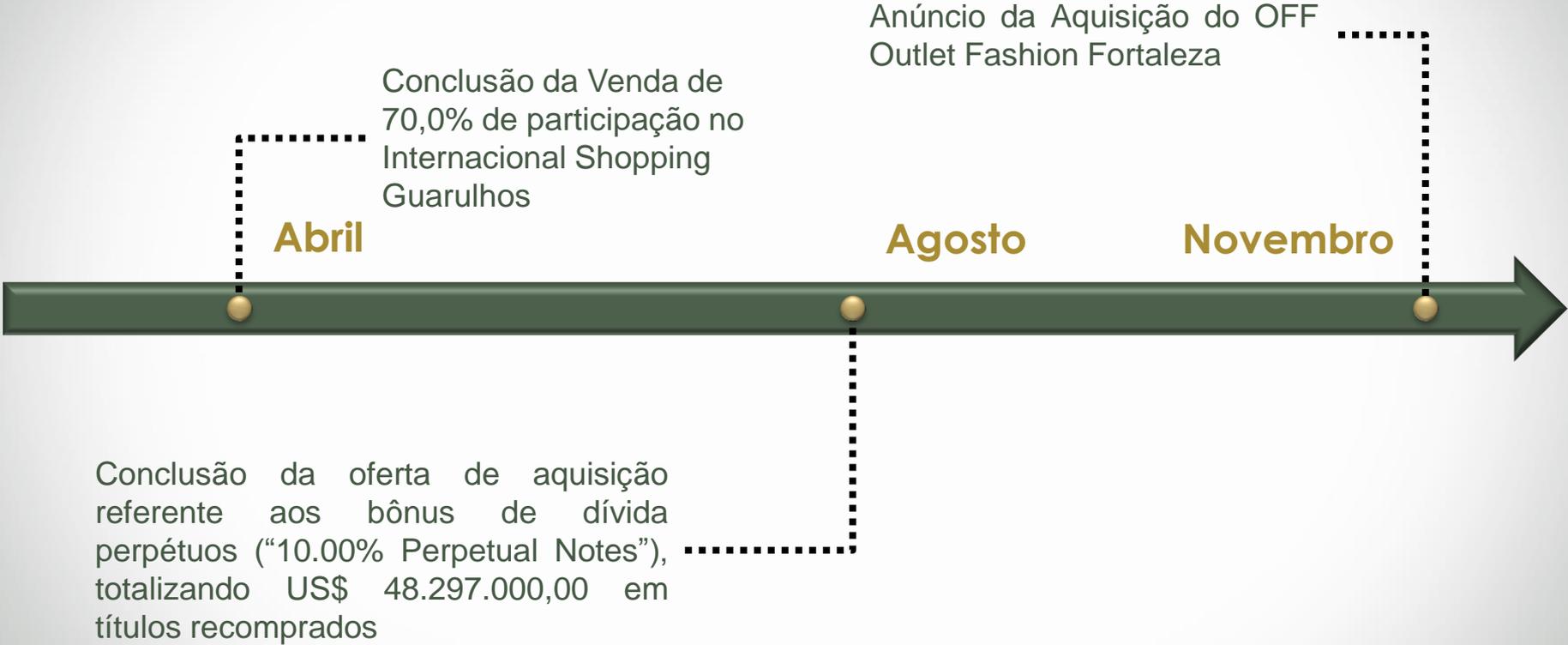


	Administração	Estacionamento	Água	Energia
Internacional		✓	✓	✓
Auto	✓	✓	✓	✓
Poli Guarulhos	✓	✓	✓	✓
Suzano	✓	✓	✓	✓
Cascavel	✓	✓	✓	✓
Do Vale	✓	✓	✓	✓
Unimart Campinas	✓	✓	✓	✓
Outlet São Paulo	✓	✓	✓	✓
Barueri	✓	✓	✓	✓
Outlet Brasília	✓	✓	✓	✓
Bonsucesso	✓	✓	✓	✓
Outlet Salvador	✓	✓	✓	✓
Sulacap	✓	✓	✓	✓
Maia	✓	✓	✓	✓
Outlet Rio de Janeiro	✓	✓	✓	✓

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

General Shopping e Outlets do Brasil

Eventos 2018

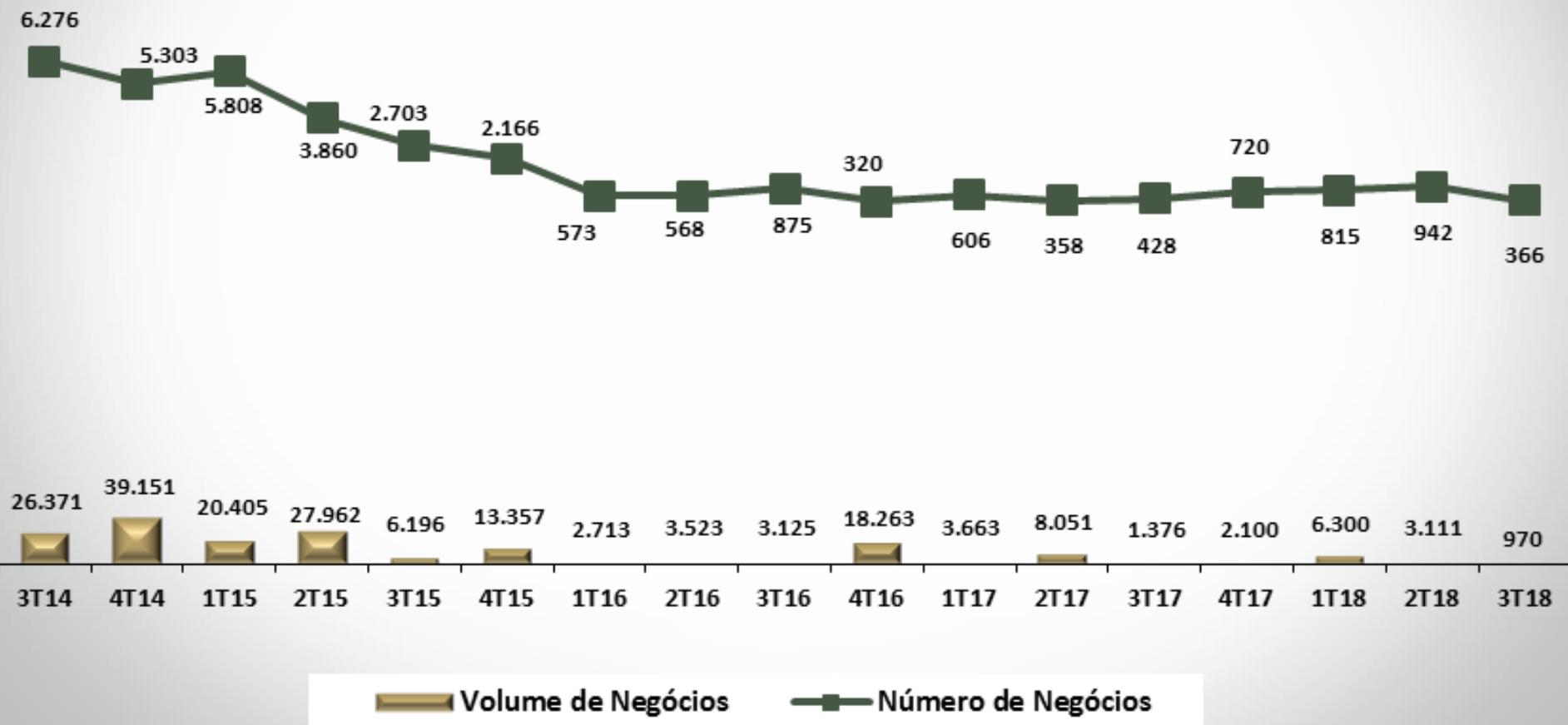


Desempenho Acionário

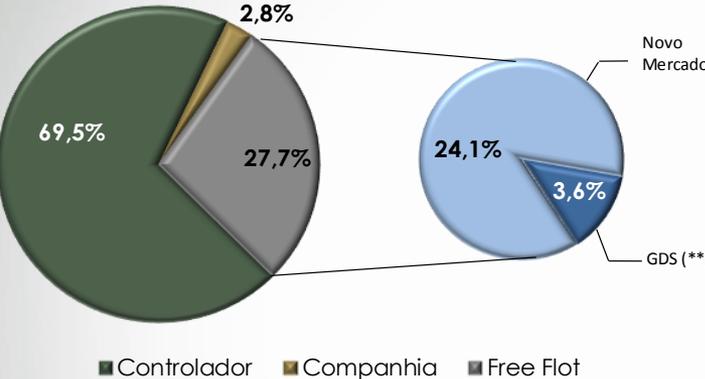
GSHP3	
Preço Final em 30/09/2018	R\$ 3,50
Maior Preço em 3T18	R\$ 4,25
Menor Preço em 3T18	R\$ 3,50
Valorização no 3T18	-9,1%
Valorização em 2018	-38,7%
Valorização do Ibovespa no 3T18	9,0%
Valorização do Ibovespa em 2018	3,8%

GSHP3

Volume (R\$ mil)



Estrutura Acionária



	Nr. Ações	Tipo de Investidor (*)
Controladores e Administração	48.276.649	69,5%
Companhia	1.923.550	2,8%
Free float	19.235.500	4,6% - Brasileiros 17,9% - Estrangeiros 3,6% - GDS (**) 1,6% - Varejo
Total	69.435.699	-

Listada desde Julho de 2007

Formador de Mercado – Bradesco Corretora



(*) Posição em 05/11/2018
 (**) Global Depository Shares

General Shopping & Outlets

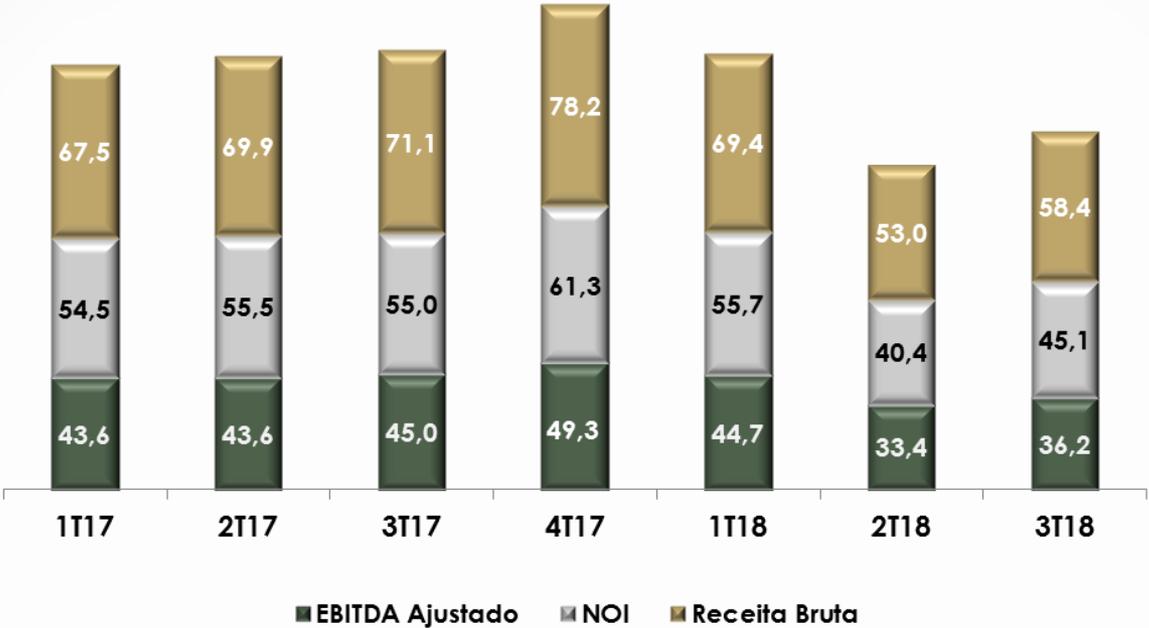
DO BRASIL



Desempenho Financeiro

Receita Bruta, NOI e EBITDA Ajustado

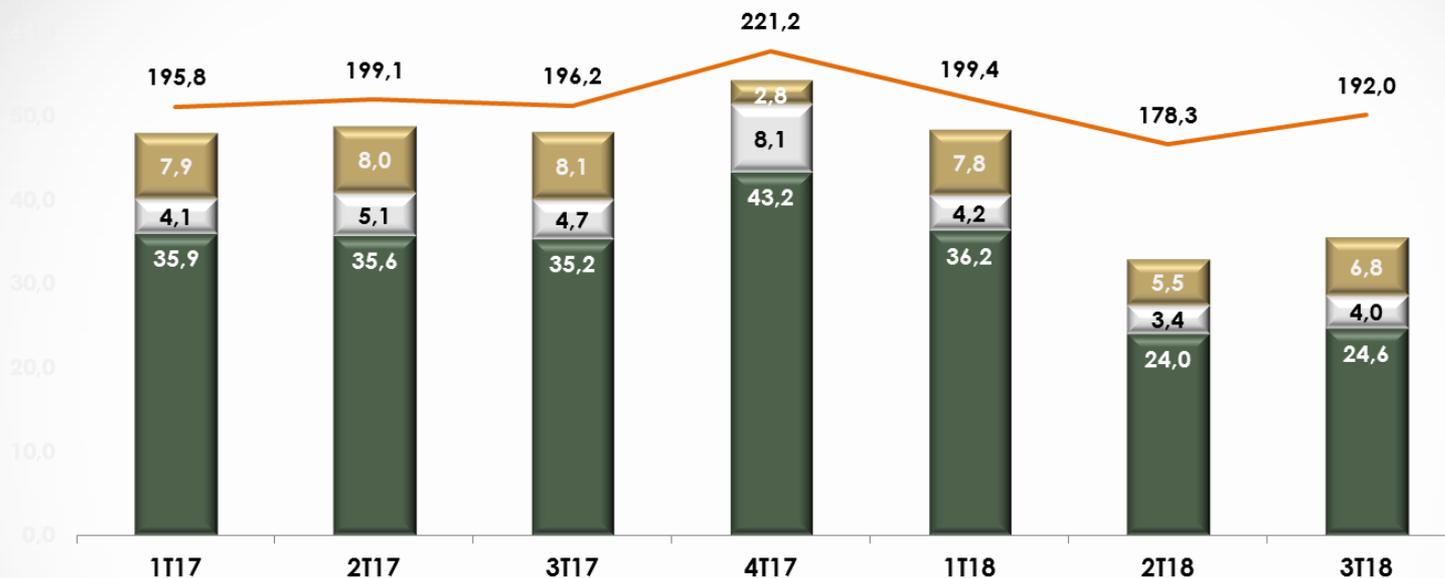
Valores em R\$ milhões



	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Receita Bruta	67,5	69,9	71,1	78,2	69,4	53,0	58,4
NOI	54,5	55,5	55,0	61,3	55,7	40,4	45,1
EBITDA Ajustado	43,6	43,6	45,0	49,3	44,7	33,4	36,2
NOI Margem	90,8%	89,8%	88,2%	90,2%	90,4%	86,2%	87,4%
EBITDA Ajustado Margem	72,5%	70,5%	72,1%	72,5%	72,6%	71,2%	70,0%

Receita Bruta de Aluguel

Valores em R\$ milhões

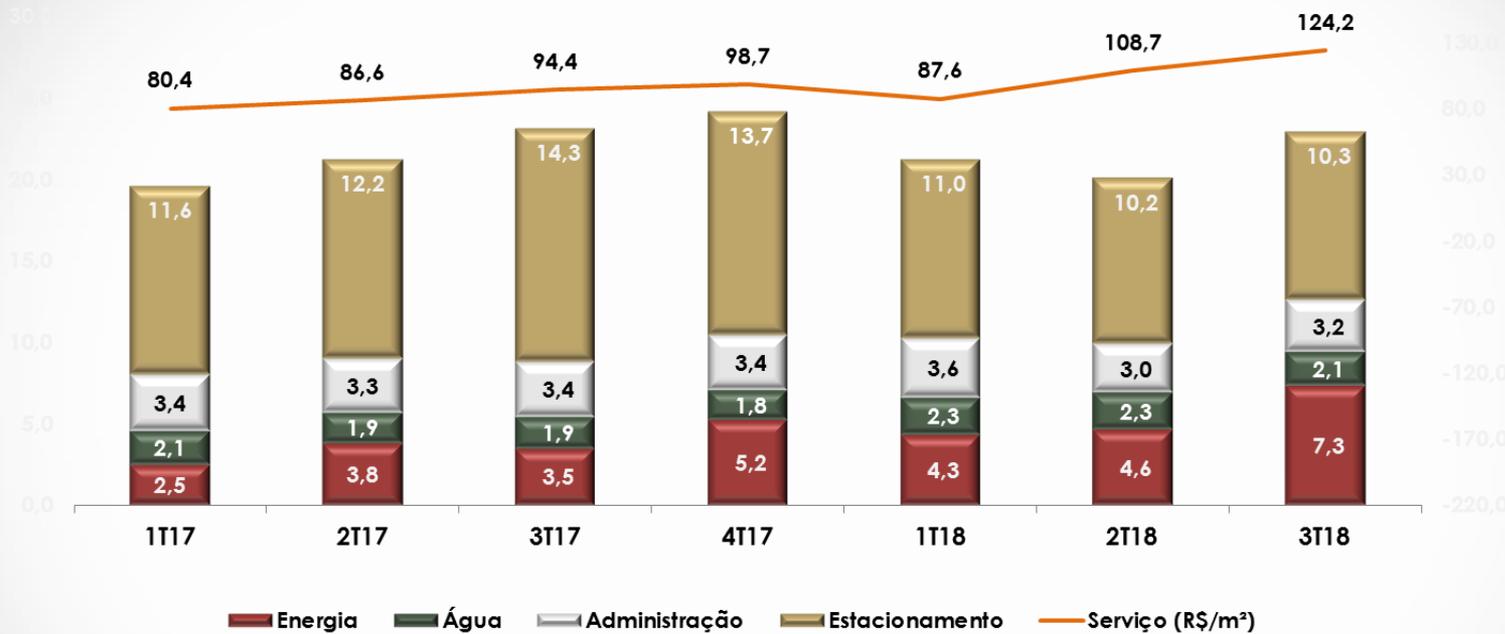


■ Aluguel Mínimo
 ■ Aluguel Variável
 ■ Outros (a)
 — Aluguel (R\$/m²)

RECEITA DE ALUGUEL	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Aluguel Mínimo	35,9	35,6	35,2	43,2	36,2	24,0	24,6
Aluguel Variável	4,1	5,1	4,7	8,1	4,2	3,4	4,0
Outros (a)	7,9	8,0	8,1	2,8	7,8	5,5	6,8
Taxa de Ocupação	94,6%	94,5%	95,0%	95,1%	94,8%	94,2%	94,1%
(a) Inclui: Mall/Merchandising, Luvas e Linearização							

Receita Bruta de Serviços

Valores em R\$ milhões

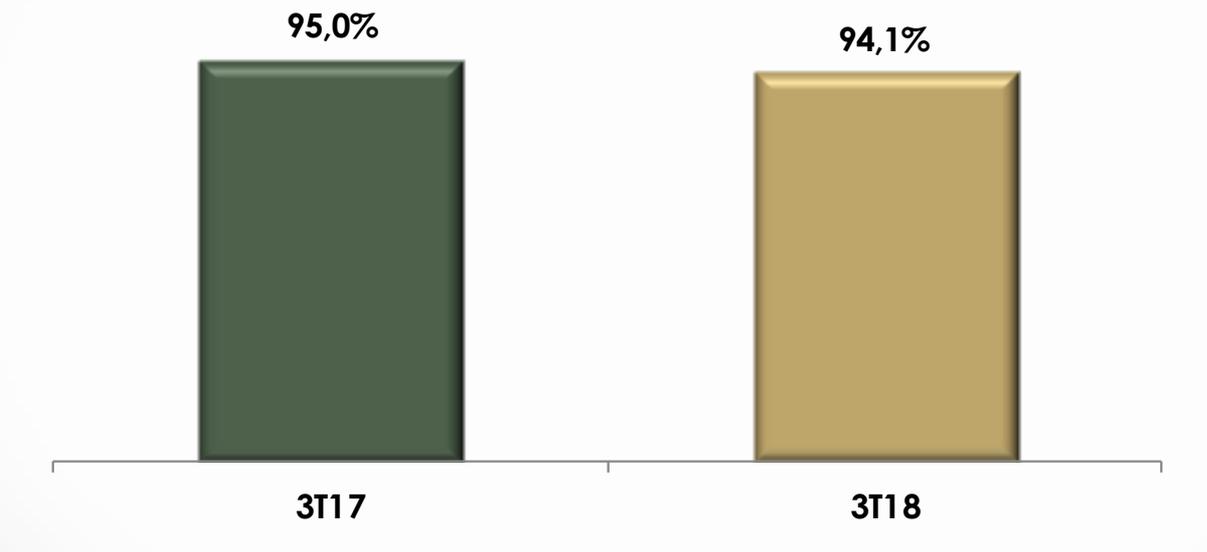


RECEITA DE SERVIÇOS	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Estacionamento	11,6	12,2	14,3	13,7	11,0	10,2	10,3
Energia	2,5	3,8	3,5	5,2	4,3	4,6	7,3
Água	2,1	1,9	1,9	1,8	2,3	2,3	2,1
Administração	3,4	3,3	3,4	3,4	3,6	3,0	3,2
Total	19,6	21,2	23,1	24,1	21,2	20,1	22,9

Performance

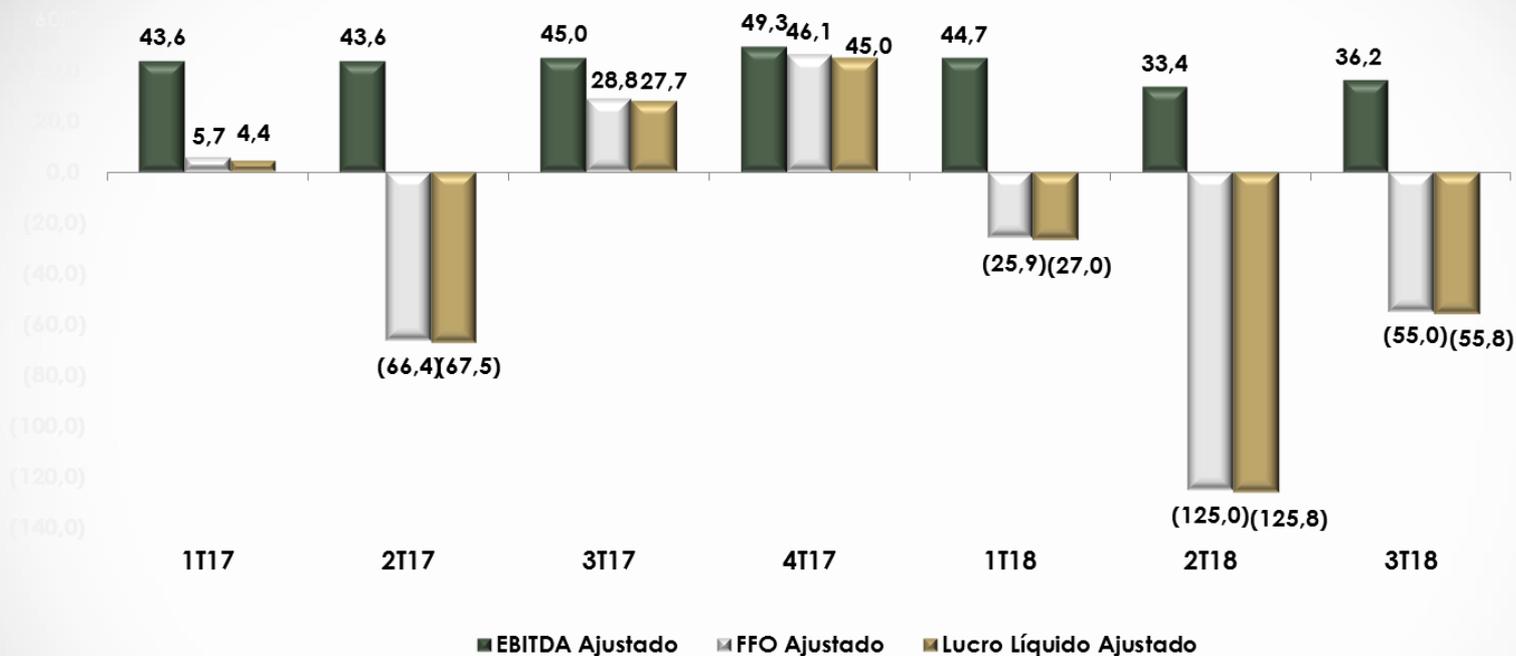
Descrição	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Total						
ABL Média (m ²)	244.540	184.576	-24,5%	244.540	201.392	-17,6%
Aluguel (R\$/m ²)	196,21	191,97	-2,2%	591,02	578,83	-2,1%
Serviços (R\$/m ²)	94,42	124,20	31,5%	261,44	318,68	21,9%
Total (R\$/m²)	290,63	316,17	8,8%	852,46	897,51	5,3%

Evolução da Taxa de Ocupação



EBITDA, FFO e Lucro Líquido Ajustados

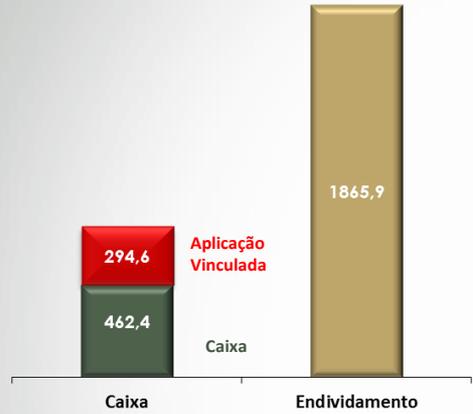
Valores em R\$ milhões



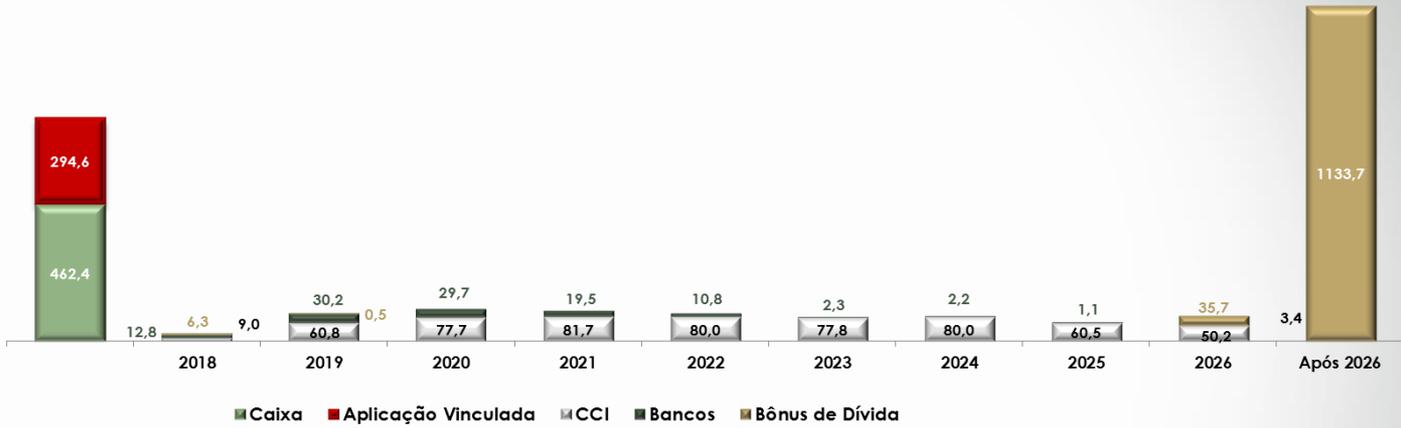
Dados	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
EBITDA Ajustado	43,6	43,6	45,0	49,3	44,7	33,4	36,2
FFO Ajustado	5,7	(66,4)	28,8	46,1	(25,9)	(125,0)	(55,0)
Lucro Líquido Ajustado	4,4	(67,5)	27,7	45,0	(27,0)	(125,8)	(55,8)
Resultado Financeiro	(32,2)	(103,9)	(10,9)	(108,4)	(66,4)	(181,4)	(85,9)
IR/CS	(5,7)	(6,1)	(5,4)	95,5	(4,3)	(27,0)	(6,6)

Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

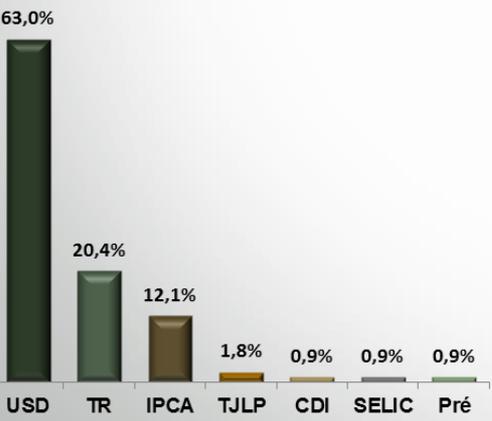
Caixa e Equivalentes x Endividamento



Cronograma de Amortização



Composição do Endividamento



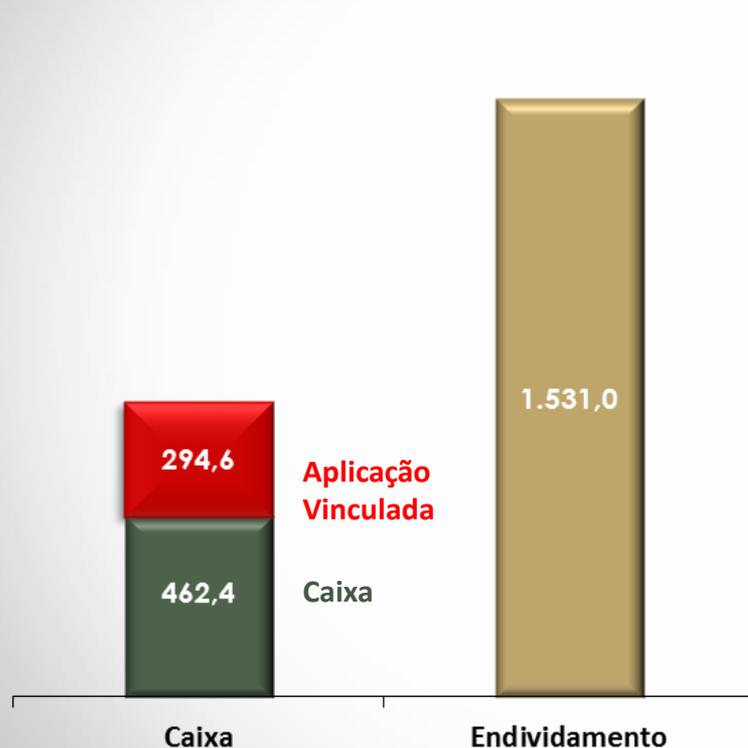
Cronograma de Amortização

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026	Total	%
CCI	9,0	60,8	77,7	81,7	80,0	77,8	80,0	60,5	50,2	3,4	581,1	31,1%
Bancos	12,8	30,2	29,7	19,5	10,8	2,3	2,2	1,1	-	-	108,6	5,8%
Bônus de Dívida	6,3	0,5	-	-	-	-	-	-	35,7	1.133,7	1.176,2	63,1%
Total	28,1	91,5	107,4	101,2	90,8	80,1	82,2	61,6	85,9	1.137,1	1.865,9	100,0%

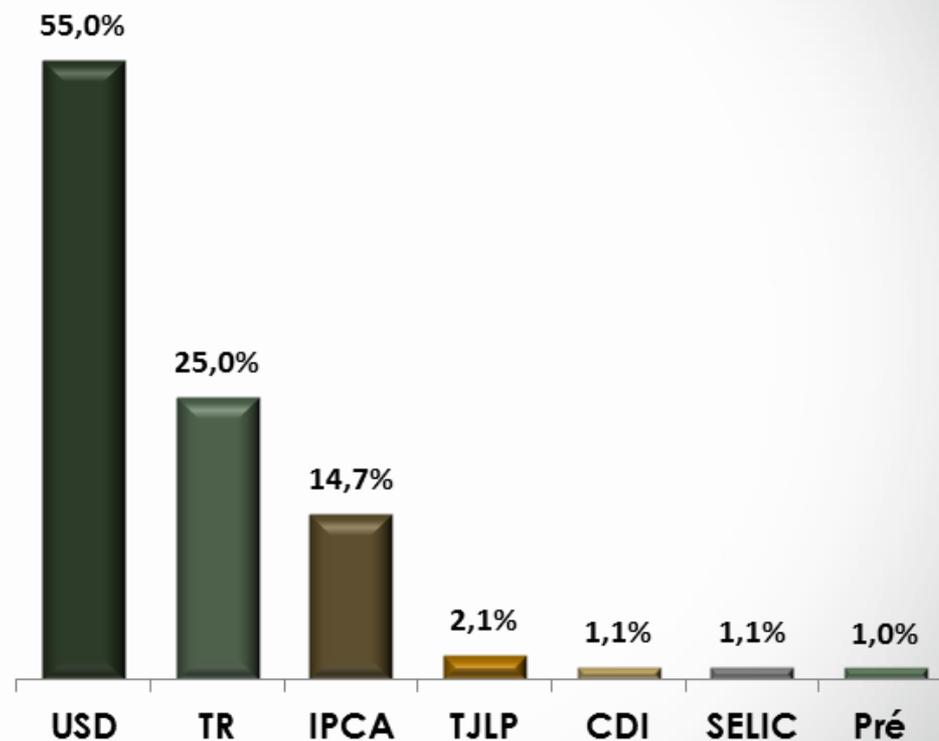
Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

Segundo critério das Agências de Rating*

Caixa e Equivalentes de Caixa x Endividamento

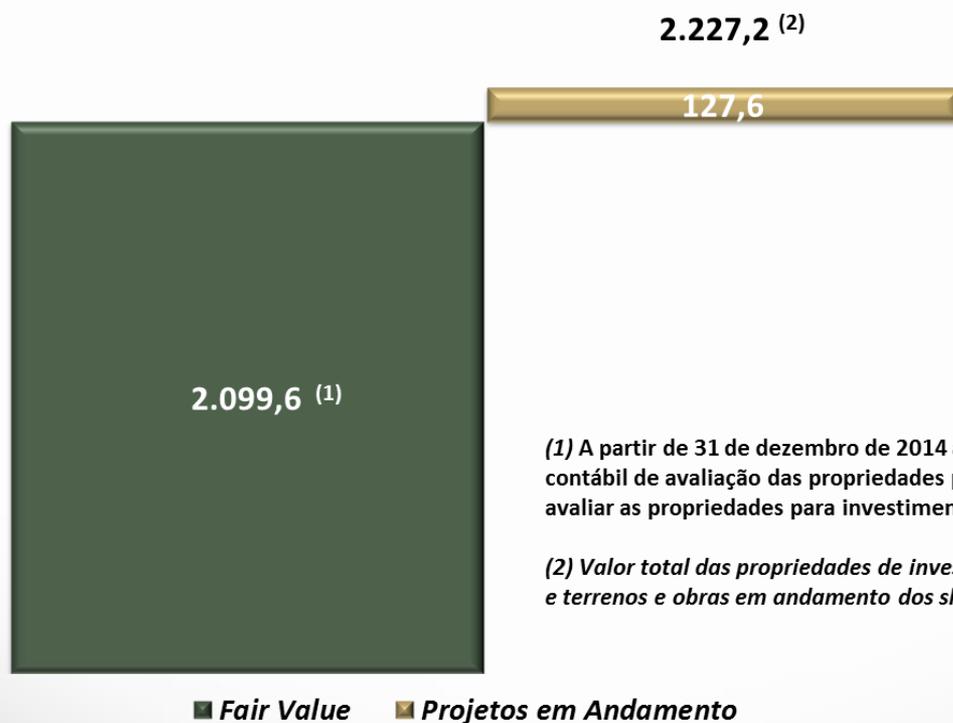


Composição do Endividamento



* Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity, no valor de R\$ 334,9 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.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Marcio Snioka

Diretor de RI

Rodrigo Lepski Lopes

Gerente de RI

11 3159-5100

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

