

GeneralShopping&Outlets DO BRASIL



Apresentação dos Resultados do 4T19

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

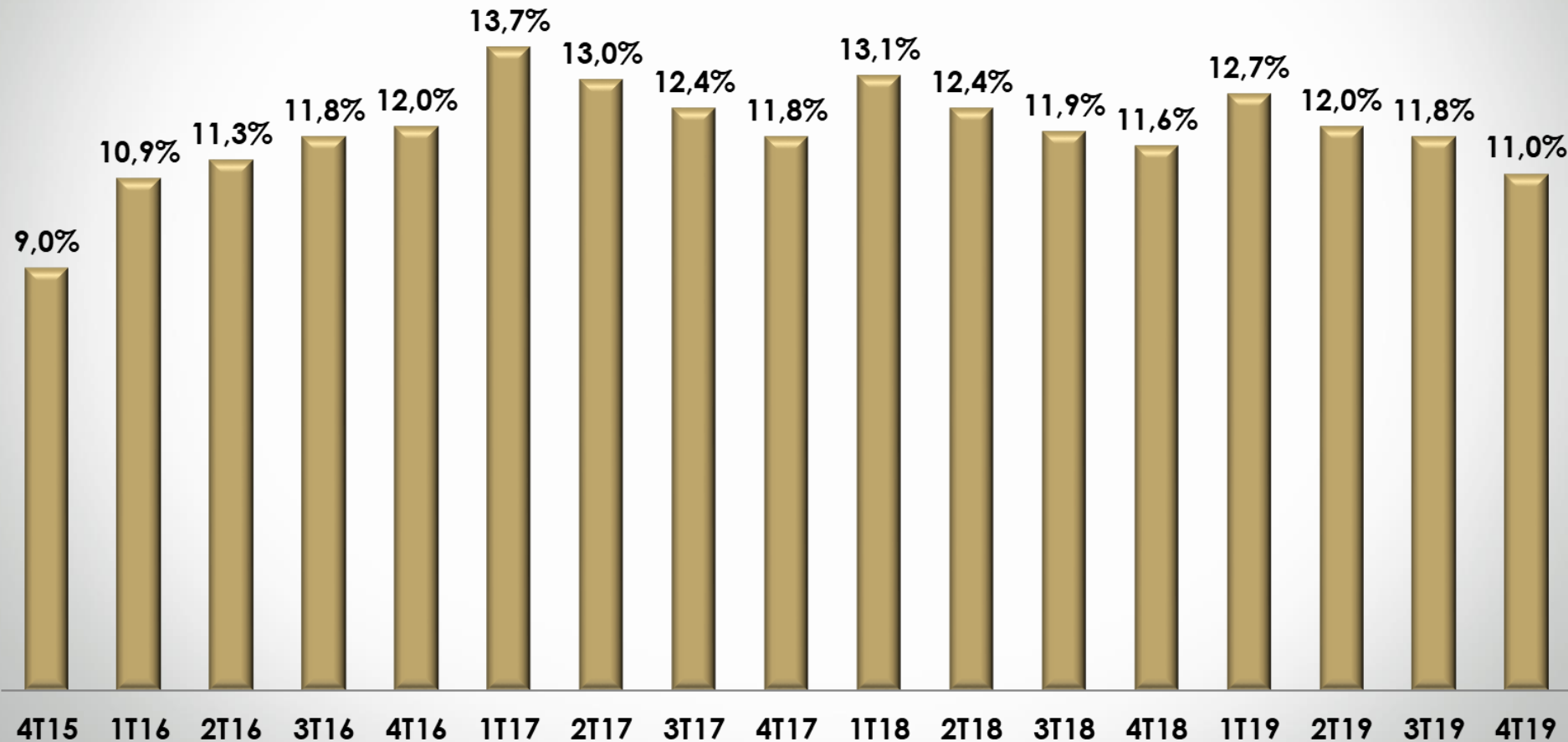
DO BRASIL



Panorama do Setor

Indicadores Econômicos

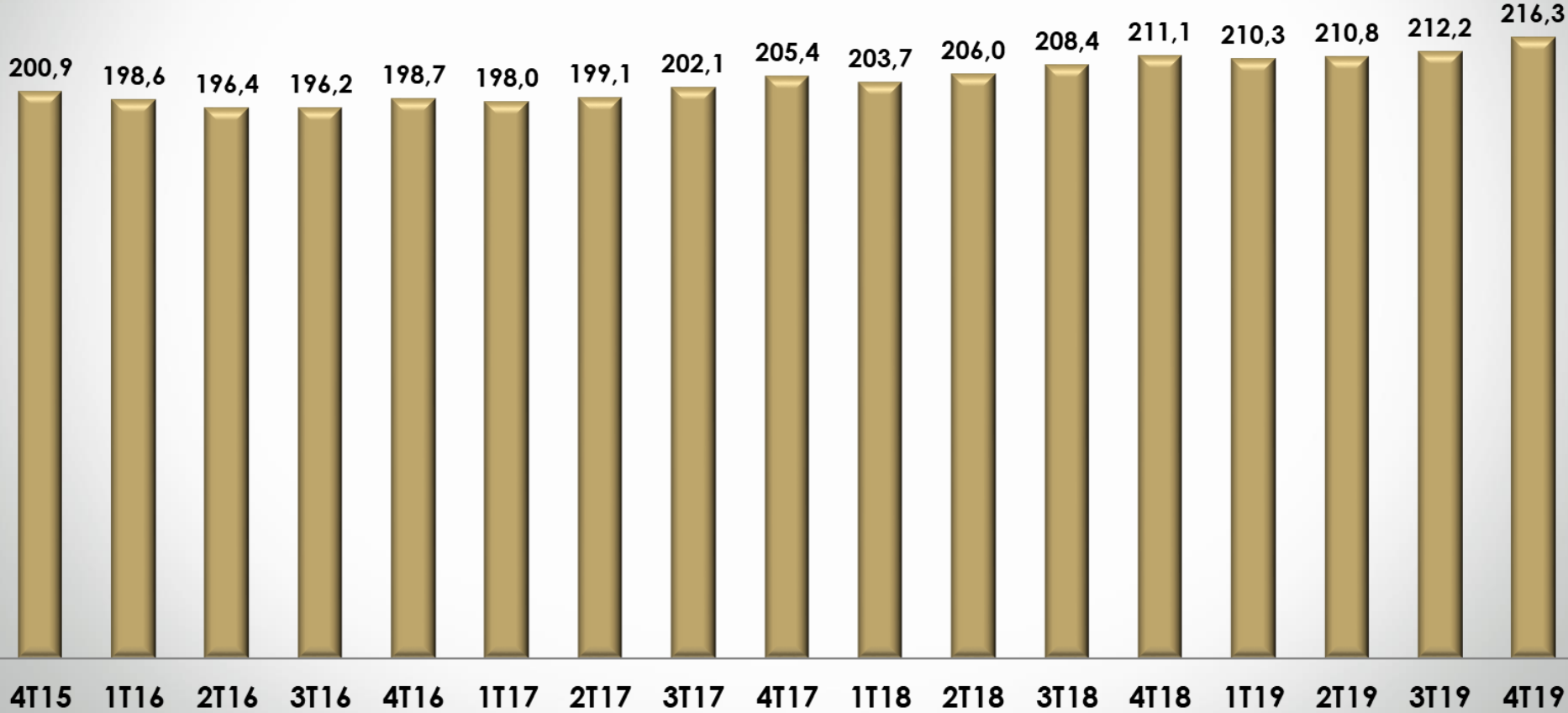
Evolução da taxa de desocupação por trimestre



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

Indicadores Econômicos

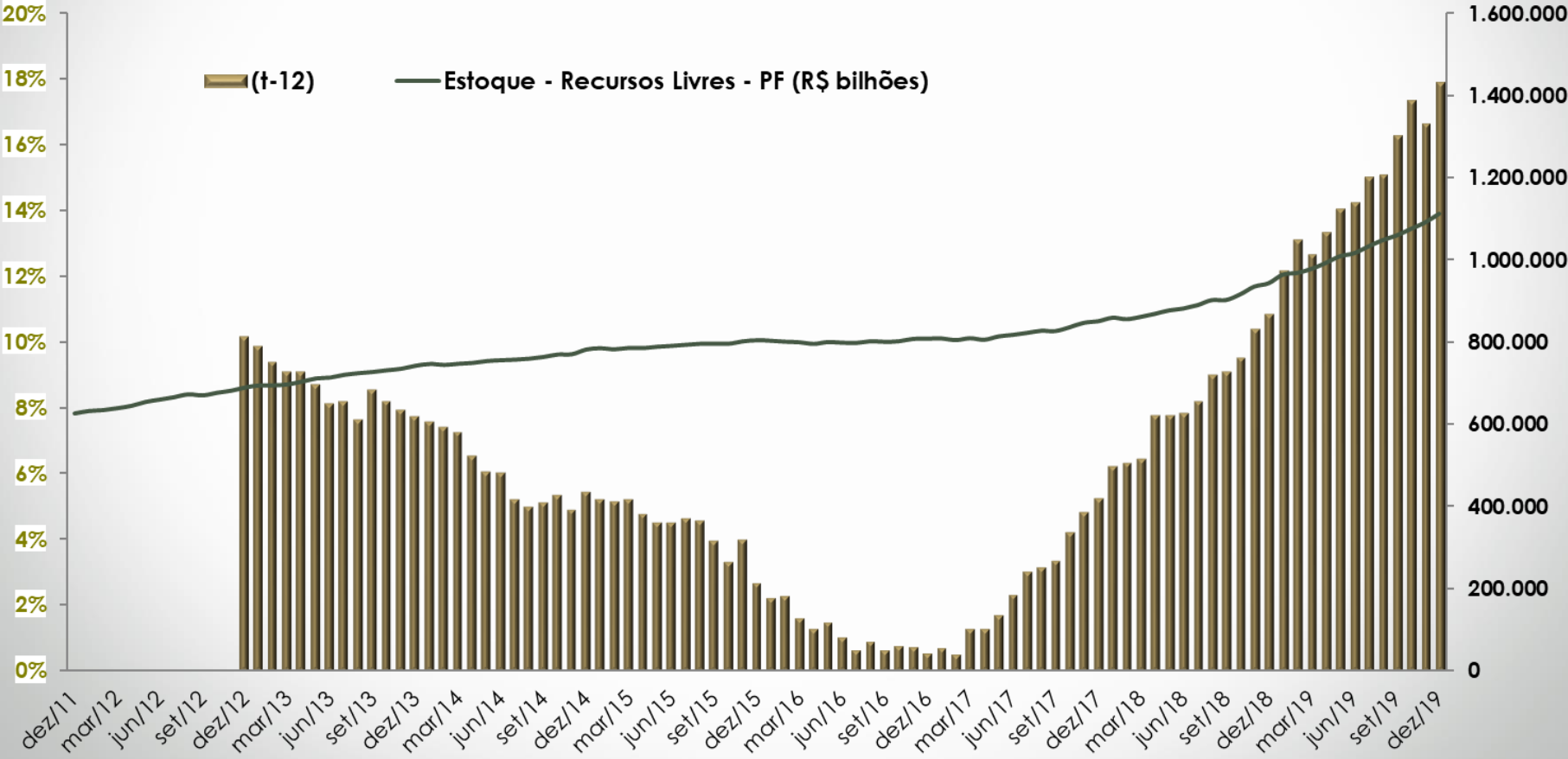
Massa de rendimento real habitual dos ocupados R\$ bilhão por Trimestre



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

Performance de Crédito

Volume de crédito destinado às famílias Estoque



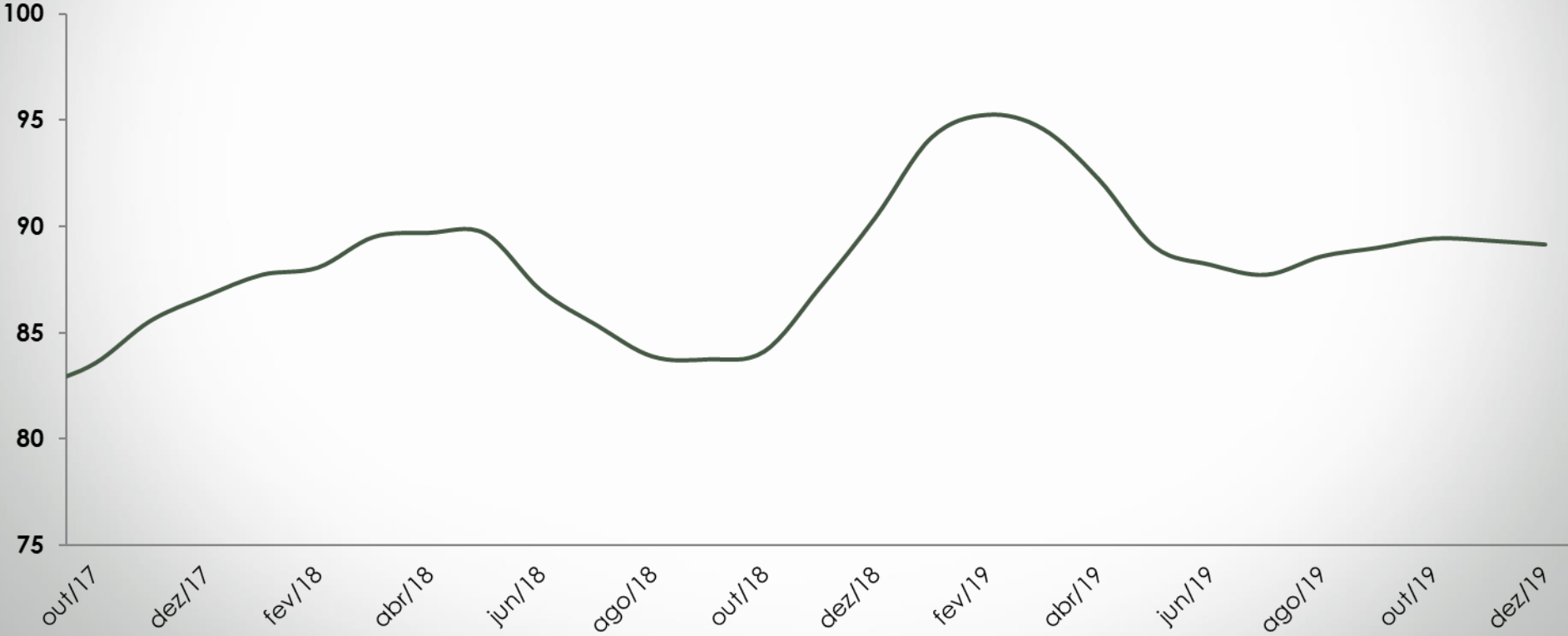
Fonte: Banco Central
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

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

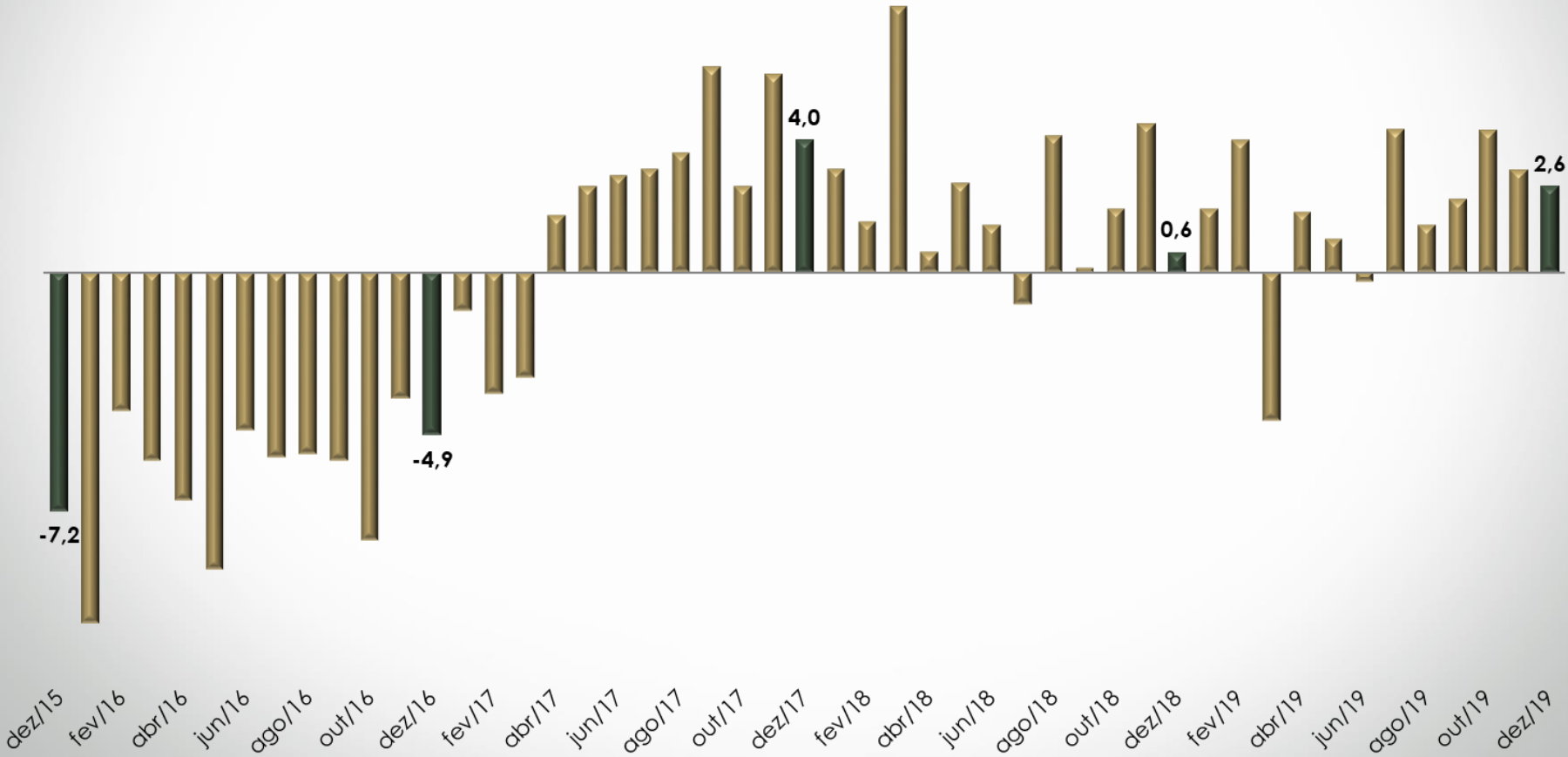


Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

Performance do Varejo

Desempenho do Comércio Varejista

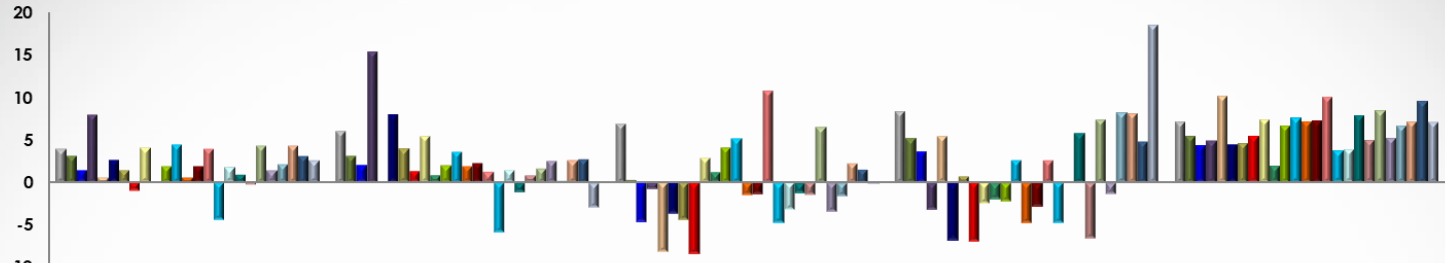
variação frente ao mesmo mês do ano anterior - volume de vendas - %



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

Performance do Varejo

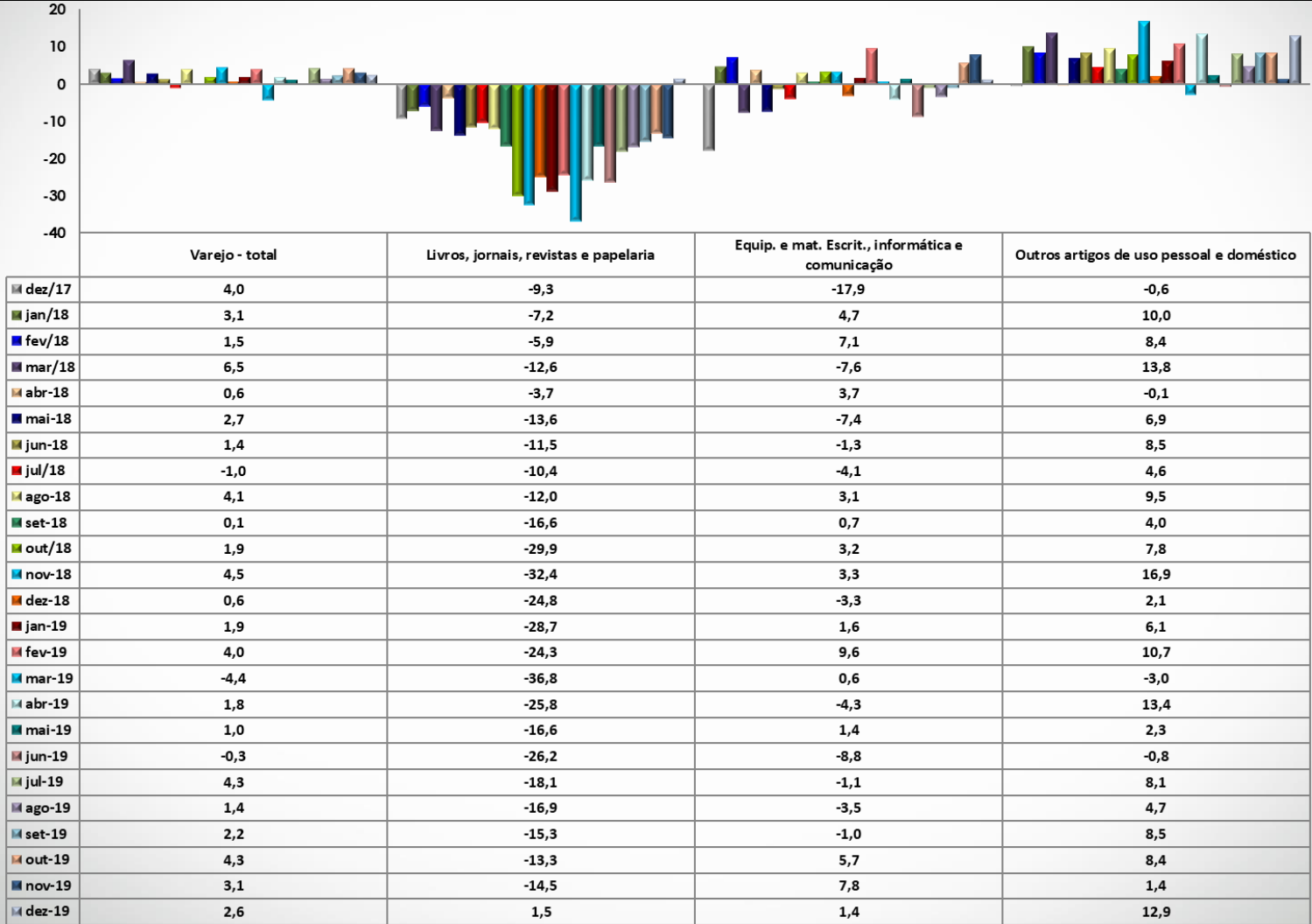
Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – dez/17- dez/19



	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

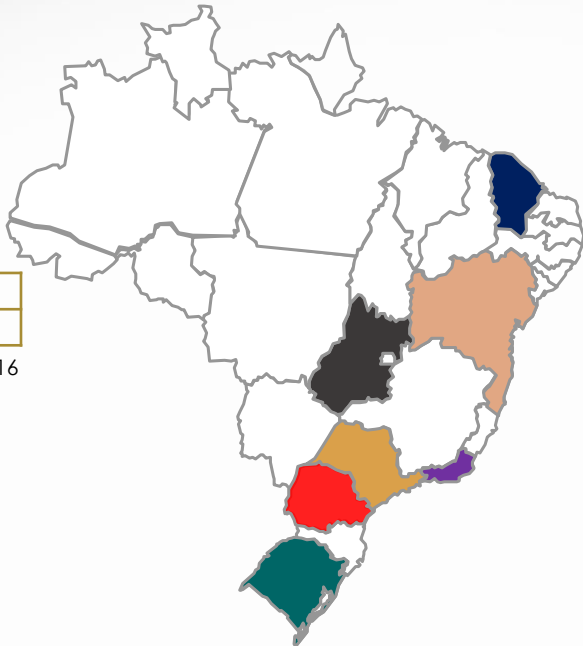
General Shopping e Outlets do Brasil – Portfólio Próprio

Shopping Center	Part.	ABL Total (m ²)	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 ²)
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



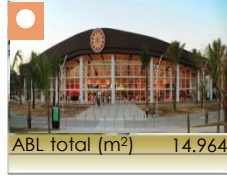
ABL total (m²) 11.477

Outlet Premium Grande SP



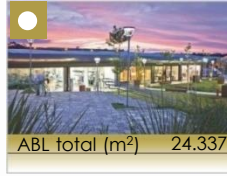
ABL Total m²) 24.000

Outlet Premium Salvador



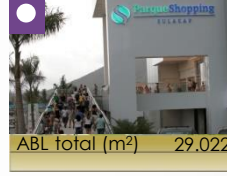
ABL total (m²) 14.964

Outlet Premium São Paulo



ABL total (m²) 24.337

Parque Shopping Sulacap



ABL total (m²) 29.022

Outlet Premium Rio de Janeiro



ABL Total(m²) 20.906

Outlet Premium Fortaleza



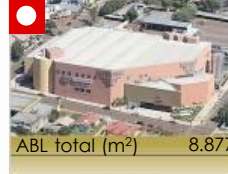
ABL Total(m²) 15.172

Shopping do Vale



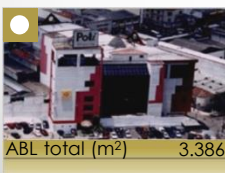
ABL total (m²) 16.882

Cascavel JL Shopping



ABL total (m²) 8.877

Poli Shopping Guarulhos



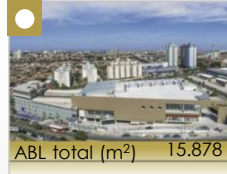
ABL total (m²) 3.386

Shopping Bonsucesso



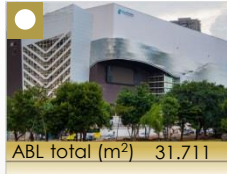
ABL total (m²) 25.273

Unimart Shopping Campinas



ABL total (m²) 15.878

Parque Shopping Maia



ABL total (m²) 31.711

Parque Shopping Barueri



ABL total (m²) 36.300

Outlet Premium Brasília



ABL total (m²) 16.162

Outlet Premium Grande São Paulo



Tipo: Outlet Center

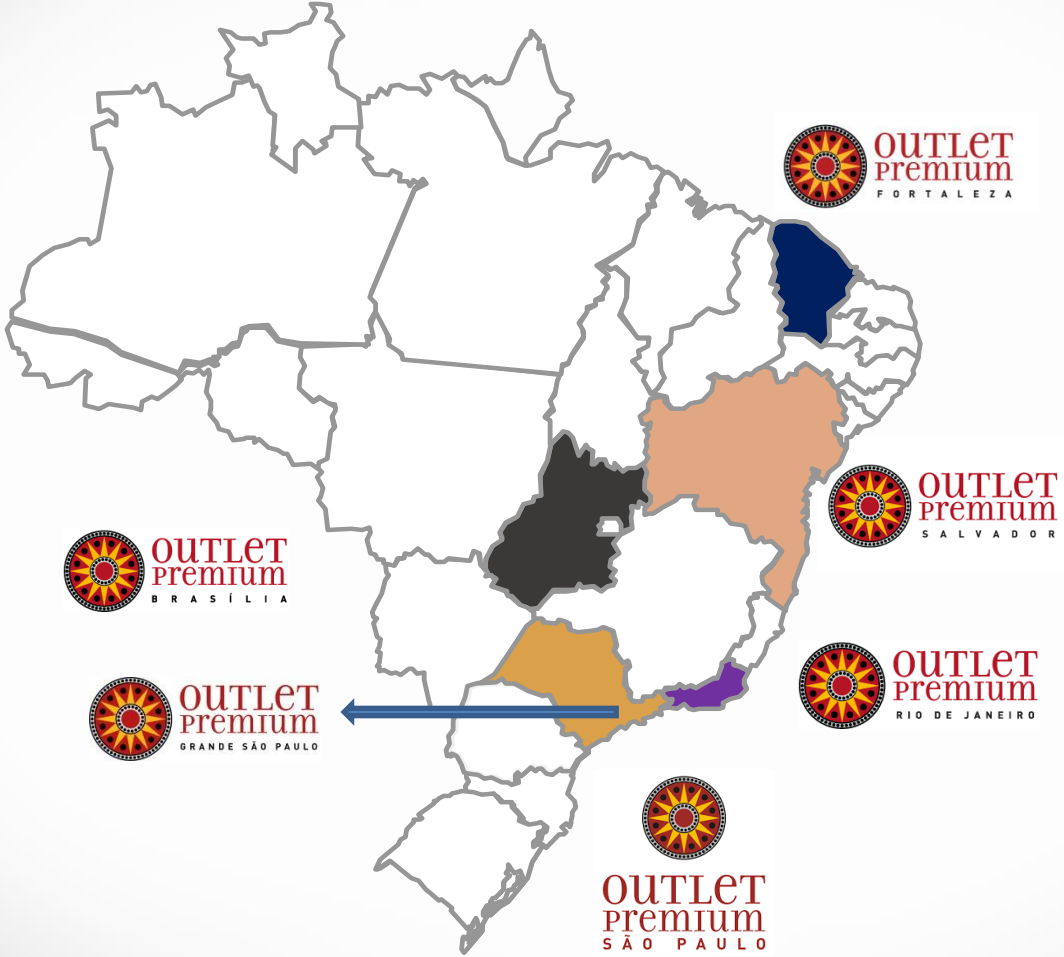
Localização: Rodovia Ayrton Senna, "saída 45", intersecção com a Rodovia Mogi-Dutra.

ABL Total: 24.000 m²*

Número de Lojas: 120 operações*

Data prevista para inauguração: segundo semestre de 2020

Operações de Outlet Centers



Serviços Complementares

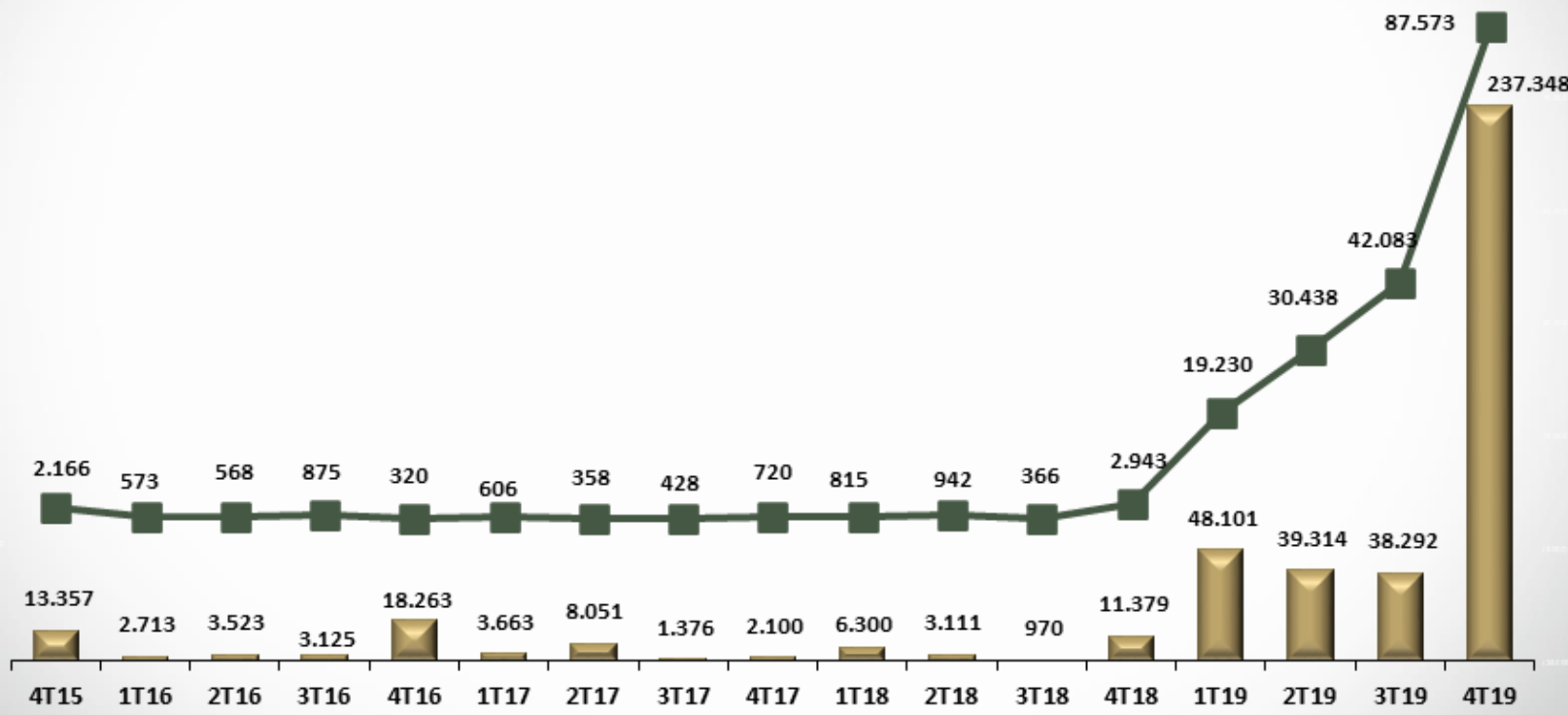


	Administração	Estacionamento	Água	Energia
Auto	✓	✓	✓	✓
Poli Guarulhos	✓	✓	✓	✓
Cascavel	✓	✓	✓	✓
Do Vale	✓	✓	✓	✓
Unimart Campinas	✓	✓	✓	✓
Outlet São Paulo	✓	✓	✓	✓
Barueri	✓	✓	✓	✓
Outlet Brasília	✓	✓	✓	✓
Bonsucesso	✓	✓	✓	✓
Outlet Salvador	✓	✓	✓	✓
Sulacap	✓	✓	✓	✓
Maia	✓	✓	✓	✓
Outlet Rio de Janeiro	✓	✓	✓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

✓ 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

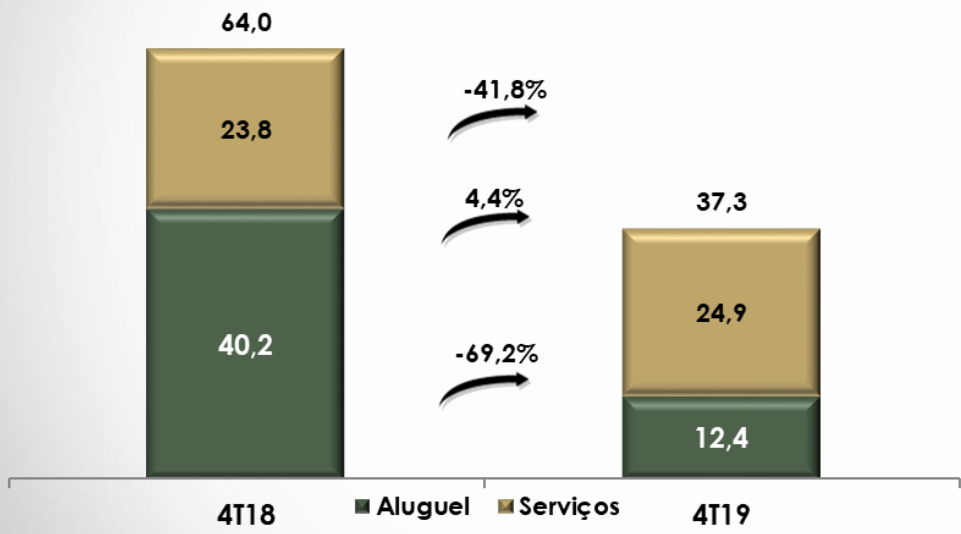
DO BRASIL



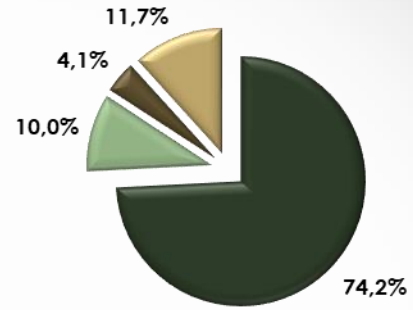
Desempenho Financeiro

Receita Bruta

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA
(R\$ milhões)

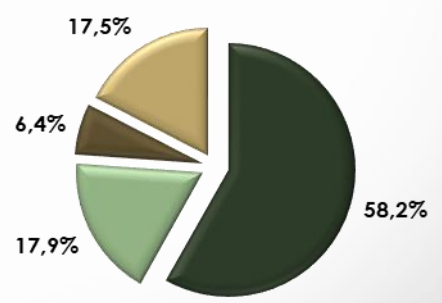


Receita de Aluguéis - 4T19



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

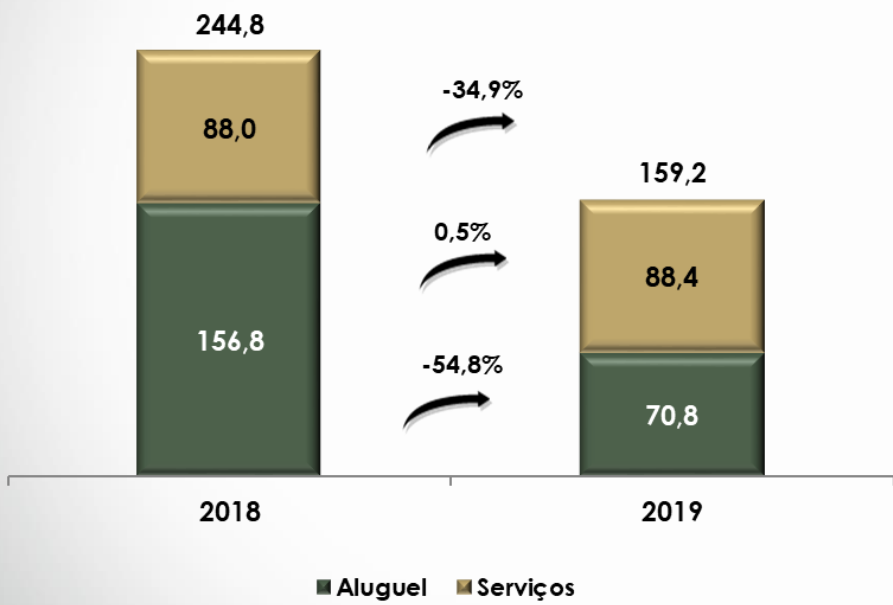
Receita de Serviços - 4T19



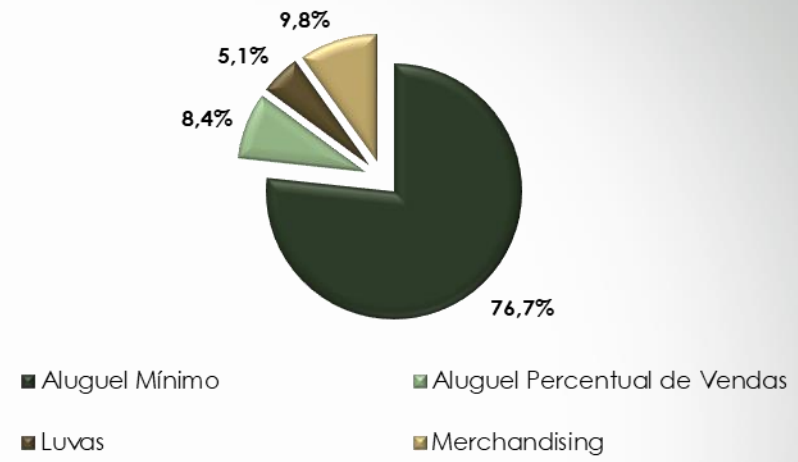
- Estacionamento
- Energia
- Água
- Administração

Receita Bruta

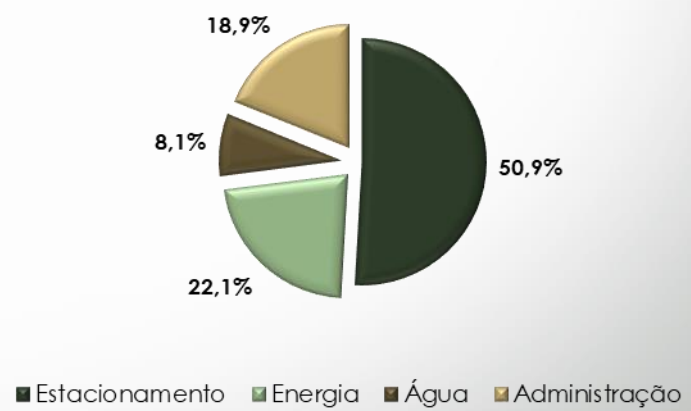
EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA
(R\$ milhões)



Receita de Aluguéis - 2019



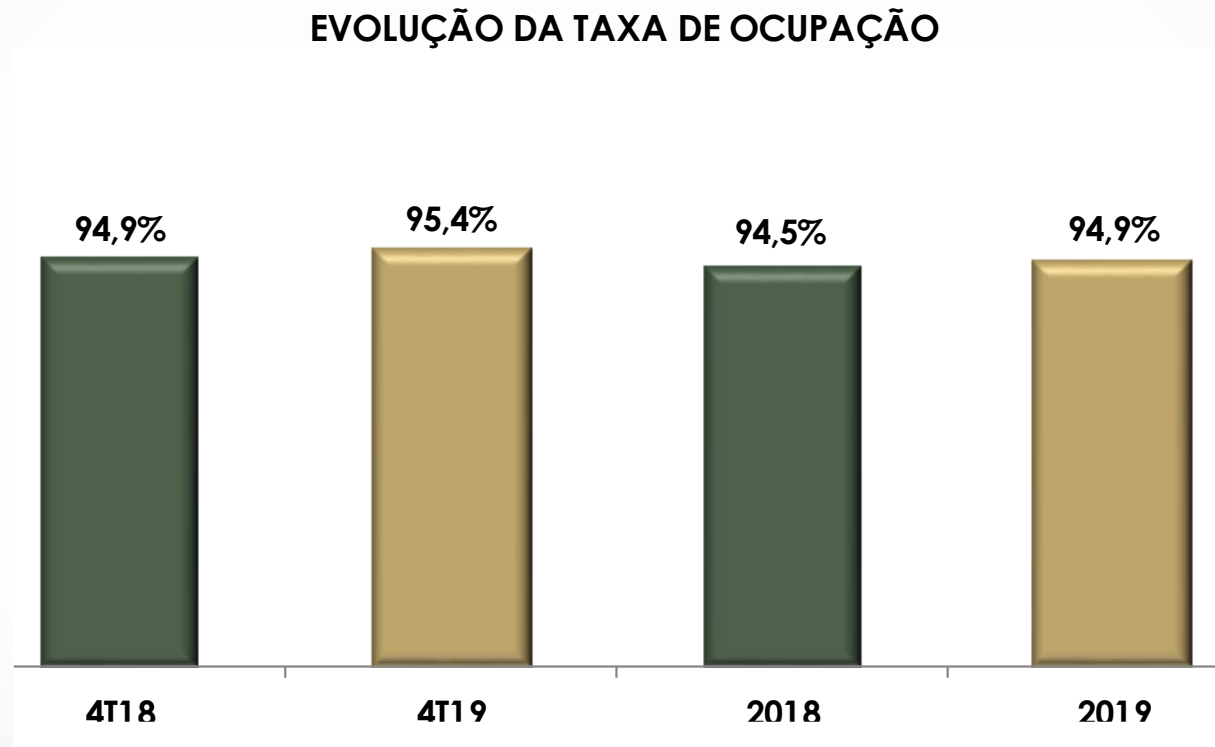
Receita de Serviços - 2019



Performance

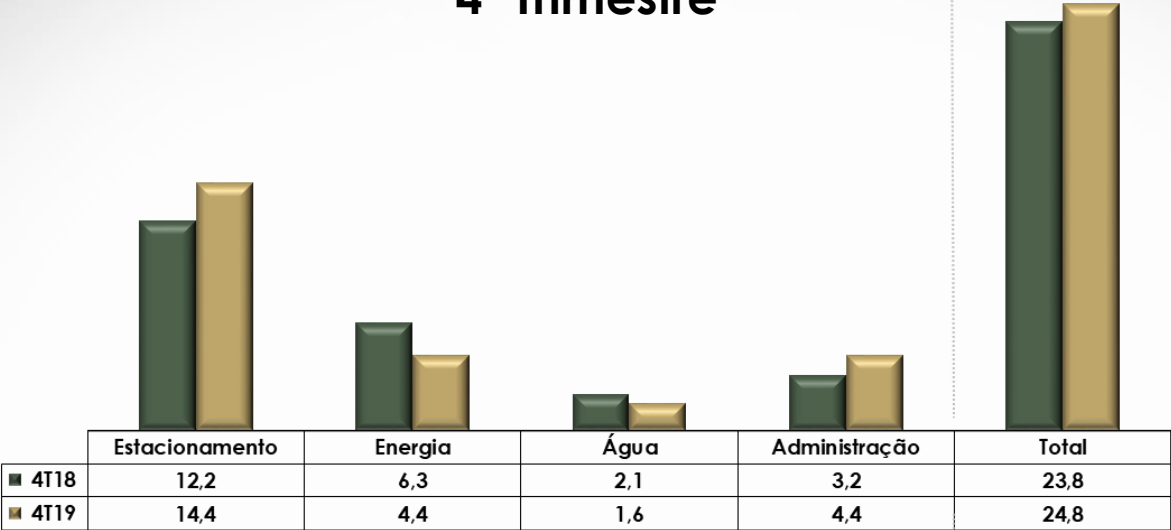
Descrição	4T18	4T19	Var.	2018	2019	Var.
Total						
ABL Média (m ²)	188.304	67.214	-64,3%	198.582	95.748	-51,8%
Aluguel (R\$/m ²)	213,37	184,32	-13,6%	789,35	739,35	-6,3%
ABL Administrada Média (m ²)	359.151	270.347	-24,7%	352.333	294.775	-16,3%
Serviços (R\$/m ²)	66,41	92,09	38,7%	249,85	300,06	20,1%

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO

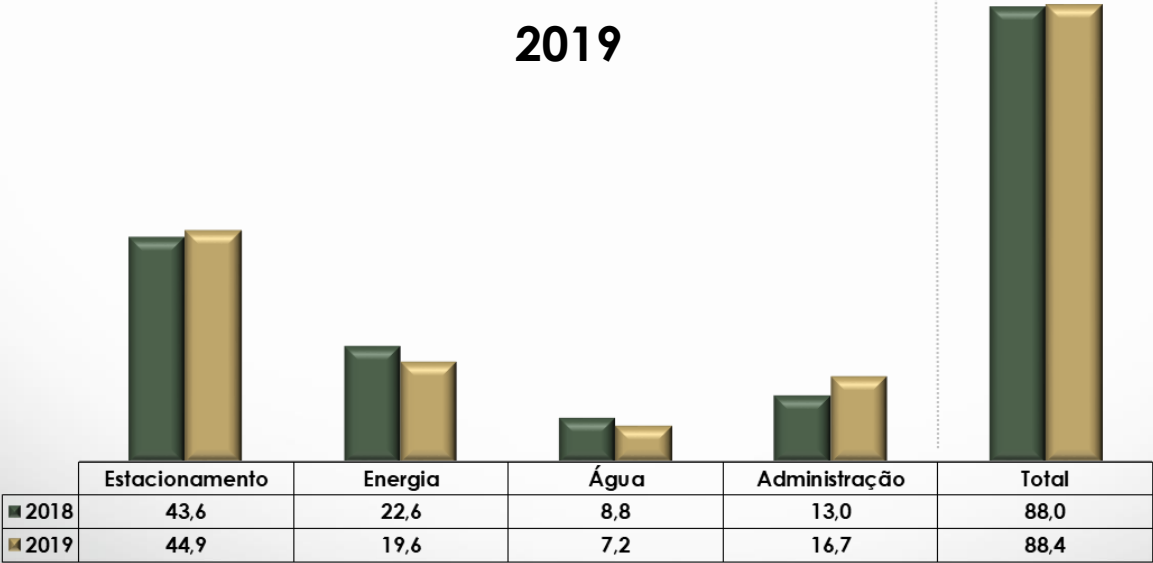


Receita de Serviços – R\$ milhões

4º Trimestre

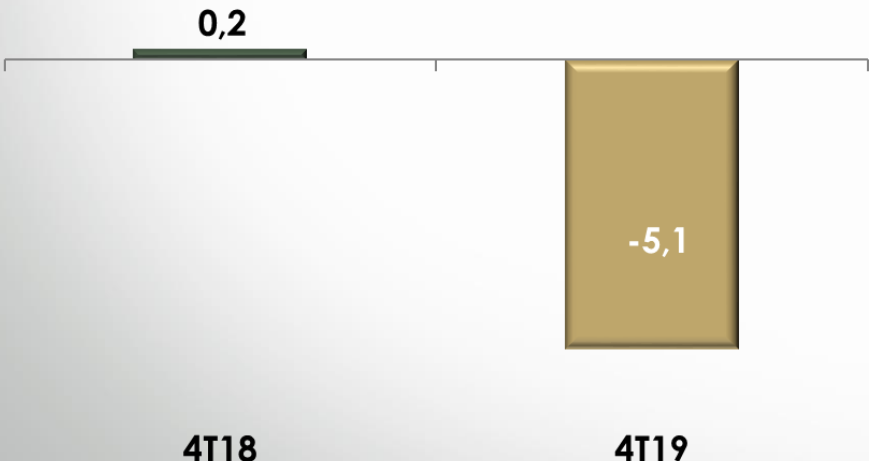
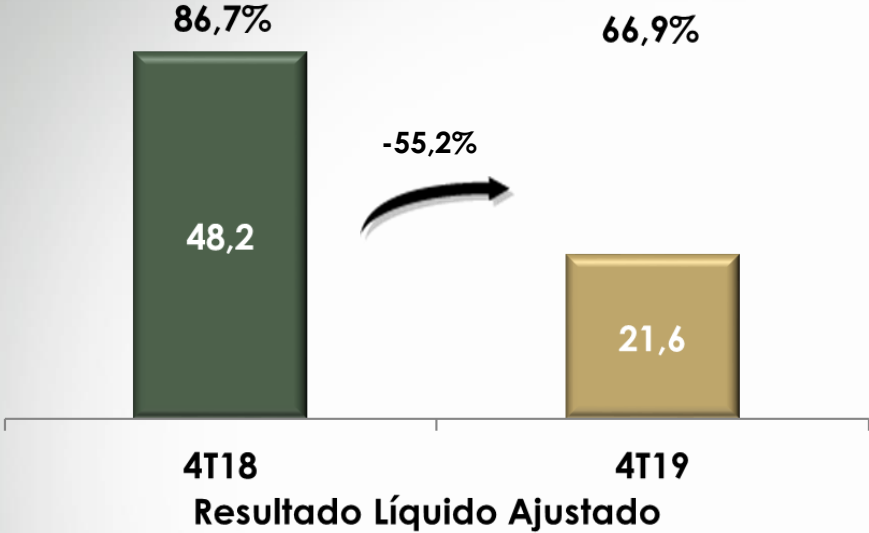


2019

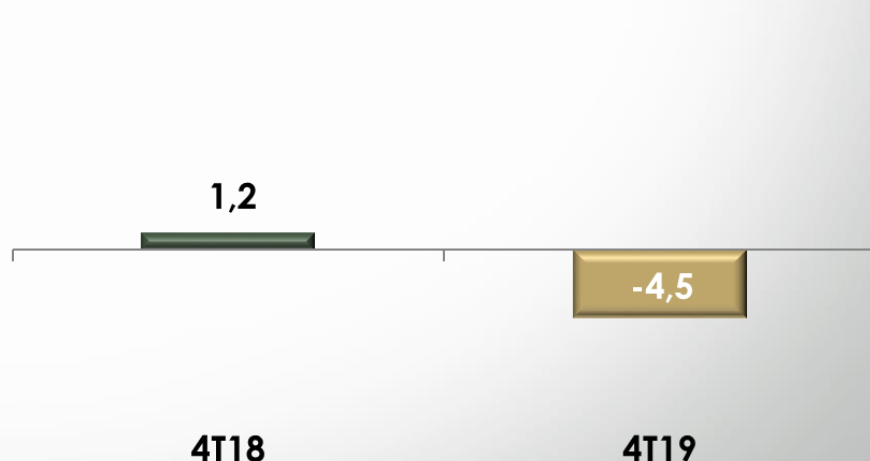
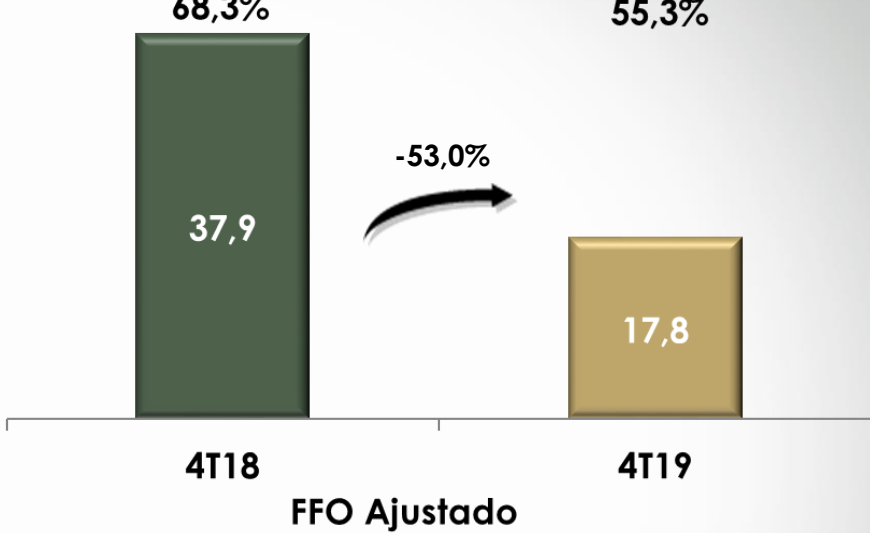


Indicadores Financeiros – R\$ milhões

NOI Consolidado e Margem



EBITDA Ajustado e Margem



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

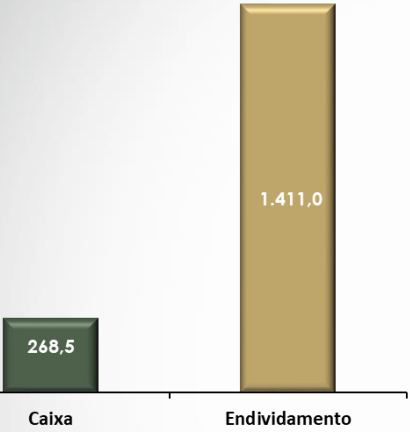
-94,4

2018

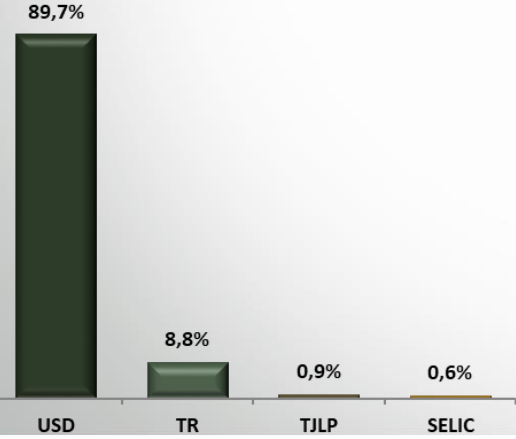
2019

Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

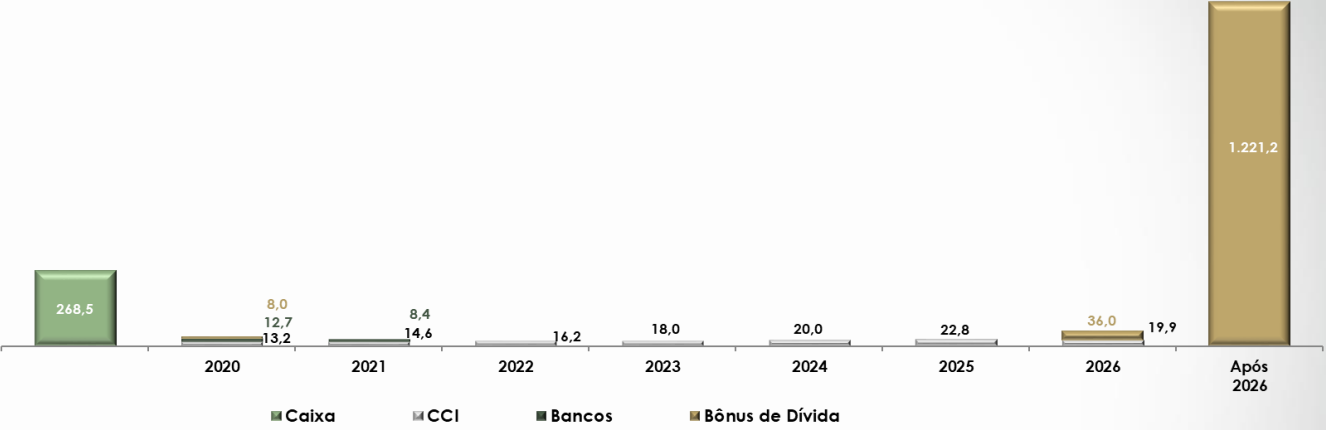
Caixa e Equivalentes x Endividamento



Composição do Endividamento



Cronograma de Amortização



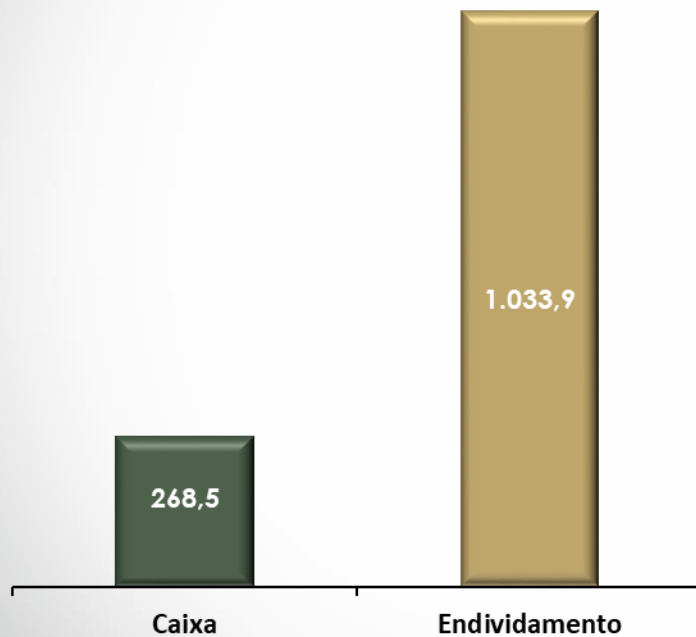
Cronograma de Amortização

	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%
Total	33,9	23,0	16,2	18,0	20,0	22,8	55,9	1.221,2	1.411,0	100,0%

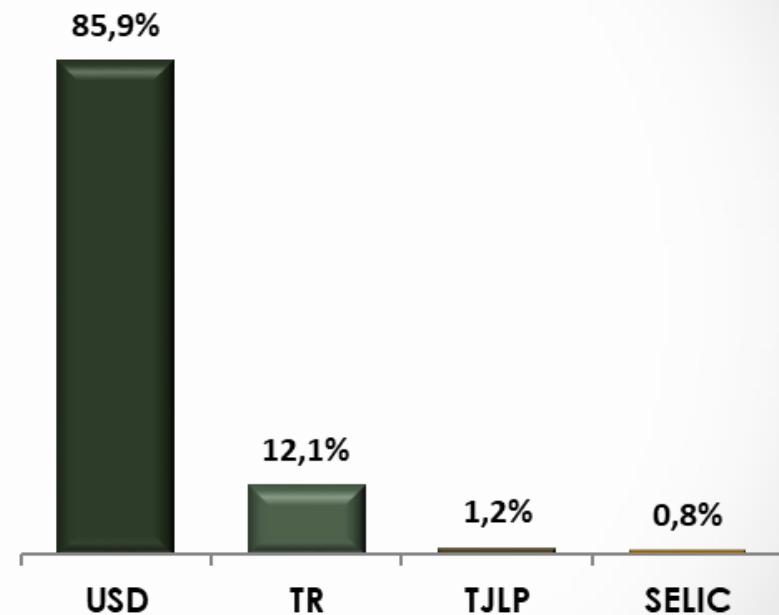
Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

Segundo critério das Agências de Rating*

Caixa e Equivalentes de Caixa x Endividamento

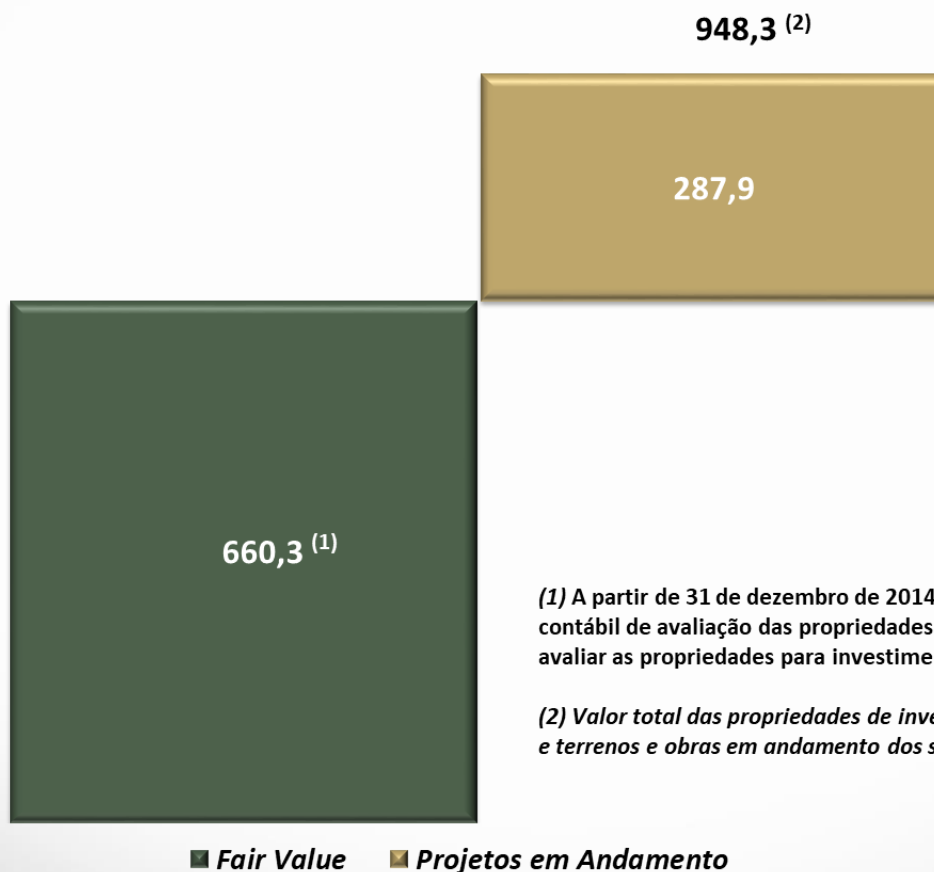


Composição do Endividamento



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

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