



# GeneralShopping <sup>BRASIL</sup>



Apresentação dos Resultados  
1T13

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**

---

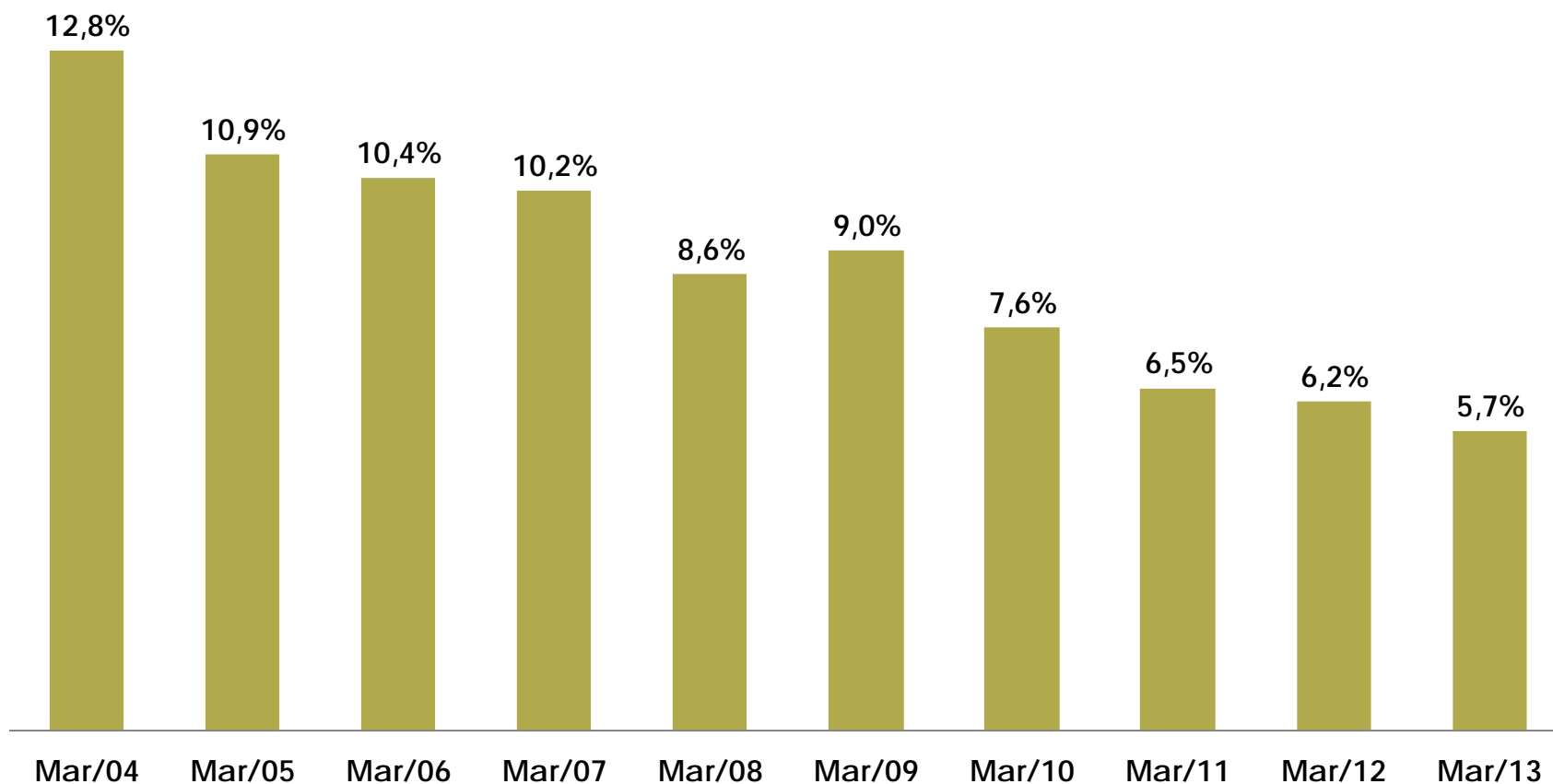
Desempenho Financeiro

---

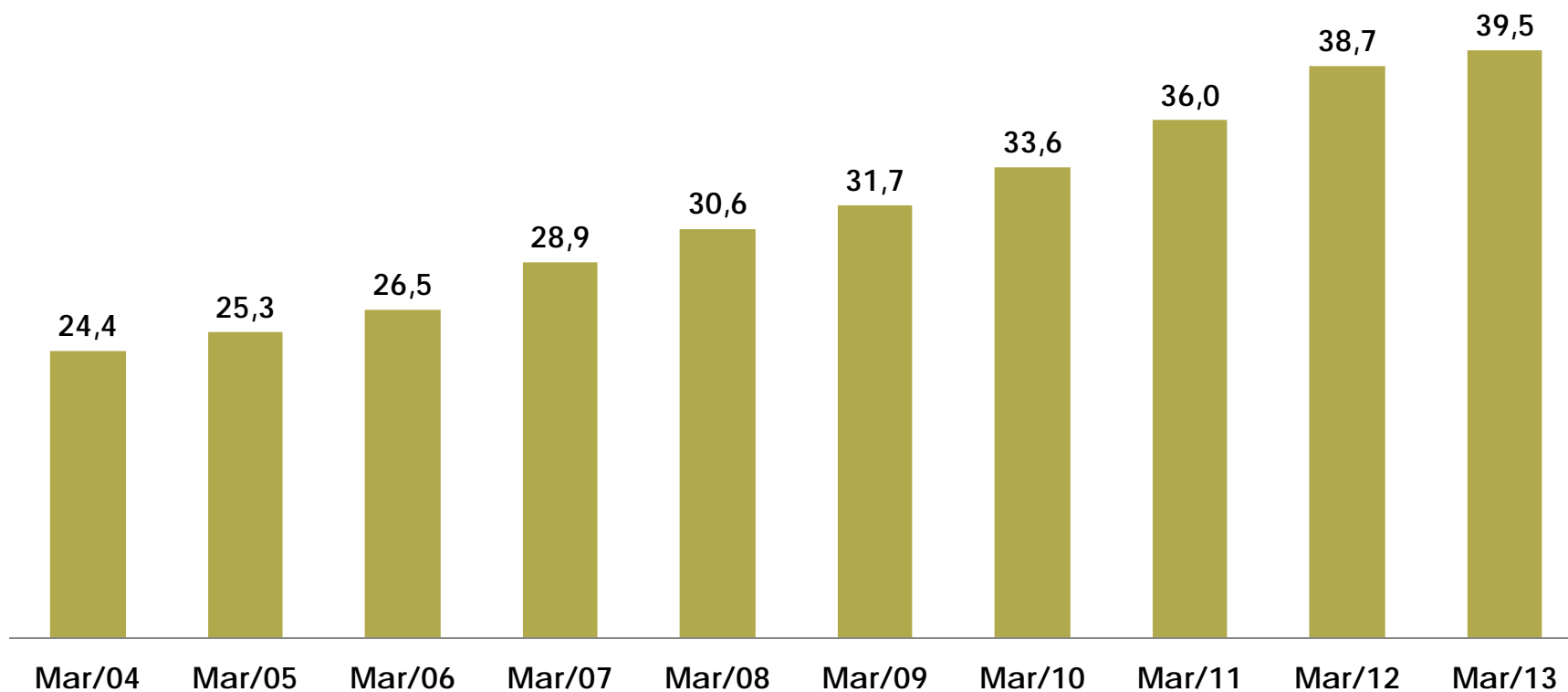
**GeneralShopping**<sup>BRASIL</sup>

Panorama do Setor

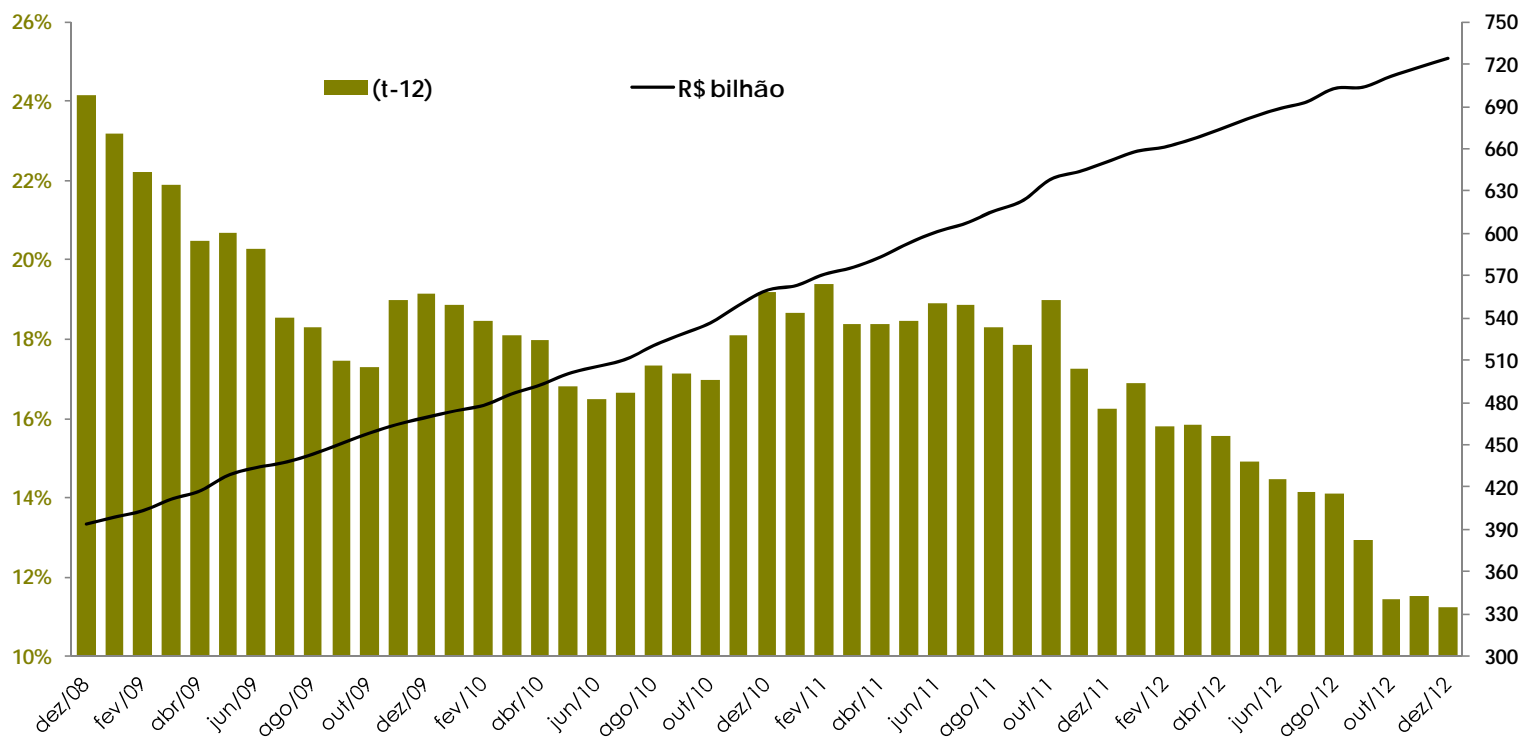


Evolução da taxa de desocupação  
para os meses de março

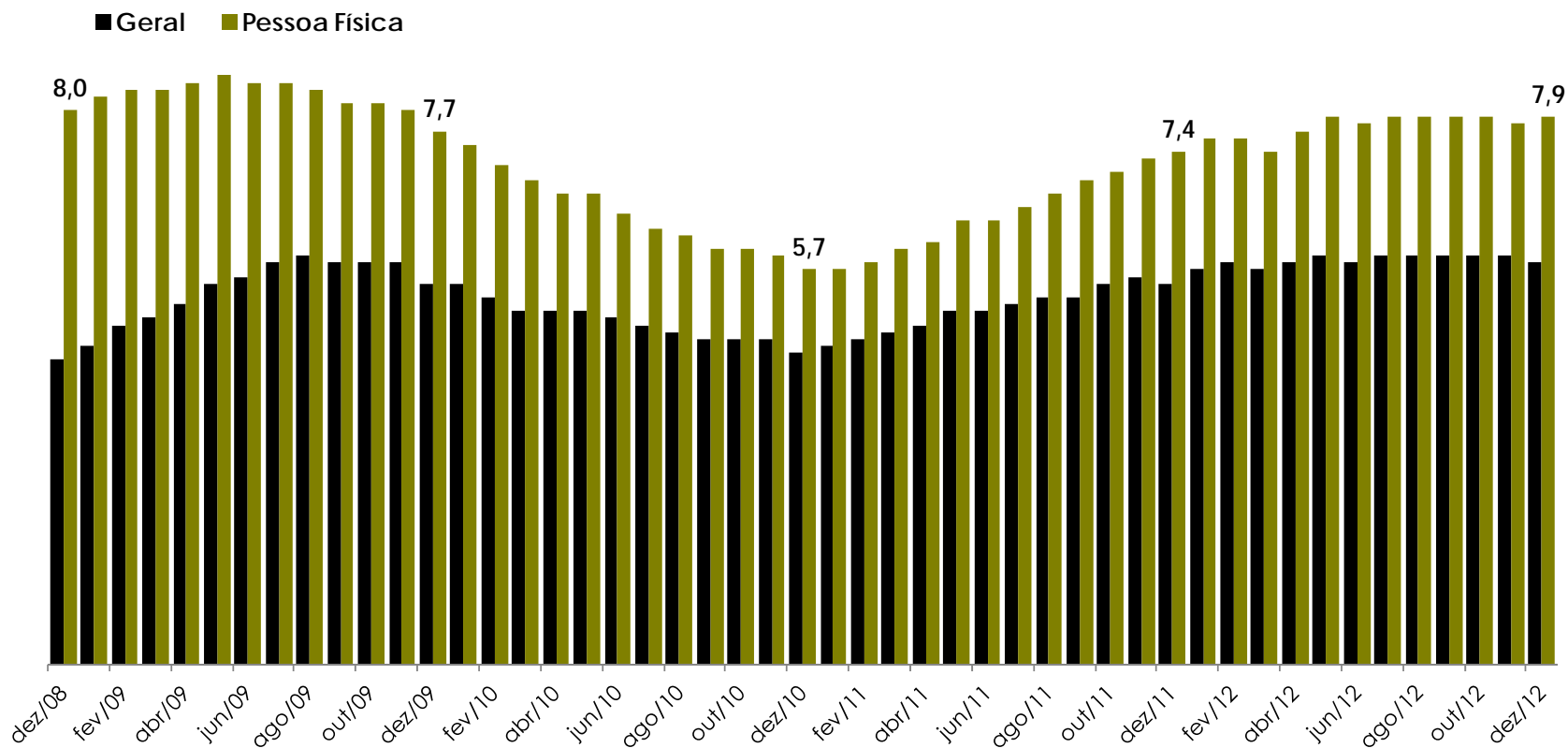
### Massa de rendimento real habitual dos ocupados<sup>1</sup> R\$ bilhão



## Volume de crédito destinado às famílias Estoque

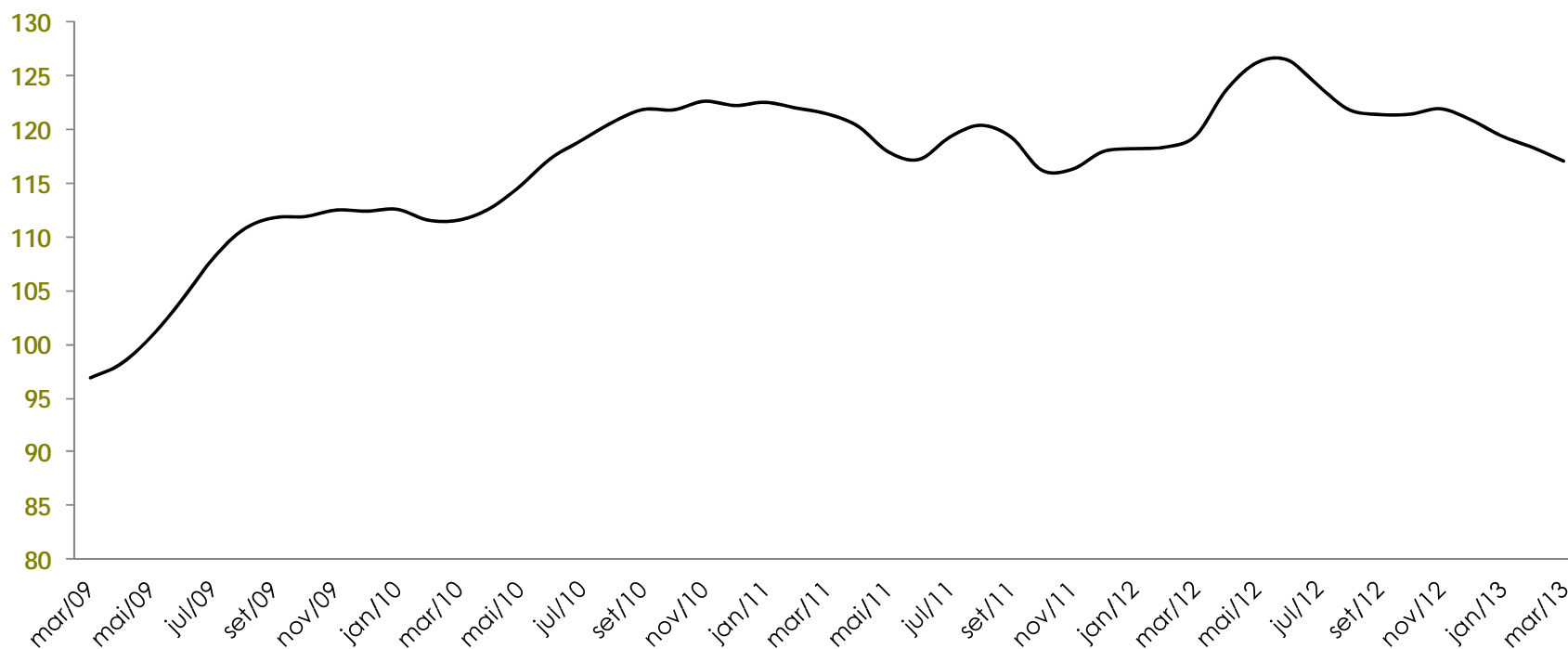


### Taxa de Inadimplência Geral e Pessoas Físicas



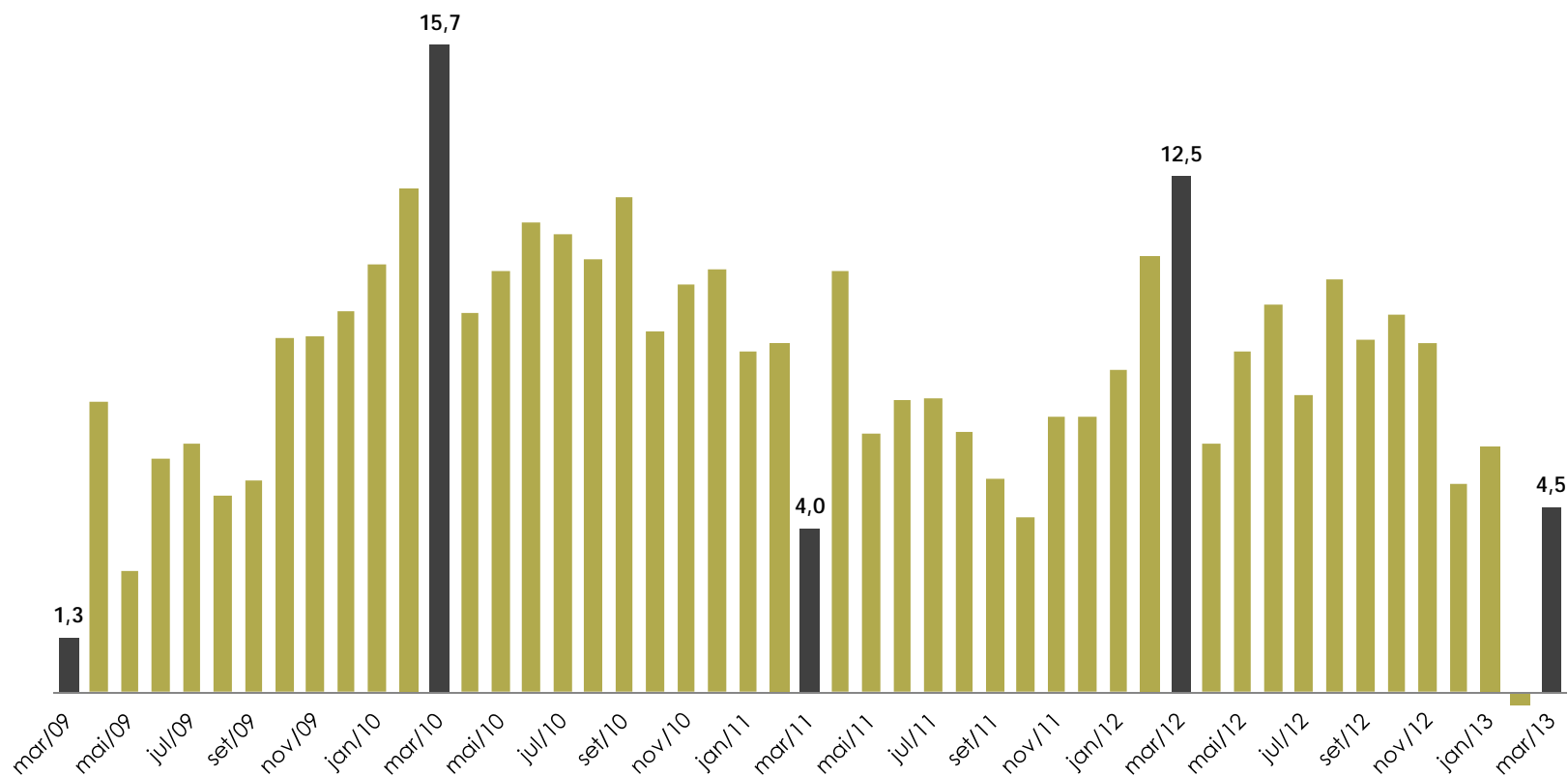


## Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral



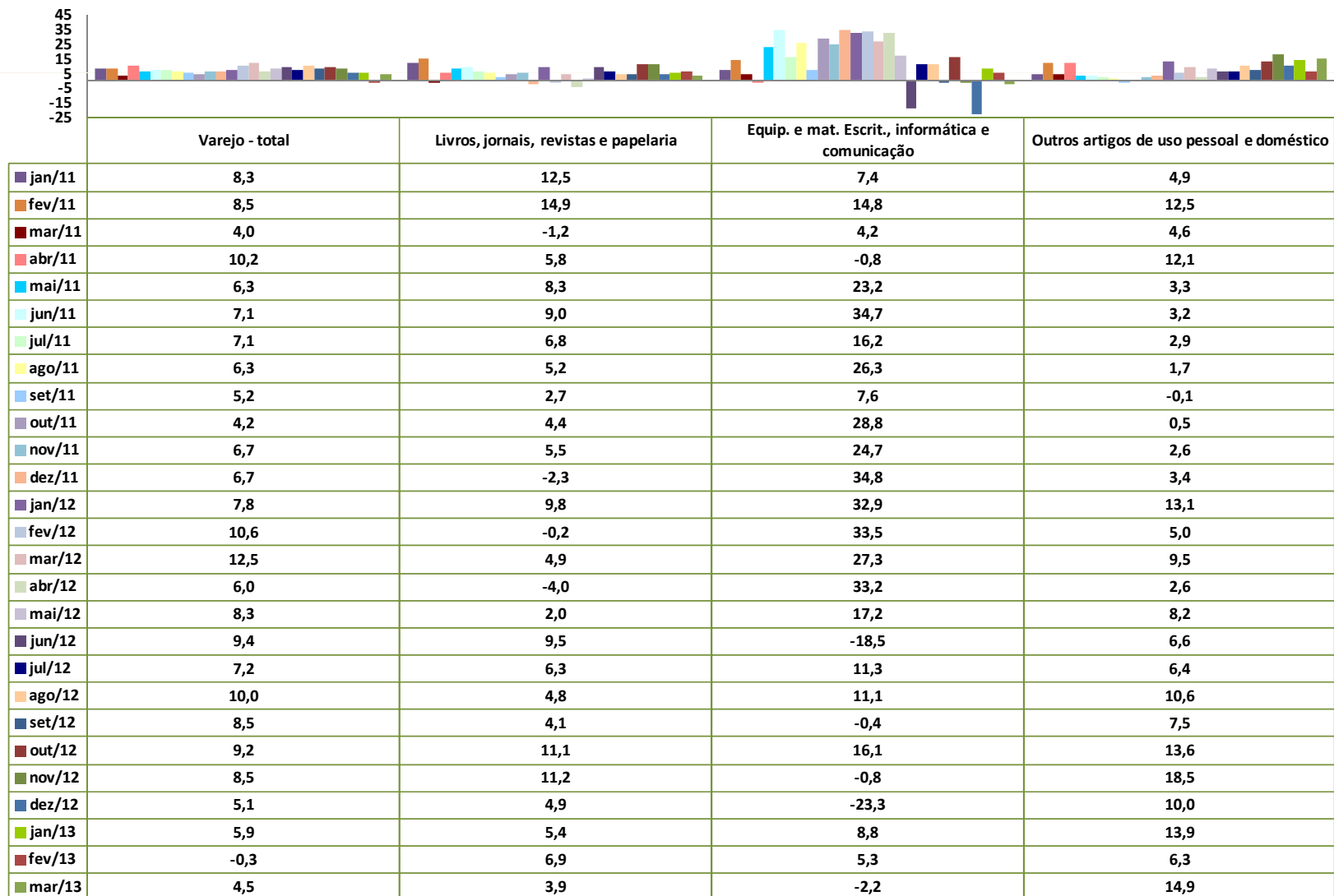
## Desempenho do Comércio Varejista

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



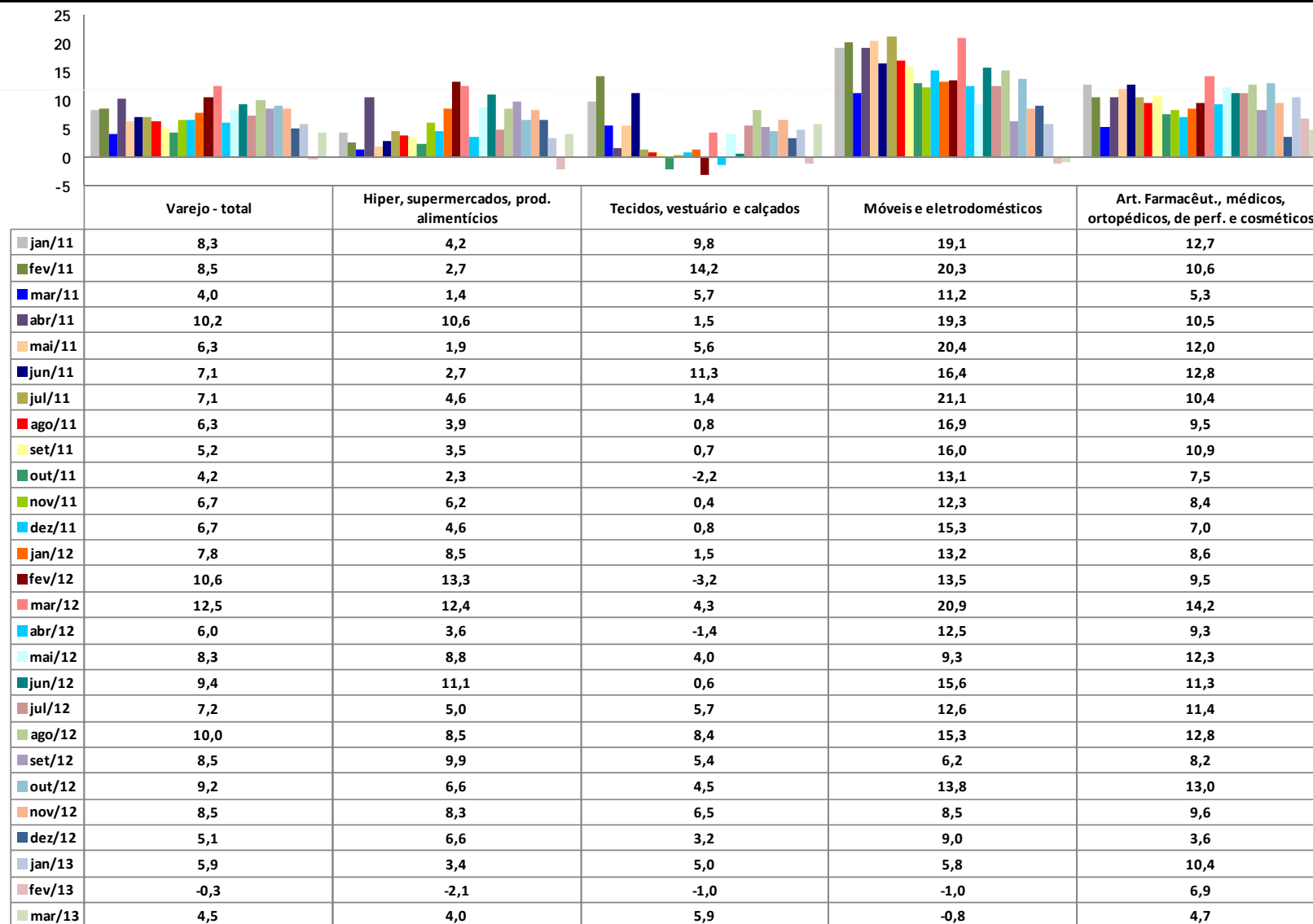
# Crescimento do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas - Jan/11-Mar/13



# Crescimento do Varejo

## Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas - Jan/11-Mar/13



**GeneralShopping**<sup>BRASIL</sup>

Visão Geral da GSB



- Companhia com foco mercadológico e abordagem do varejo
- Classes de consumidores B e C como alvo
- Inovação em serviços complementares
- Participação majoritária: média de 81,5%

Shopping Center	Part.	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Expansões ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264	15.400
Internacional Shopping	100,0%	75.958	75.958	-
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	-
Shopping Light	85,0%	14.140	12.019	-
Santana Parque Shopping	50,0%	26.538	13.269	-
Suzano Shopping	100,0%	19.583	19.583	-
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590	2.953
Top Center Shopping	100,0%	6.369	6.369	-
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	100,0%	24.437	24.437	-
	<b>81,5%</b>	<b>312.950</b>	<b>255.073</b>	<b>18.353</b>

Greenfield	Part.	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.932	15.265
Outlet Premium Salvador*	98,0%	27.000	26.460
Outlet Premium Rio de Janeiro*	98,0%	32.000	31.360
Centro de Convenções	100,0%	25.730	25.730
Parque Shopping Maia	96,5%	30.492	29.425
Parque Shopping Atibaia	100,0%	24.043	24.043
	<b>90,0%</b>	<b>169.197</b>	<b>152.283</b>

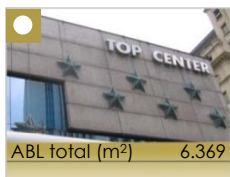
\*Empresa pode vender até 48% para a BR Partners.

# Distribuição Geográfica

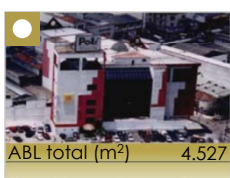
Internacional Shopping Guarulhos



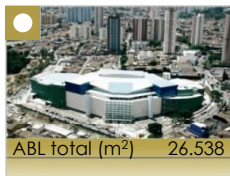
Top Center Shopping



Poli Shopping Guarulhos



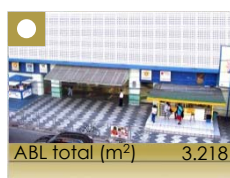
Santana Parque Shopping



Outlet Premium Rio de Janeiro



Poli Shopping Osasco



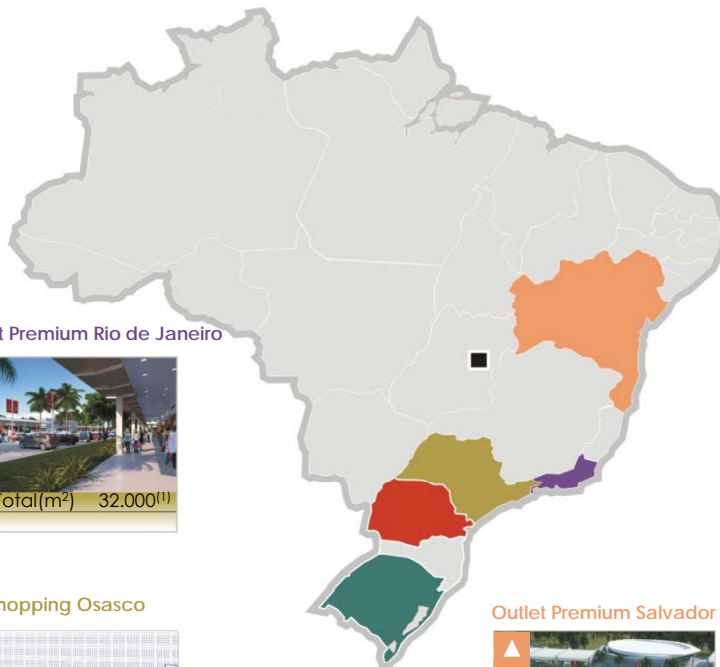
Suzano Shopping



Shopping Bonsucesso



Parque Shopping Atibaia



Outlet Premium Salvador



Shopping Light



Shopping do Vale



Outlet Premium São Paulo



Parque Shopping Maia



Parque Shopping Prudente



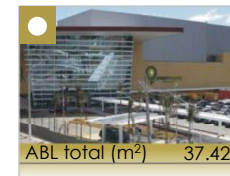
Cascavel JL Shopping



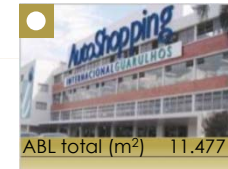
Parque Shopping Sulacap



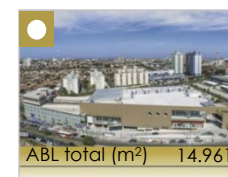
Parque Shopping Barueri



Auto Shopping



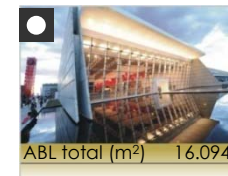
Unimart Shopping Campinas



Centro de Convenções



Outlet Premium Brasília



Região	PIB	Varejo
Sul e Sudeste	72,6%	72,1%

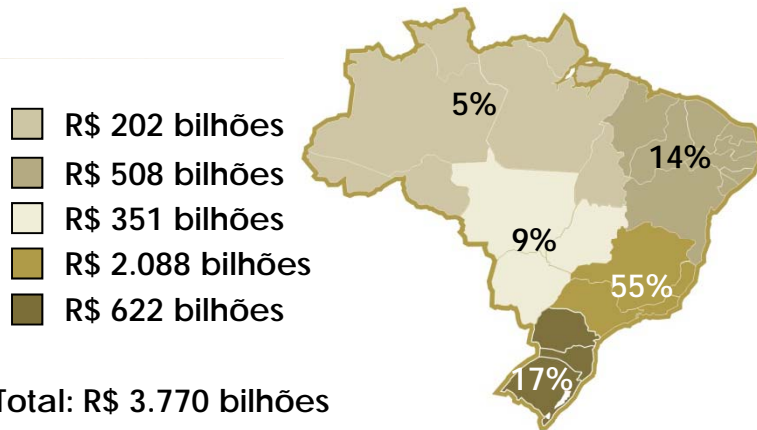
<sup>(1)</sup> Estimativa

Fonte: IBGE 2010

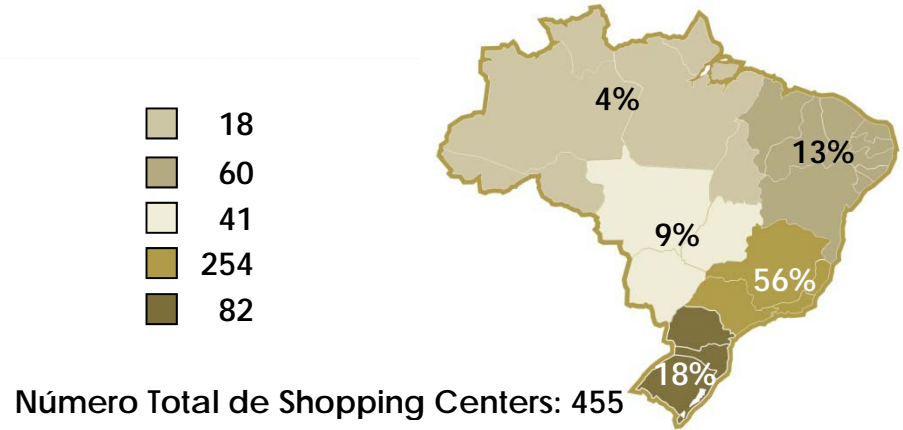


# Distribuição Geográfica

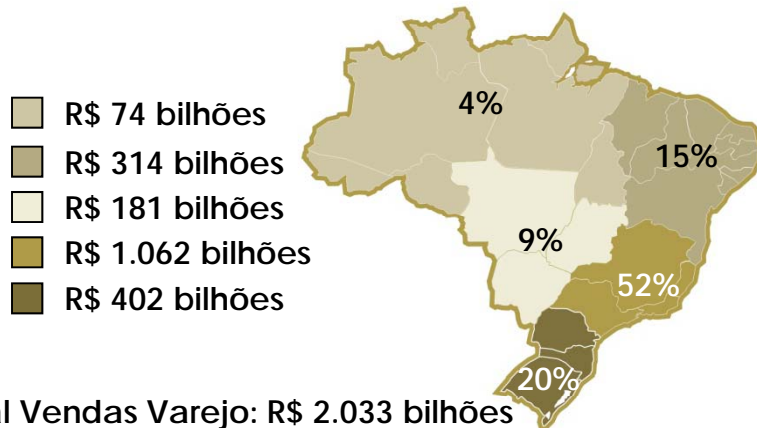
## PIB<sup>(1)</sup>



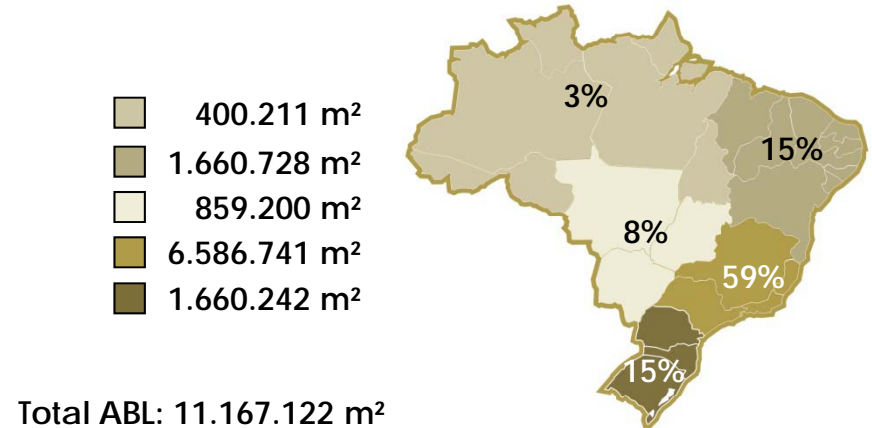
## Número de Shopping Centers<sup>(2)</sup>



## Vendas do Varejo<sup>(1)</sup>



## ABL<sup>(2)</sup>



<sup>(1)</sup> Fonte: IBGE 2010

<sup>(2)</sup> Fonte: ABRASCE - dezembro de 2012

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

2015



15.371.654

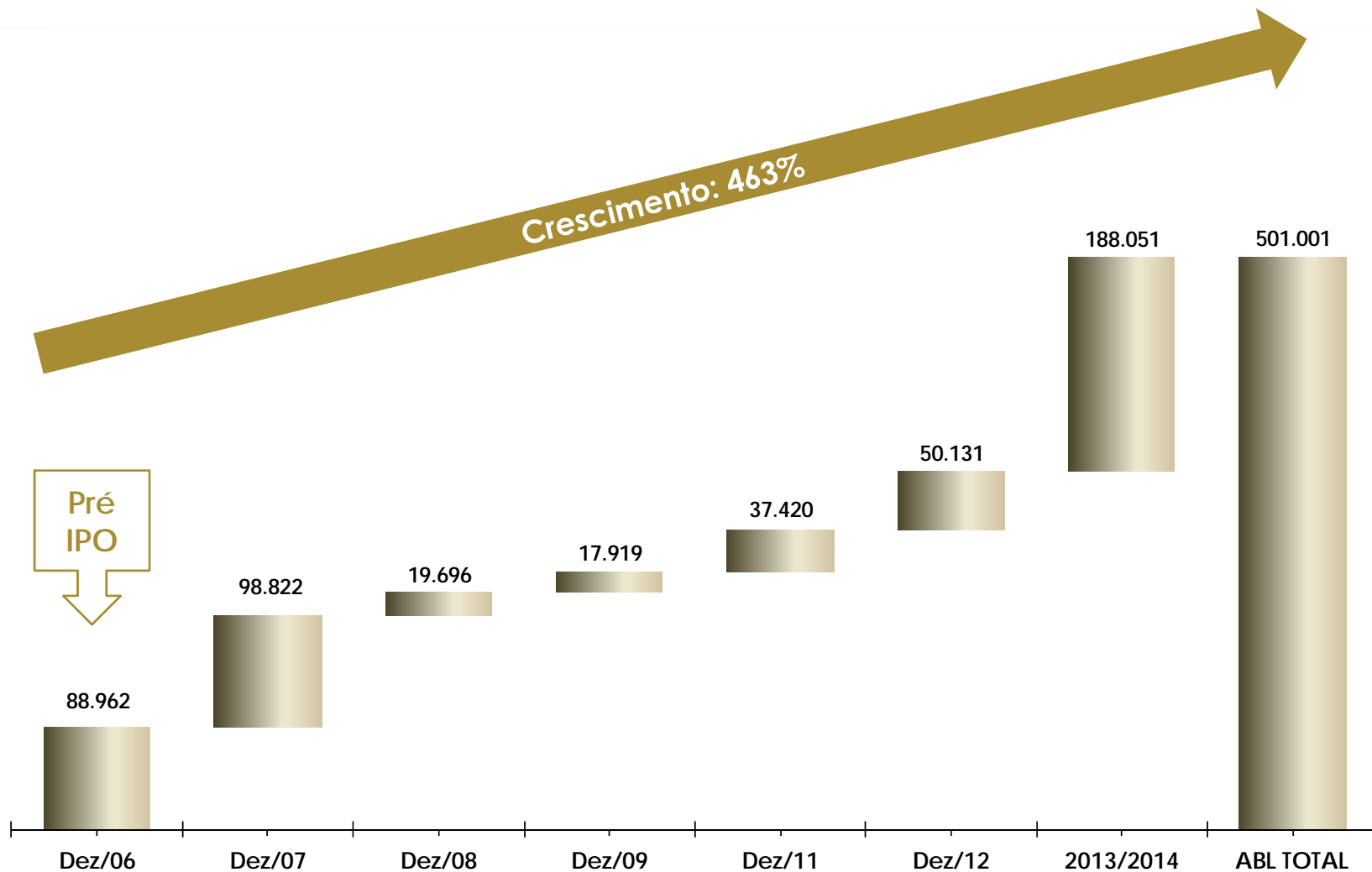
2012



11.167.122

Total de novos Shopping Centers: 170\*  
\*25 são de companhias listadas

Evolução da ABL (m<sup>2</sup>)



# Estratégia de Crescimento Diversificada

## Consolidação

- Aquisição de shopping centers

## Greenfields

- Concepção e desenvolvimento de novos shopping centers

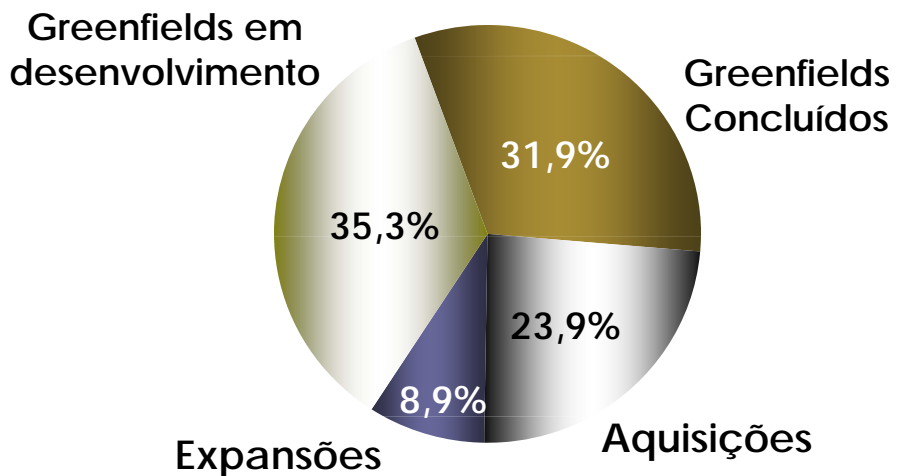
## Expansão

- 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<sup>(1)</sup>



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



## Outlet Premium Salvador

**Tipo:** Outlet

**Participação:** 98%

**Área de influência (habitantes):** Super Regional

**Descrição:** Terceiro Outlet do país, com previsão de entrega para 2013. Localizado próximo a Salvador, a maior cidade do Nordeste, na rodovia de ligação ao litoral norte do estado, caminho dos resorts.

Outlet Premium Salvador - Greenfield





## Outlet Premium Rio de Janeiro

**Tipo:** Outlet

**Participação:** 98%

**Área de influência:** Super Regional

**Descrição:** Quarto outlet do país. Localizado próximo a cidade do Rio de Janeiro, com fácil acesso da cidade do Rio de Janeiro, cidades serranas, aeroporto Santos Dumont e Galeão e próximo ao futuro arco rodoviário metropolitano.

# Outlet Premium Rio de Janeiro - Greenfield







## Parque Shopping Sulacap

**Tipo:** Vizinhança

**Participação:** 51%

**ABL Total:** 29.932 m<sup>2</sup>

**% Classe B e C:** 78%

**Área de influência:** 670 mil pessoas

# Parque Shopping Sulacap- Greenfield





## Parque Shopping Maia

**Tipo:** Vizinhança

**Participação:** 96,5%

**ABL Total:** 30.492 m<sup>2</sup>

**Classe Social:** A, B e C

**População Total (raio de 5Km):** 737 mil pessoas

# Parque Shopping Maia - Greenfield



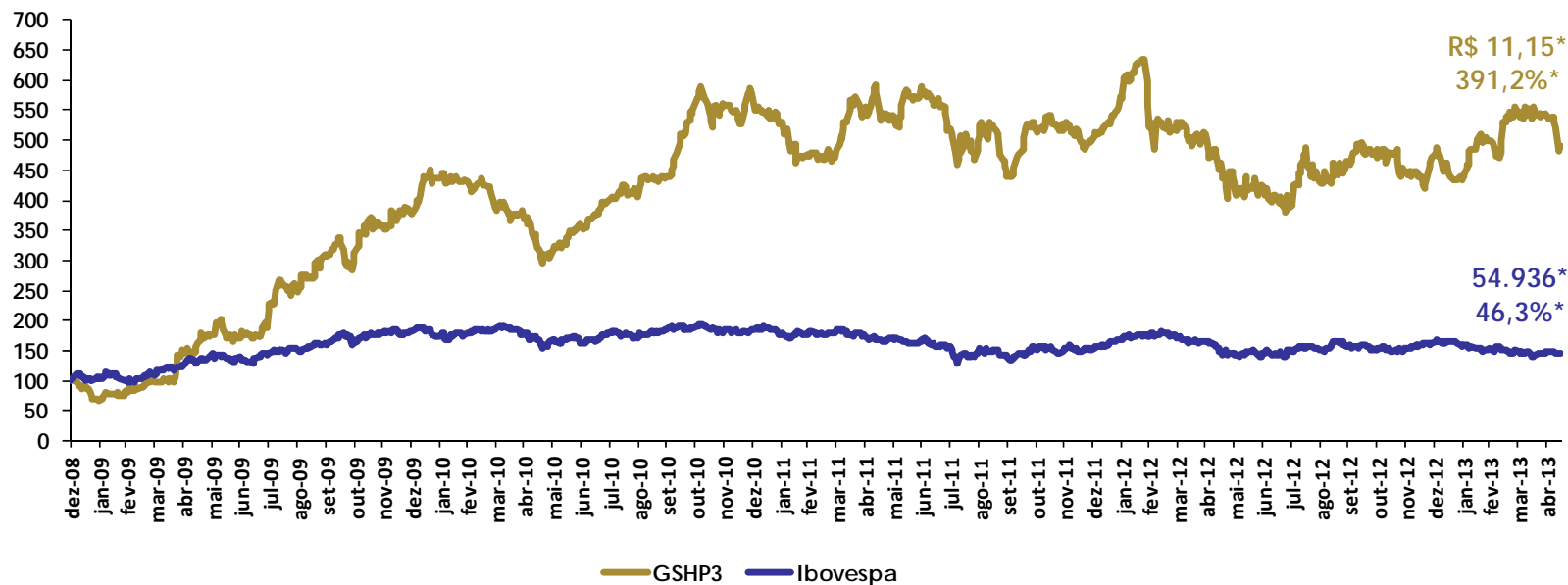
# Serviços Complementares Crescentes

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

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

# Desempenho Acionário

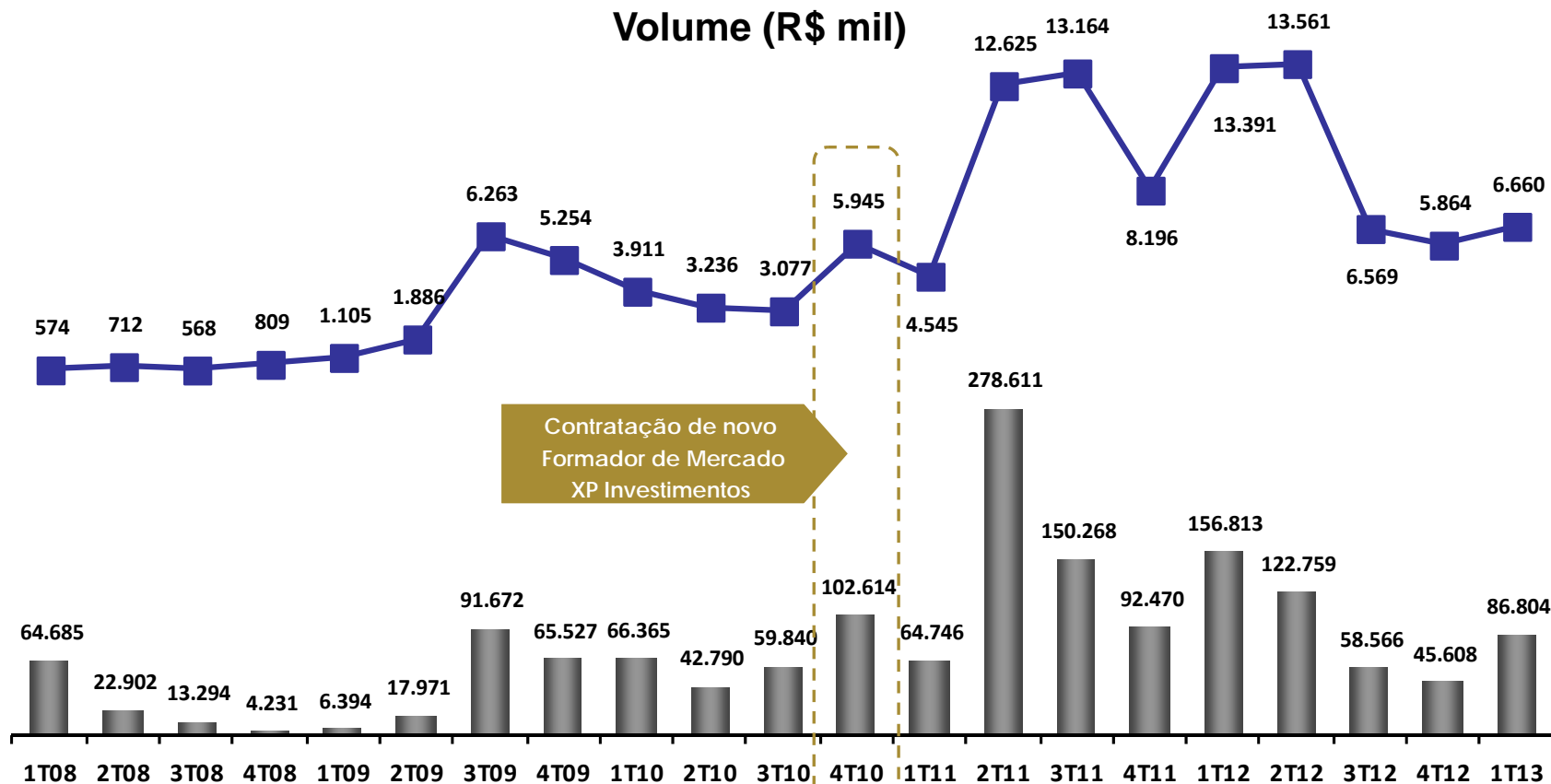
(Base 100 – 31/12/2008)



(\*) Em 15/05/2013  
 Até 28/03/2013: GSHP3 = 455,1%  
 Ibovespa = 48,9%

# GSHP3

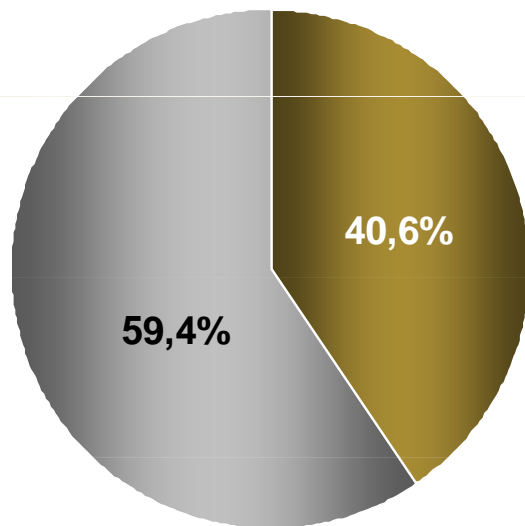
Volume (R\$ mil)



Contratação de novo Formador de Mercado XP Investimentos

■ Volume de Negócios    —■ Número de Negócios

# Estrutura Acionária



■ Free float ■ Controlador

	Nr. Ações	Tipo de Investidor (*)
Controlador	30.000.000	-
Free float	20.480.600	55,4% - Brasileiros
		41,6% - Estrangeiros
		3,0% - Varejo
Total	50.480.600	-

Listada desde Julho de 2007

Atividades de market-making (pela corretora XP Investimentos) desde Outubro/10





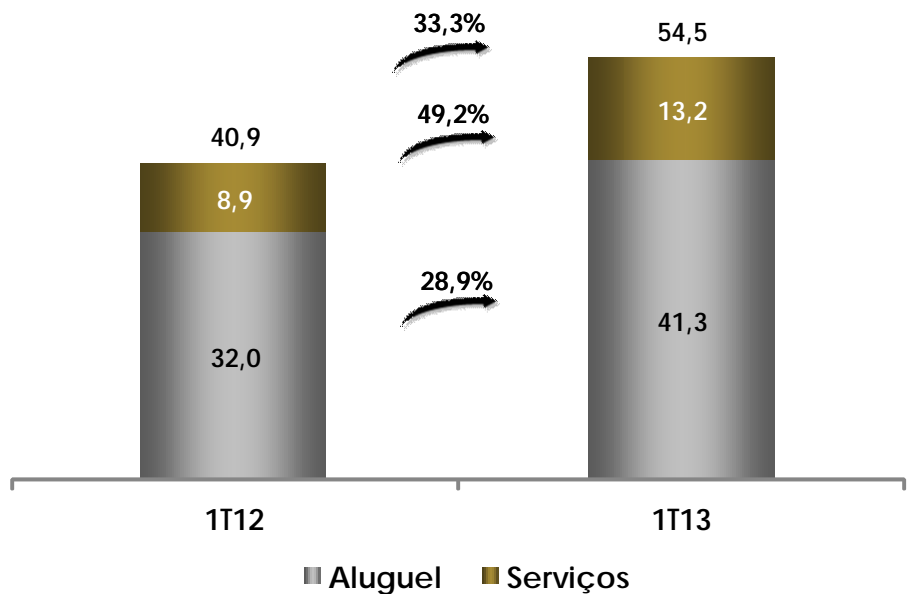
**GeneralShopping**<sup>BRASIL</sup>

Desempenho Financeiro

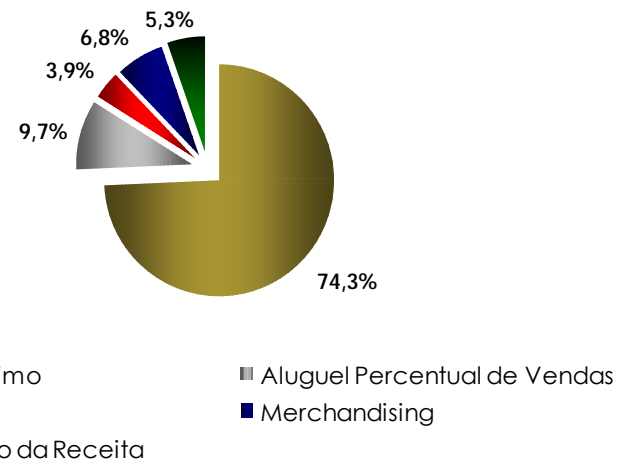


# Receita Bruta Total – R\$ milhões

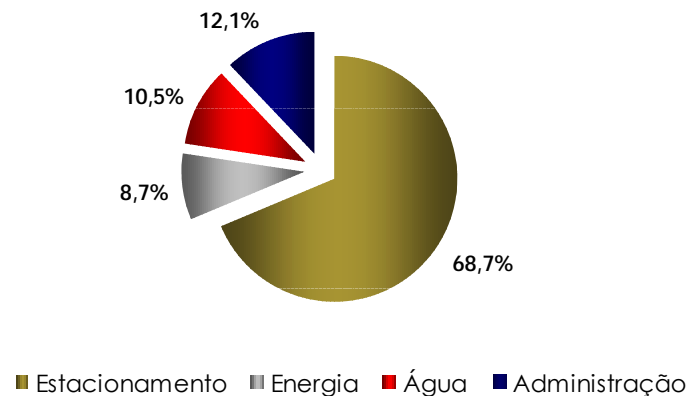
### EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA



### RECEITA DE ALUGUÉIS - 1T13

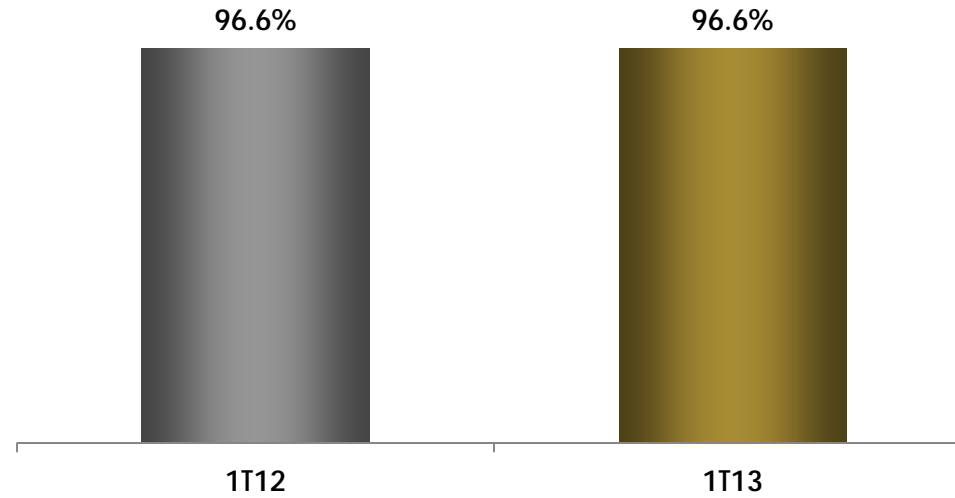


### RECEITA DE SERVIÇOS - 1T13



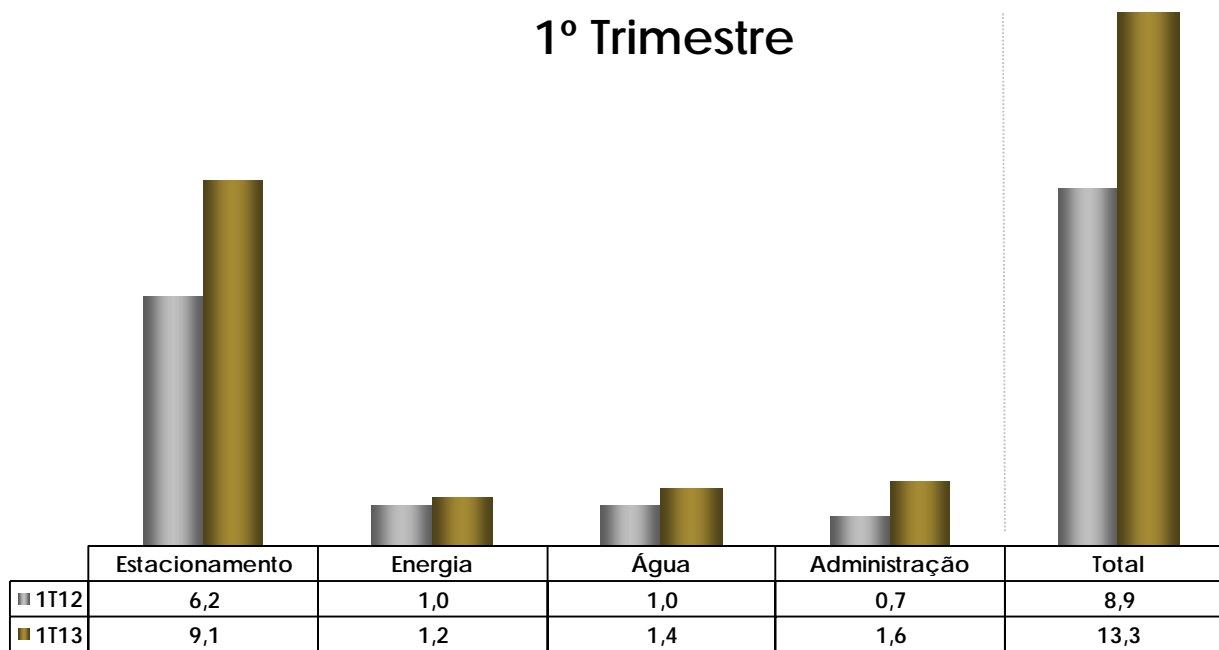
Descrição	1T12	1T13	Var %
<b>GSB (Total)</b>			
ABL Média (m <sup>2</sup> )	212.989	255.073	19,8%
Aluguel (R\$/m <sup>2</sup> )	150,36	161,89	7,7%
Serviços (R\$/m <sup>2</sup> )	41,71	51,96	24,7%
<b>Total (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>192,07</b>	<b>213,85</b>	<b>11,3%</b>

## Evolução da Taxa de Ocupação



Receita de Serviços – R\$ milhões

1º Trimestre

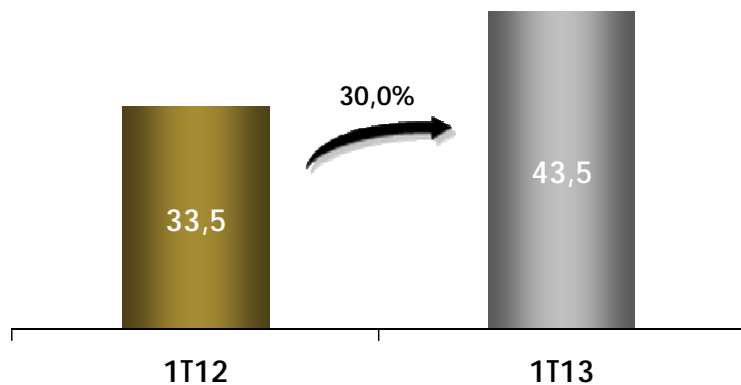


Indicadores Financeiros – R\$ milhões

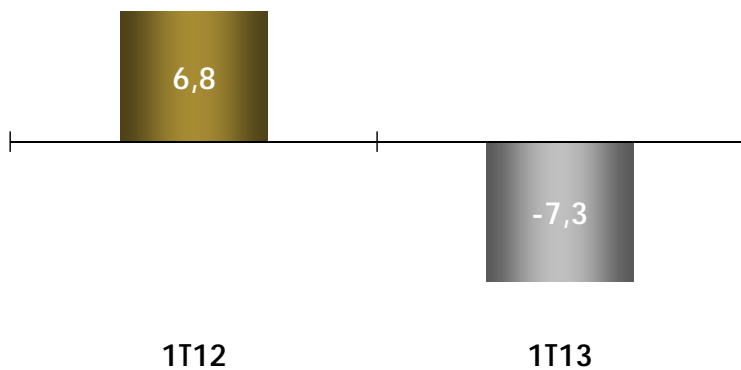
NOI Consolidado e Margem

88,0%

87,2%



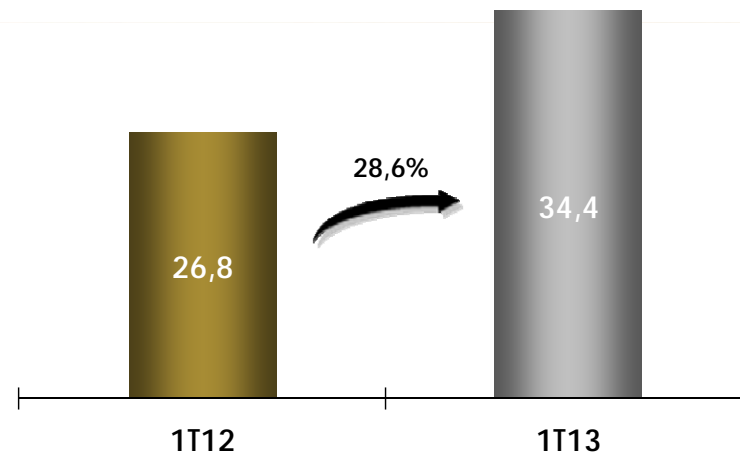
Resultado Líquido Ajustado



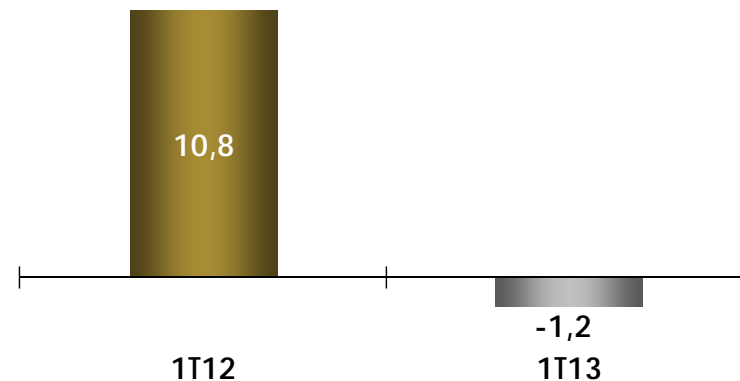
EBITDA Ajustado e Margem

70,4%

69,0%

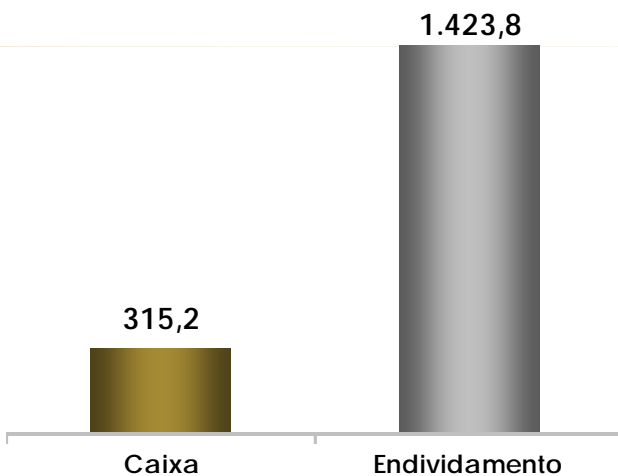


FFO Ajustado

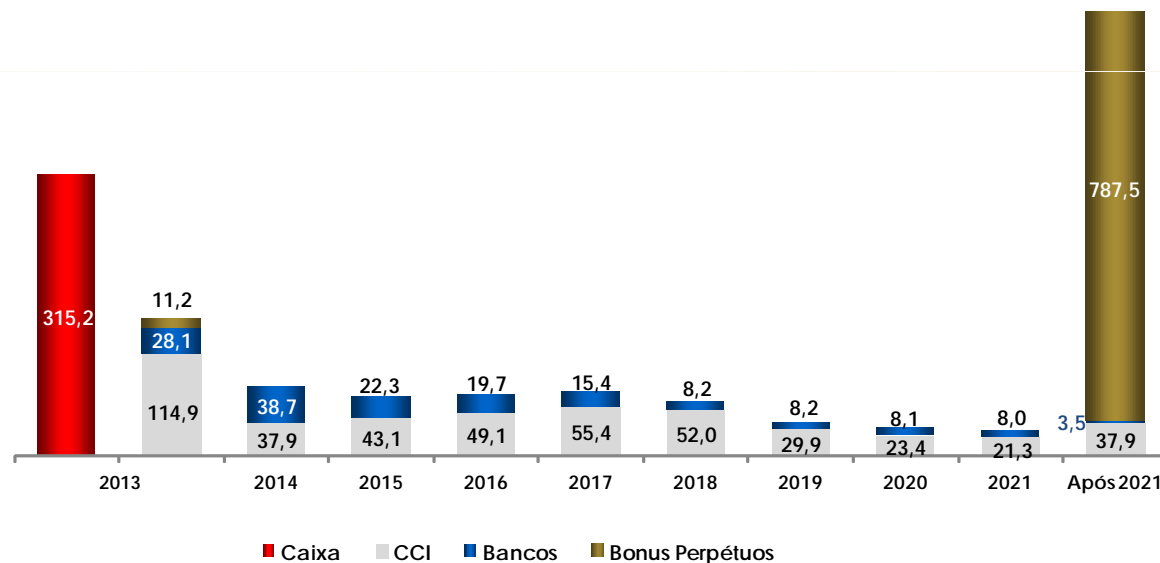


# Caixa X Endividamento - R\$ milhões

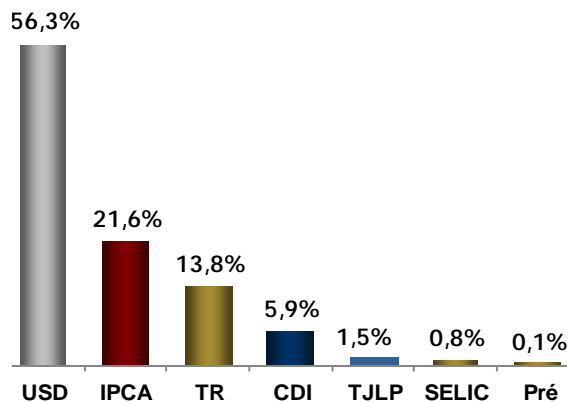
## Caixa X Endividamento



## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

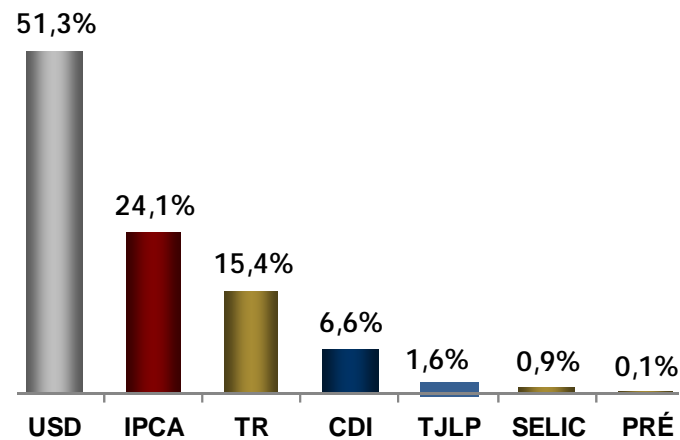


## Composição do Endividamento

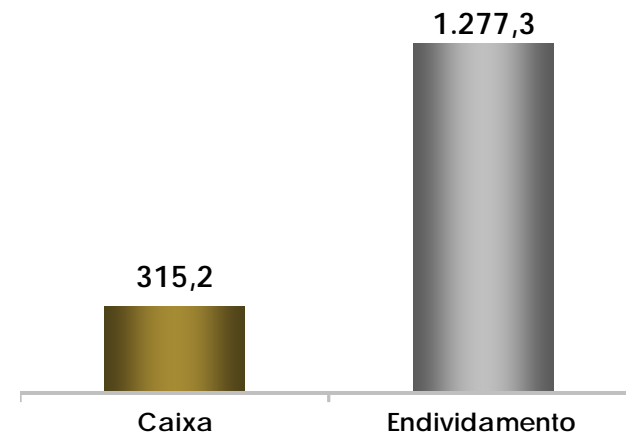


Cronograma de Amortização												
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Após 2021	Total	%
CCI	114,9	37,9	43,1	49,1	55,4	52,0	29,9	23,4	21,3	37,9	464,9	32,7%
Bancos	28,1	38,7	22,3	19,7	15,4	8,2	8,2	8,1	8,0	3,5	160,2	11,3%
Bonus Perpétuos	11,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	787,5	56,0%
<b>Total</b>	<b>154,2</b>	<b>76,6</b>	<b>65,4</b>	<b>68,8</b>	<b>70,8</b>	<b>60,2</b>	<b>38,1</b>	<b>31,5</b>	<b>29,3</b>	<b>828,9</b>	<b>1.423,8</b>	<b>100,0%</b>

### Composição do Endividamento



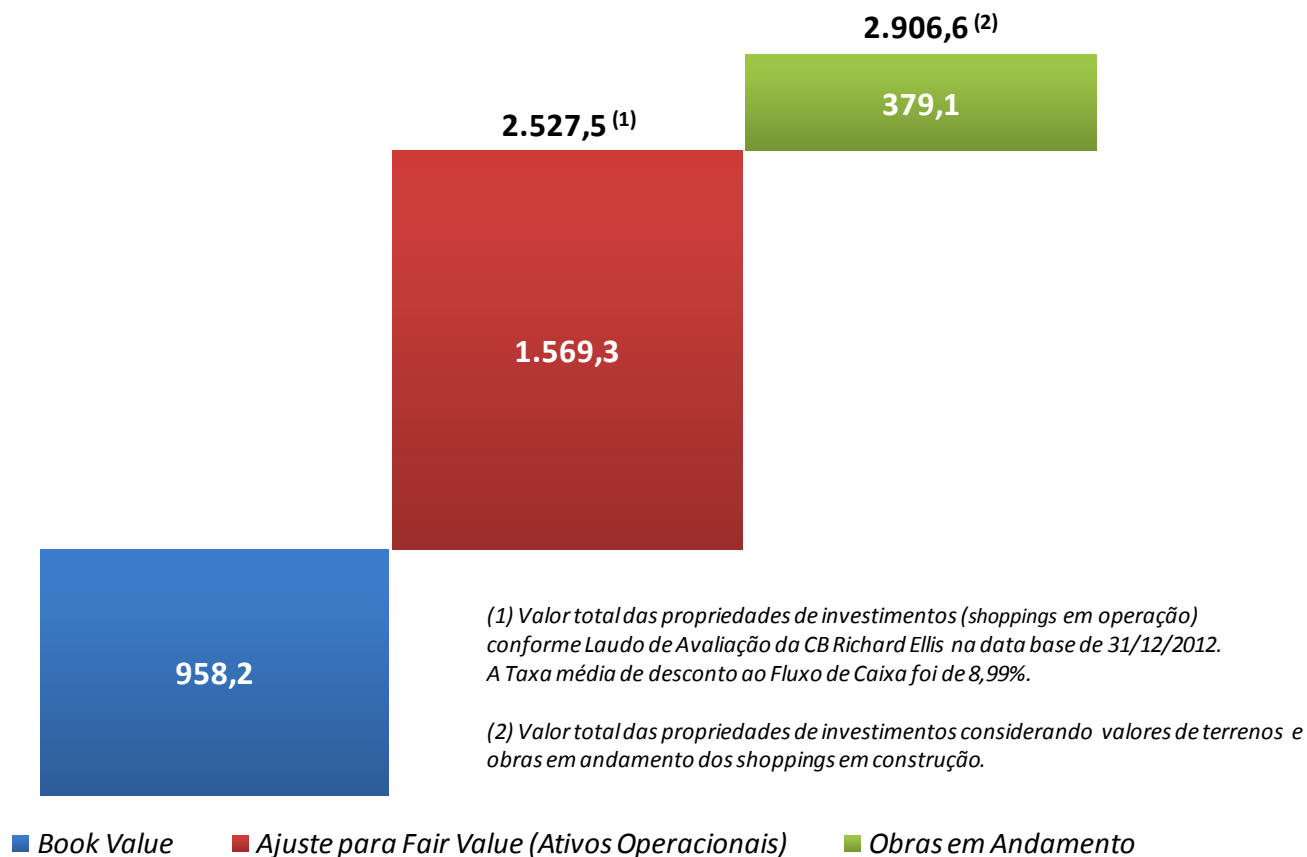
### Caixa X Endividamento



\*Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity, no valor de R\$ 146,6 milhões.



## Propriedade de Investimentos



## RELAÇÕES COM INVESTIDORES GSB

**Alessandro Poli Veronezi**

Diretor de RI

**Marcio Snioka**

Superintendente de RI

11 3159-5100

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

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