



GeneralShopping BRASIL



Índice de
Ações com Governança
Corporativa Diferenciada **IGC**

Índice de
Ações com Top Alsing
Diferenciado **ITAG**

abrasca
companhia associada

Apresentação dos Resultados 1T12

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

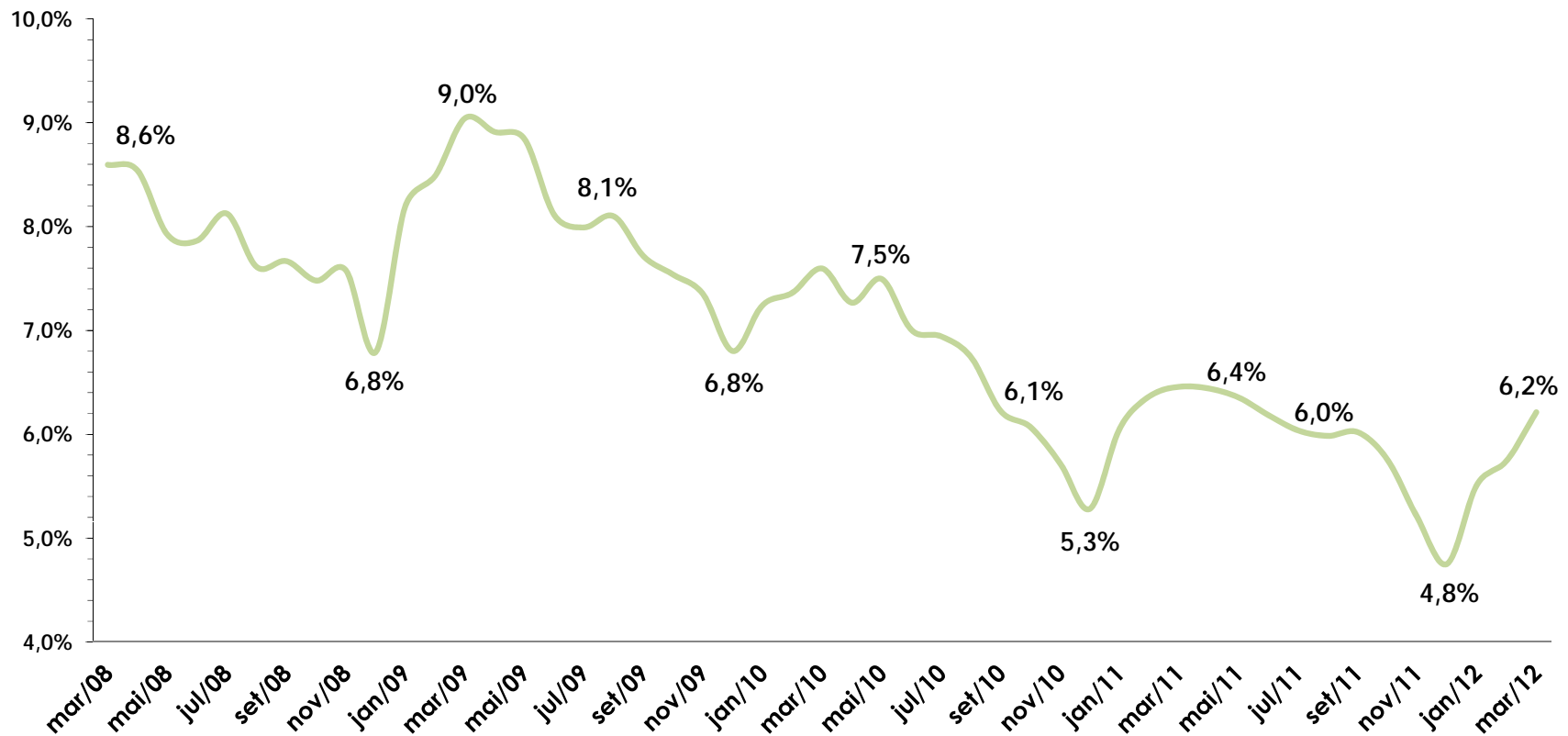
Desempenho Financeiro

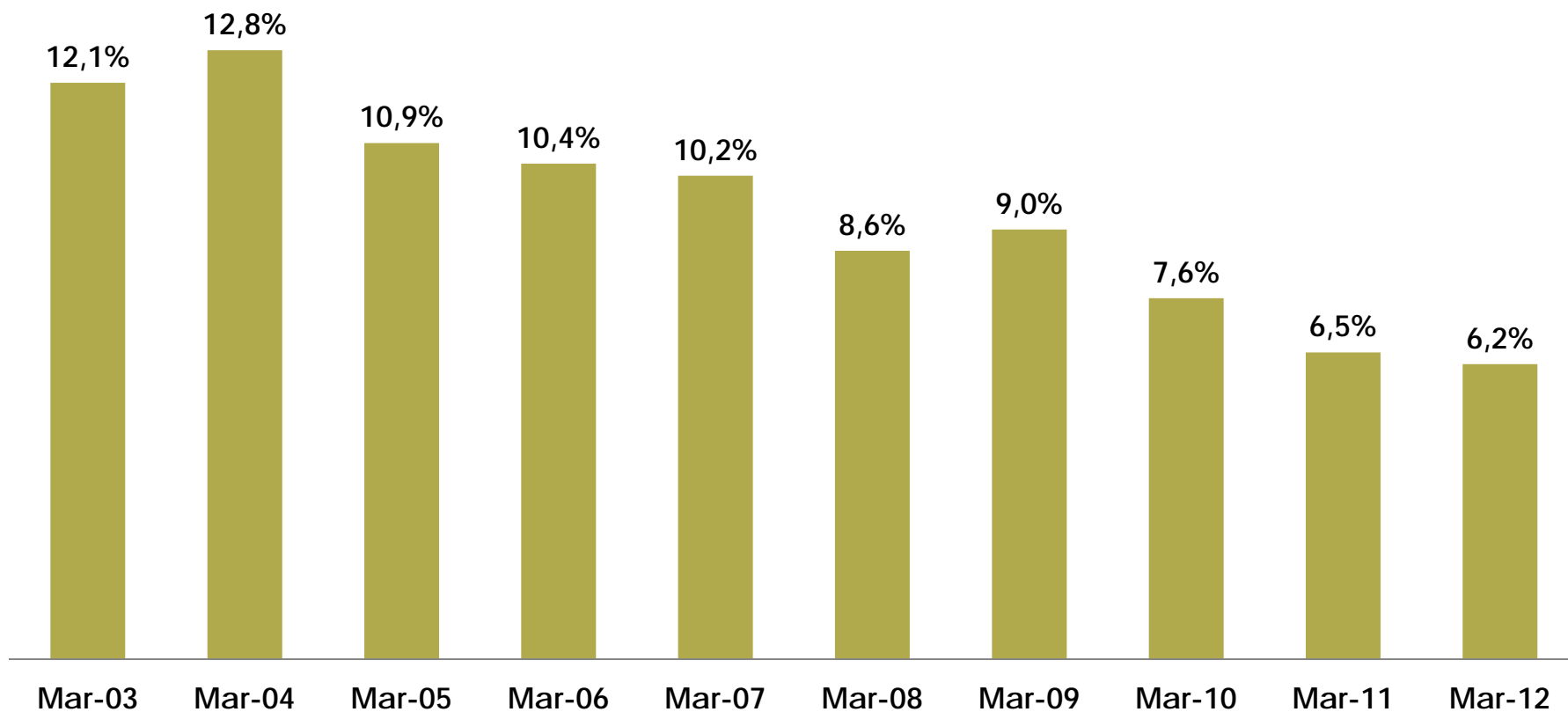
GeneralShopping^{BRASIL}

Panorama do Setor

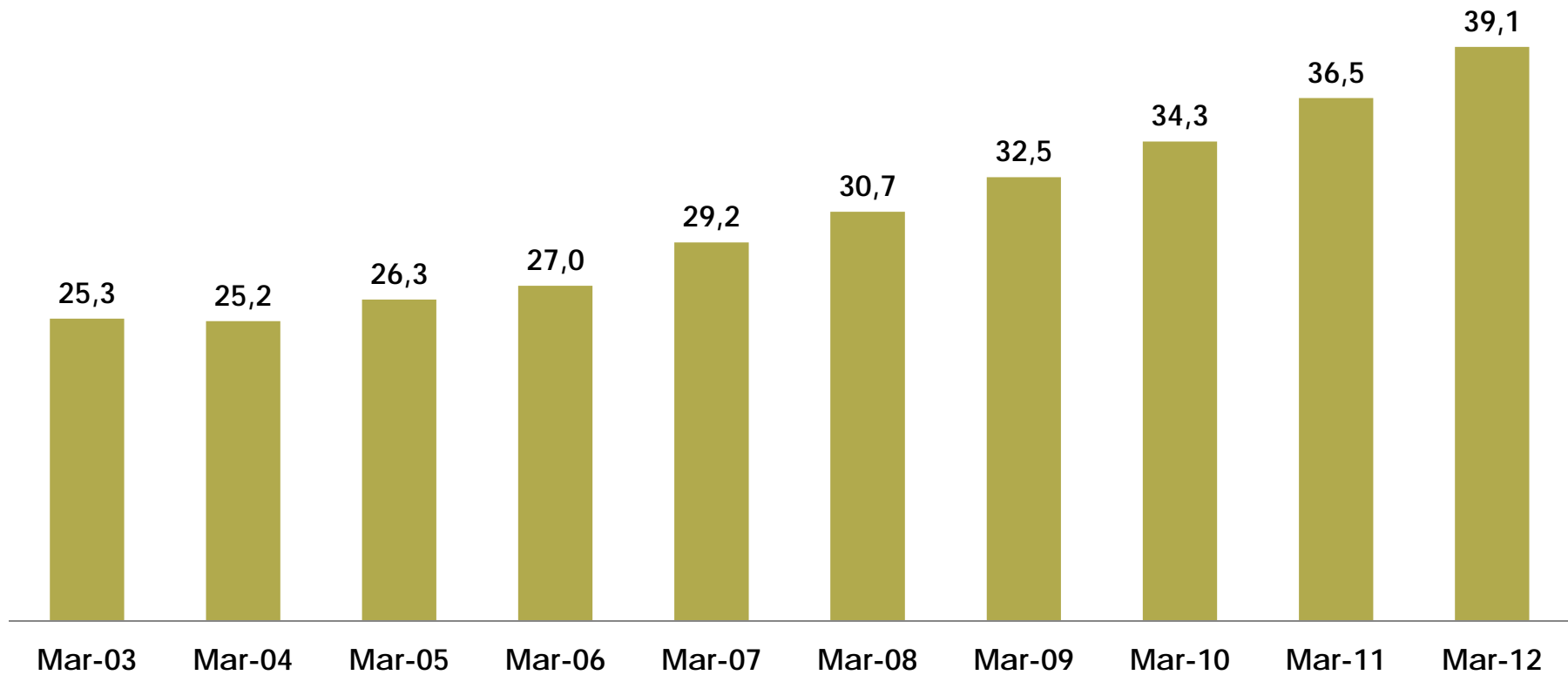


Evolução da Taxa de Desocupação

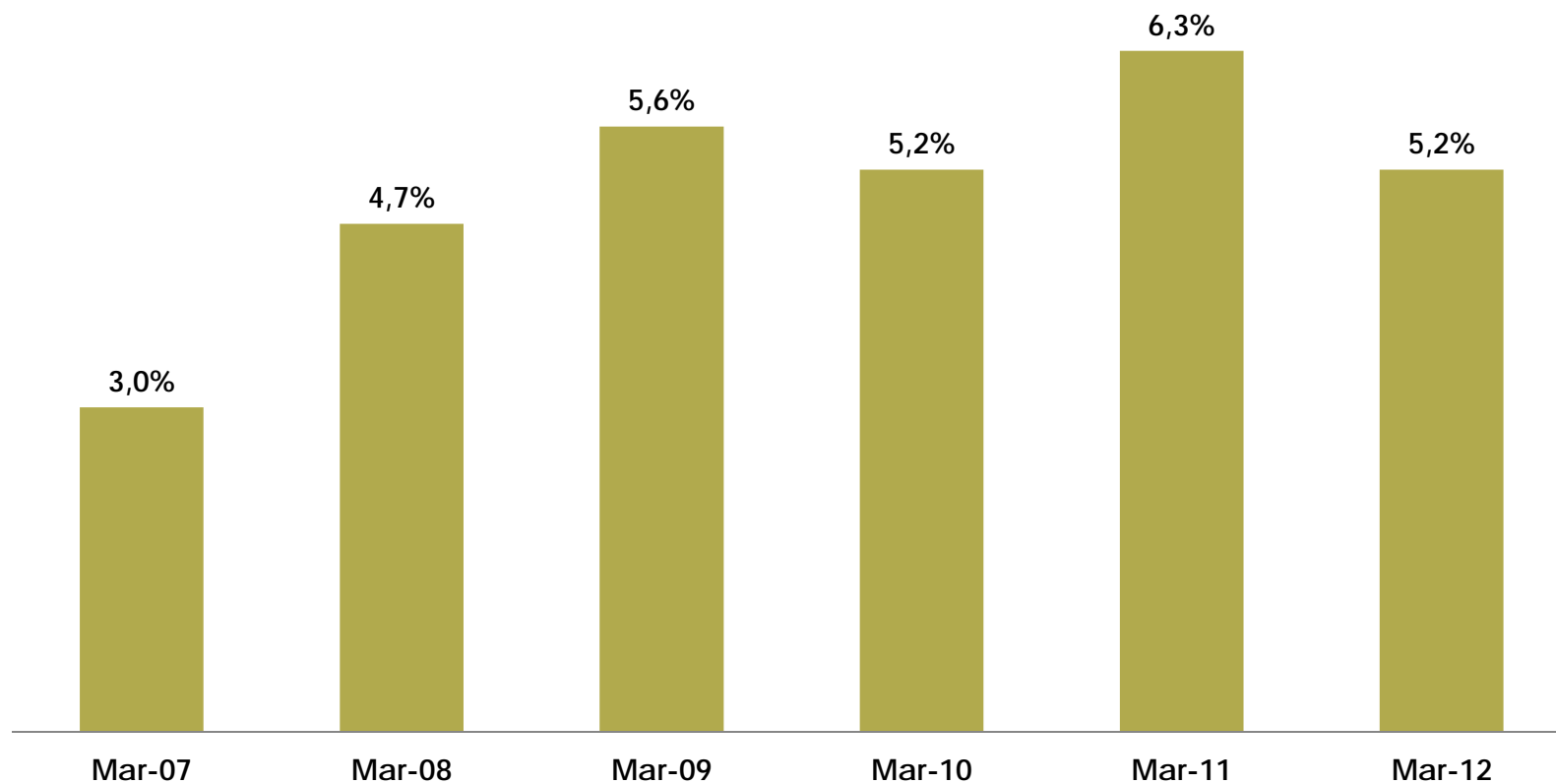


Evolução da taxa de desocupação
para os meses de março

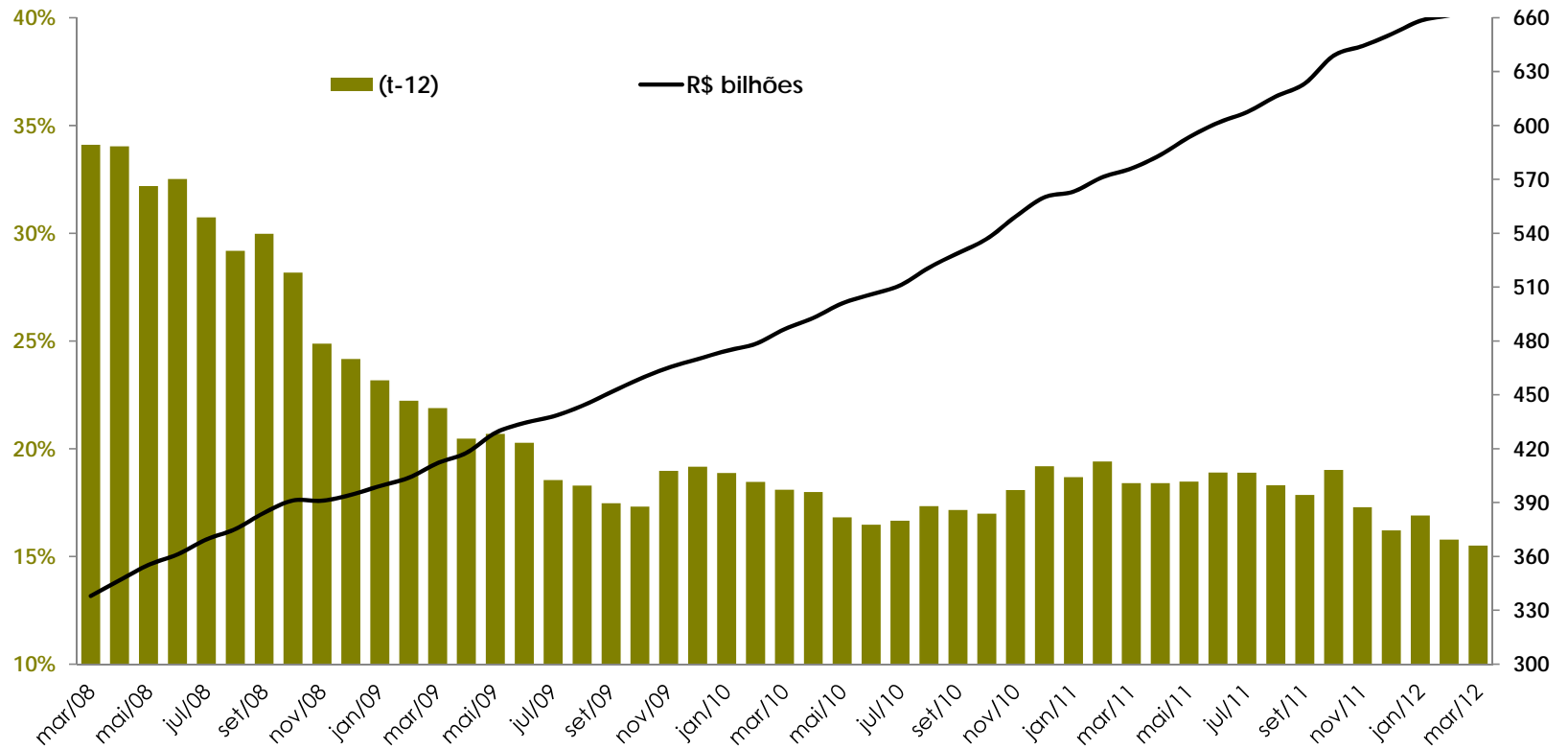
Massa de rendimento real habitual dos ocupados¹
R\$ bilhão



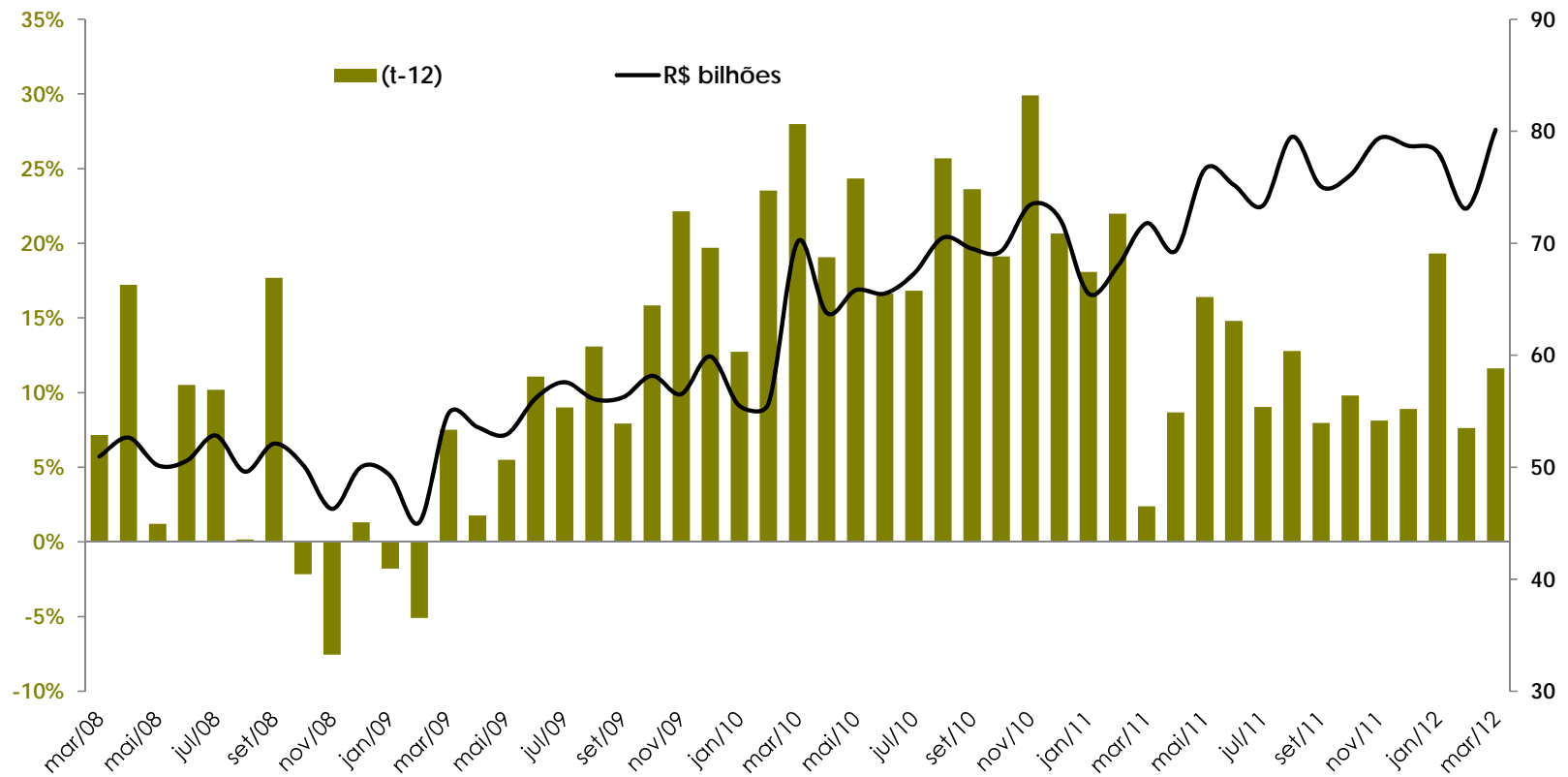
Taxa de Inflação - IPCA: variação acumulada em 12 meses
(meses de março)



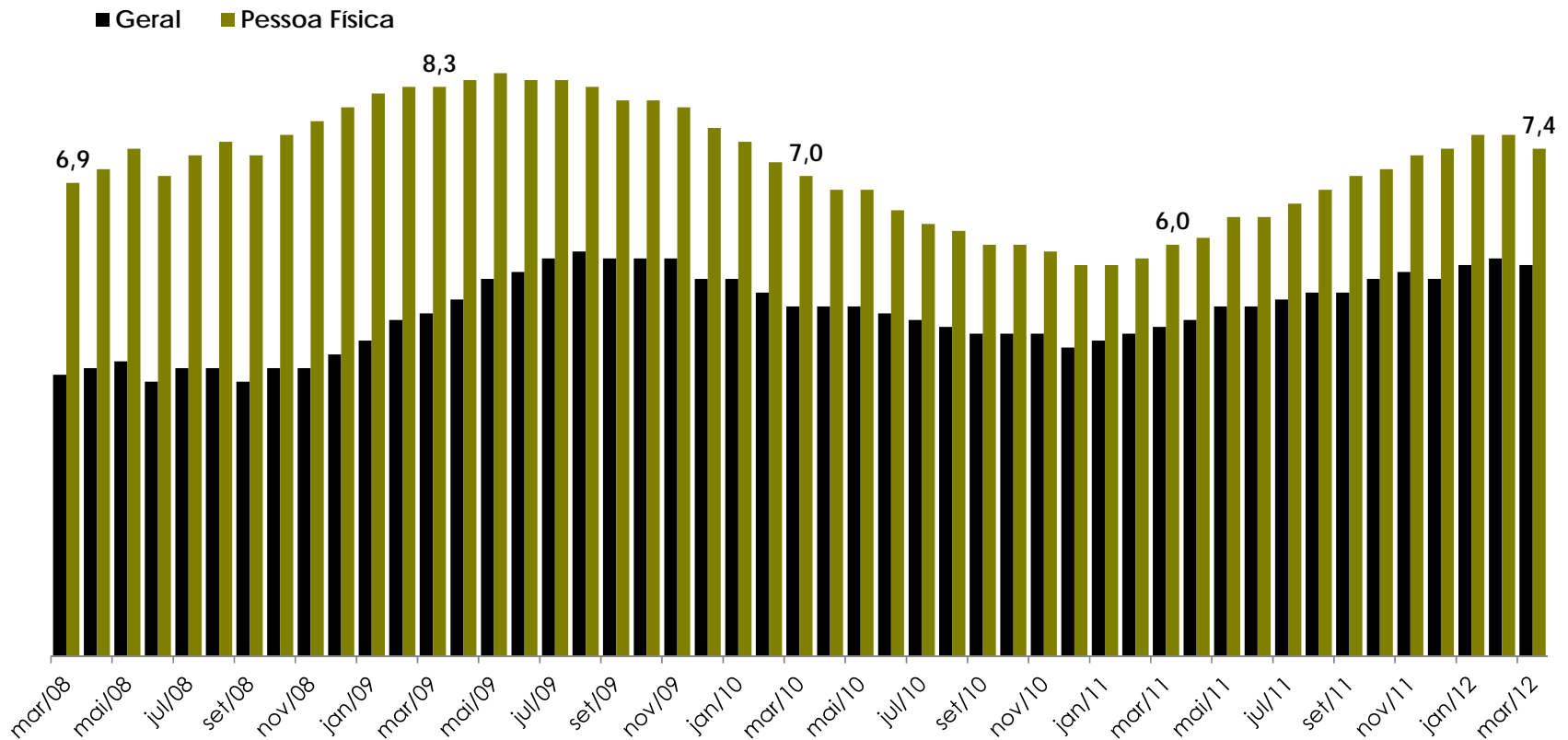
Volume de crédito destinado às famílias Estoque



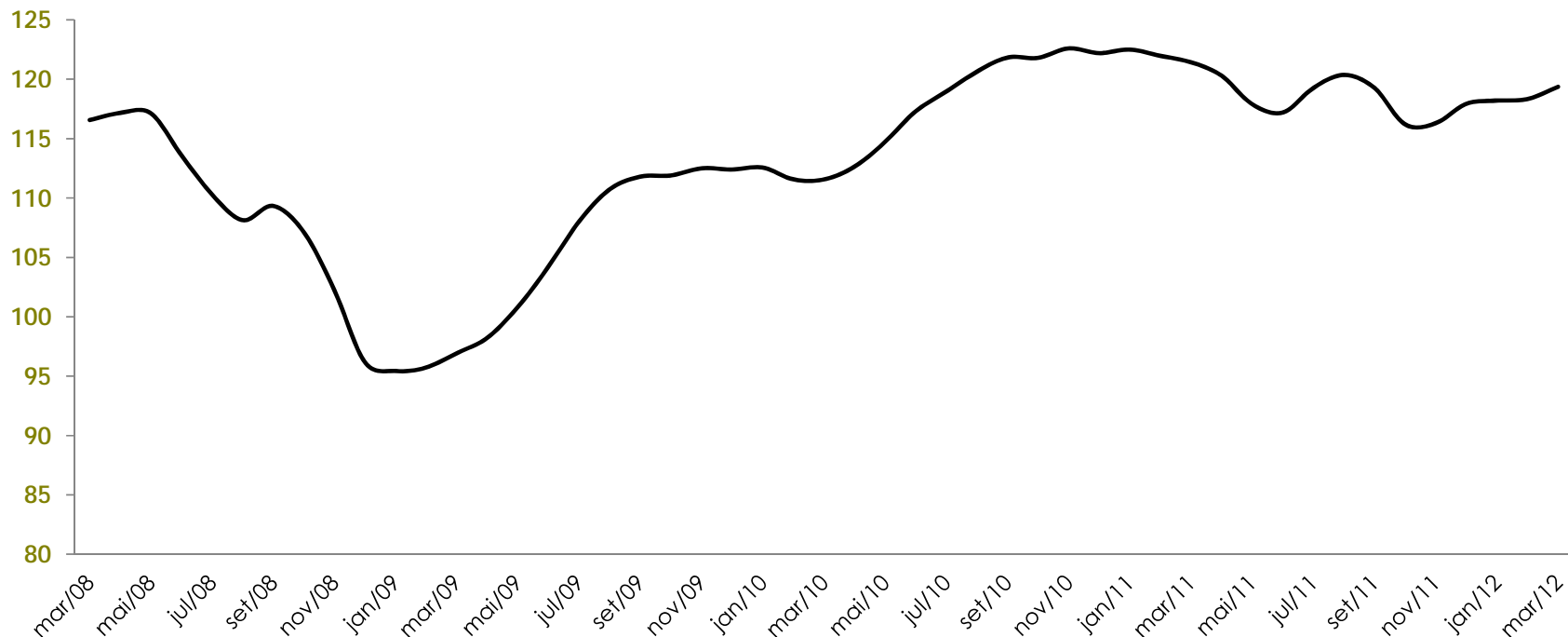
Volume de crédito destinado às famílias Novas Concessões



Taxa de Inadimplência Geral e Pessoas Físicas

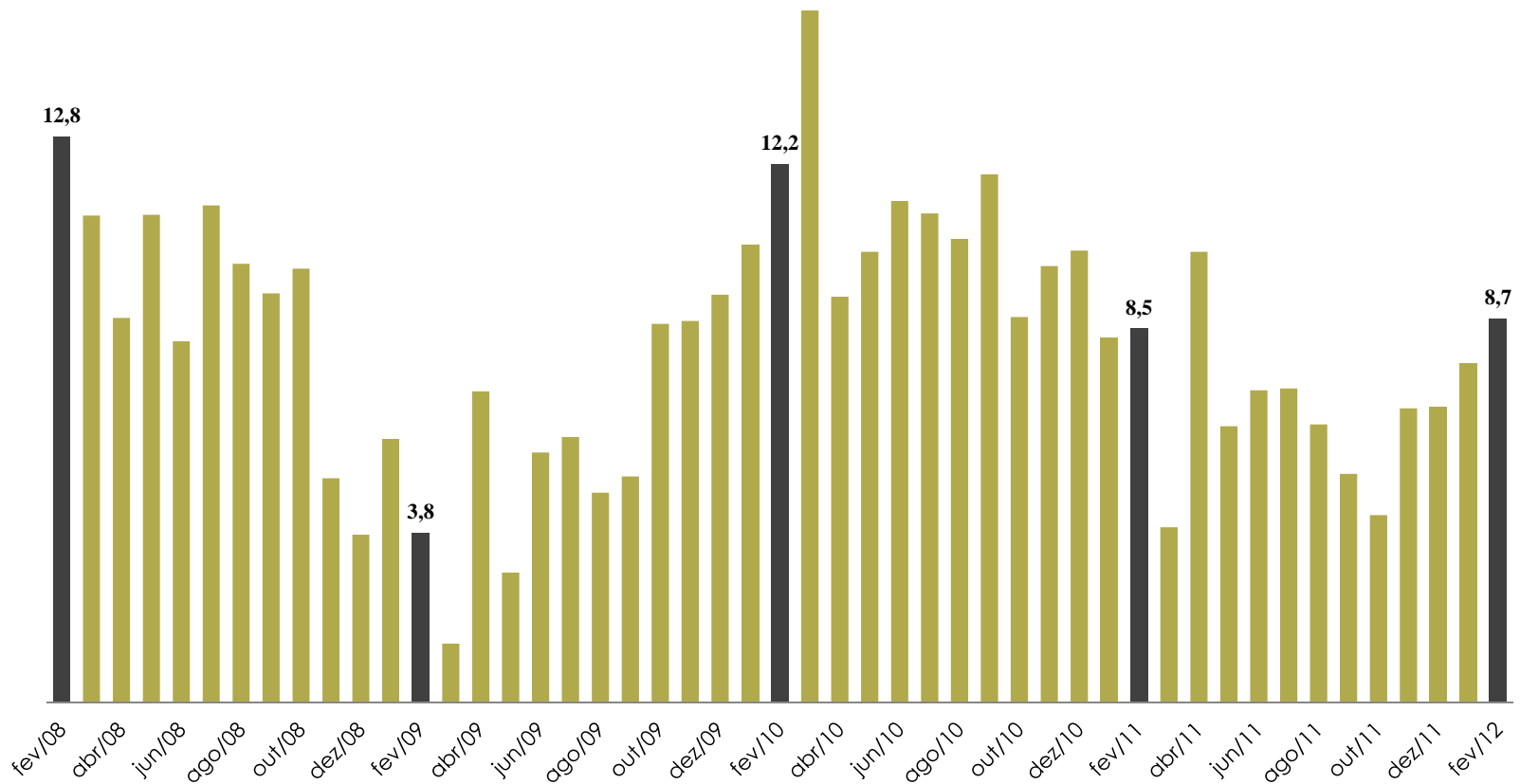


Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral



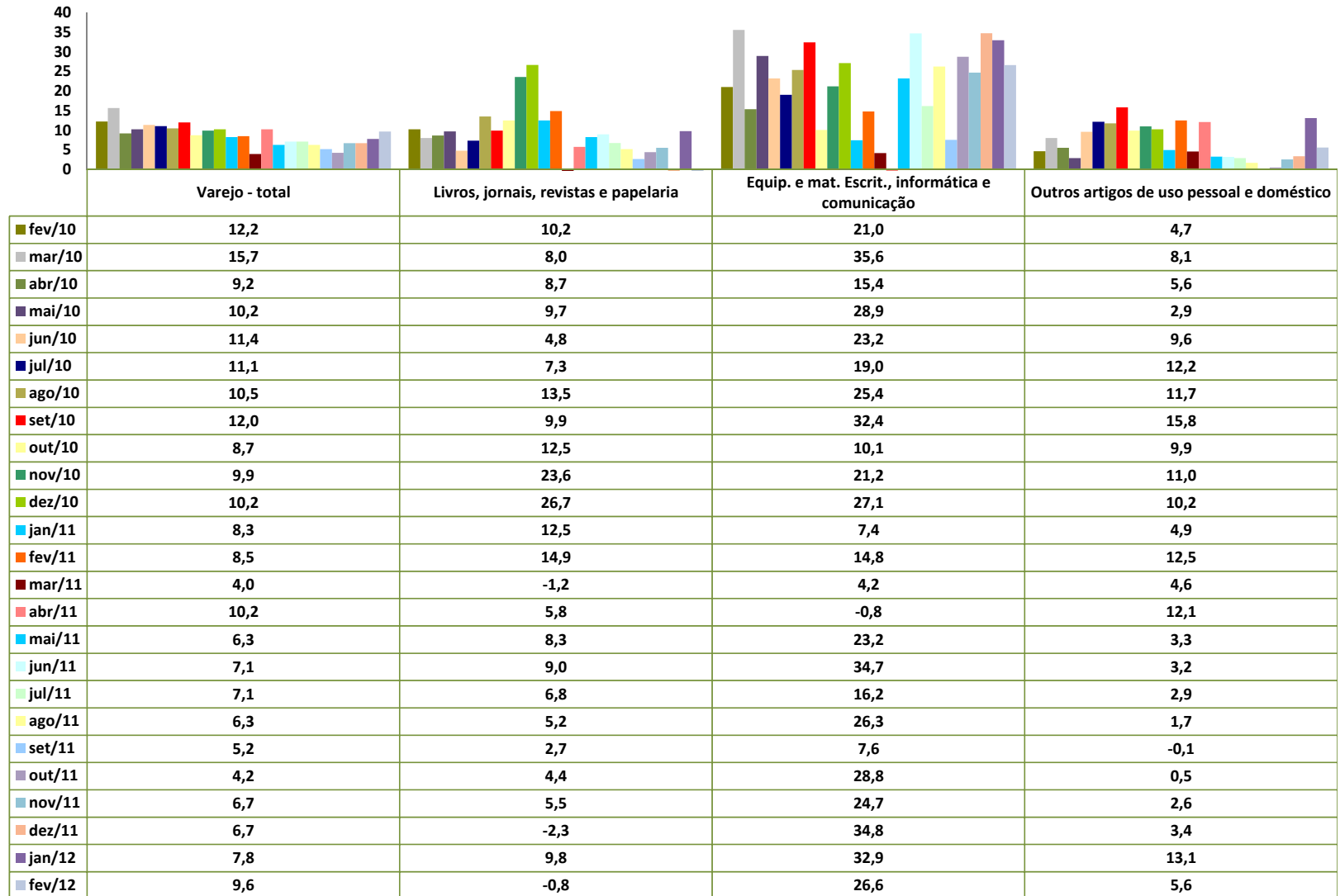
Desempenho do Comércio Varejista

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



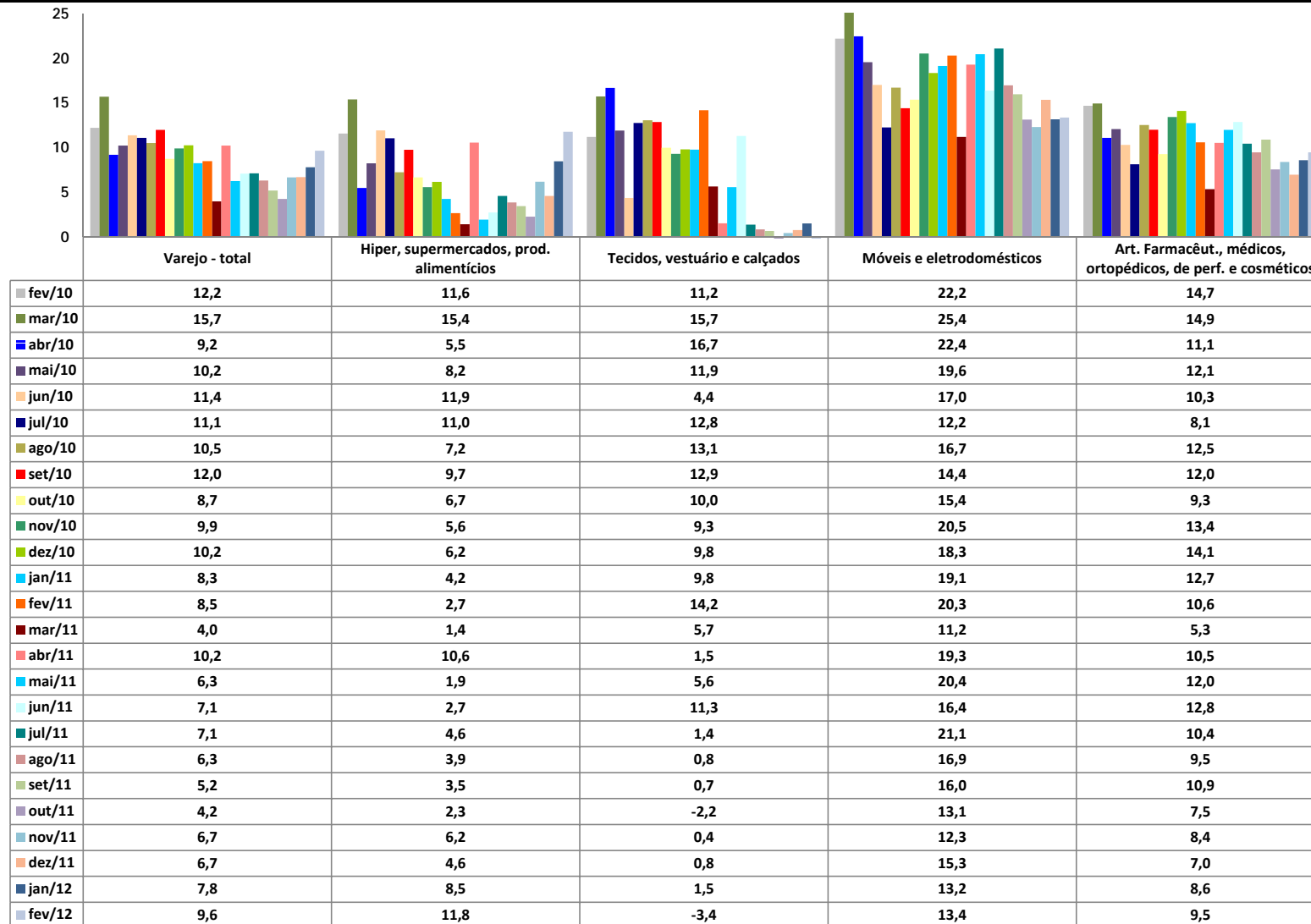
Crescimento do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas - Fev/10-Fev/12



Crescimento do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas - Fev/10-Fev/12



GeneralShopping^{BRASIL}

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 81,0%

- ICSC - “É um grupo de lojas de varejo, planejado, desenvolvido e gerido como uma operação única.”
- ABRASCE – “Um grupo de lojas de varejo com uma operação integrada e gerenciamento centralizado, ..., e pelo menos parte de sua receita de aluguel deve ser parte das receitas de vendas de varejo.”



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%	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	-
Prudente Parque Shopping	100,0%	10.276	10.276	8.000
Poli Shopping Osasco	100,0%	3.218	3.218	-
Shopping do Vale	84,4%	16.487	13.913	-
Unimart Shopping Campinas	100,0%	10.233	10.233	8.000
Outlet Premium São Paulo	50,0%	17.716	8.858	-
Parque Shopping Barueri	48,0%	37.420	17.962	-
	81,0%	262.819	212.989	34.353

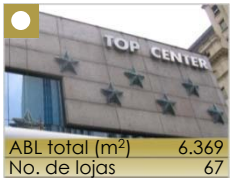
Greenfield	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)
Outlet Premium Brasília	100,0%	16.479	16.479
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.932	15.265
Outlet Premium Salvador	98,0%	27.000	26.460
Centro de Convenções	100,0%	25.730	25.730
Parque Shopping Maia	96,5%	26.700	25.766
Unimart Shopping Atibaia	100,0%	16.245	16.245
	88,6%	142.086	125.945

Distribuição Geográfica

Internacional Shopping Guarulhos



Top Center Shopping



Poli Shopping Guarulhos



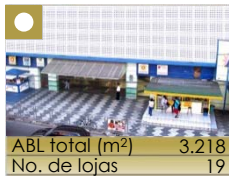
Santana Parque Shopping



Unimart Shopping Atibaia



Poli Shopping Osasco



Suzano Shopping



Shopping Light



Shopping do Vale



Outlet Premium São Paulo



Parque Shopping Maia



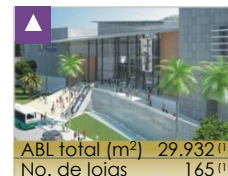
Prudente Parque Shopping



Cascavel JL Shopping



Parque Shopping Sulacap



Parque Shopping Barueri



Auto Shopping



Unimart Shopping Campinas



Centro de Convenções



Outlet Premium Brasília



● Shopping em operação

▲ Shopping em construção

Região	PIB	Varejo
Sul e Sudeste	72.6%	71.6%

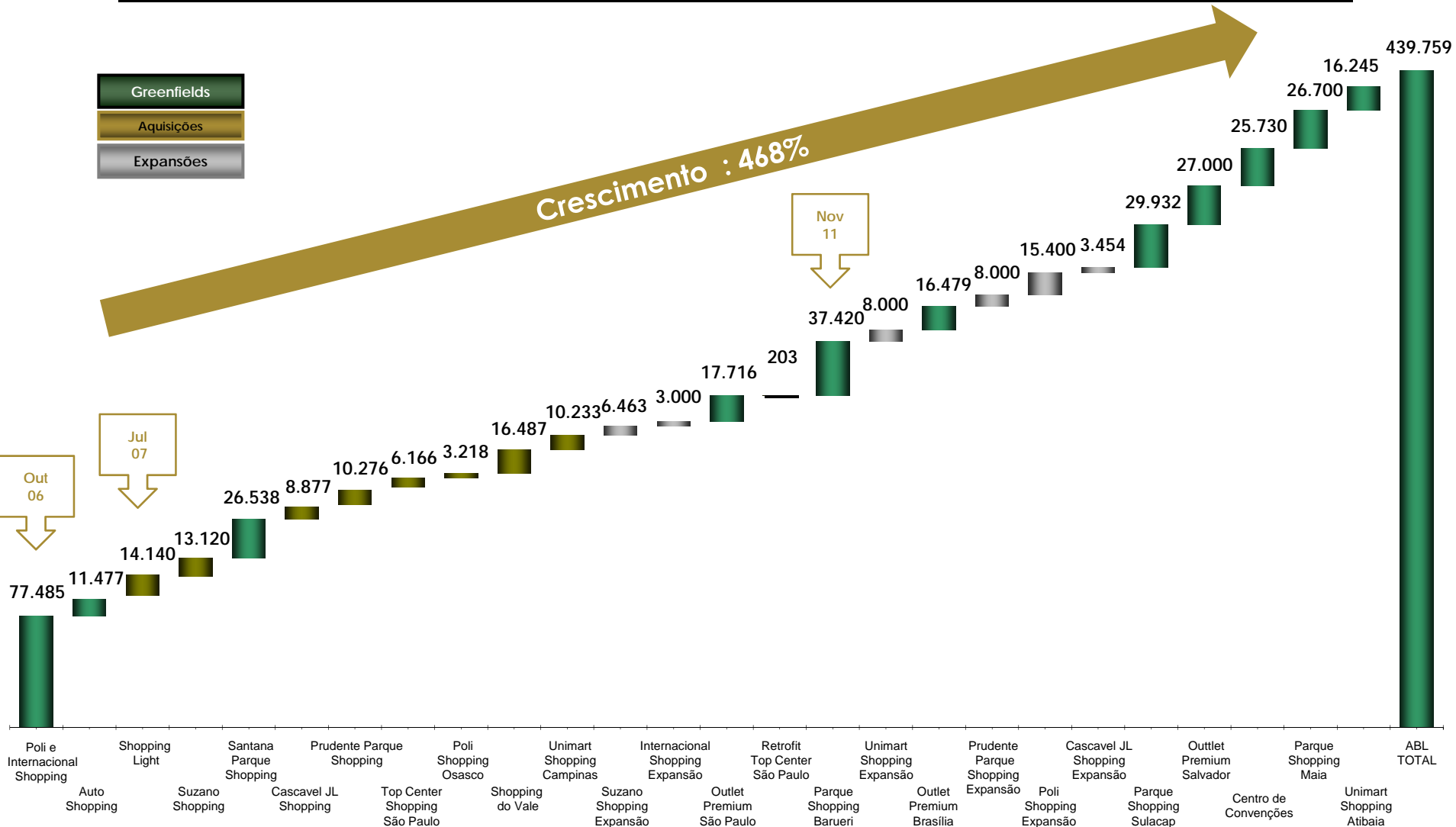
Fonte: IBGE 2008

⁽¹⁾ Estimativa

Evolução da ABL (m²)



Crescimento : 468%



Estratégia de Crescimento Diversificada

Consolidação

- Aquisição de shopping centers

Greenfields

- Concepção e desenvolvimento de novos shopping centers

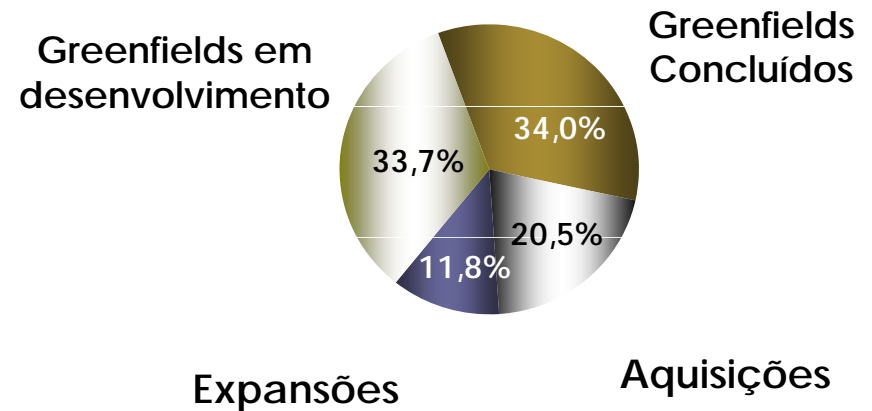
Expansão

- 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.



Outlet Premium São Paulo

Tipo: Greenfield

Participação: 50%

Área de influência (habitantes): Super Regional

Taxa de Ocupação: 98,0% (inauguração) - 100,0% hoje

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

Outlet Premium São Paulo- Greenfield



Inauguração: junho/2009

ABL Total: 17.716 m²

Participação: 50%



Outlet Premium Brasília

Tipo: Greenfield

Participação: 100%

Área de influência (habitantes): Super Regional

Taxa de ocupação: 90% pré-comercializado

Descrição: 2º Outlet do país. Localizado na rodovia que liga Brasília (DF) a Goiânia (GO), as duas maiores cidades do centro-oeste.

Outlet Premium Brasília



Outlet Premium Brasília



Mapa Ilustrativo sem escala



Outlet Premium Salvador

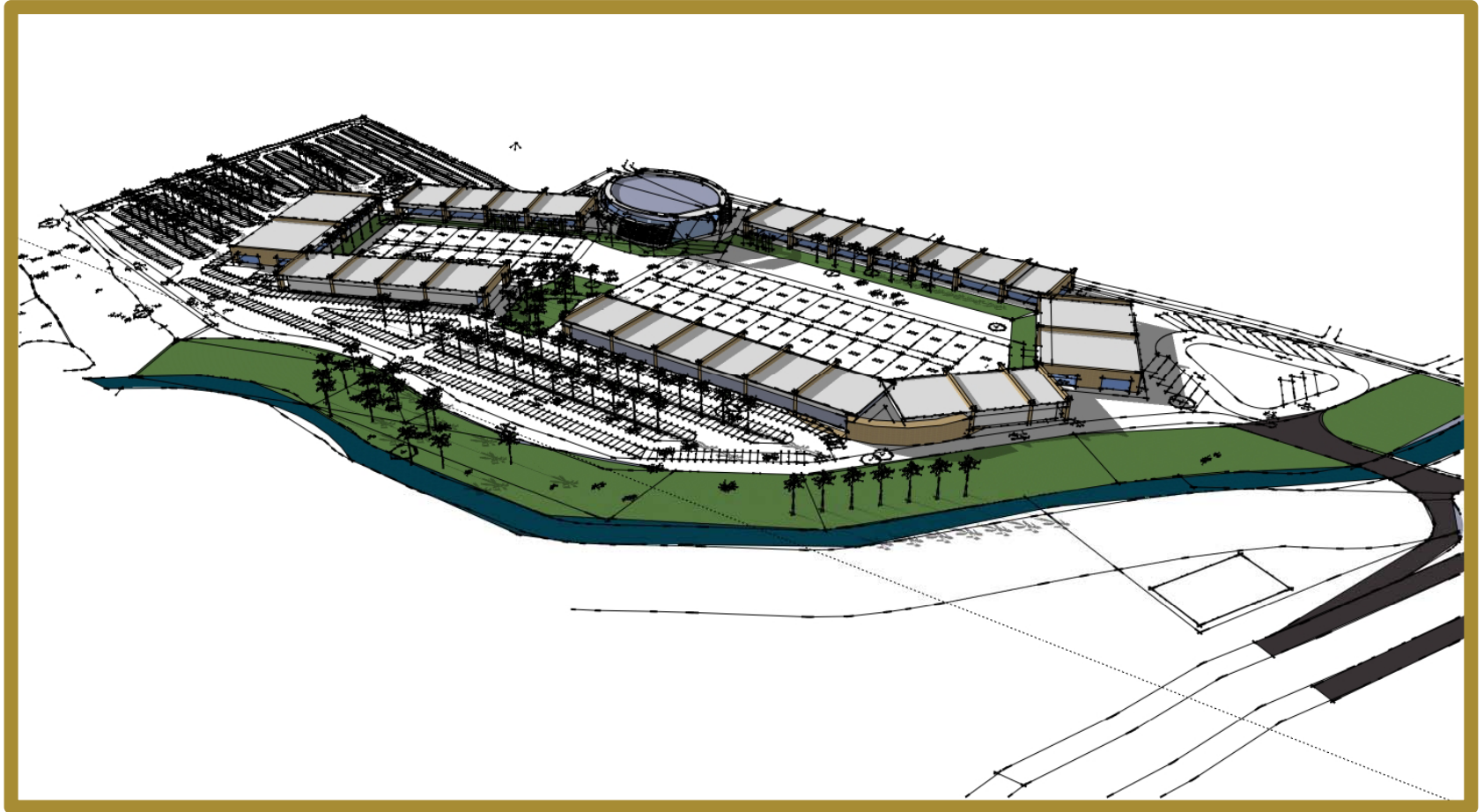
Tipo: Greenfield

Participação: 98%

Área de influência (habitantes): Super Regional

Descrição: Terceiro Outlet anunciado no país. Localizado próximo a Salvador, a maior cidade do Nordeste, na rodovia de ligação ao litoral norte do estado, caminho dos resorts.

Outlet Premium Salvador





Unimart Shopping Campinas

Tipo: Open Lifestyle Center

Participação: 100%

% classe social B e C: 88%

Área de influência (habitantes): 277 mil

Descrição: Desenvolvido dentro do conceito de LifeStyle. O Unimart é um shopping aberto que conjuga em um mesmo espaço lojas de comércio e de conveniência. O conjunto de lojas fica voltado para amplos corredores cobertos em harmonia com áreas de conveniência ao ar livre, proporcionando um ambiente agradável aos usuários e com custos operacionais reduzidos para os lojistas.

Unimart Shopping Campinas – Lifestyle Case

Antes



Depois



Obras (Abril de 2012)



Greenfield – Parque Shopping Barueri

- Comercializado: mais de 97% da ABL
- Inaugurado no 4T11



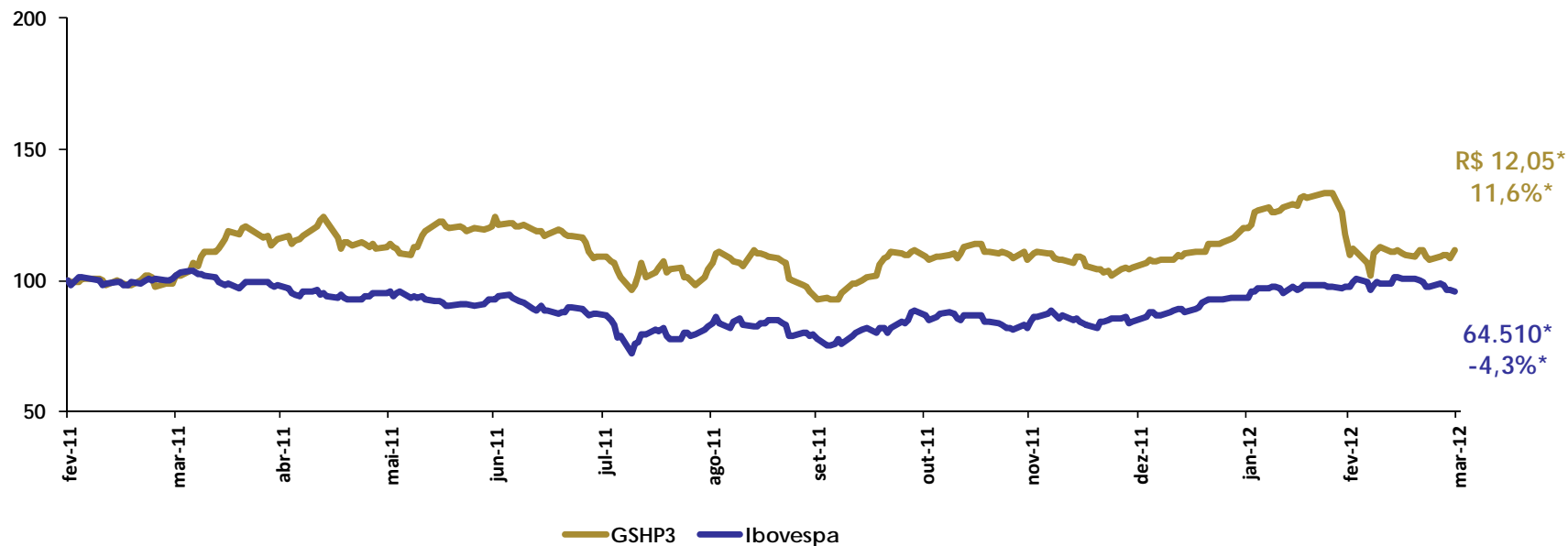
Serviços Complementares Crescentes

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

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

Desempenho Acionário

(Base 100 – 28/02/2011)

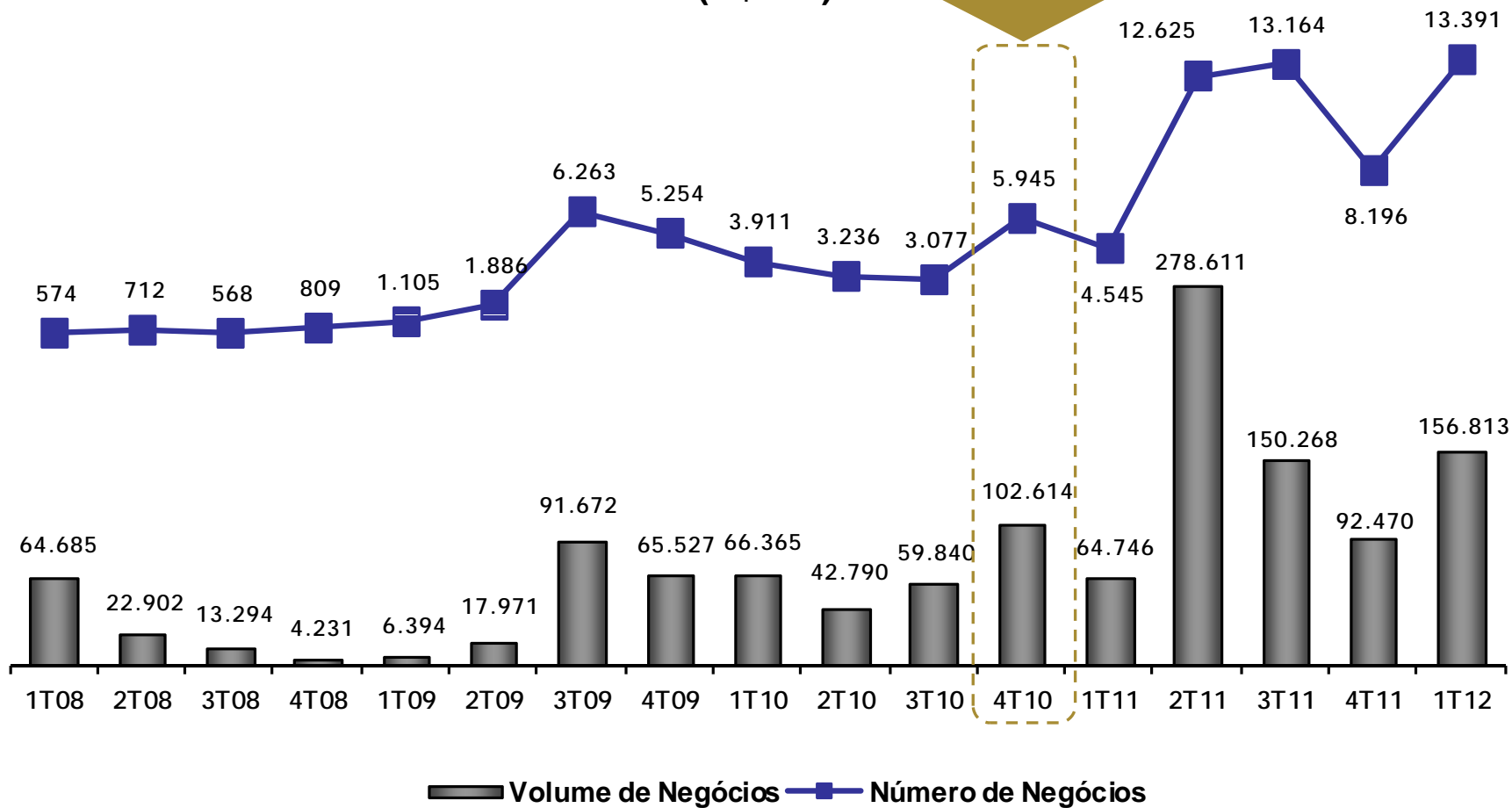


(*) Em 31/03/2012
 Até 31/12/2011: GSHP3 = 5,1%
 Ibovespa = -15,8%

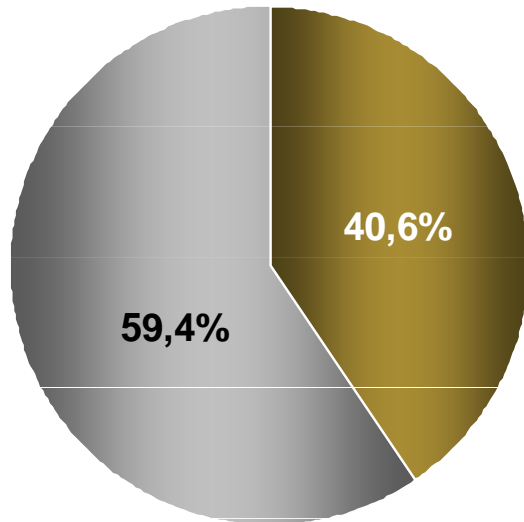
GSHP3

Volume (R\$ mil)

Contratação de novo Formador de Mercado XP Investimentos



Estrutura Acionária



■ Free float ■ Controlador

	Nr. Ações	Tipo de Investidor (*)
Controlador	30.000.000	-
Free float	20.480.600	58,9% - Brasileiros
		35,9% - Estrangeiros
		5,2% - Varejo
Total	50.480.600	-

Listada desde Julho de 2007

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



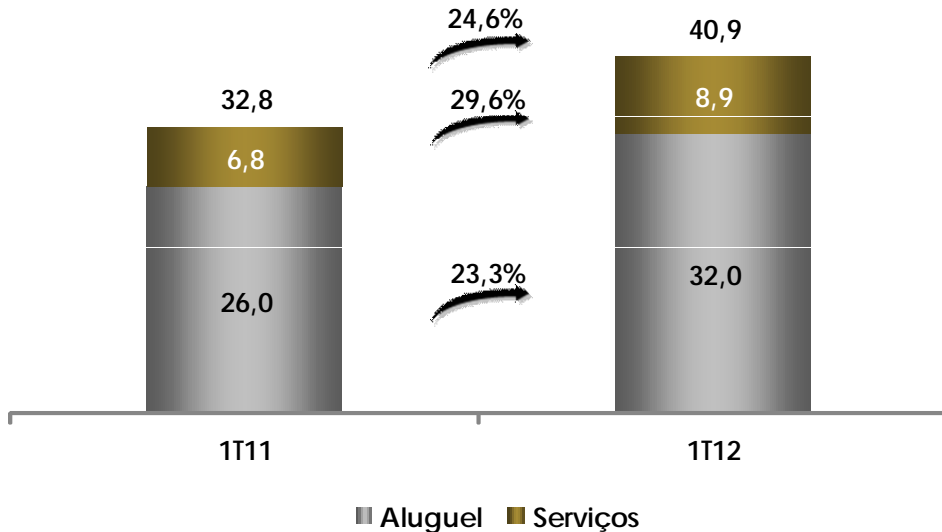
GeneralShopping^{BRASIL}

Desempenho Financeiro

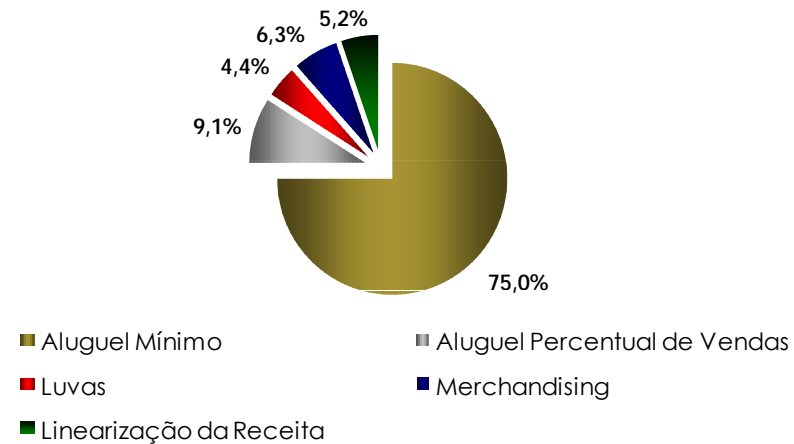


Receita Bruta Total – R\$ milhões

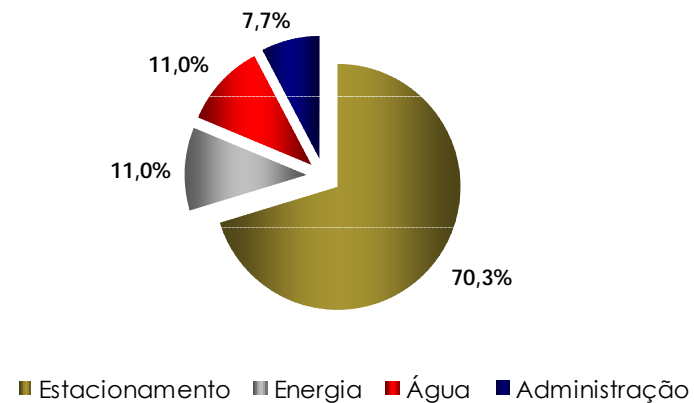
EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA



RECEITA DE ALUGUÉIS - 1T12

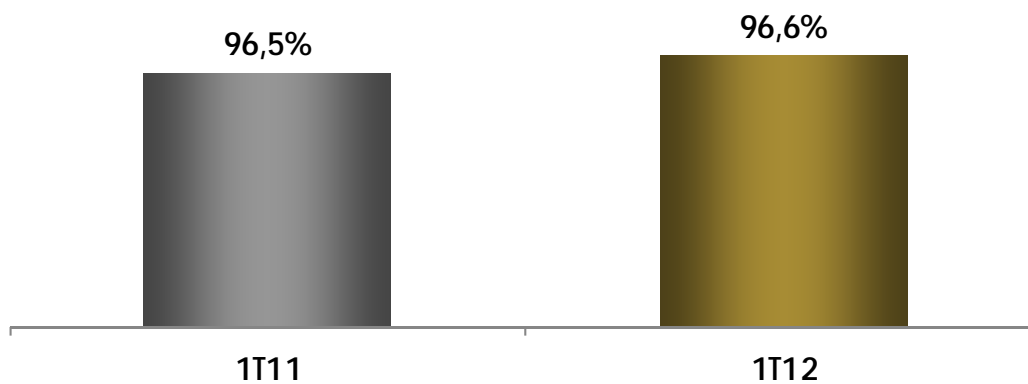


RECEITA DE SERVIÇOS - 1T12

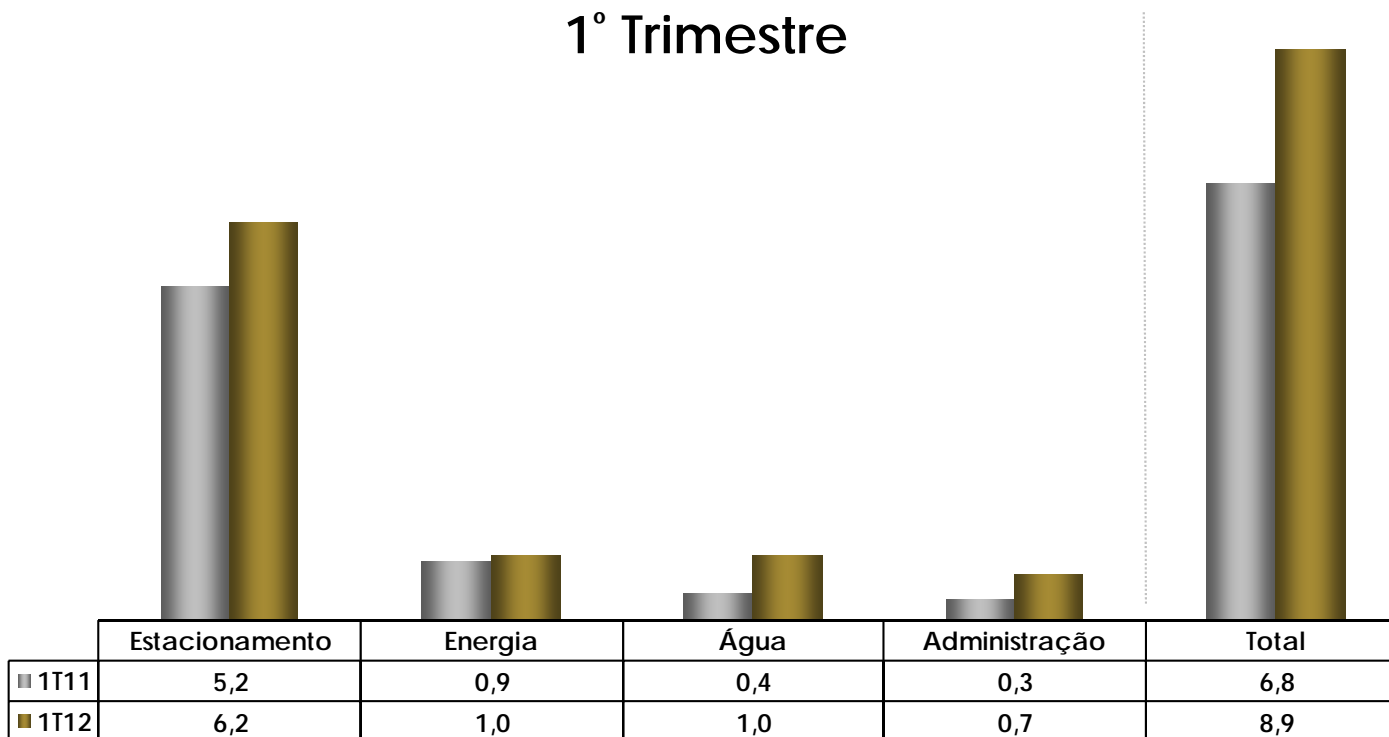


Descrição	1T11	1T12	Var %
GSB (Total)			
ABL Média (m ²)	190.100	212.989	12,0%
Aluguel (R\$/m ²)	136,66	150,36	10,0%
Serviços (R\$/m ²)	36,08	41,72	15,6%
Total (R\$/m ²)	172,73	192,07	11,2%

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO

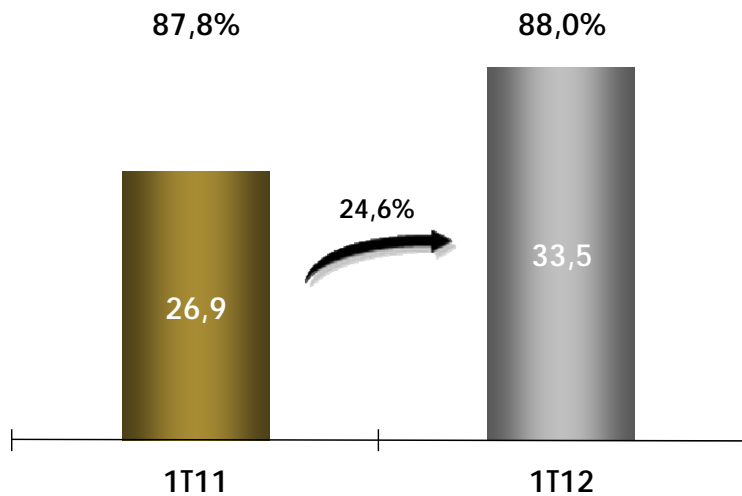


1º Trimestre

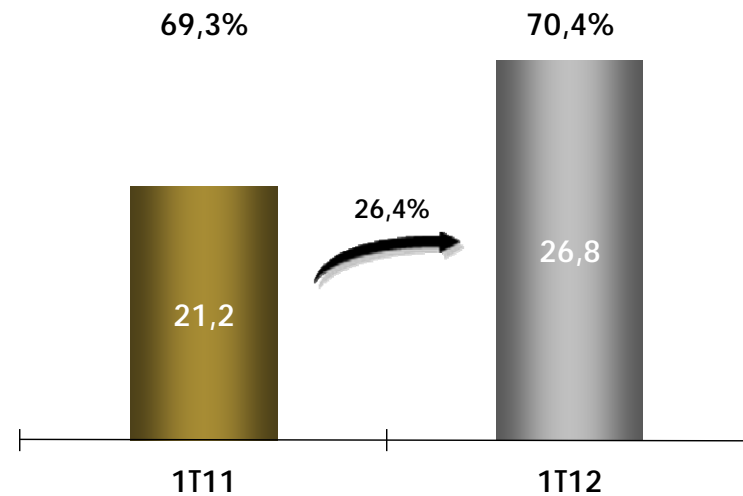


Indicadores Financeiros – R\$ milhões

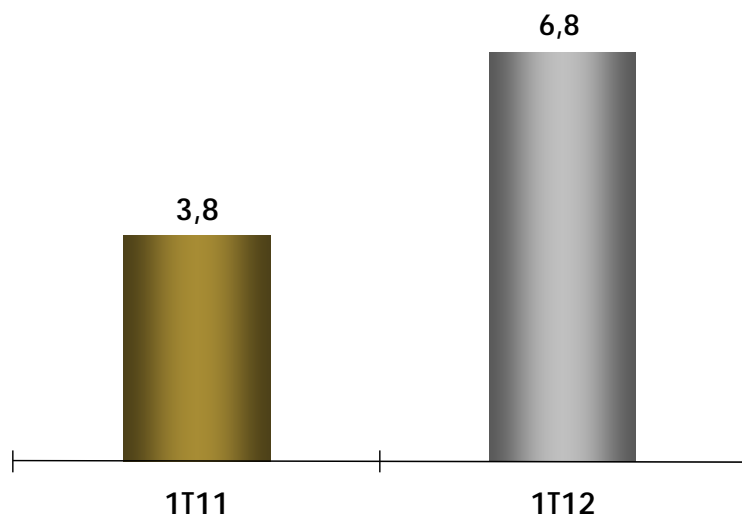
NOI Consolidado e Margem



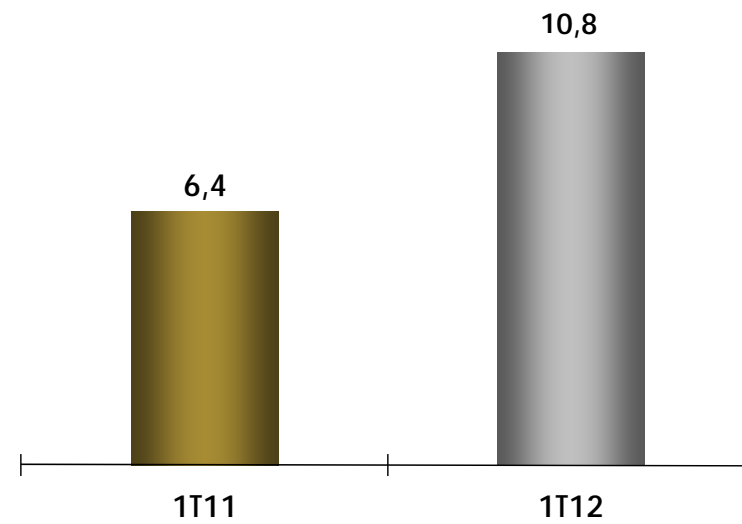
EBITDA Ajustado e Margem



Resultado Líquido Ajustado

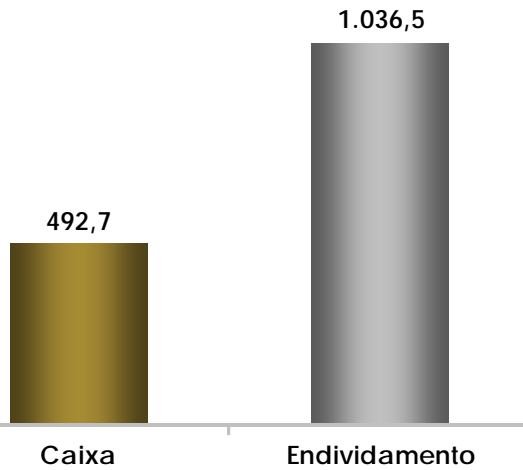


FFO Ajustado

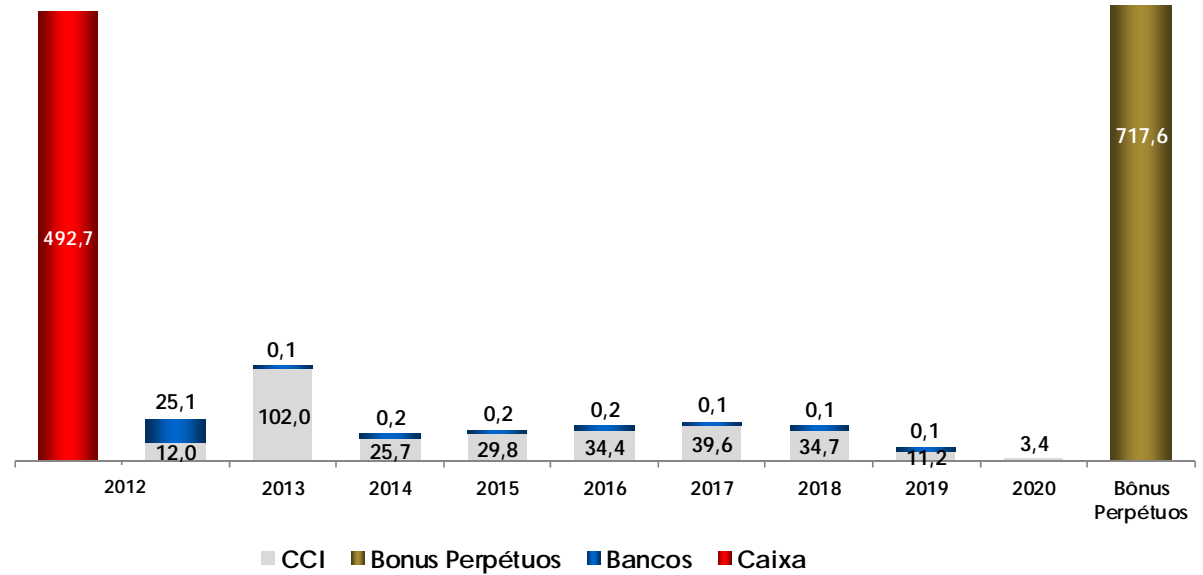


Caixa X Endividamento - R\$ milhões

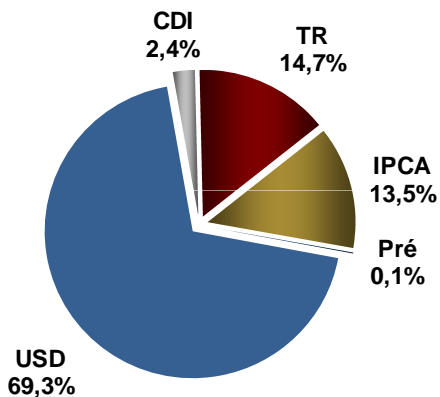
Caixa X Endividamento



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

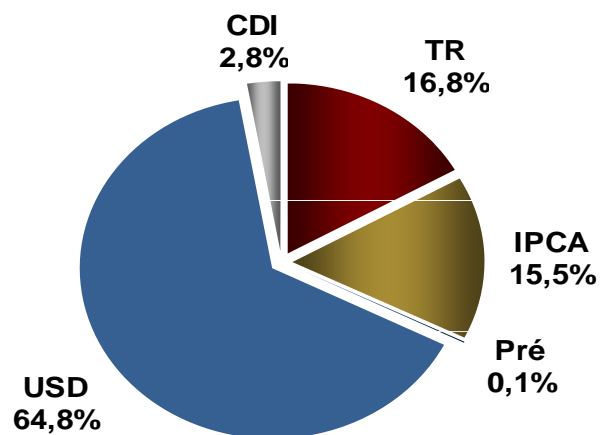


Composição do Endividamento

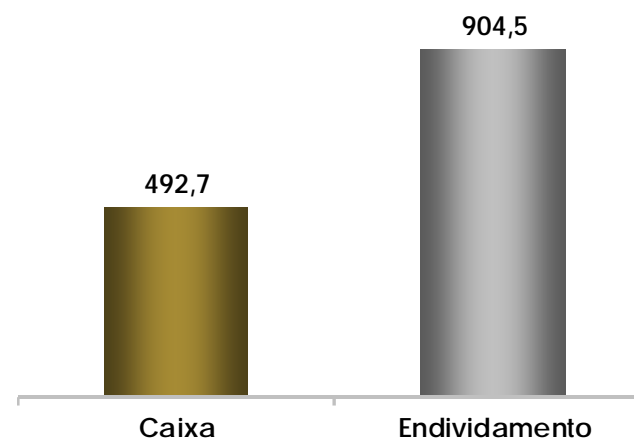


Cronograma de Amortização												
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bônus Perpétuos	Total	%
CCI	12,0	102,0	25,7	29,8	34,4	39,6	34,7	11,2	3,4	-	292,8	28,2%
Bancos	25,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	-	-	26,1	2,5%
Bonus Perpétuos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	717,6	717,6	69,3%
Total	37,1	102,1	25,9	30,0	34,6	39,7	34,8	11,3	3,4	717,6	1.036,5	100,0%

Composição do Endividamento

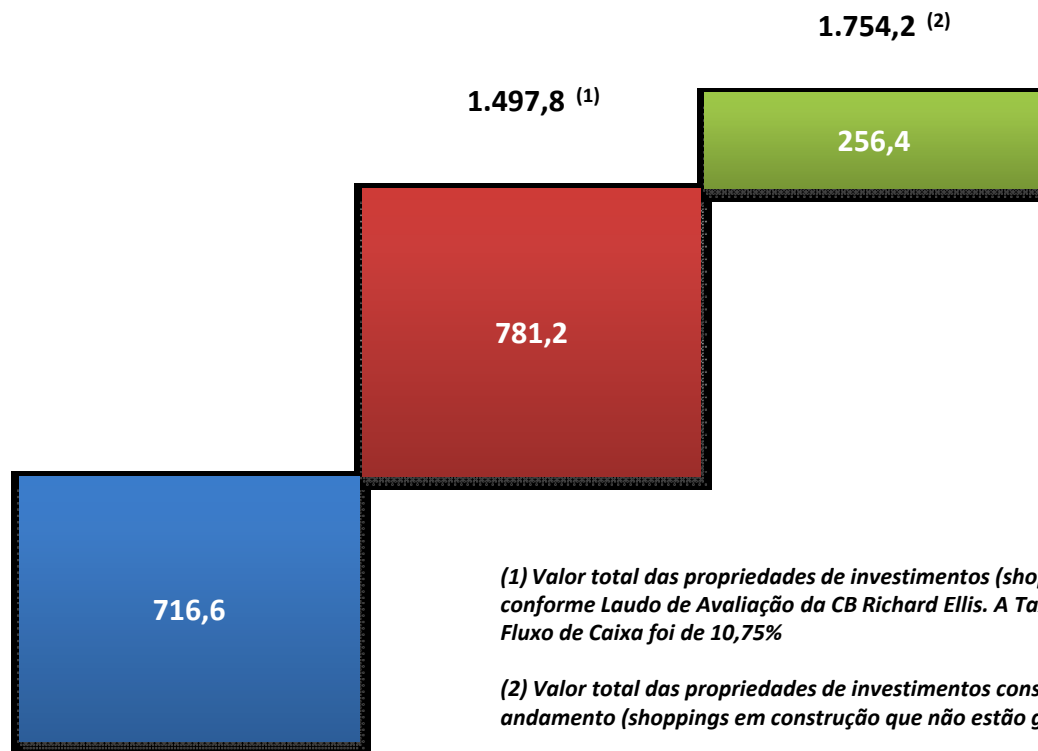


Caixa X Endividamento



(*) Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity.

Propriedade de Investimentos



(1) Valor total das propriedades de investimentos (shoppings em operação) conforme Laudo de Avaliação da CB Richard Ellis. A Taxa média de desconto ao Fluxo de Caixa foi de 10,75%

(2) Valor total das propriedades de investimentos considerando as obras em andamento (shoppings em construção que não estão gerando receitas)

■ Book Value ■ Ajuste para Fair Value (Ativos Operacionais) ■ Obras em Andamento

RELAÇÕES COM INVESTIDORES GSB

Alessandro Poli Veronezi

Diretor de RI

Marcio Snioka

Superintendente de RI

11 3159-5100

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br