



# GeneralShopping <sup>BRASIL</sup>



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

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

**abrasca**  
companhia associada

## Apresentação dos Resultados 2T13

## 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**

---

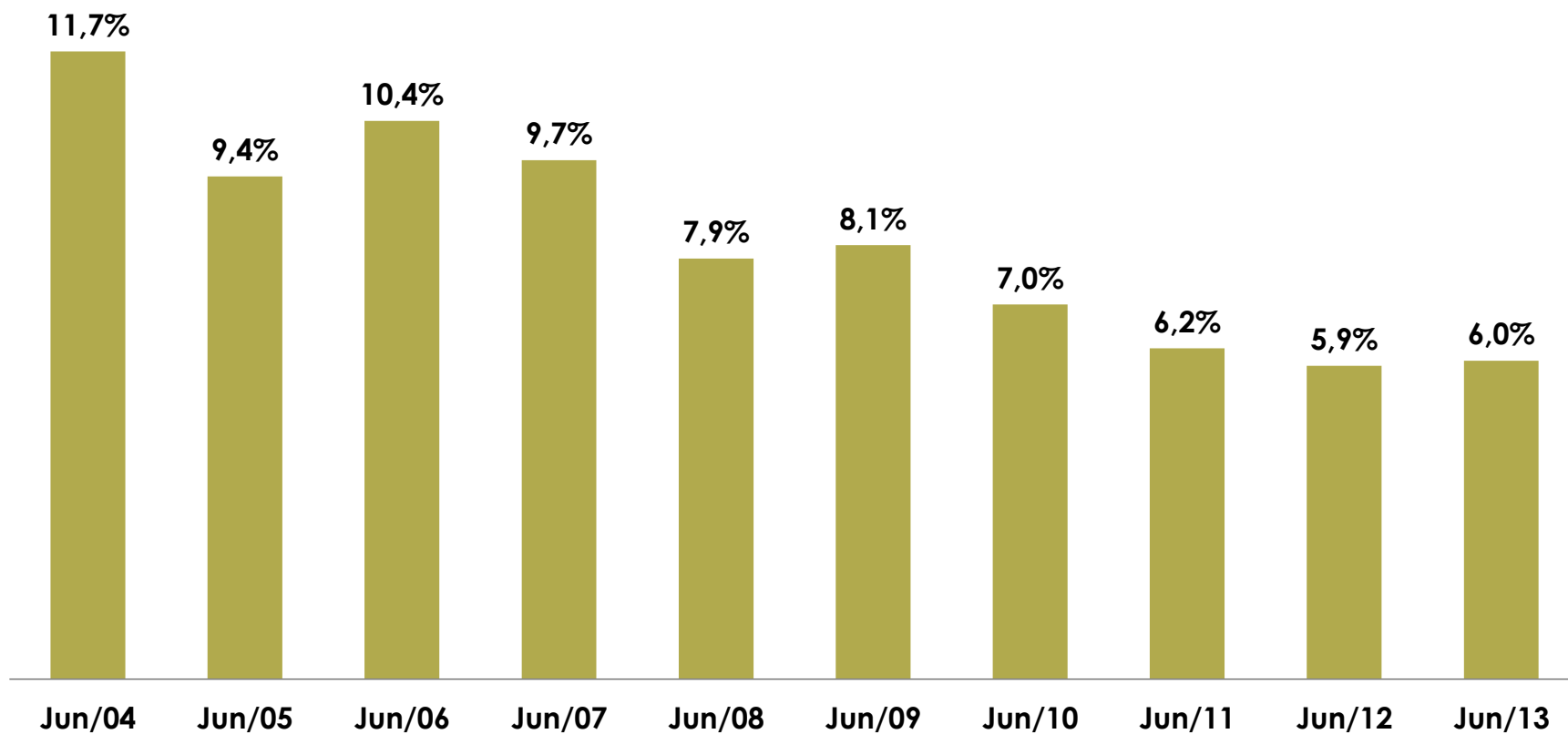
**Desempenho Financeiro**

---

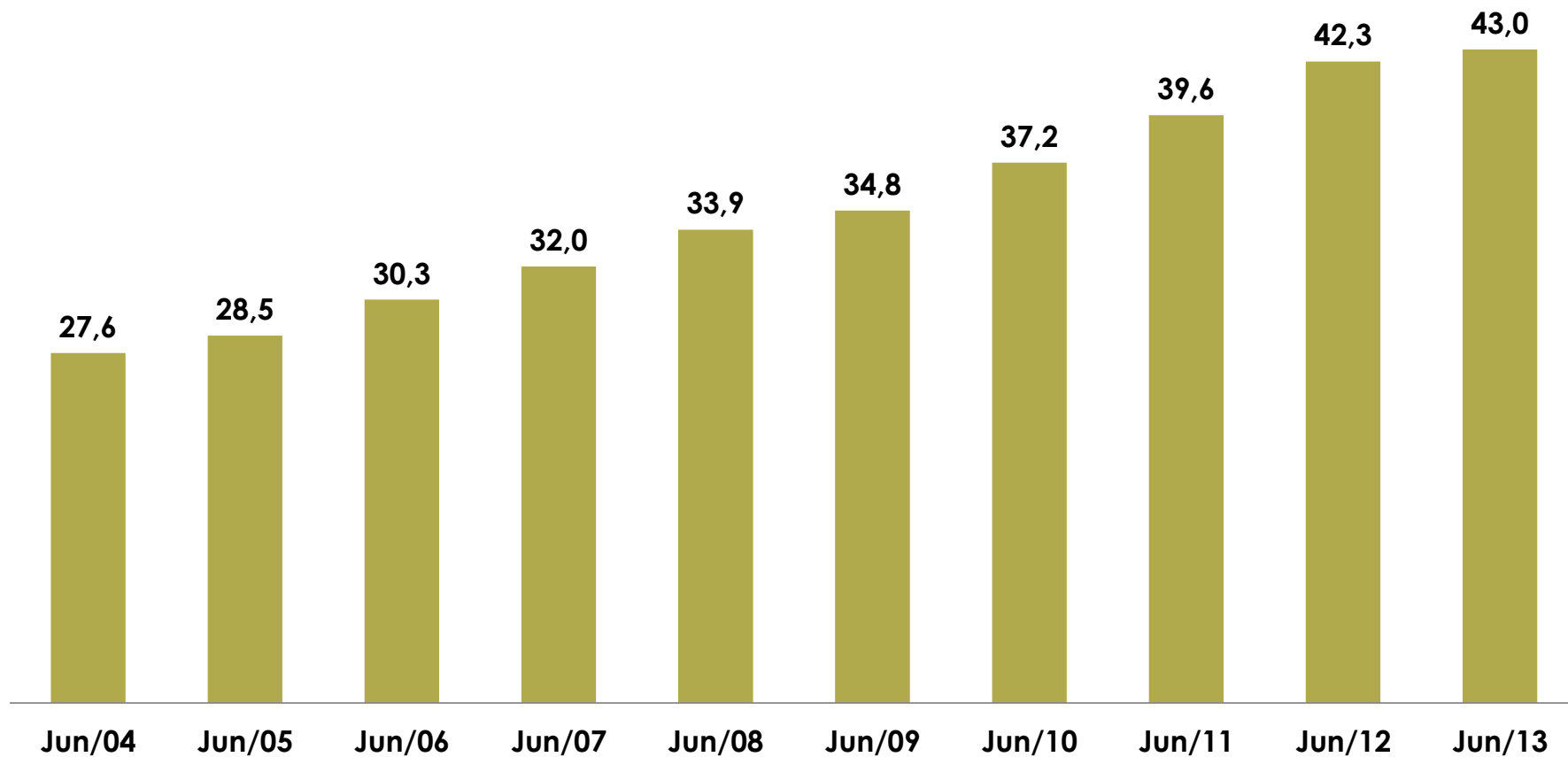
**GeneralShopping**<sup>BRASIL</sup>

**Panorama do Setor**

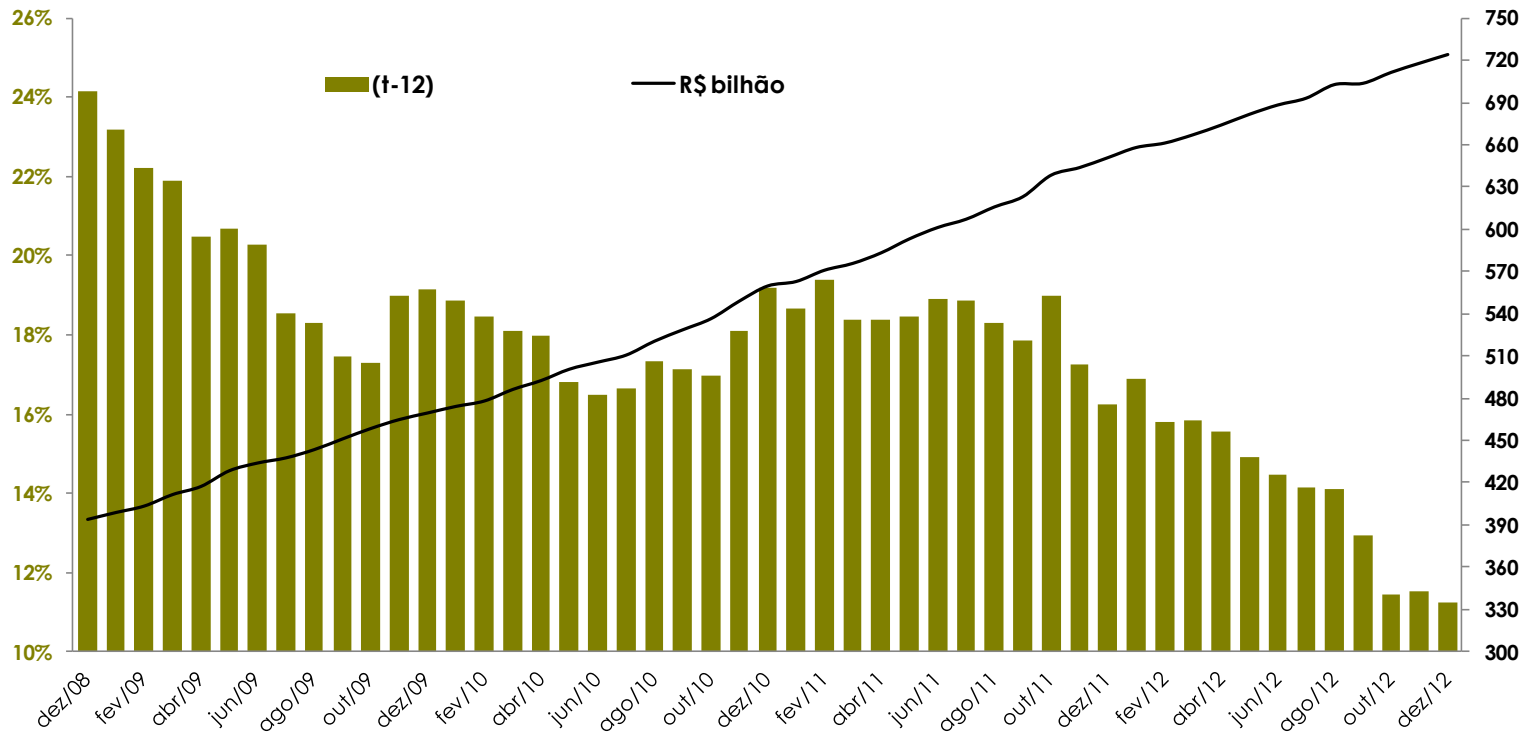


Evolução da taxa de desocupação  
para os meses de junho

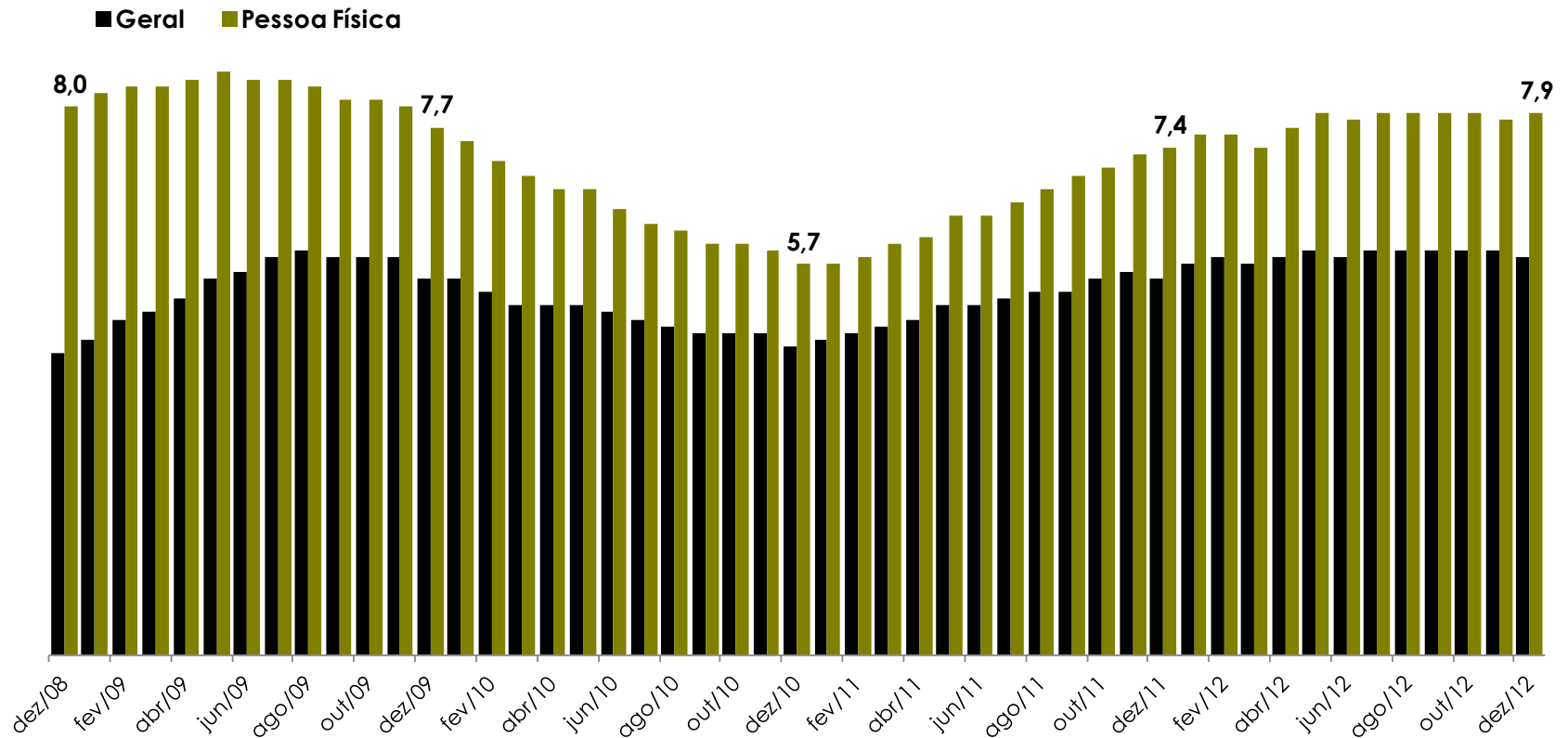
### Massa de rendimento real habitual dos ocupados<sup>1</sup> R\$ bilhão



## Volume de crédito destinado às famílias Estoque

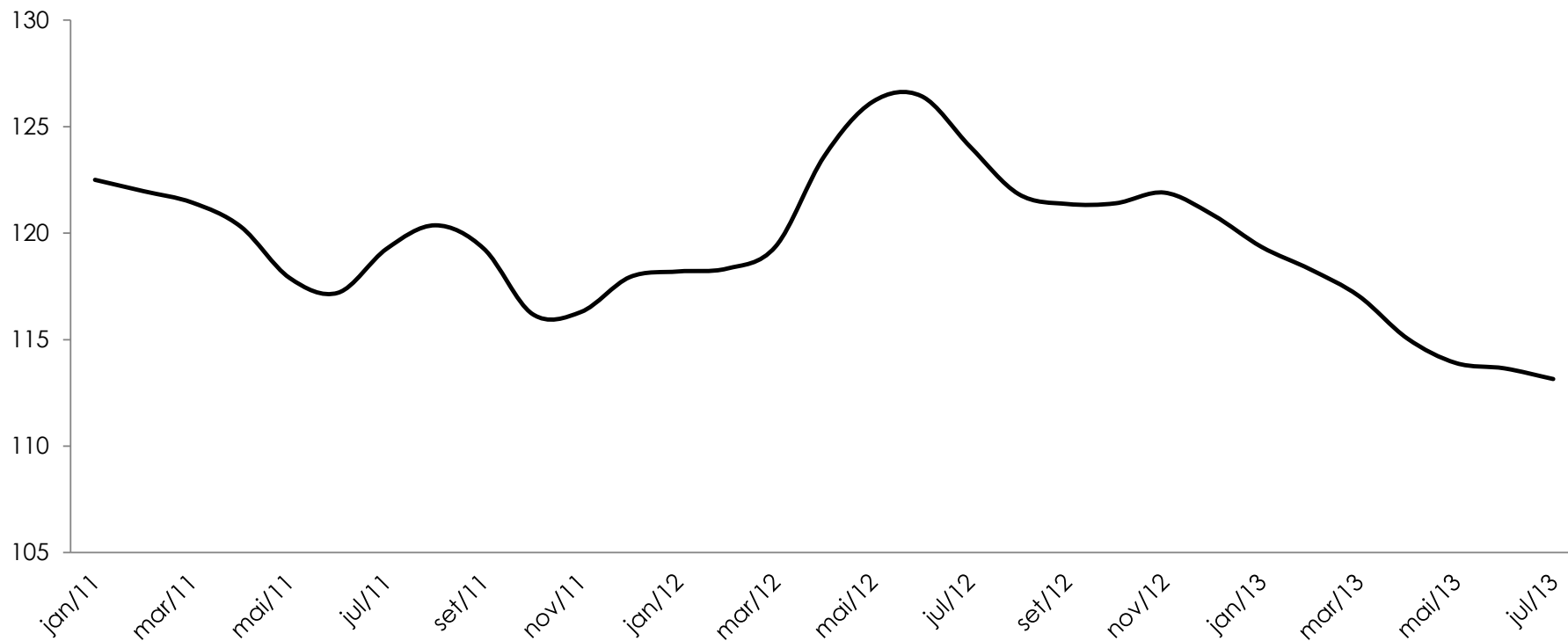


### Taxa de Inadimplência Geral e Pessoas Físicas



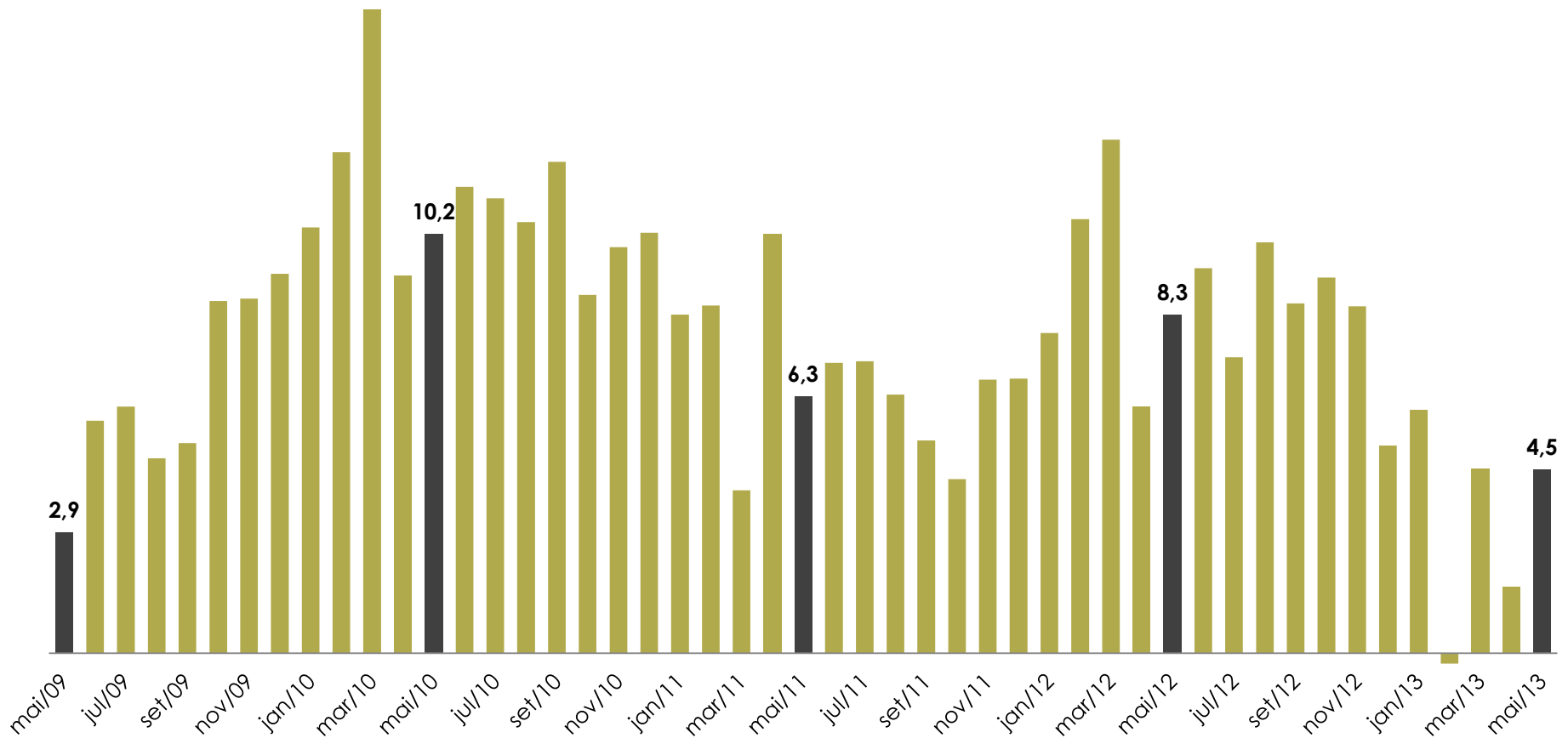


## Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral



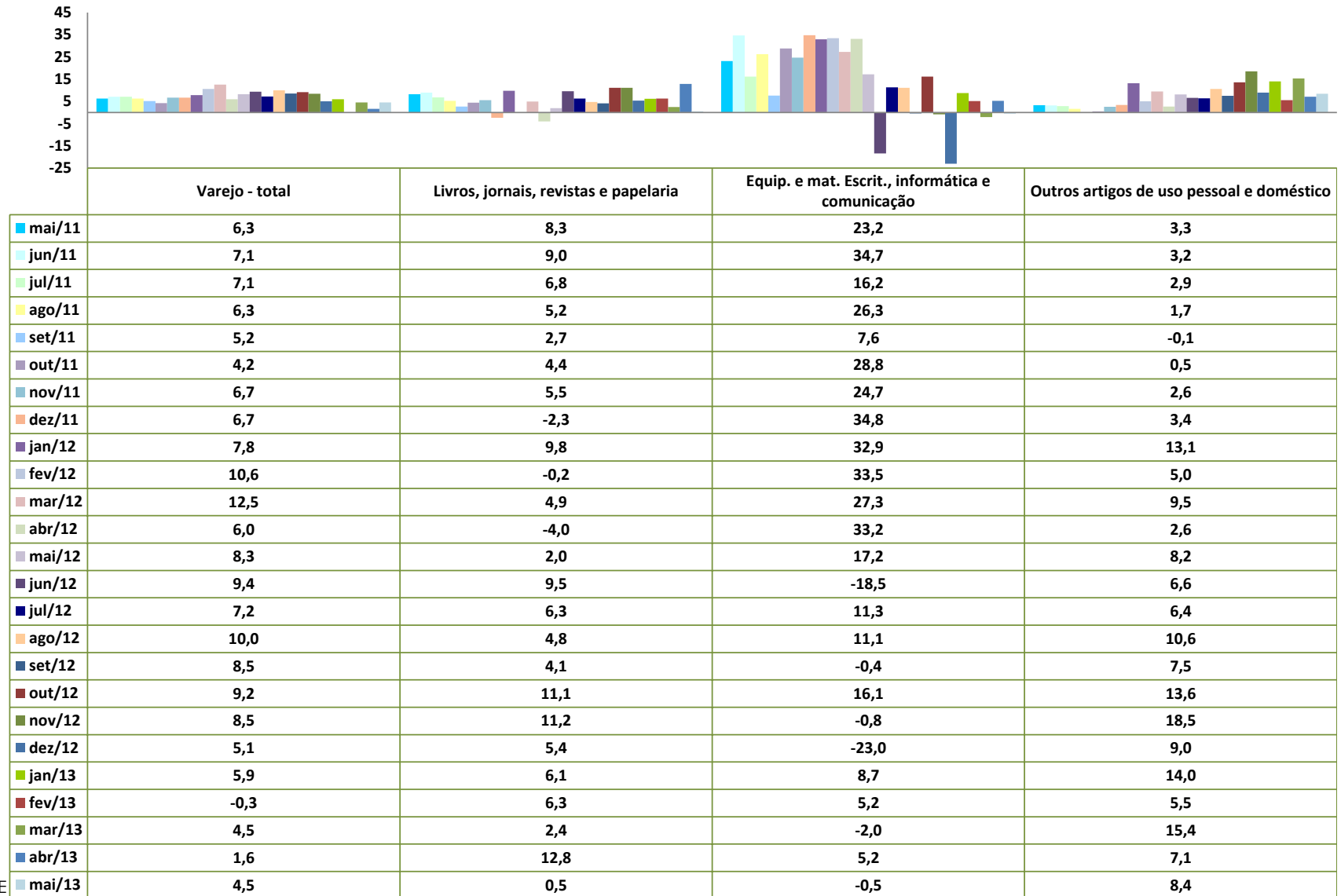
## Desempenho do Comércio Varejista

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



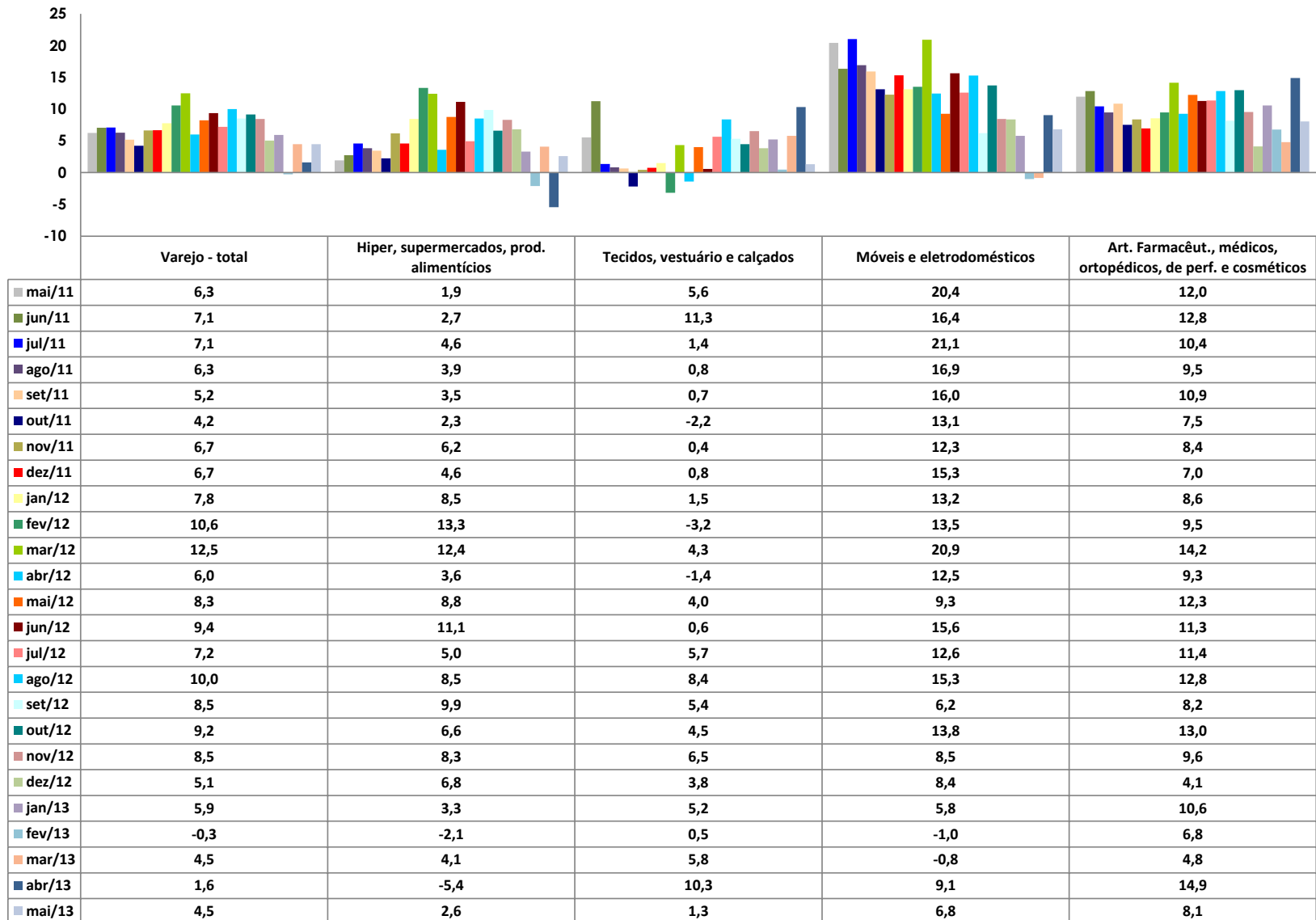
# Crescimento do Varejo

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



# Crescimento do Varejo

## Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas - Mai/11-Mai/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 78,7%

# General Shopping Brasil

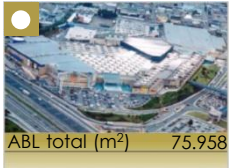
Shopping Center	Part.	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Expansões ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264	15.400
Internacional Shopping	100,0%	75.958	75.958	-
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	-
Shopping Light	85,0%	14.140	12.019	-
Santana Parque 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	63,5%	24.437	15.517	-
	<b>78,7%</b>	<b>312.950</b>	<b>246.153</b>	<b>18.353</b>

Greenfield	Part.	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Outlet Premium Salvador	50,0%	27.000	13.500
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.059	14.820
Outlet Premium Rio de Janeiro*	98,0%	32.000	31.360
Parque Shopping Maia	60,0%	30.492	18.295
Parque Shopping Atibaia	100,0%	24.043	24.043
Centro de Convenções	100,0%	25.730	25.730
	<b>75,9%</b>	<b>168.324</b>	<b>127.748</b>

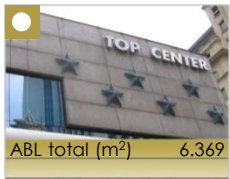
\*Empresa pode vender até 48% para a BR Partners.

# Distribuição Geográfica

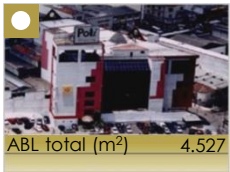
Internacional Shopping Guarulhos



Top Center Shopping



Poli Shopping Guarulhos



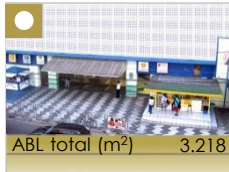
Santana Parque Shopping



Outlet Premium Rio de Janeiro



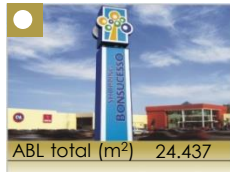
Poli Shopping Osasco



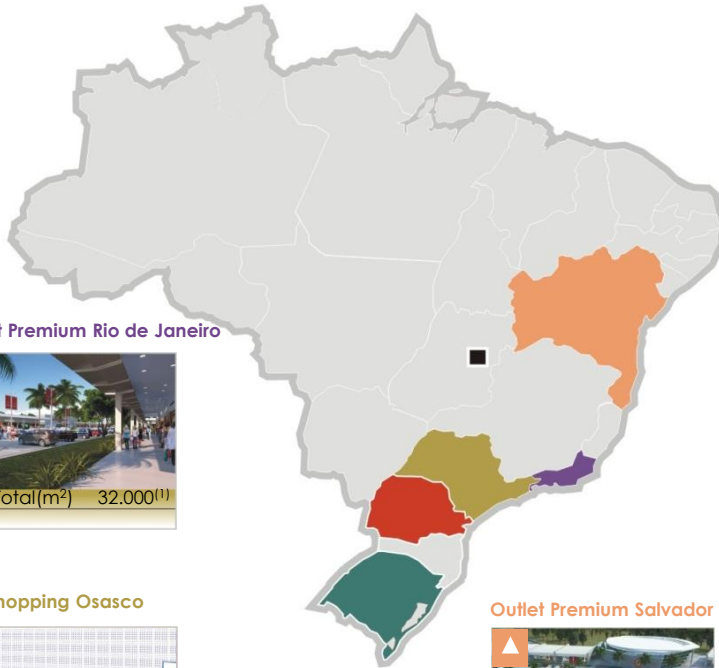
Suzano Shopping



Shopping Bonsucesso



Parque Shopping Atibaia



● Shopping em operação  
▲ Shopping em construção

Outlet Premium Salvador



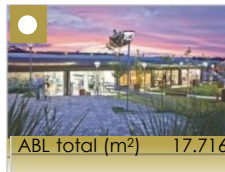
Shopping Light



Shopping do Vale



Outlet Premium São Paulo



Parque Shopping Maia



Parque Shopping Prudente



Cascavel JI Shopping



Parque Shopping Sulacap



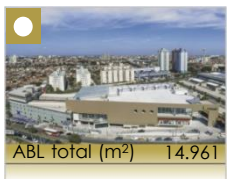
Parque Shopping Barueri



Auto Shopping



Unimart Shopping Campinas



Centro de Convenções



Outlet Premium Brasília



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

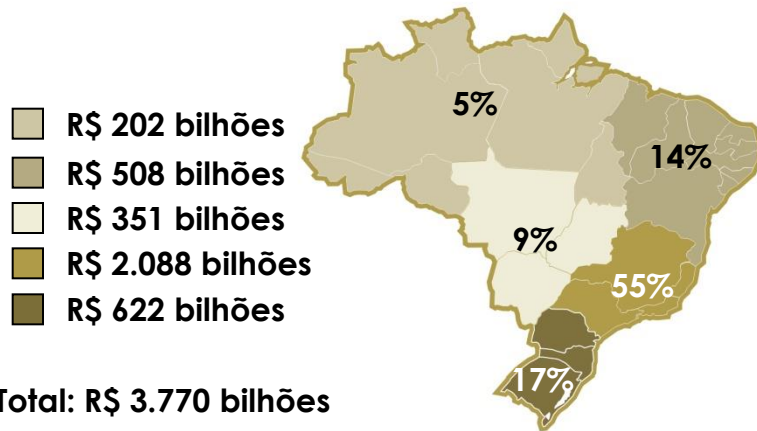
<sup>(1)</sup> Estimativa

Fonte: IBGE 2010

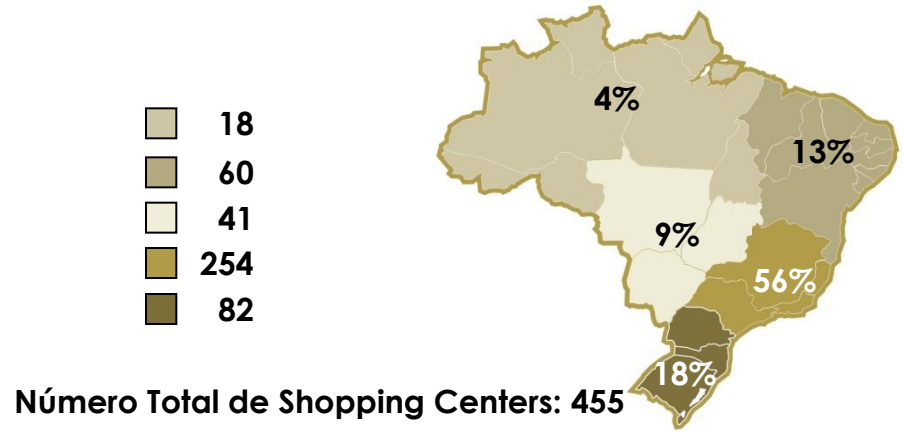


# Distribuição Geográfica

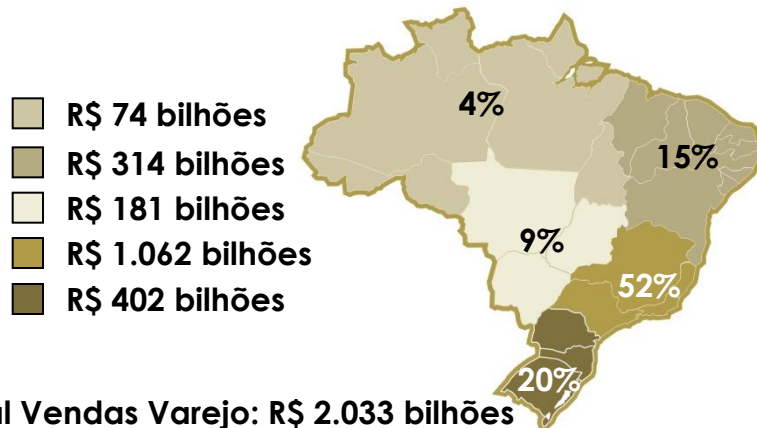
## PIB(1)



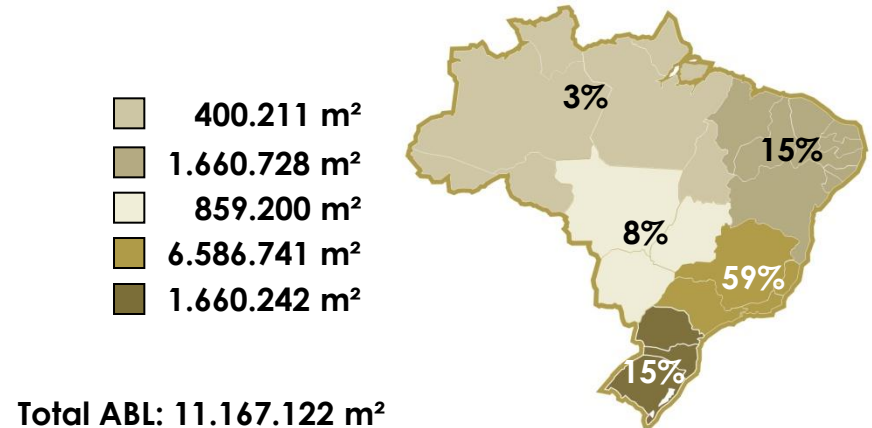
## Número de Shopping Centers(2)



## Vendas do Varejo(1)



## ABL(2)



(1) Fonte: IBGE 2010

(2) Fonte: ABRASCE - dezembro de 2012

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

2015



15.371.654

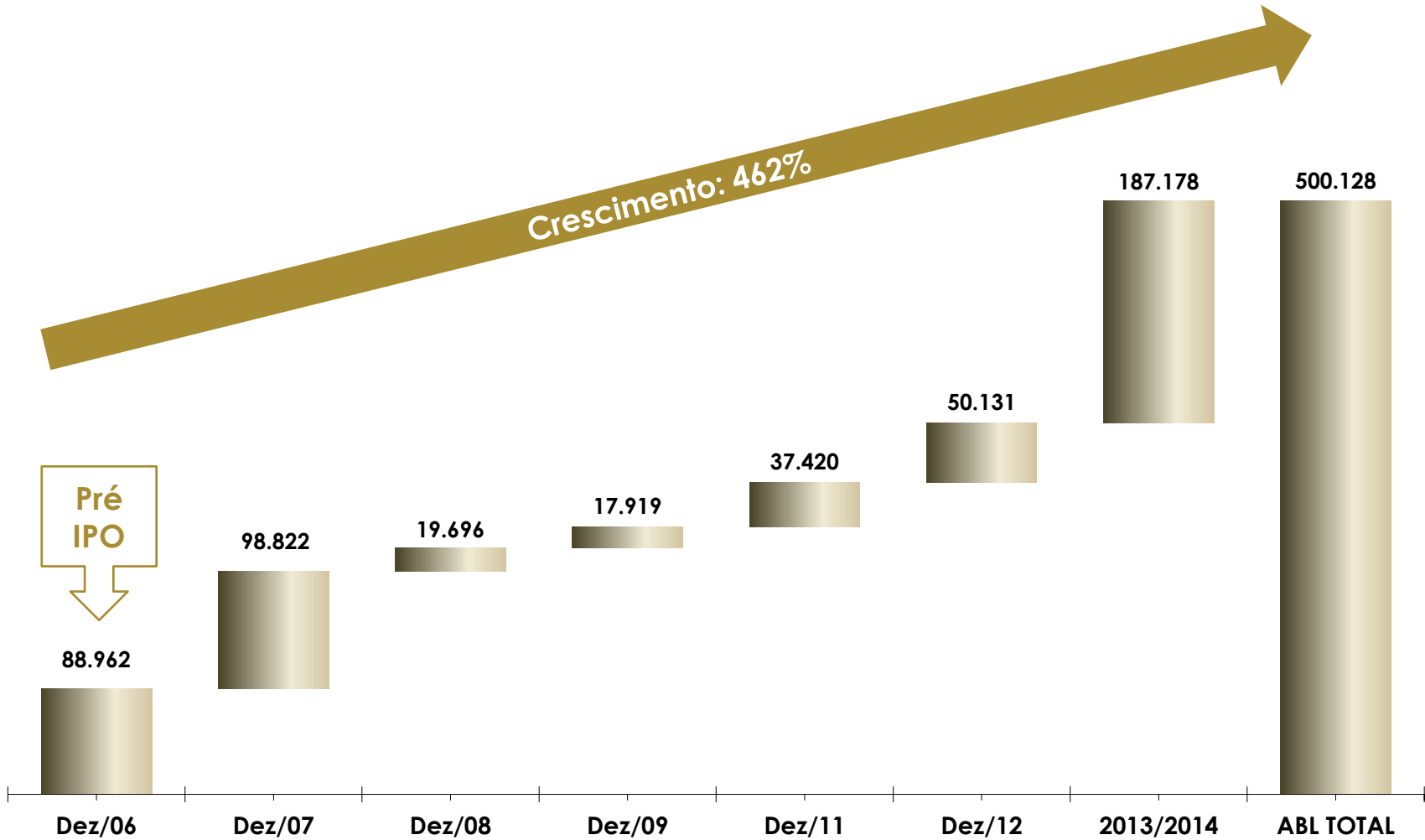
2012



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

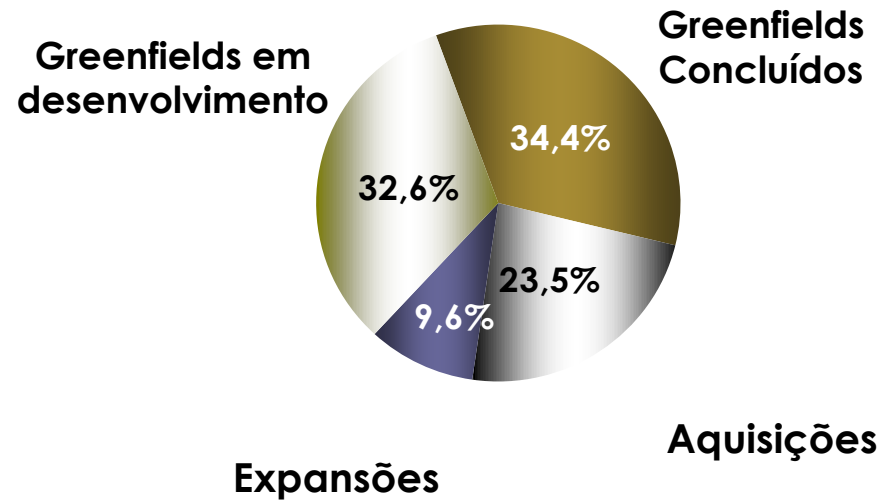
## Expansão

- 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:** 50%

**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

**Evento:** Em 18 de junho de 2013 firmamos com BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A, Compromisso de Compra e Venda de fração ideal de 48% do terreno por R\$ 5,0 milhões, onde os mesmos realizarão 48% do investimento total do empreendimento

Outlet Premium Salvador - Greenfield





## Parque Shopping Maia

**Tipo:** Vizinhança

**Participação:** 60%

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

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

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

**Evento:** Em 28 de junho de 2013 firmamos Promessa de Venda e Compra de fração ideal de 36,5% do imóvel e Instrumento Particular de Venda e Compra de 36,5% de Projeto, Benfeitorias, Acessões e Outras Avenças com o Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII pelo valor de R\$ 167,0 milhões

# Parque Shopping Maia - Greenfield







## Shopping Bonsucesso

**Tipo:** Vizinhança

**Participação:** 63,5%

**ABL Total:** 24,437 m<sup>2</sup>

**Inauguração:** 2006

**Aquisição:** 2012

**Área de influência (habitantes):** 753 mil

**Evento:** Em 28 de junho de 2013 firmamos Promessa de Venda e Compra de fração ideal de 36,5% do imóvel com o Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII pelo valor de R\$ 79,0 milhões

# Aquisição - Shopping Bonsucesso



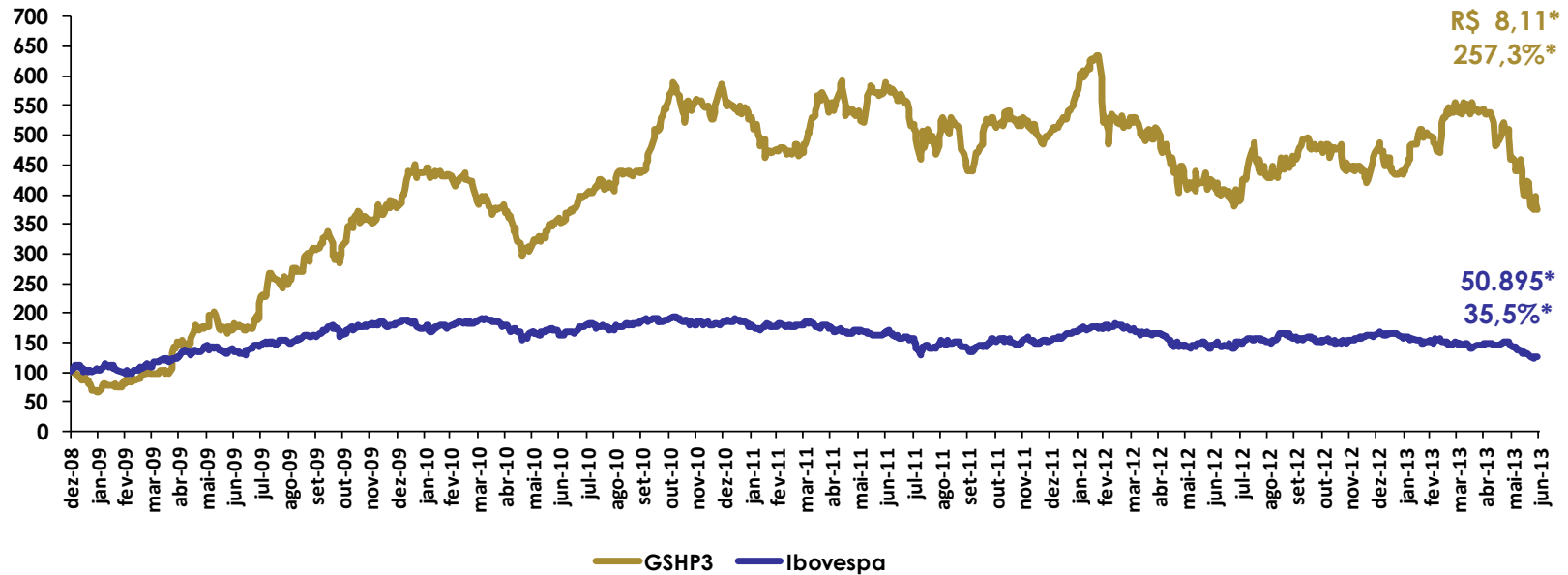
# Serviços Complementares Crescentes

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

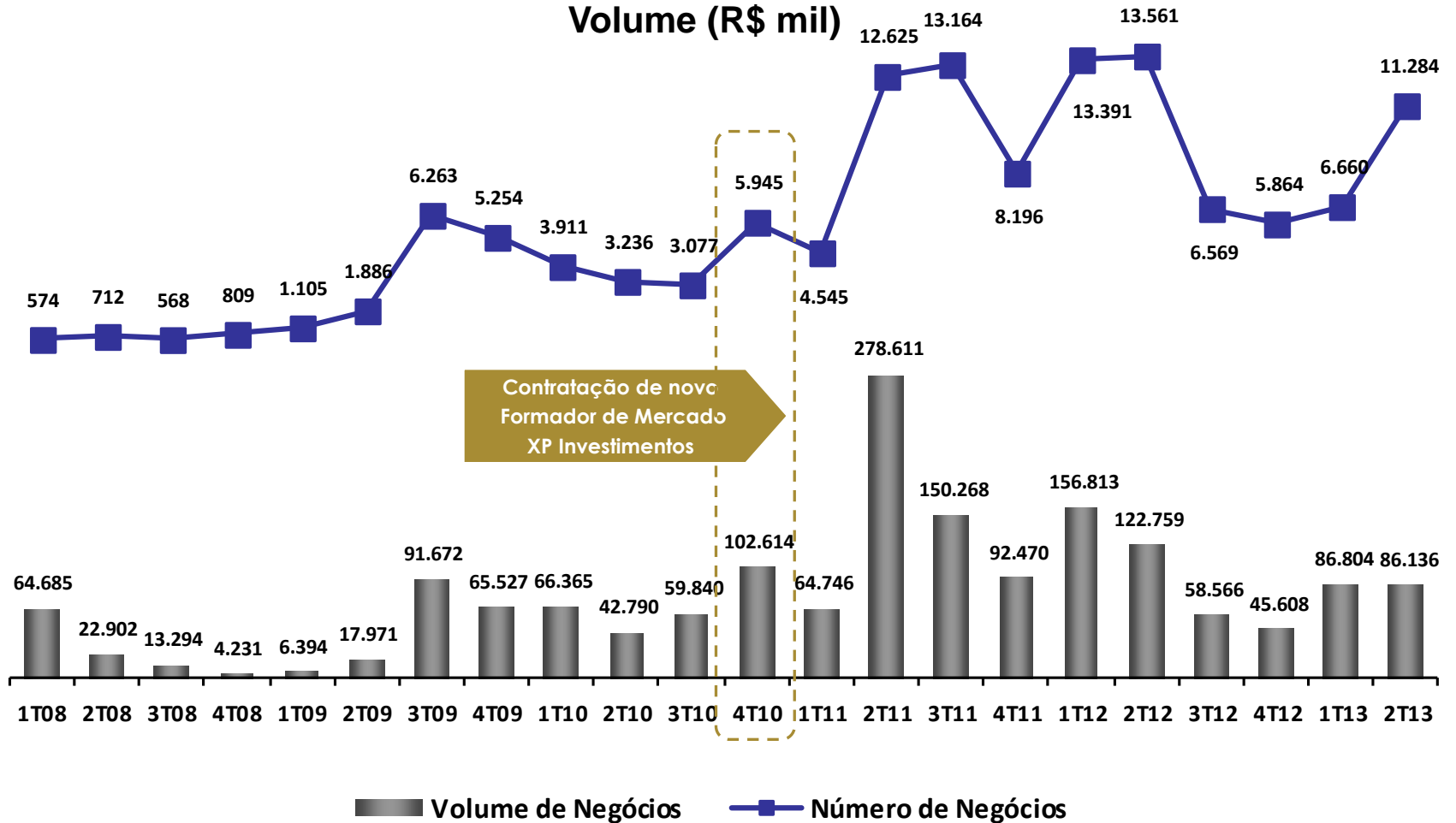
(Base 100 – 30/12/2008)



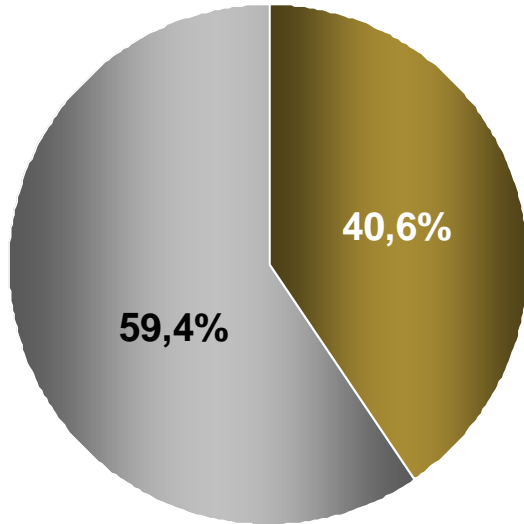
(\*) Em 14/08/2013  
 Até 28/06/2013: GSHP3 = 274,9%  
 Ibovespa = 26,4%

# GSHP3

Volume (R\$ mil)



# Estrutura Acionária



■ Free float ■ Controlador

	Nr. Ações	Tipo de Investidor (*)
Controlador	30.000.000	-
Free float	20.480.600	52,8% - Brasileiros
		43,9% - Estrangeiros
		3,3% - Varejo
Total	50.480.600	-

Listada desde Julho de 2007

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



(\*) Posição em 07/08/2013

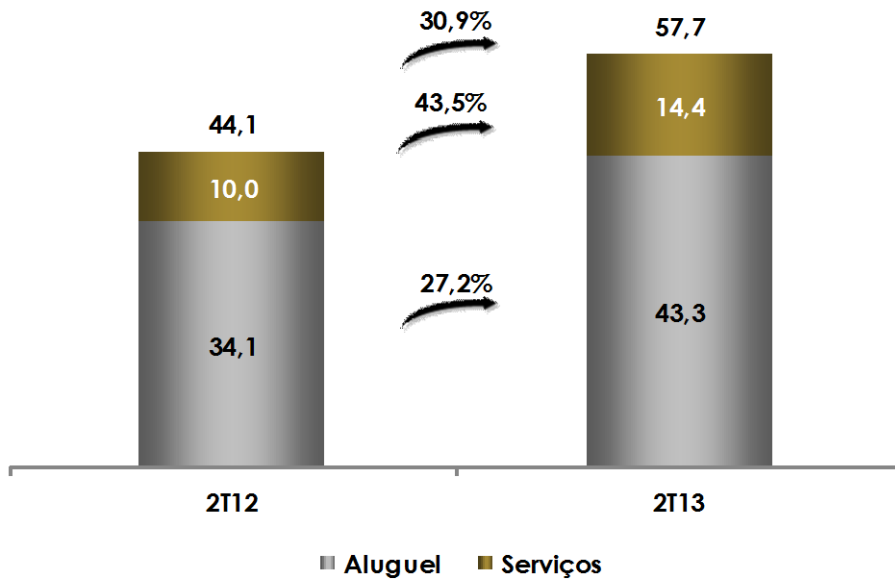
**GeneralShopping**<sup>BRASIL</sup>

**Desempenho Financeiro**

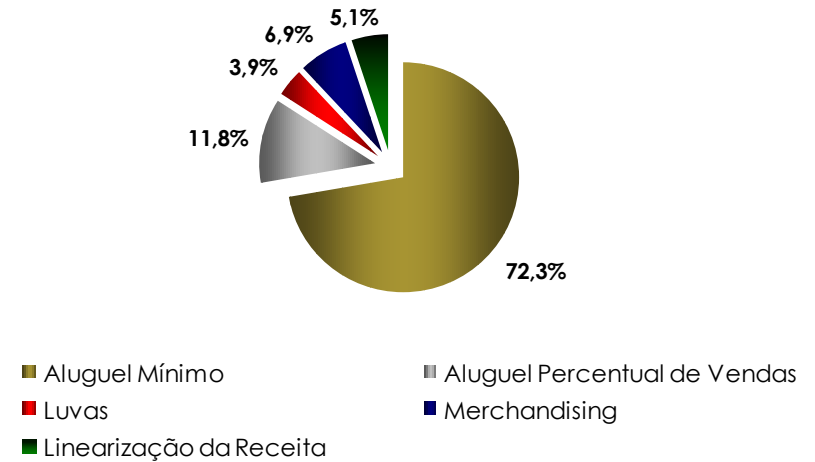


# Receita Bruta Total – R\$ milhões

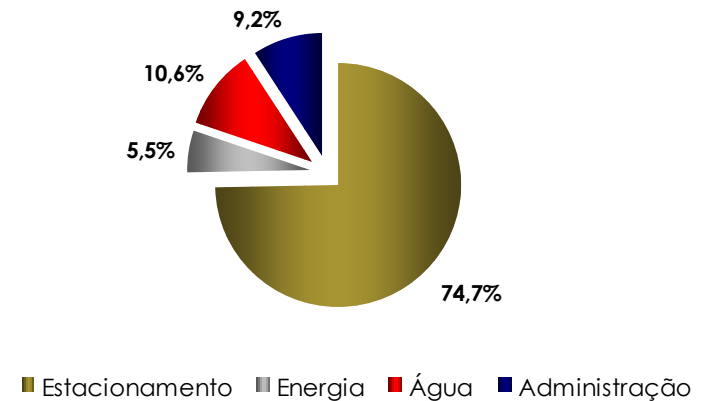
### Evolução da Receita Bruta



### Receita de Aluguéis - 2T13



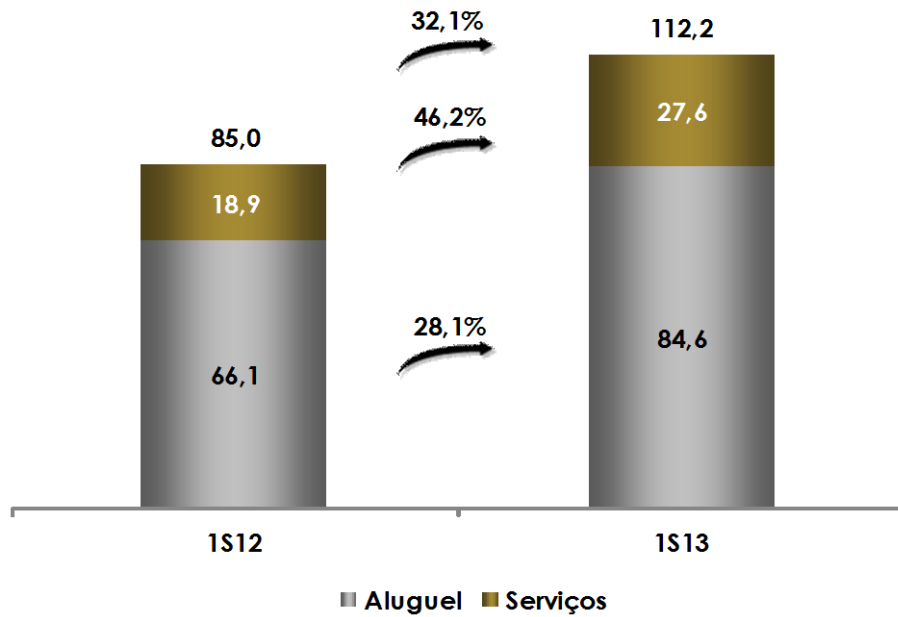
### Receita de Serviços - 2T13



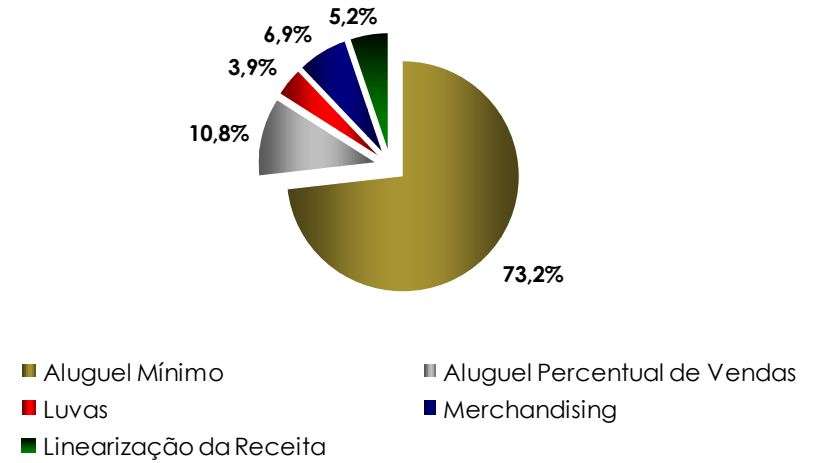


# Receita Bruta Total – R\$ milhões

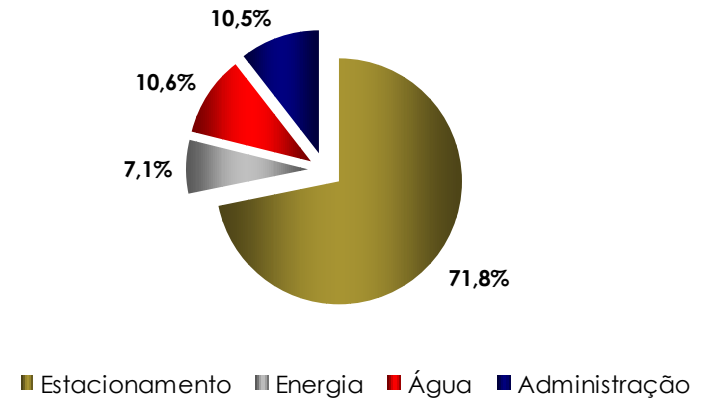
Evolução da Receita Bruta



Receita de Aluguéis - 1S13

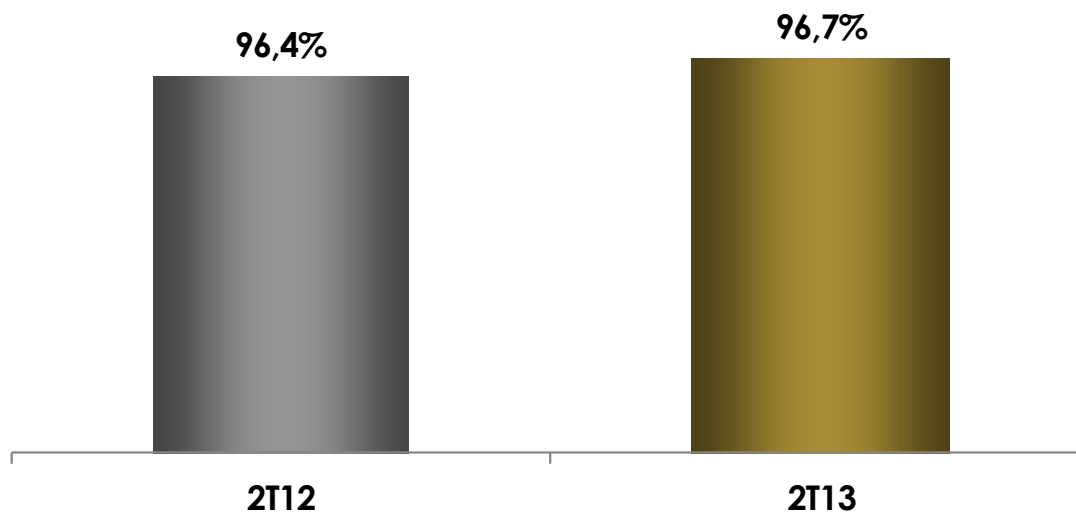


Receita de Serviços - 1S13



Descrição	2T12	2T13	Var %	1S12	1S13	Var %
<b>GSB (Total)</b>						
ABL Média (m <sup>2</sup> )	212.989	255.073	19,8%	212.989	255.073	19,8%
Aluguel (R\$/m <sup>2</sup> )	159,81	169,80	6,3%	310,16	331,69	6,9%
Serviços (R\$/m <sup>2</sup> )	47,02	56,35	19,8%	88,74	108,31	22,1%
<b>Total (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>206,83</b>	<b>226,15</b>	<b>9,3%</b>	<b>398,90</b>	<b>440,00</b>	<b>10,3%</b>

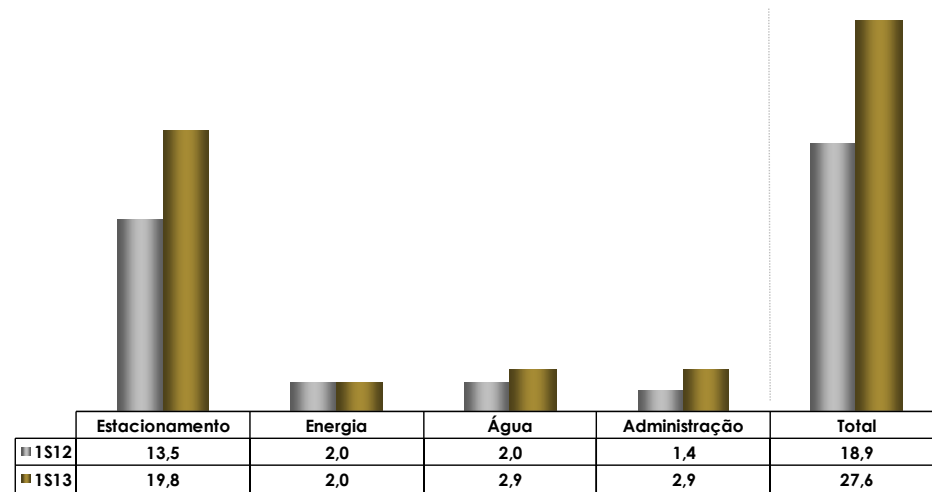
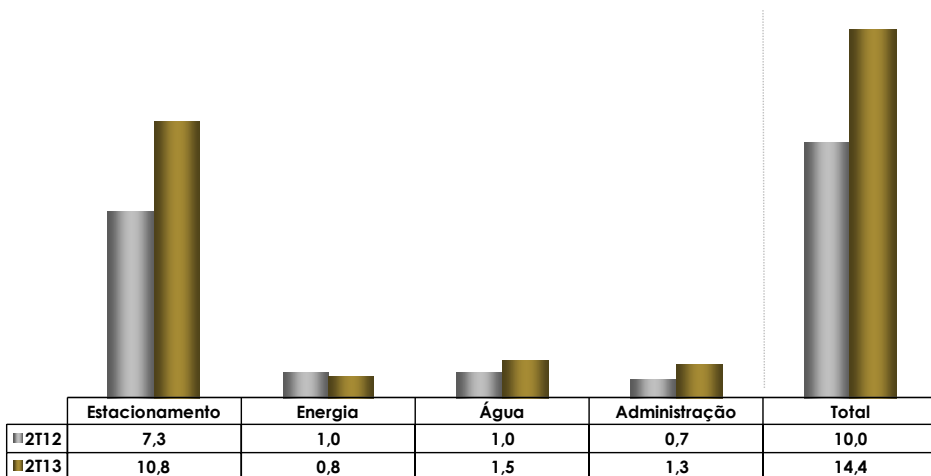
## Evolução da Taxa de Ocupação



# Receita de Serviços – R\$ milhões

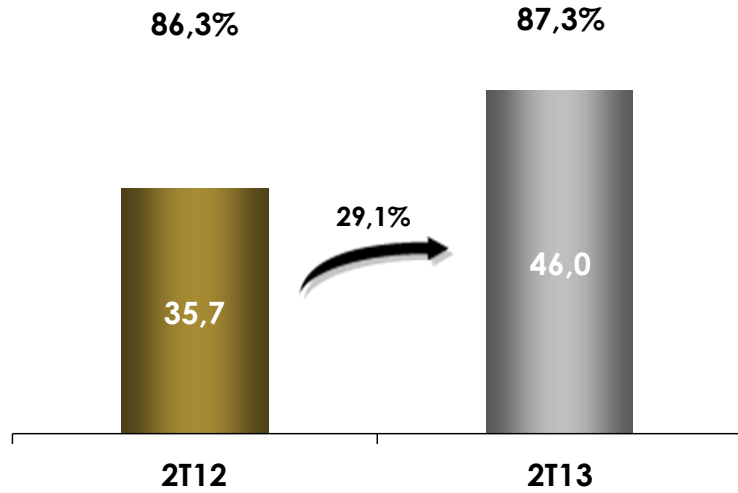
## 2º Trimestre

## 1º Semestre

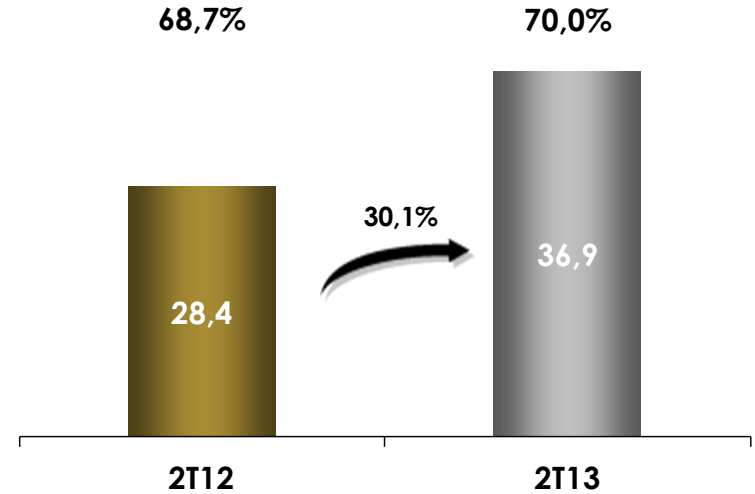


# Indicadores Financeiros – R\$ milhões

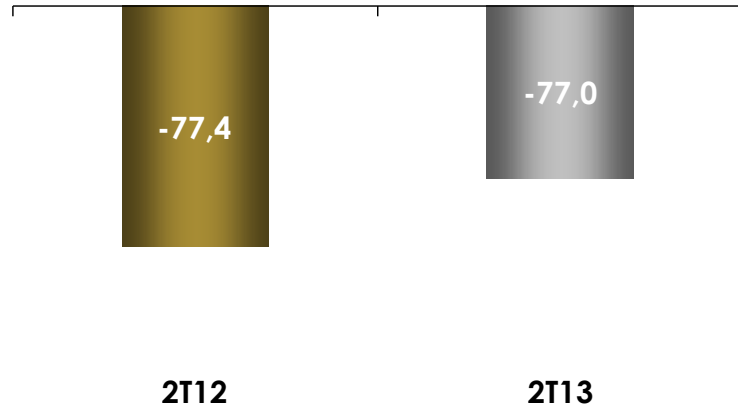
## NOI Consolidado e Margem



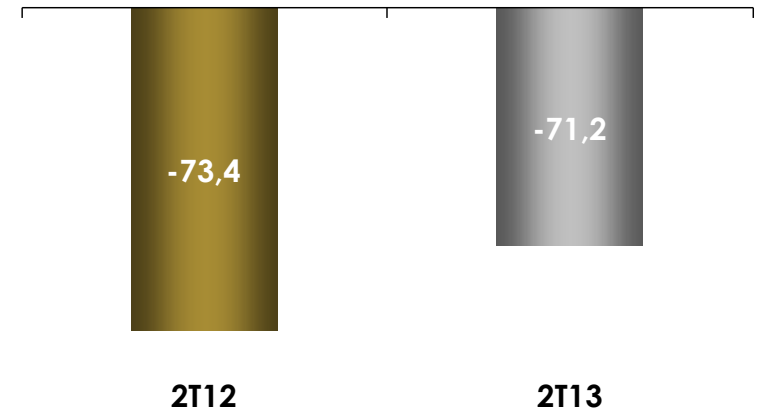
## EBITDA Ajustado e Margem



## Resultado Líquido Ajustado

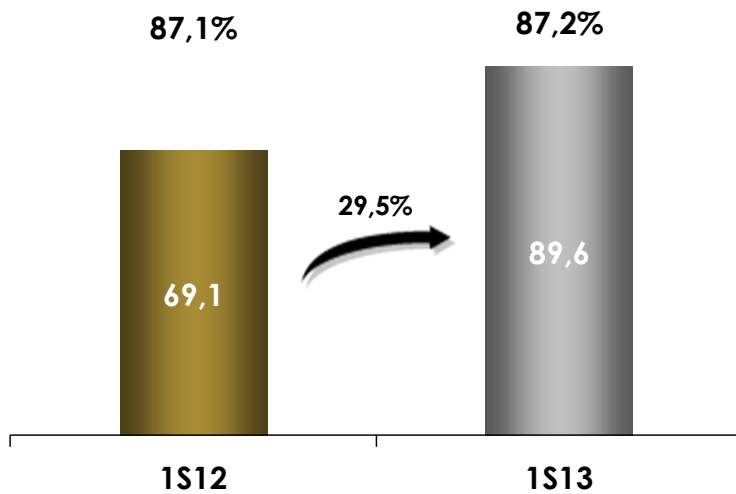


## FFO Ajustado

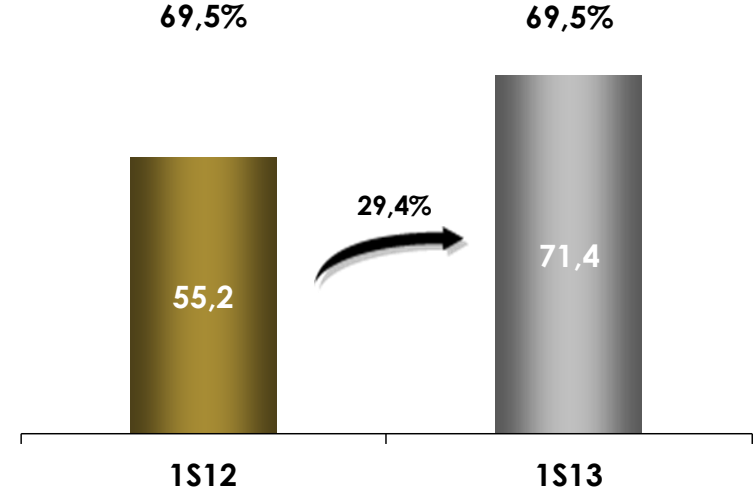


# Indicadores Financeiros – R\$ milhões

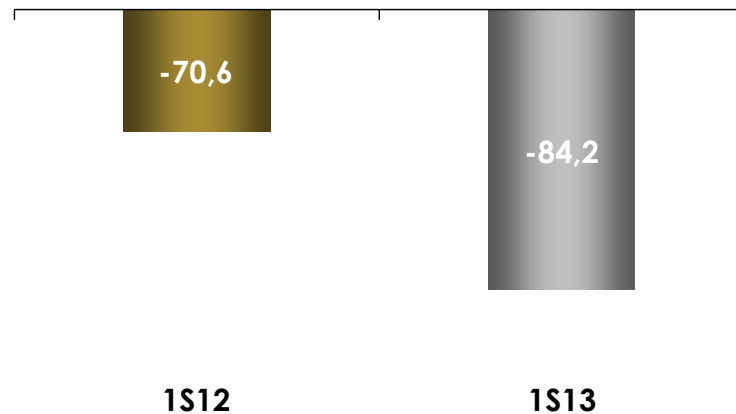
## NOI Consolidado e Margem



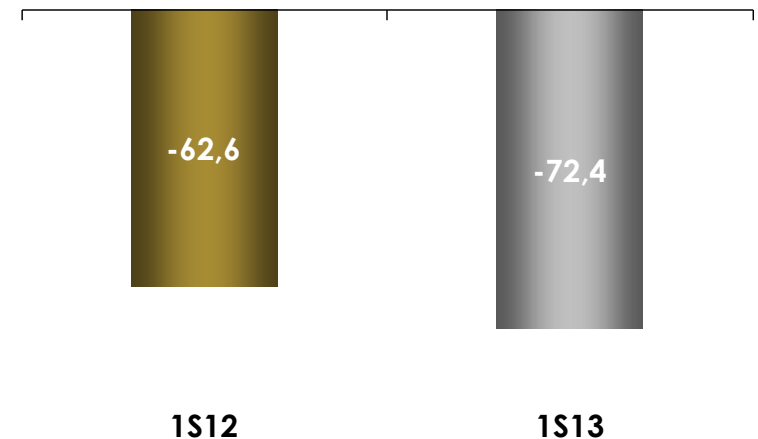
## EBITDA Ajustado e Margem



## Resultado Líquido Ajustado

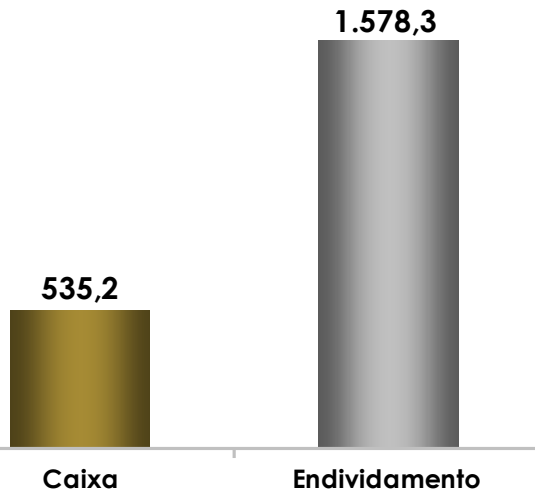


## FFO Ajustado

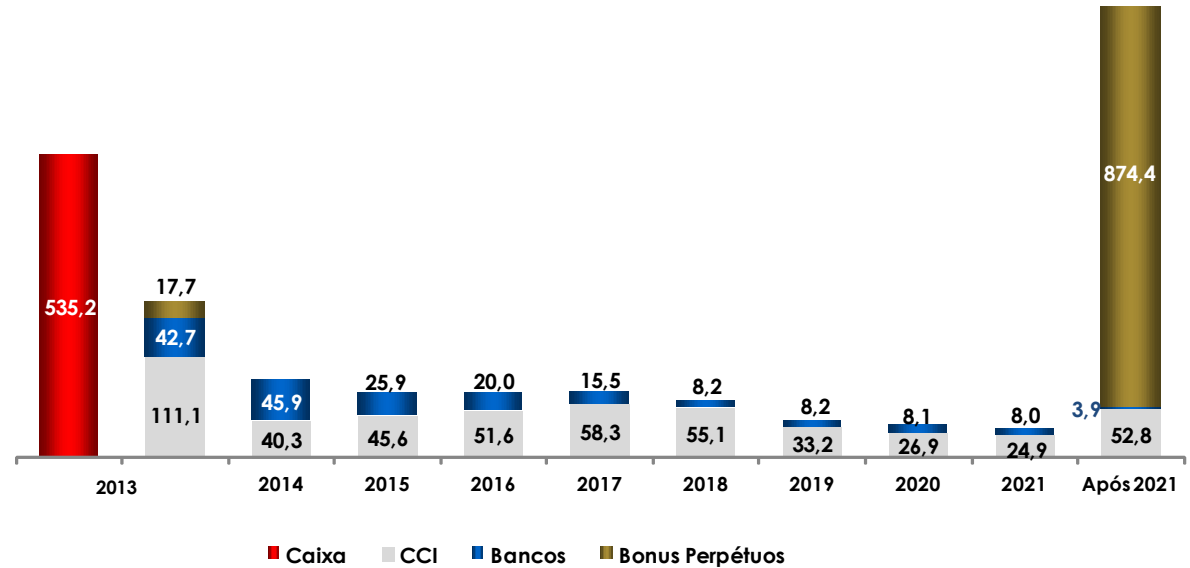


# Caixa X Endividamento - R\$ milhões

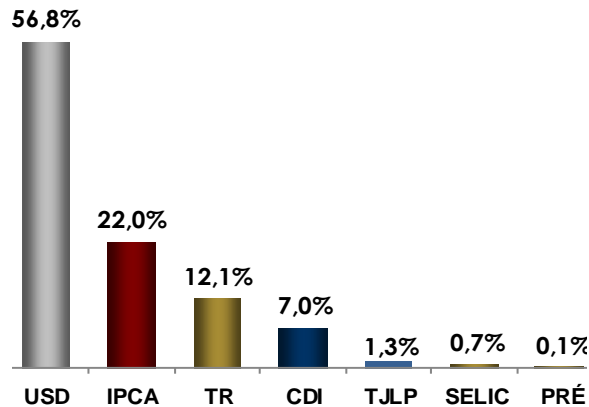
## Caixa X Endividamento



## Cronograma de Amortização

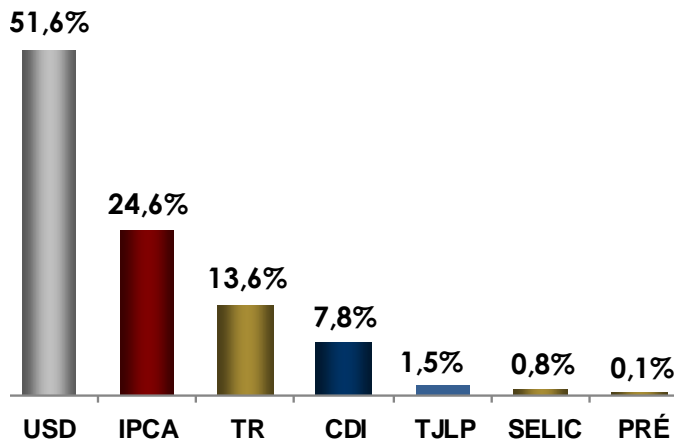


## Composição do Endividamento

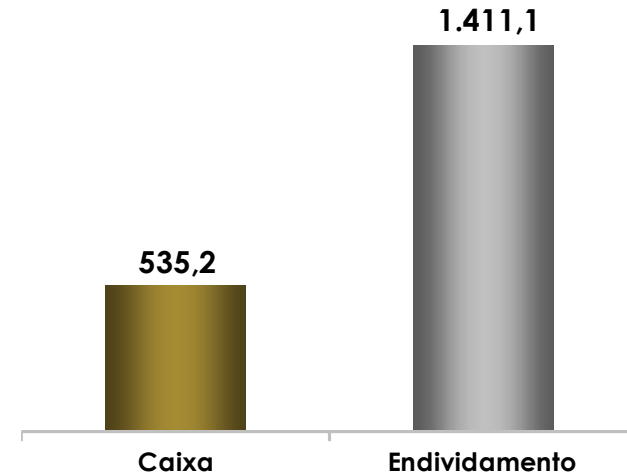


Cronograma de Amortização												
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Após 2021	Total	%
CCI	111,1	40,3	45,6	51,6	58,3	55,1	33,2	26,9	24,9	52,8	499,8	31,7%
Bancos	42,7	45,9	25,9	20,0	15,5	8,2	8,2	8,1	8,0	3,9	186,4	11,8%
Bonus Perpétuos	17,7	-	-	-	-	-	-	-	-	874,4	892,1	56,5%
<b>Total</b>	<b>171,5</b>	<b>86,2</b>	<b>71,5</b>	<b>71,6</b>	<b>73,8</b>	<b>63,3</b>	<b>41,4</b>	<b>35,0</b>	<b>32,9</b>	<b>931,1</b>	<b>1.578,3</b>	<b>100,0%</b>

### Composição do Endividamento



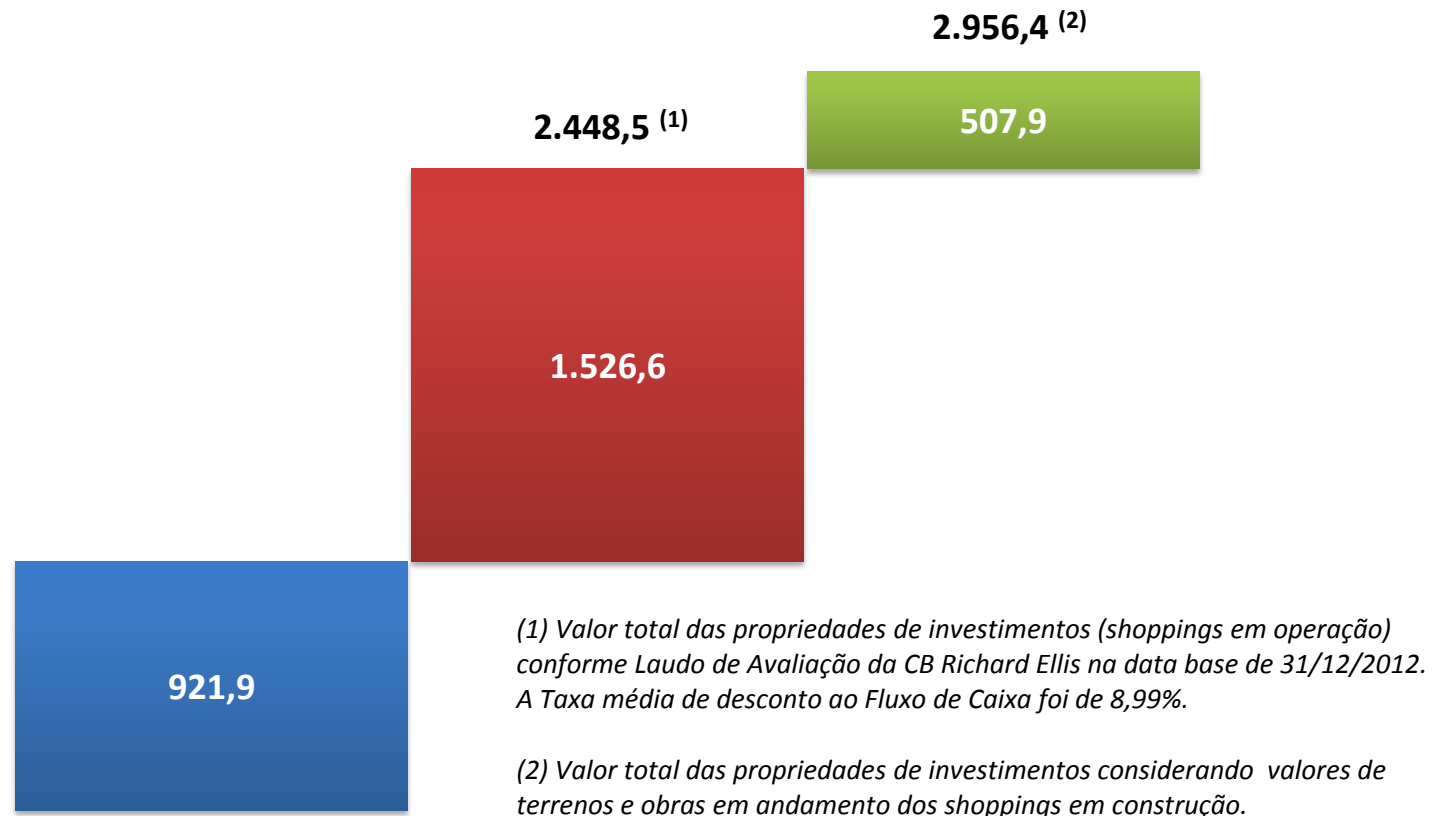
### Caixa X Endividamento



\*Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity, no valor de R\$ 167,2 milhões.



## Propriedade de Investimentos

■ **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](mailto:dri@generalshopping.com.br)

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