

GeneralShopping ^{BRASIL}



 **apimec** | SP
ASSOCIAÇÃO DOS ANALISTAS
E PROFISSIONAIS DE INVESTIMENTO
DO MERCADO DE CAPITAIS

2015

www.generalshopping.com.br

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

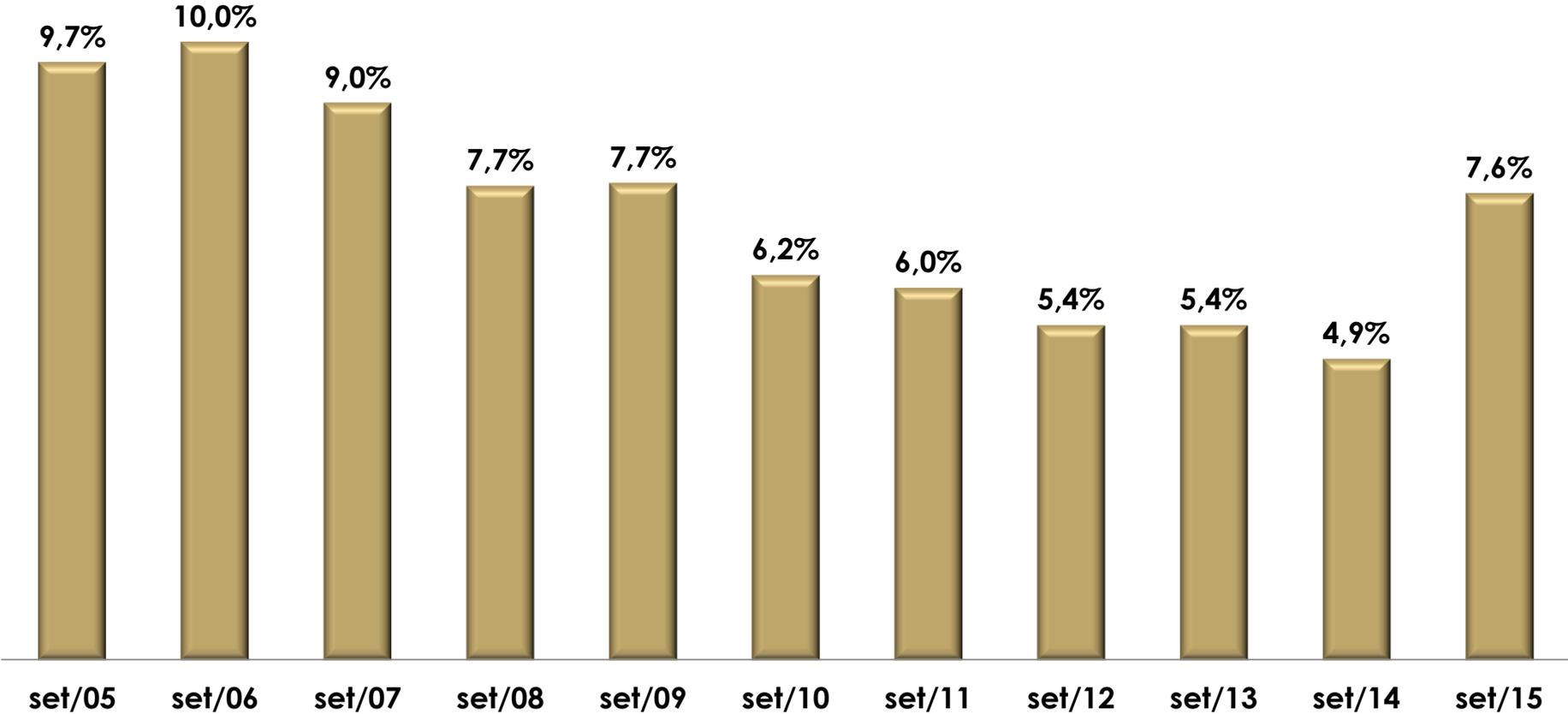
Desempenho Financeiro

GeneralShopping^{BRASIL}

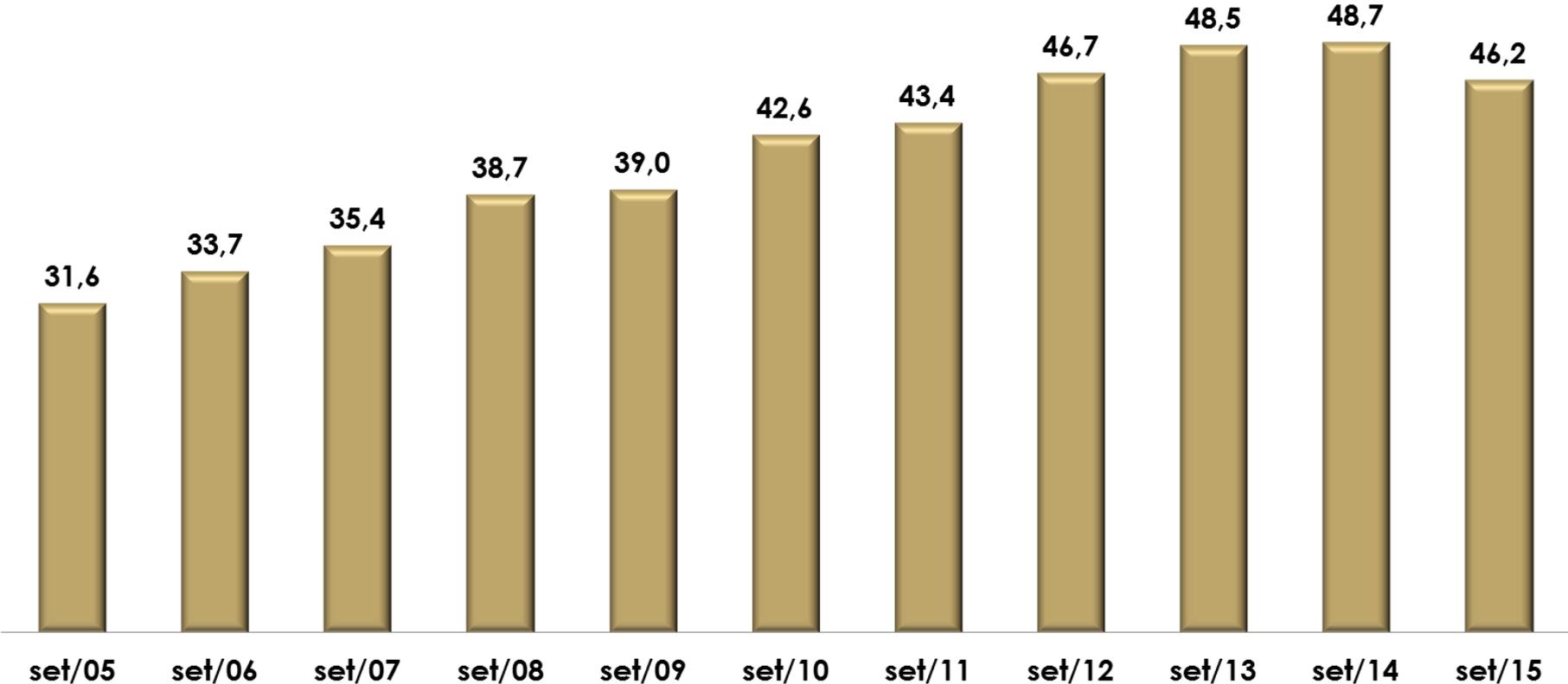


Panorama do Setor

Evolução da taxa de desocupação para os meses de setembro



Massa de rendimento real habitual dos ocupados¹
R\$ bilhão
Meses de Setembro

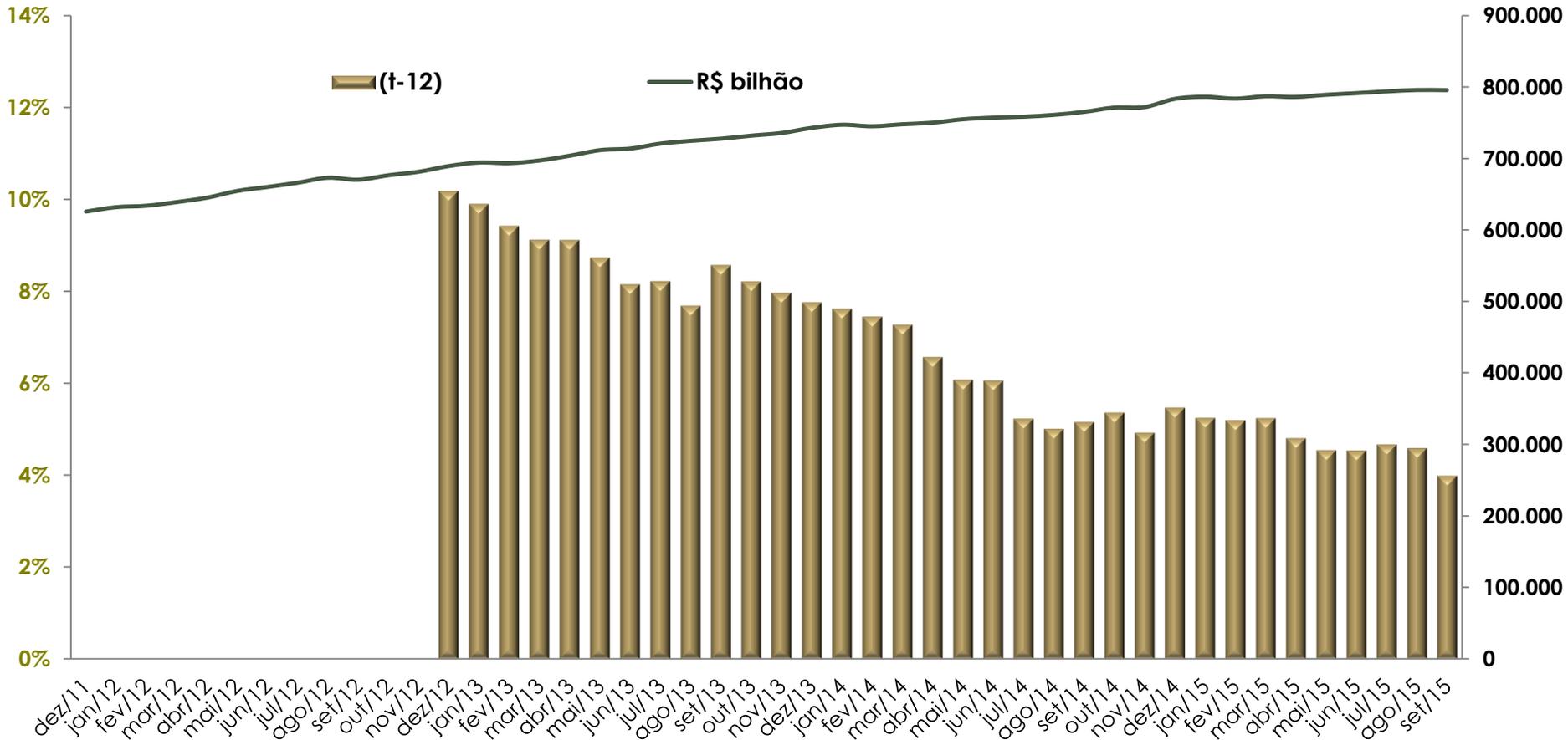


Fonte: PME – IBGE - Elaboração: GSB

¹Massa de rendimento calculada com base na população ocupada e rendimento médio real habitual dos ocupados

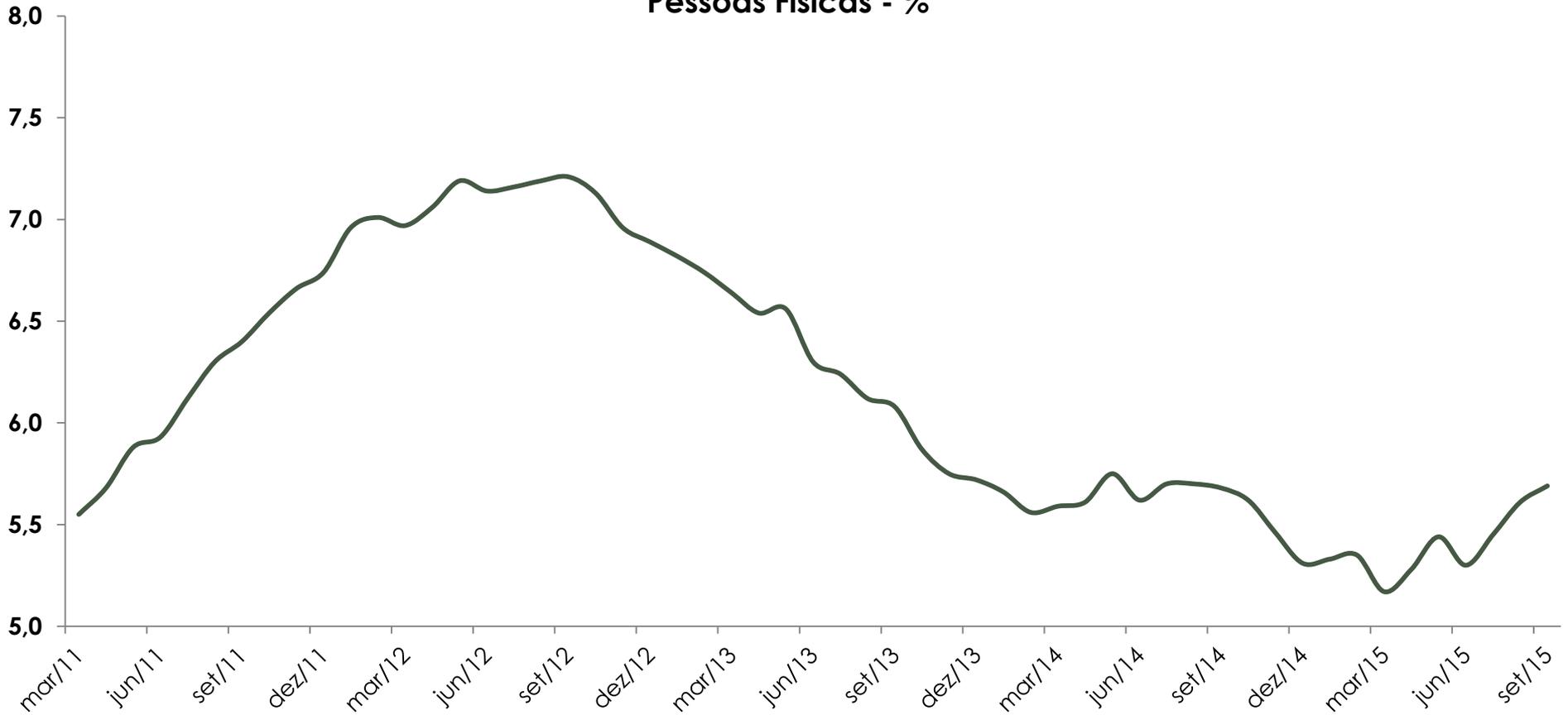
Performance de Crédito

Volume de crédito destinado às famílias Estoque

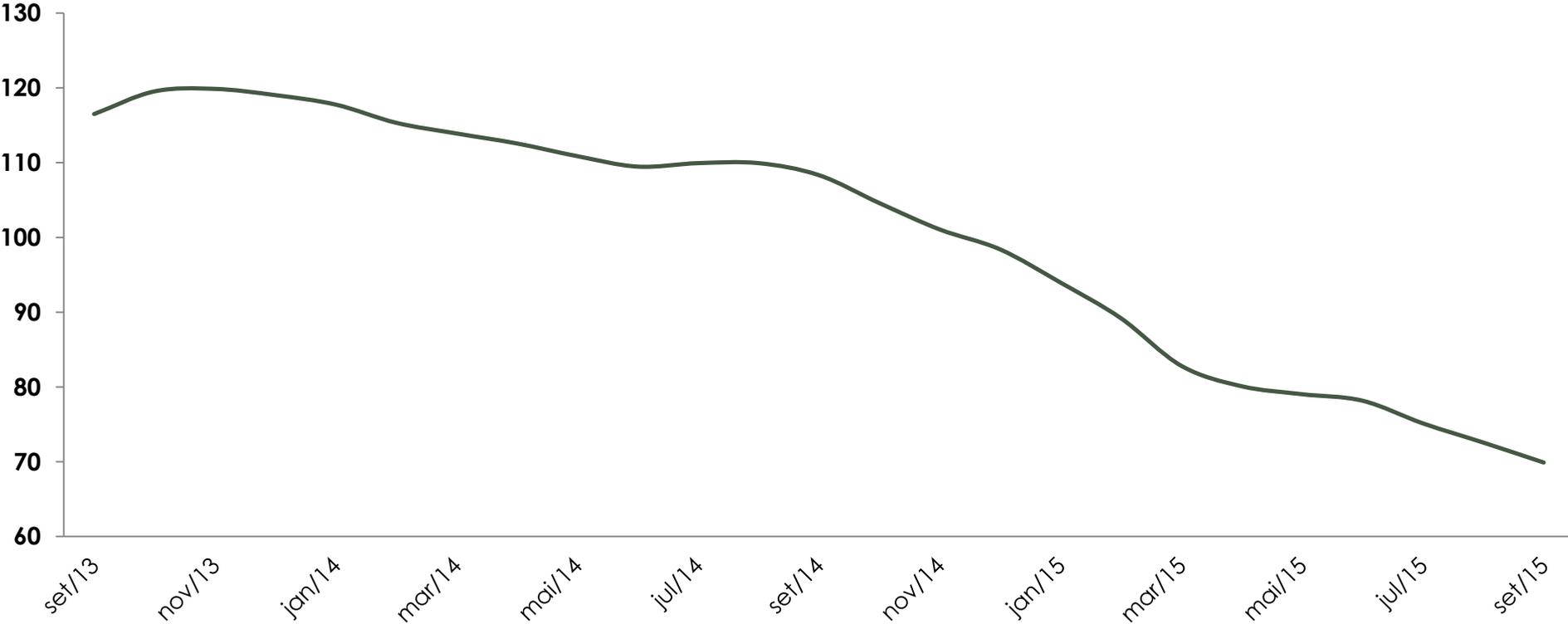


Fonte: Banco Central
Elaboração: GSB

Taxa de Inadimplência Pessoas Físicas - %

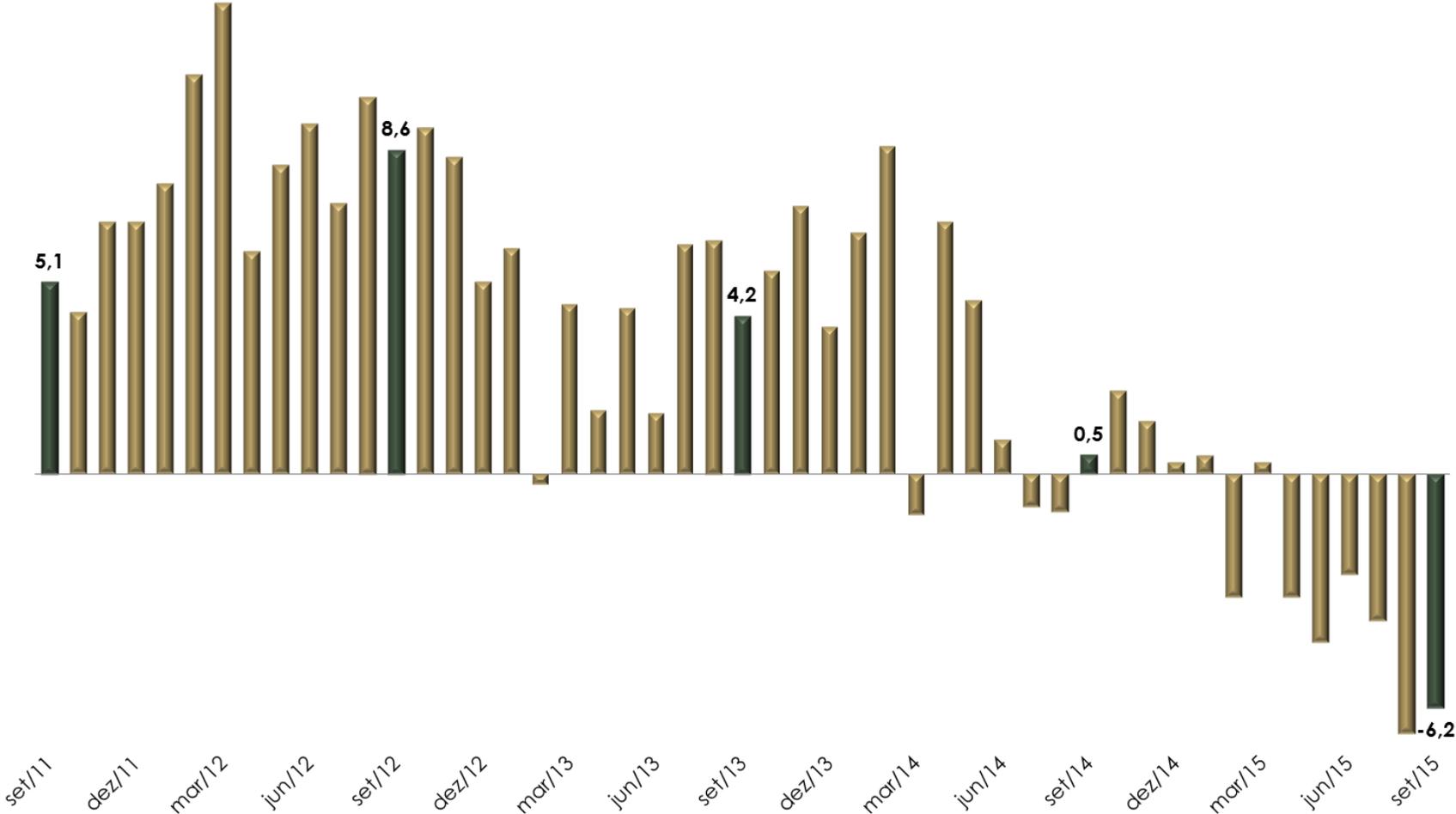


Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral



Desempenho do Comércio Varejista

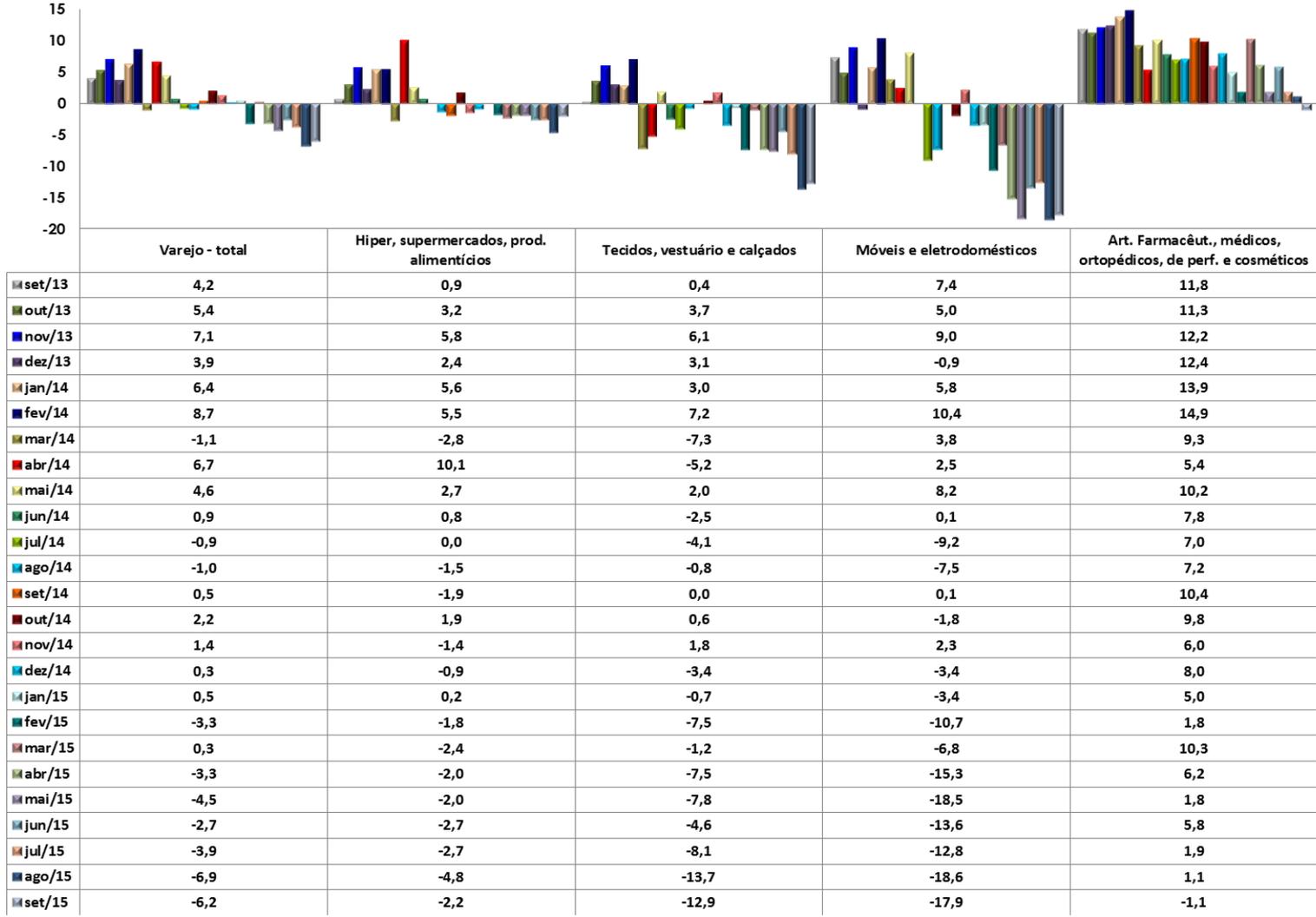
variação frente ao mesmo mês do ano anterior - volume de vendas - %



Fonte: PMC - IBGE
Elaboração: GSB

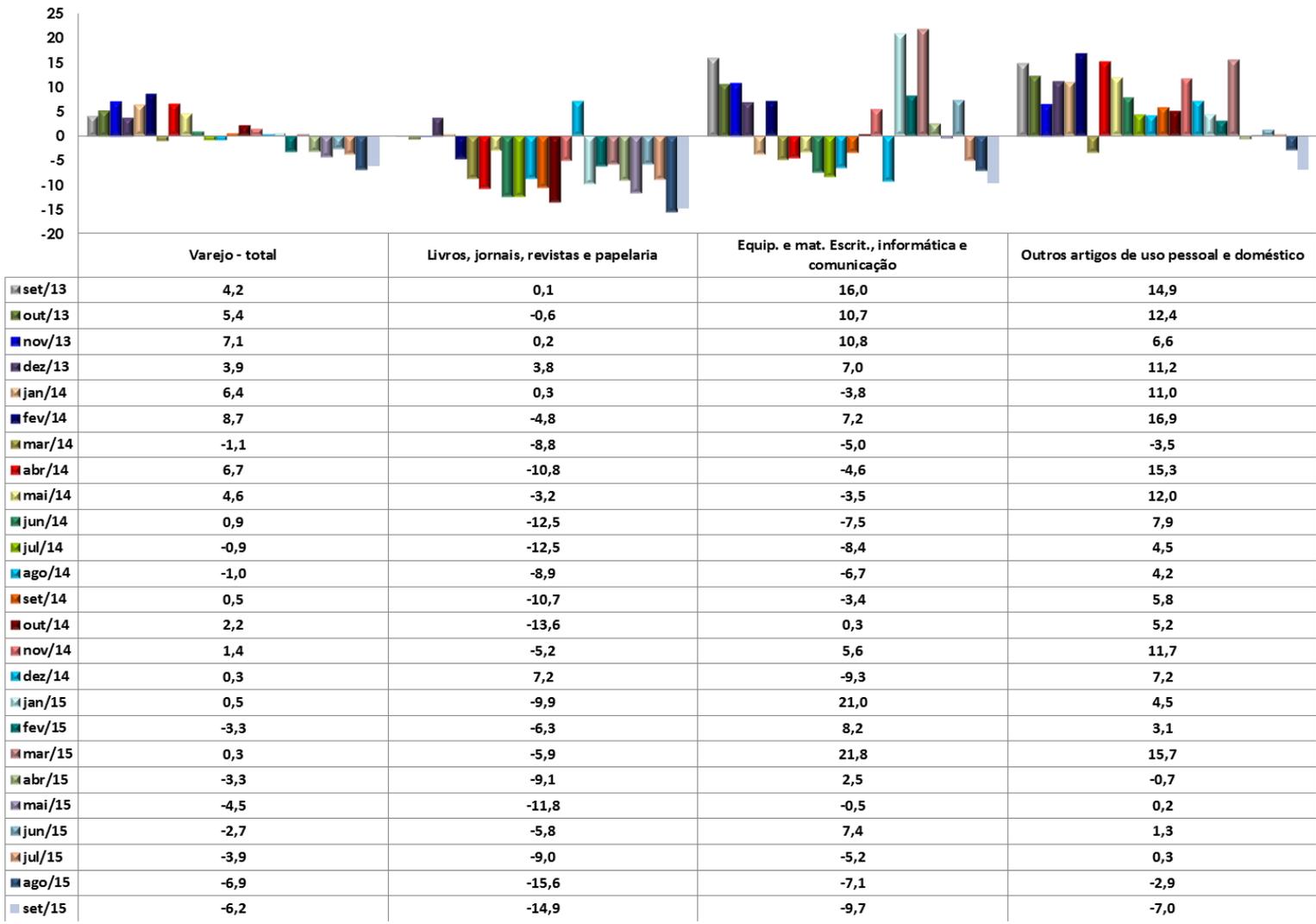
Performance do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas - set/13-set15



Performance do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – set/13-set/15



GeneralShopping^{BRASIL}



Visão Geral da GSB

- Companhia com foco mercadológico e abordagem do varejo

- Segmento de Outlet Centers

- Inovação em serviços complementares

- Participação majoritária: média de 71,8%

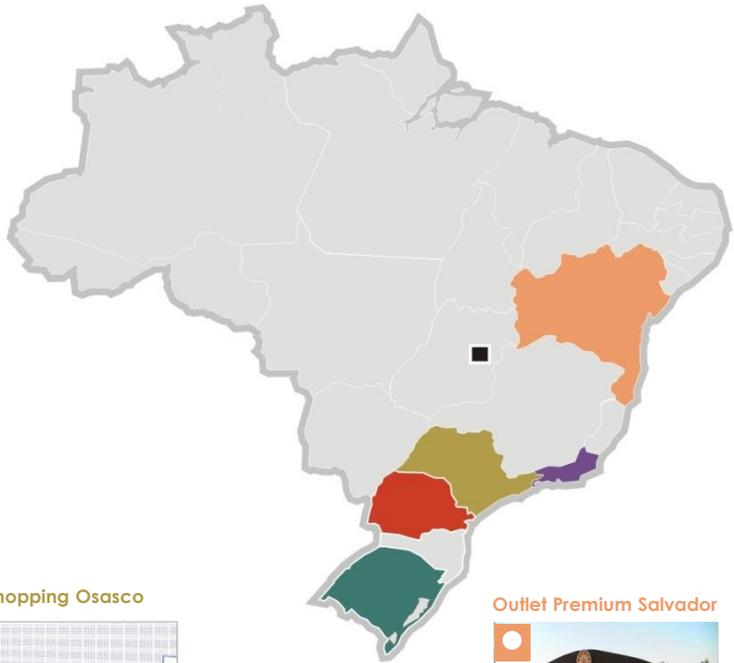
General Shopping Brasil

Shopping Center	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264
Internacional Shopping	90,0%	76.845	69.161
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
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
Outlet Premium Salvador	52,0%	14.964	7.781
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.059	14.820
Parque Shopping Maia	63,5%	31.711	20.136
Outlet Premium Rio de Janeiro*	50,0%	20.936	10.468
	71,8%	363.460	260.904

Greenfield	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)
Parque Shopping Atibaia	100,0%	25.915	25.915
	100,0%	25.915	25.915

*Inaugurado em outubro de 2015

Distribuição Geográfica



● Shopping em operação
▲ Shopping em construção

Poli Shopping Guarulhos



Poli Shopping Osasco



Internacional Shopping Guarulhos



Suzano Shopping



Shopping Bonsucesso



Outlet Premium Salvador



Parque Shopping Atibaia



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



Outlet Premium Rio de Janeiro



Outlet Premium Brasília

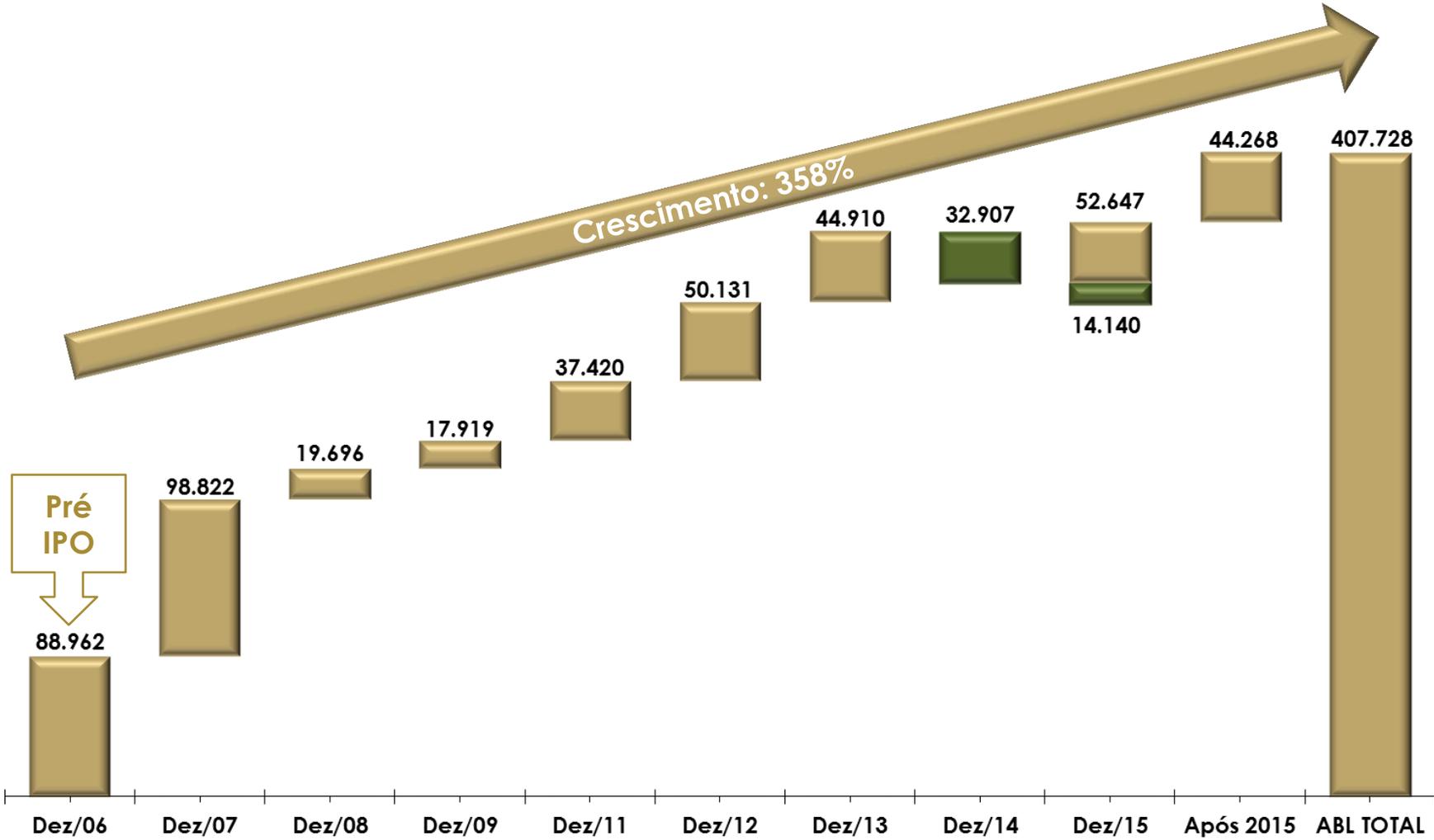


Região	PIB	Varejo
Sul e Sudeste	70,5%	72,5%

⁽¹⁾ Estimativa

Fonte: IBGE 2012

Evolução da ABL (m²)



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

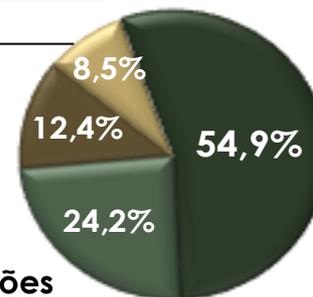
ABL Própria⁽¹⁾

Greenfields em desenvolvimento

Expansões

Aquisições

Greenfields Concluídos



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



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: 42

Internacional Shopping Guarulhos



Internacional Shopping Guarulhos

Tipo: Regional

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 90,0%

ABL Total: 76.845 m²

ABL Própria: 69.161 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: 71



Suzano Shopping

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Suzano/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 19.583 m²

ABL Própria: 19.583 m²

Nº de Lojas: 100



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: 78



Parque Shopping Prudente

Tipo: Centralidade

Cidade/Estado: Presidente Prudente/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 15.148 m²

ABL Própria: 15.148 m²

Nº de lojas: 64

Poli Shopping Osasco



Poli Shopping Osasco

Tipo: Centralidade

Cidade/Estado: Osasco/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 3.218 m²

ABL Própria: 3.218 m²

Nº de Lojas: 18



Shopping do Vale

Tipo: Vizinhança

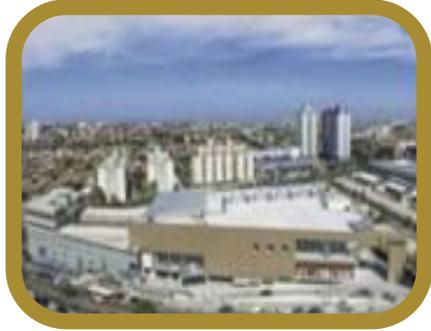
Cidade/Estado: Cachoeirinha/RS

Participação: 84,4%

ABL Total: 16.487 m²

ABL Própria: 13.913 m²

Nº de Lojas: 101



Unimart Shopping Campinas

Tipo: Open Lifestyle Center

Cidade/Estado: Campinas/SP

Participação: 100%

ABL Total: 14.961 m²

ABL Própria: 14.961 m²

Nº de lojas: 131



Outlet Premium São Paulo

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Itupeva/SP

Participação: 50%

ABL Total: 17.716 m²

ABL Própria: 8.858 m²

Nº de lojas: 104

Parque Shopping Barueri



Parque Shopping Barueri

Tipo: Regional

Cidade/Estado: Barueri/SP

Participação: 48%

ABL Total: 37.420 m²

ABL Própria: 17.962 m²

Nº de lojas: 175



Outlet Premium Brasília

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Alexânia/GO

Participação: 50%

ABL Total: 16.094 m²

ABL Própria: 8.047 m²

Nº de lojas: 73



Shopping Bonsucesso

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 63,5%

ABL Total: 24,437 m²

ABL Própria: 15.517 m²

Nº de lojas: 132

Outlet Premium Salvador



Outlet Premium Salvador

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Camaçari/BA

Participação: 52%

ABL Total: 14.964 m²

ABL Própria: 7.781 m²

Nº de lojas: 70

Parque Shopping Sulacap



Parque Shopping Sulacap

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Rio de Janeiro/RJ

Participação: 51%

ABL Total: 29.059 m²

ABL Própria: 14.820 m²

Nº de Lojas: 167



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: 200

Descrição: Inaugurado em abril de 2015.



Outlet Premium Rio de Janeiro

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Duque de Caxias/RJ

Participação: 50%

ABL Total: 20.936 m²

ABL Própria: 10.468 m²

Nº de Lojas: 92

Descrição: Inaugurado em outubro de 2015.

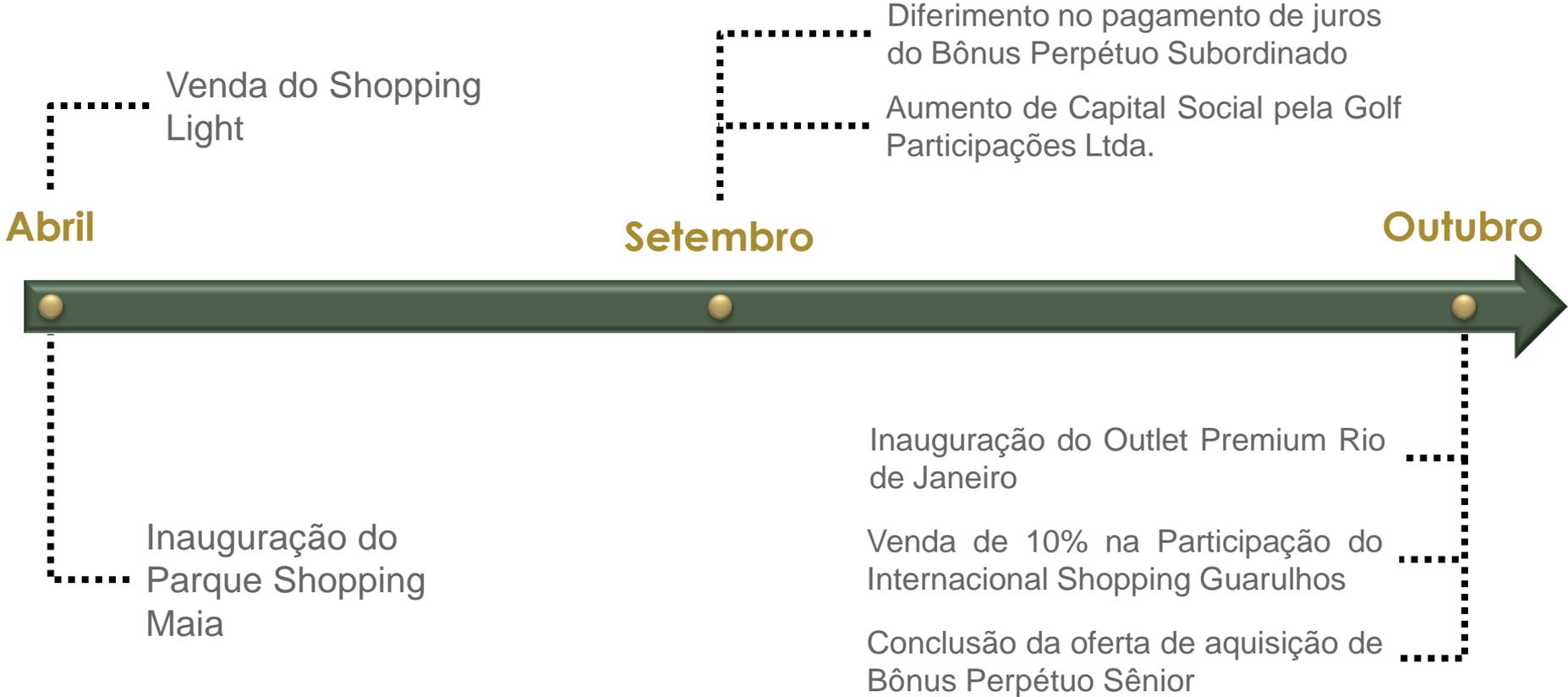
Serviços Complementares Crescentes



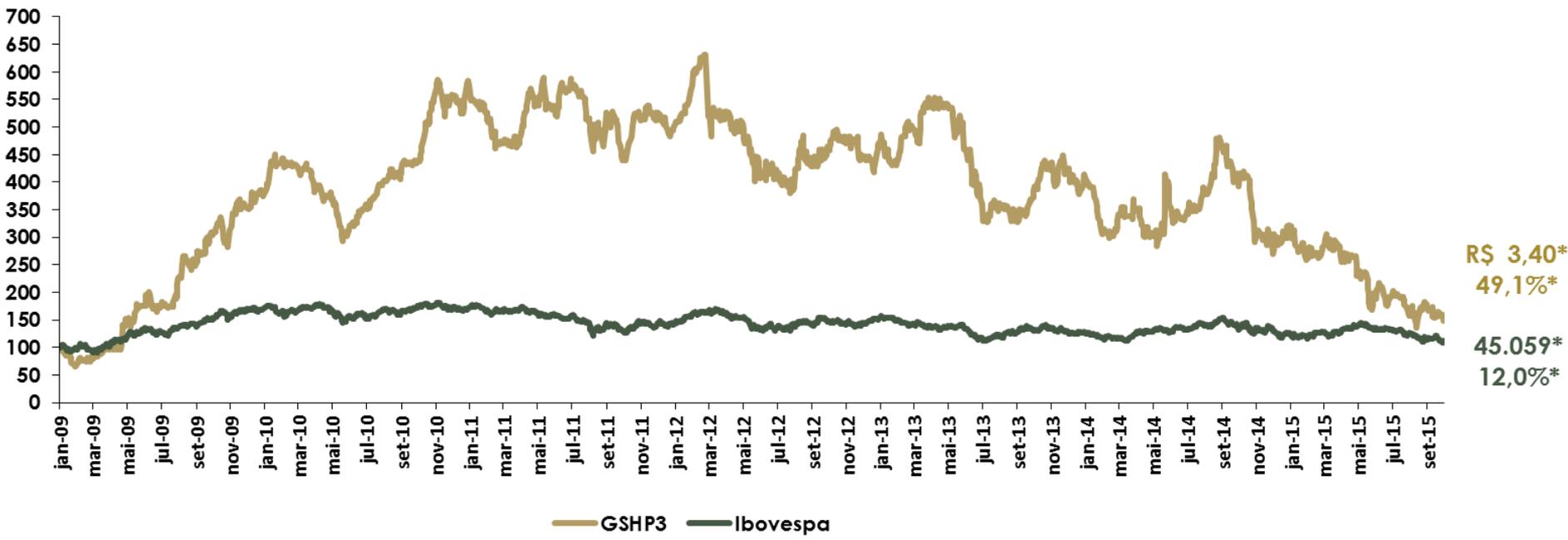
	Administração	Estacionamento	Água	Energia
Internacional	✓	✓	✓	✓
Auto	✓	✓	✓	✓
Poli	✓	✓	✓	✓
Suzano	✓	✓	✓	✓
Cascavel	✓	✓	✓	✓
Prudente	✓	✓	✓	✓
Poli Osasco	✓	✓		
Do Vale	✓	✓	✓	✓
Unimart Campinas	✓	✓	✓	✓
Outlet São Paulo	✓	✓	✓	✓
Barueri	✓	✓	✓	✓
Outlet Brasília	✓	✓	✓	✓
Bonsucesso	✓	✓	✓	✓
Outlet Salvador	✓	✓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

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

Eventos 2015



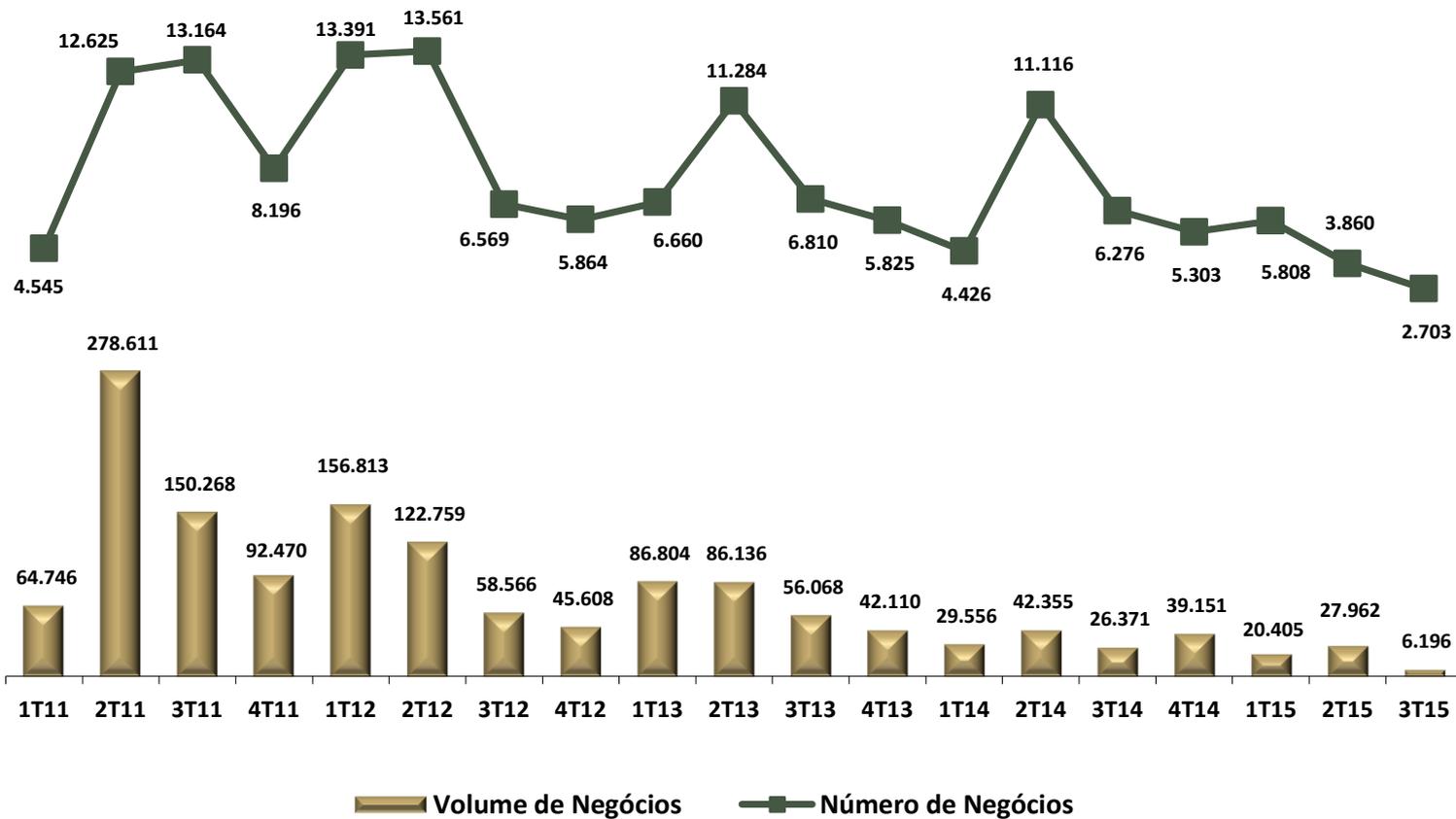
Desempenho Acionário (Base 100 – 02/01/2009)



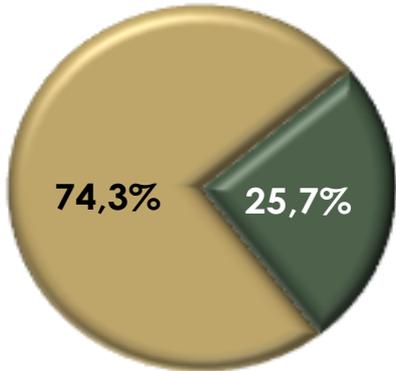
(*) Em 30/09/2015

GSHP3

Volume (R\$ mil)



Estrutura Acionária



■ Free Float ■ Controlador

	Nr. Ações	Tipo de Investidor (*)
Controlador	48.276.932	-
Free float	16.723.068	20,7% - Brasileiros 74,5% - Estrangeiros 4,8% - Varejo
Total	65.000.000	-

Listada desde Julho de 2007

Formador de Mercado – Bradesco Corretora



(*) Posição em 04/11/2015

GeneralShopping^{BRASIL}

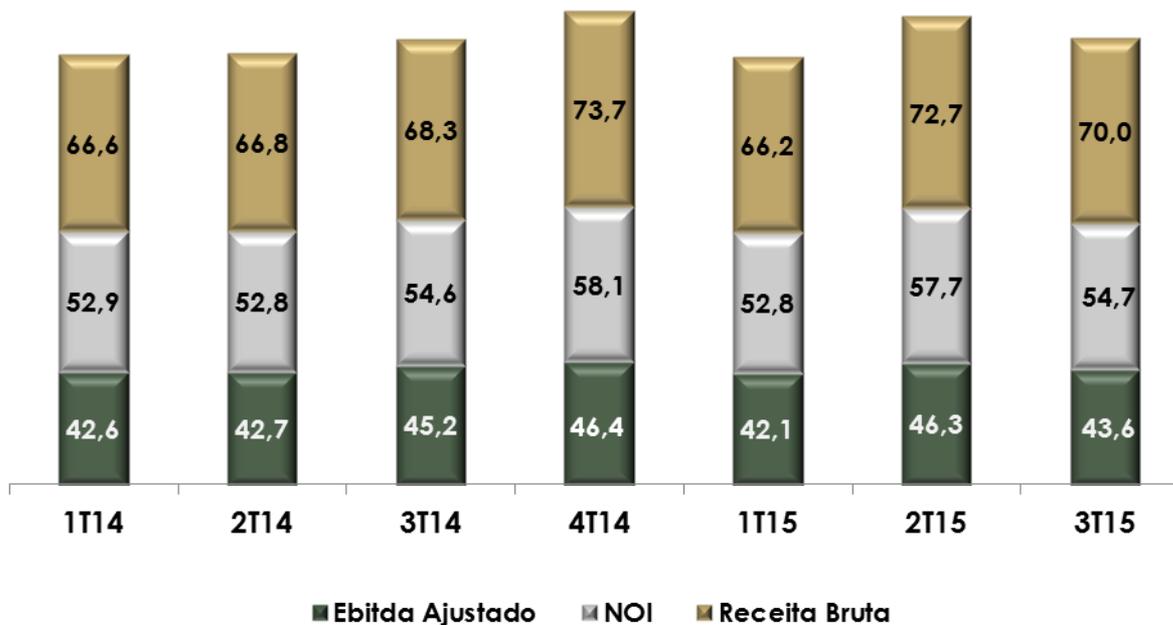


Desempenho Financeiro

www.generalshopping.com.br

Receita Bruta, NOI e EBITDA Ajustado

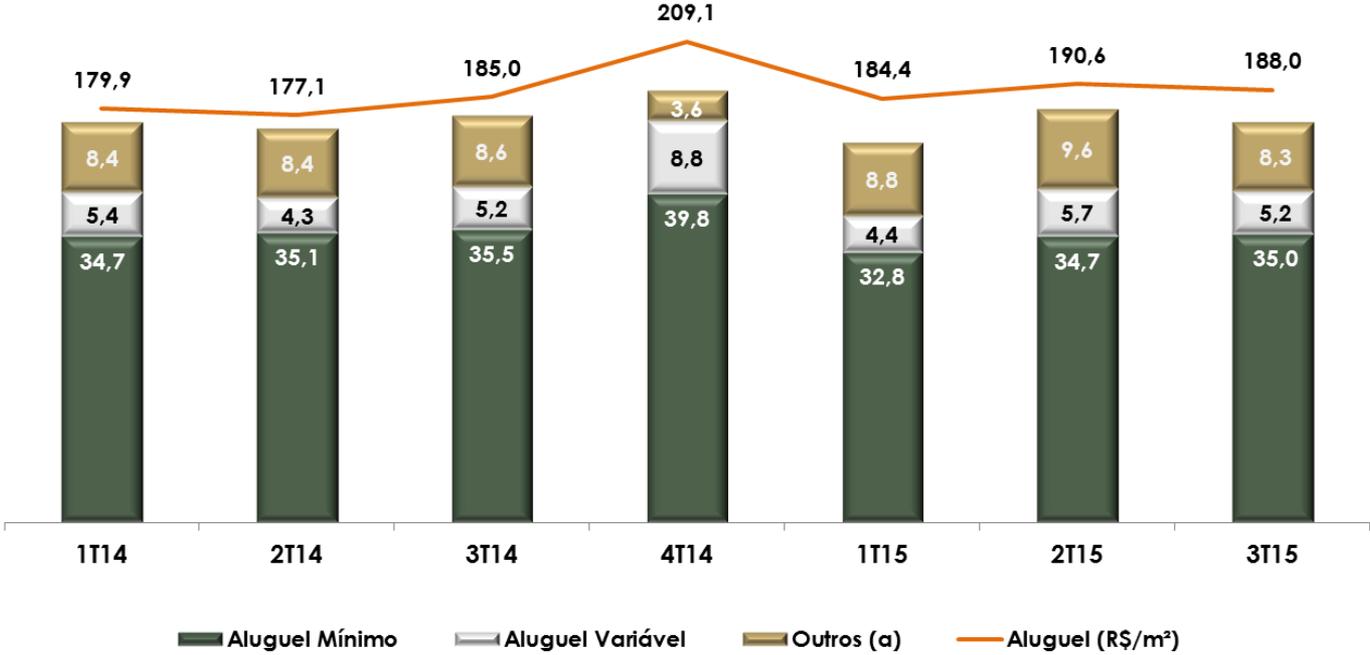
Valores em R\$ milhões



	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15
Receita Bruta	66,6	66,8	68,3	73,7	66,2	72,7	70,0
NOI	52,9	52,8	54,6	58,1	52,8	57,7	54,7
Ebitda Ajustado	42,6	42,7	45,2	46,4	42,1	46,3	43,6
NOI Margem	86,6%	86,2%	86,7%	88,4%	88,5%	87,0%	87,2%
Ebitda Margem	69,8%	69,7%	71,7%	-194,0%	70,7%	69,7%	69,5%

Receita Bruta de Aluguel

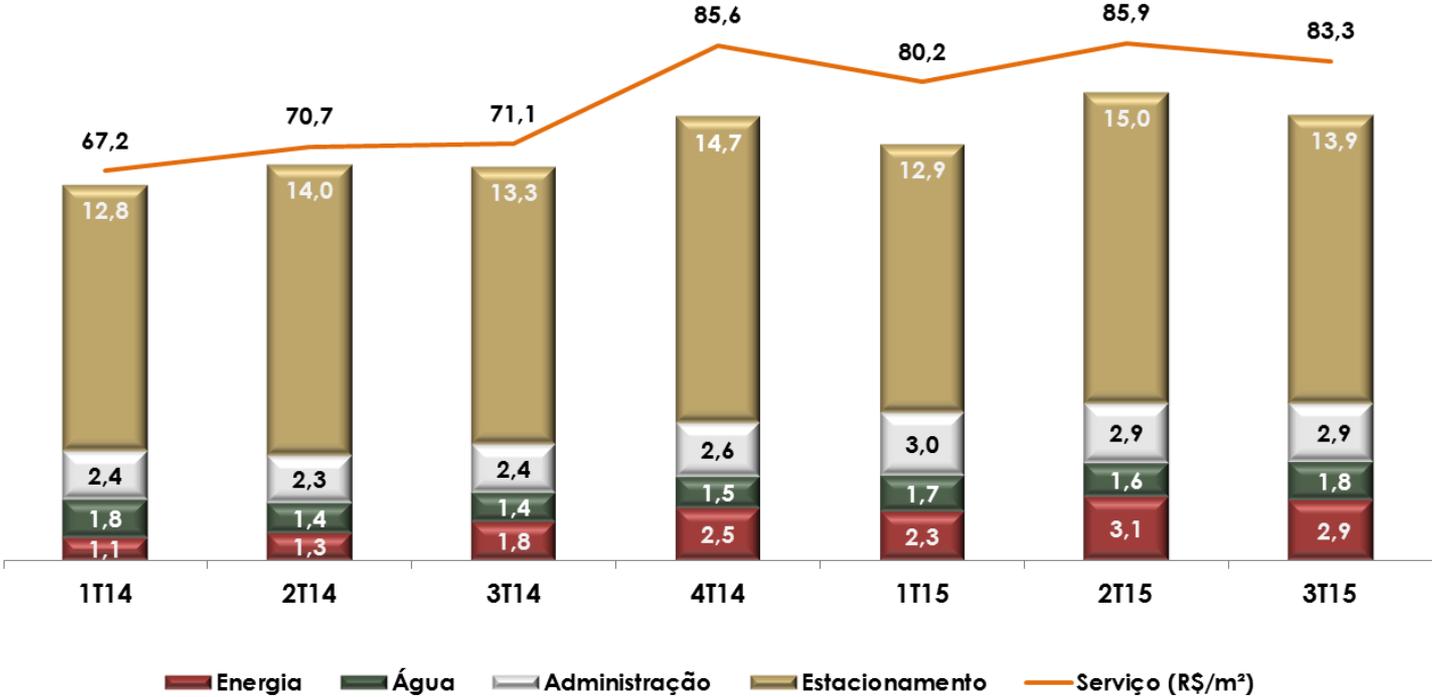
Valores em R\$ milhões



RECEITA DE SERVIÇOS	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15
Aluguel Mínimo	34,7	35,1	35,5	39,8	32,8	34,7	35,0
Aluguel Variável	5,4	4,3	5,2	8,8	4,4	5,7	5,2
Outros (a)	8,4	8,4	8,6	3,6	8,8	9,6	8,3
Taxa de Ocupação	96,6%	96,4%	96,7%	96,9%	97,0%	96,4%	96,4%
(a) Inclui: Mall/Merchandising, Luvas e Linearização							

Receita Bruta de Serviços

Valores em R\$ milhões

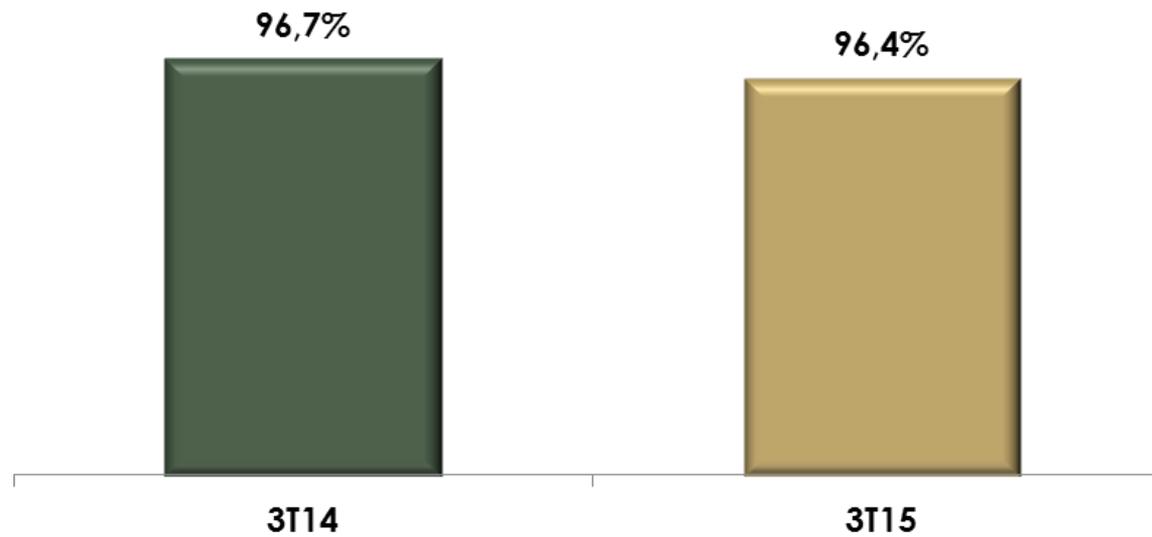


RECEITA DE SERVIÇOS	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15
Estacionamento	12,8	14,0	13,3	14,7	12,9	15,0	13,9
Energia	1,1	1,3	1,8	2,5	2,3	3,1	2,9
Água	1,8	1,4	1,4	1,5	1,7	1,6	1,8
Administração	2,4	2,3	2,4	2,6	3,0	2,9	2,9
Total	18,1	19,1	19,0	21,4	20,0	22,6	21,5

Performance

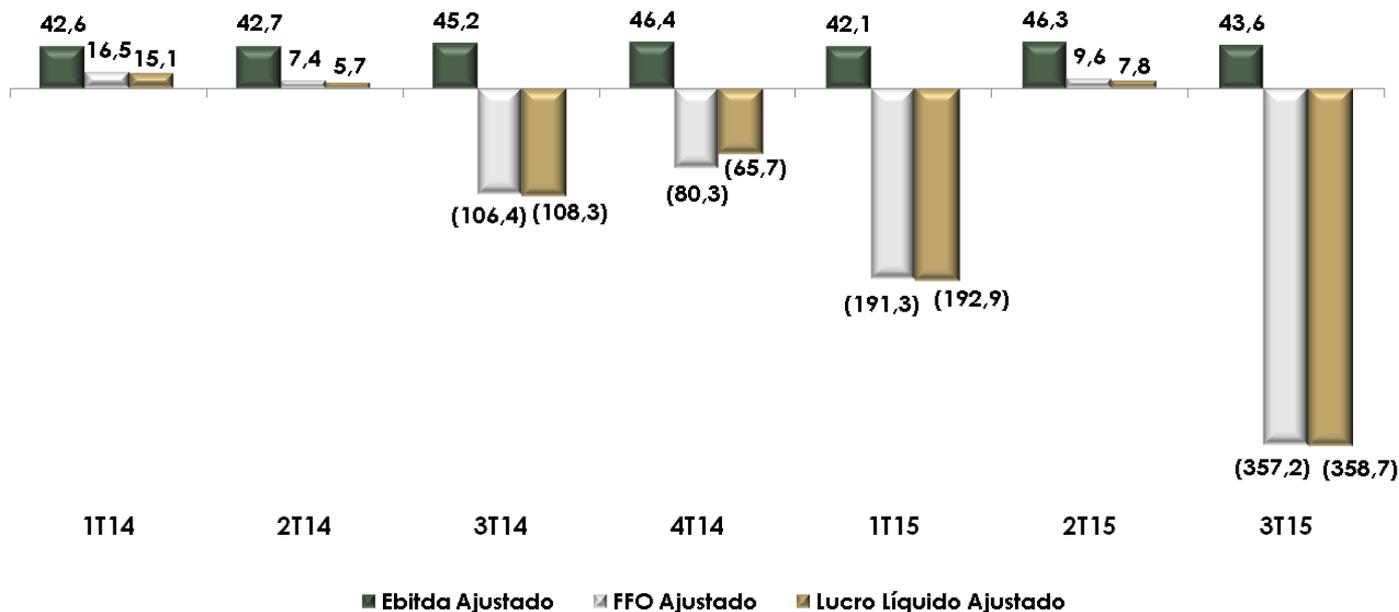
Descrição	3T14	3T15	Var.	9M14	9M15	Var.
GSB (Total)						
ABL Média (m ²)	266.657	258.120	-3,2%	268.646	256.966	-4,3%
Aluguel (R\$/m ²)	185,02	188,04	1,6%	541,81	563,21	4,0%
Serviços (R\$/m ²)	71,10	83,28	17,1%	208,94	249,53	19,4%
Total (R\$/m²)	256,12	271,32	5,9%	750,75	812,75	8,3%

Evolução da Taxa de Ocupação



EBITDA, FFO e Lucro Líquido Ajustados

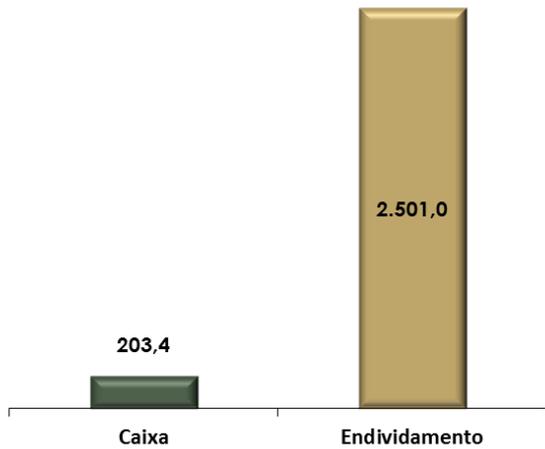
Valores em R\$ milhões



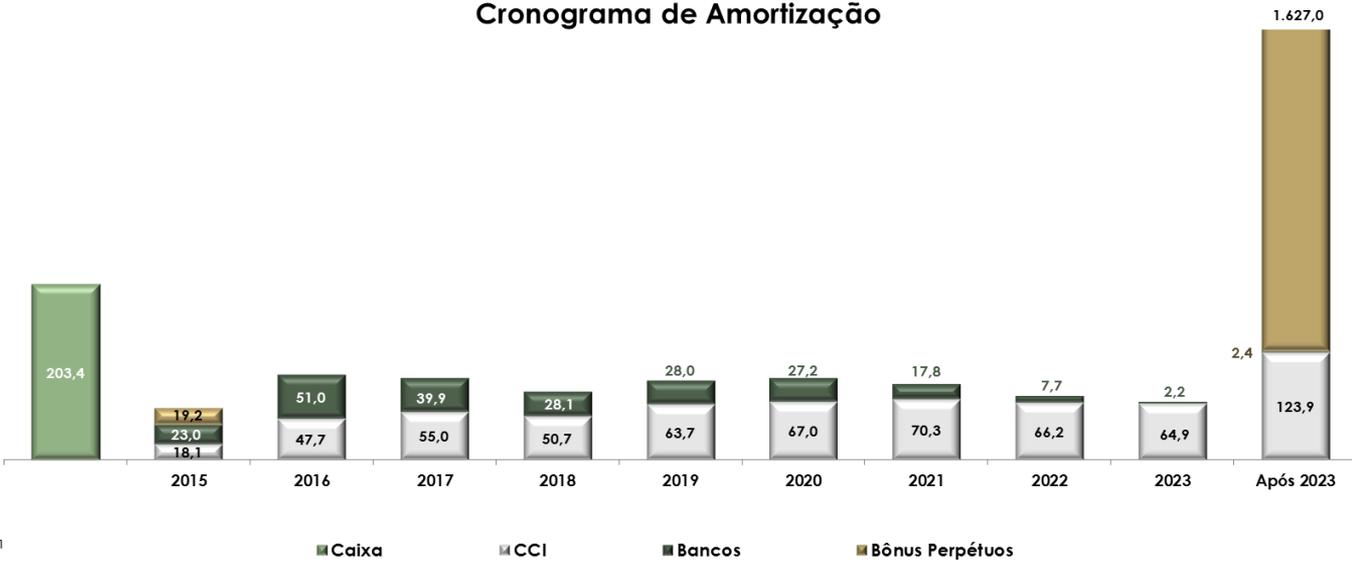
Dados	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15
Ebitda Ajustado	42,6	42,7	45,2	46,4	42,1	46,3	43,6
FFO Ajustado	16,5	7,4	(106,4)	(80,3)	(191,3)	9,6	(357,2)
Lucro Líquido Ajustado	15,1	5,7	(108,3)	(65,7)	(192,9)	7,8	(358,7)
Resultado Financeiro	(19,1)	(30,8)	(144,2)	(114,0)	(227,2)	(29,9)	(389,4)
IR/CS	(7,2)	(4,6)	(15,2)	(3,5)	(6,3)	(7,6)	(11,3)

Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

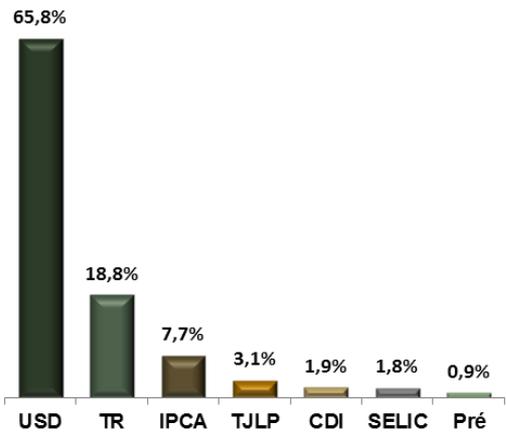
Caixa e Equivalentes x Endividamento



Cronograma de Amortização



Composição do Endividamento

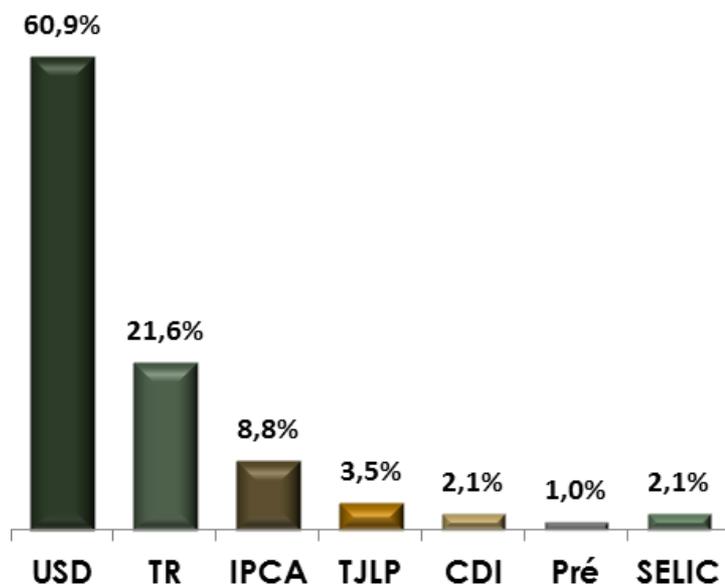


Cronograma de Amortização		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Após 2023	Total	%
CCI		18,1	47,7	55,0	50,7	63,7	67,0	70,3	66,2	64,9	123,9	627,5	25,1%
Bancos		23,0	51,0	39,9	28,1	28,0	27,2	17,8	7,7	2,2	2,4	227,3	9,1%
Bonus Perpétuos		19,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.646,2	65,8%
Total		60,3	98,7	94,9	78,8	91,7	94,2	88,1	73,9	67,1	1.753,3	2.501,0	100,0%

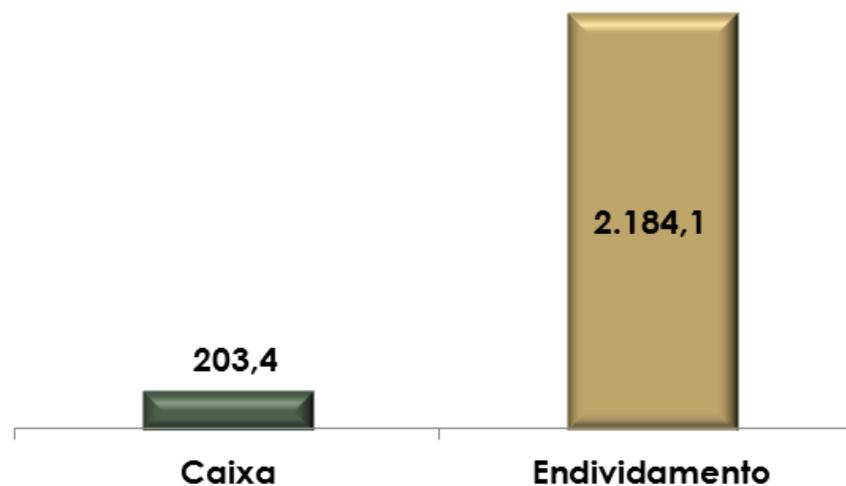
Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

Segundo critério das Agências de Rating*

Composição do Endividamento

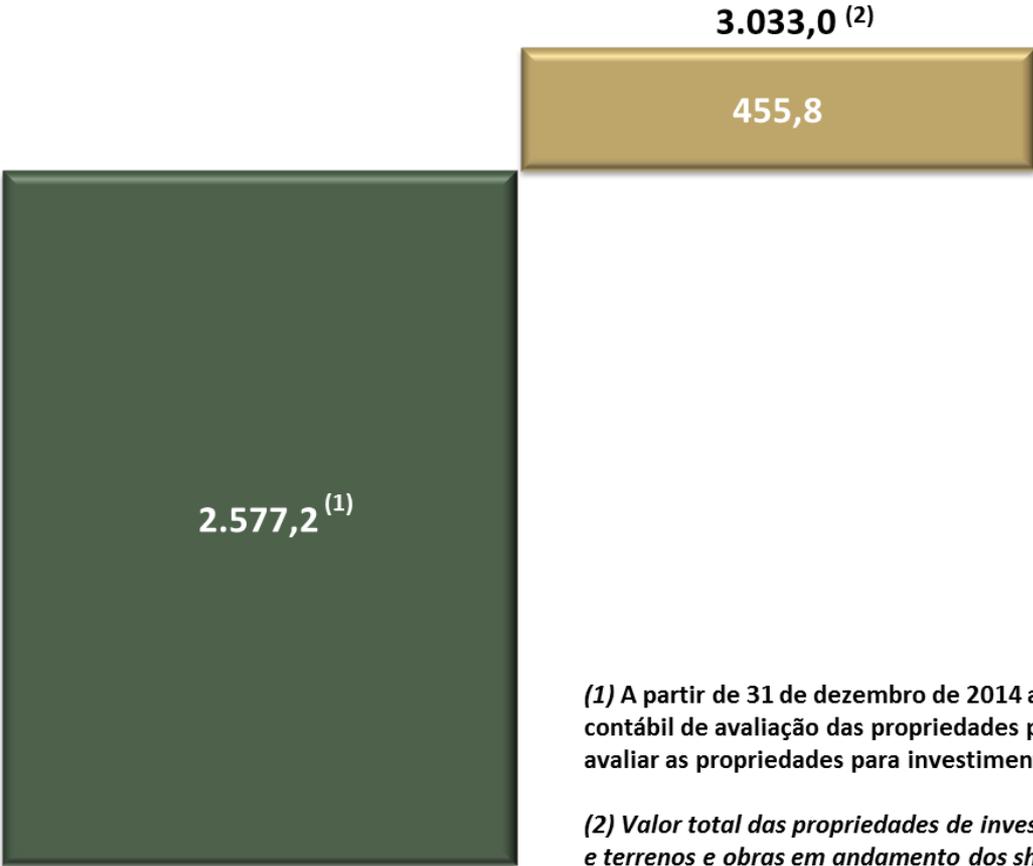


Caixa e Equivalentes X Endividamento



*Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity, no valor de R\$ 316,9 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 investimento ao valor justo.

(2) Valor total das propriedades de investimentos considerando valores e terrenos e obras em andamento dos shoppings em construção.

■ Fair Value ■ Projetos em Andamento



RELAÇÕES COM INVESTIDORES GSB

Marcio Snioka

Diretor de RI

Rodrigo Lepski Lopes

Coordenador de RI

Alan Naoto Tomioka

Estagiário de RI

11 3159-5100

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br