

# GeneralShopping&Outlets

DO BRASIL



Apresentação dos Resultados do 4T18

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

---



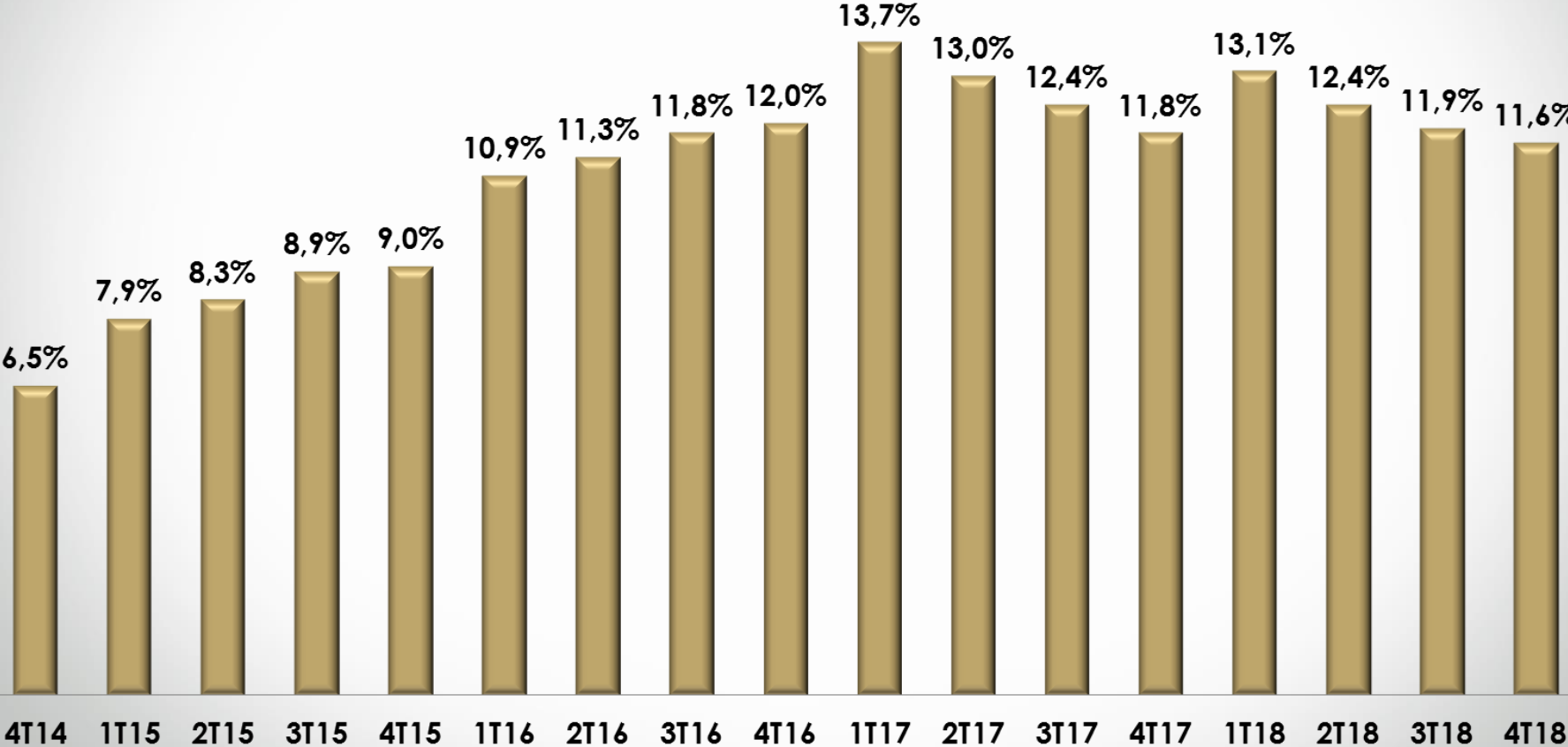
# GeneralShopping&Outlets

DO BRASIL

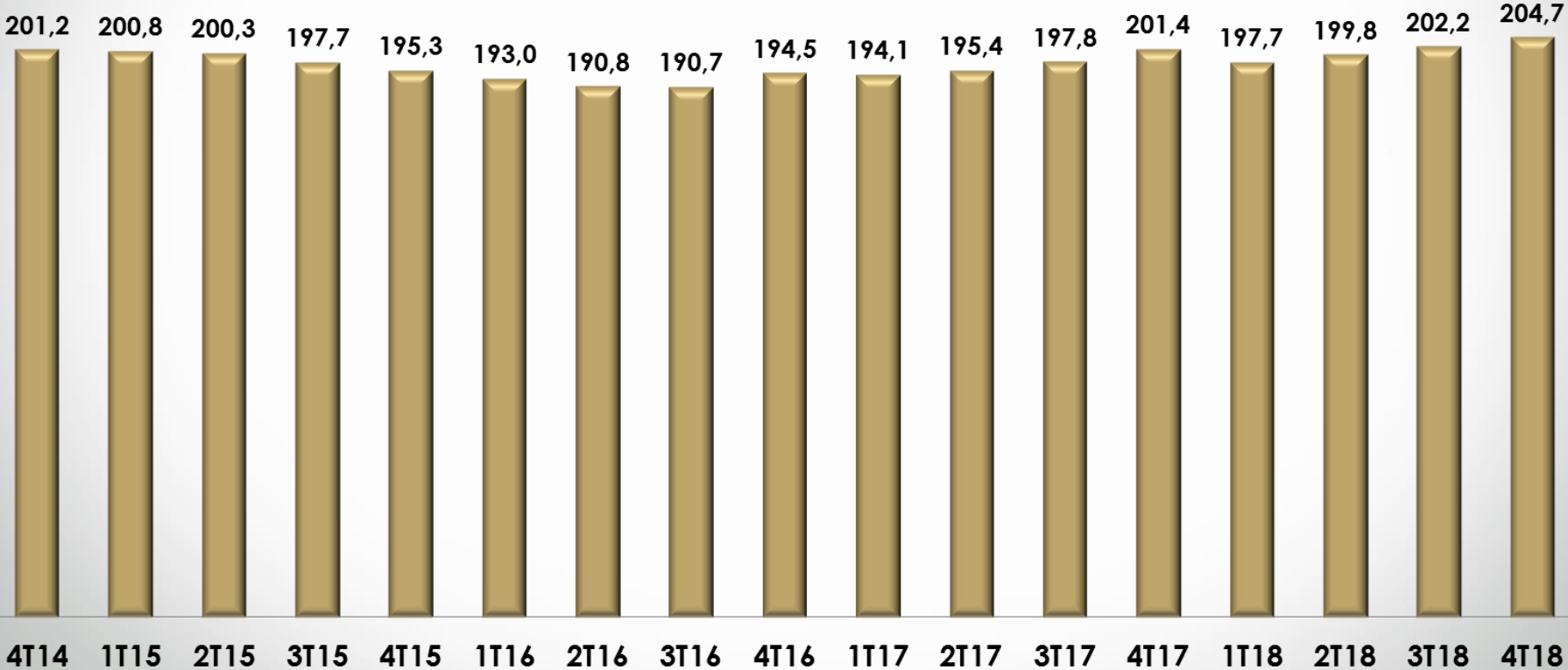


## Panorama do Setor

## Evolução da taxa de desocupação por trimestre

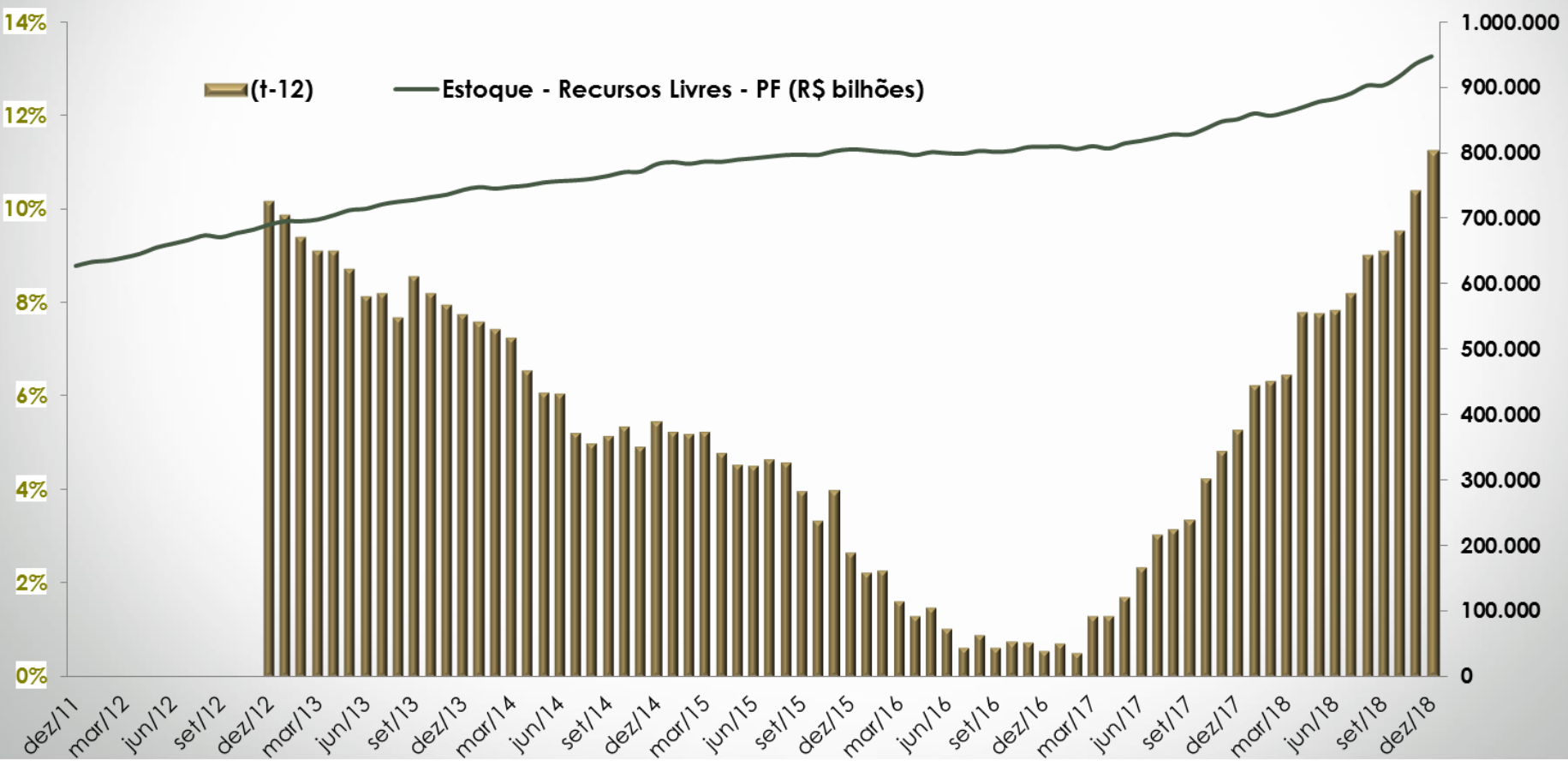


## Massa de rendimento real habitual dos ocupados R\$ bilhão por Trimestre



# Performance de Crédito

## Volume de crédito destinado às famílias Estoque



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

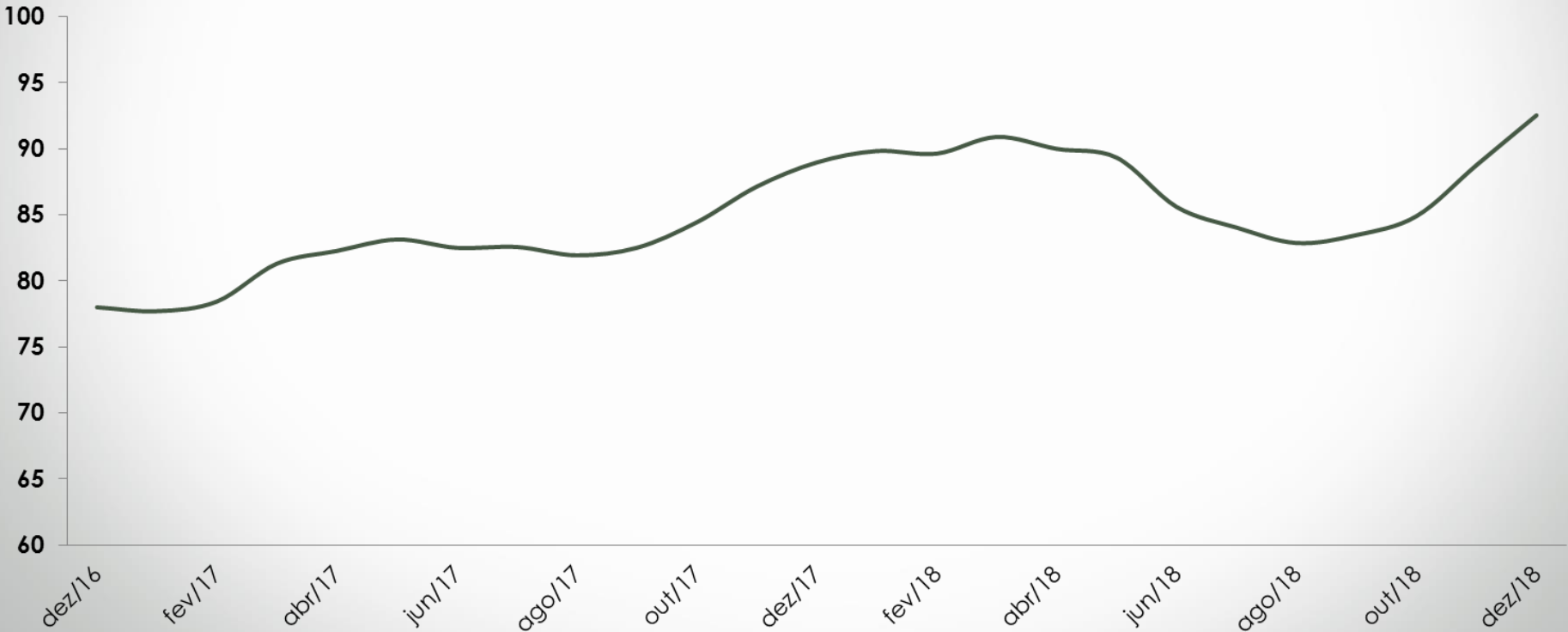
## Taxa de Inadimplência Pessoas Físicas - %



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



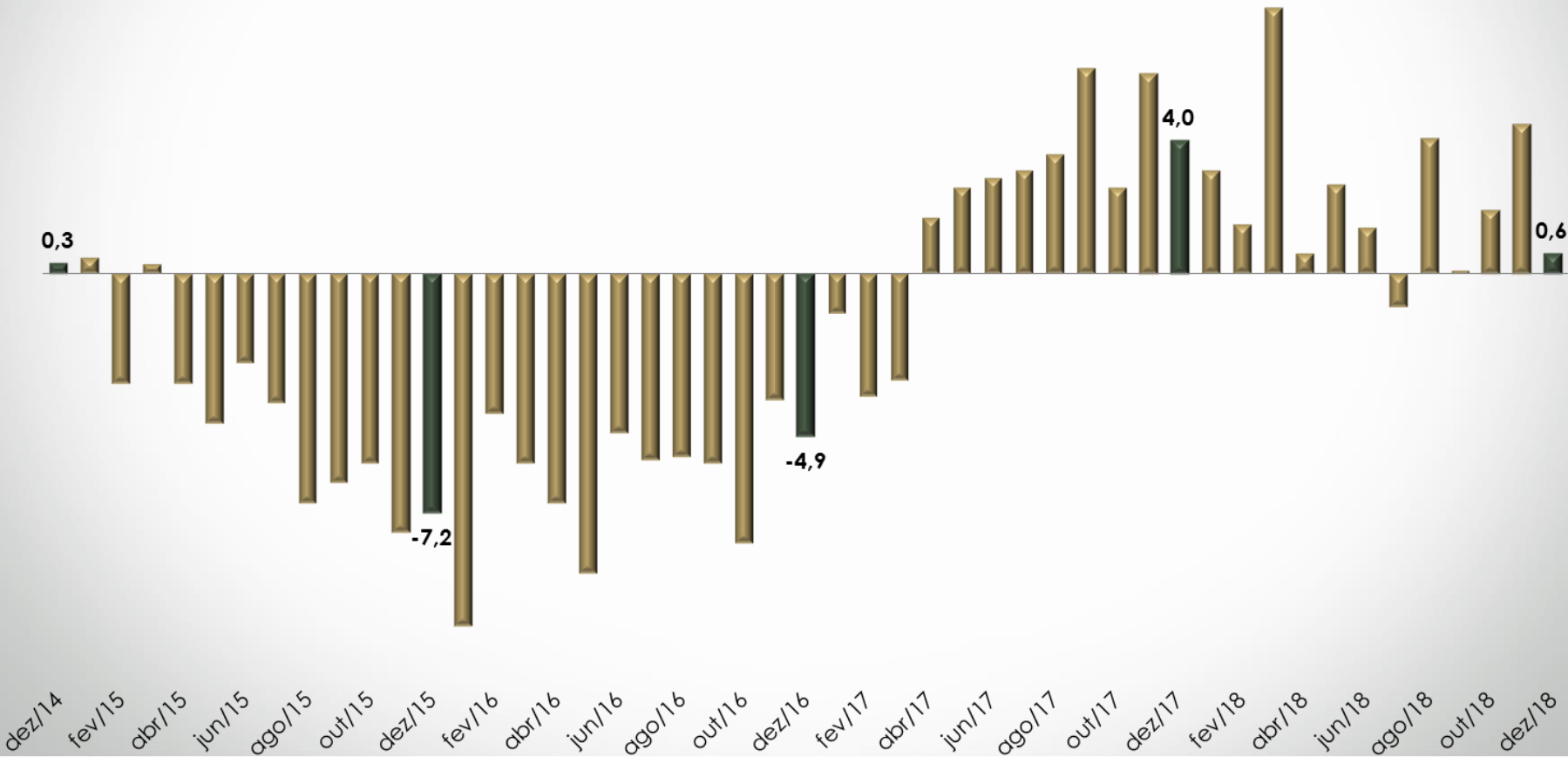
## Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral



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

# Performance do Varejo

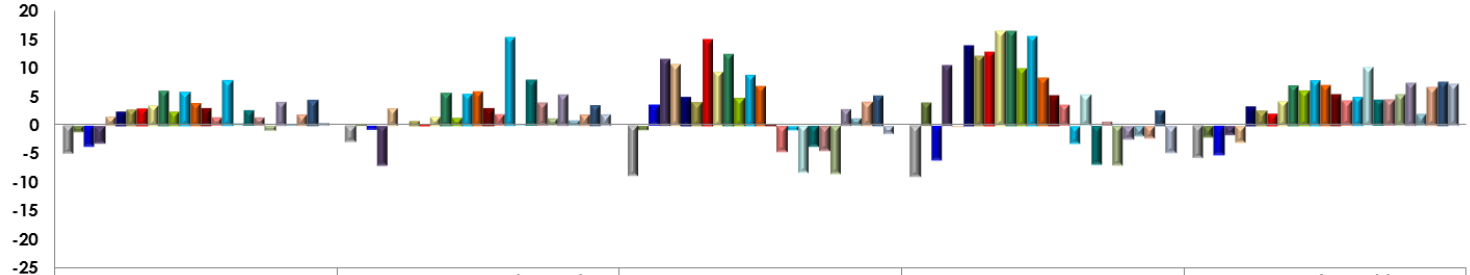
## Desempenho do Comércio Varejista variação frente ao mesmo mês do ano anterior - volume de vendas - %



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/16-dez/18



	Varejo - total	Hiper, supermercados, prod. alimentícios	Tecidos, vestuário e calçados	Móveis e eletrodomésticos	Art. Farmacêut., médicos, ortopédicos, de perf. e cosméticos
dez/16	-4,9	-2,9	-8,8	-8,9	-5,6
jan/17	-1,2	0,3	-0,8	4,0	-2,1
fev/17	-3,7	-0,7	3,6	-6,0	-5,1
mar/17	-3,2	-7,0	11,6	10,5	-1,7
abr/17	1,7	3,0	10,8	-0,1	-2,9
mai/17	2,6	0,0	5,1	14,0	3,5
jun/17	2,9	0,8	4,2	12,2	2,7
jul/17	3,1	0,3	15,0	12,9	2,2
ago/17	3,6	1,7	9,4	16,5	4,3
set/17	6,2	5,8	12,5	16,6	7,0
out/17	2,6	1,5	4,8	10,0	6,2
nov/17	6,0	5,6	8,9	15,6	8,0
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

# Performance do Varejo

## Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – dez/16-dez/18



# GeneralShopping&Outlets

DO BRASIL



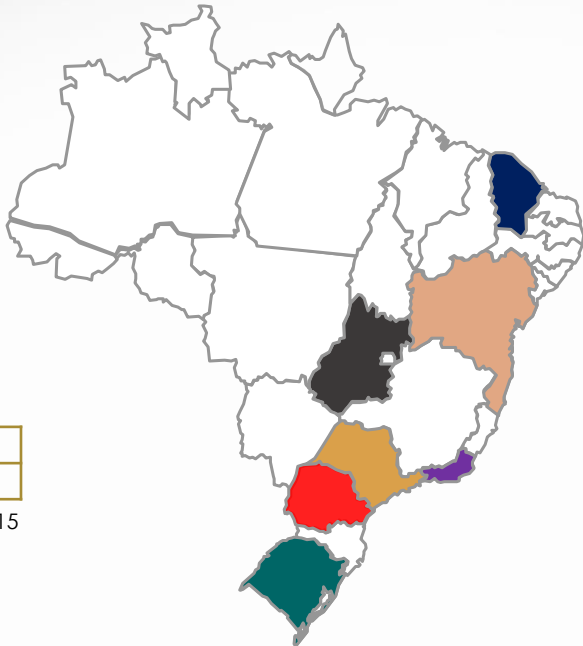
## Visão Geral da Companhia

## General Shopping e Outlets do Brasil

Shopping Center	Part.	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria
Internacional Shopping Guarulhos	9,8%	77.080	7.554
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	3.386	1.693
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477
Suzano Shopping	100,0%	22.813	22.813
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590
Shopping do Vale	84,4%	16.882	14.247
Unimart Shopping Campinas	100,0%	15.878	15.878
Outlet Premium São Paulo	50,0%	24.337	12.169
Parque Shopping Barueri	48,0%	36.300	17.424
Outlet Premium Brasília	50,0%	16.162	8.081
Shopping Bonsucesso	63,5%	25.273	16.048
Outlet Premium Salvador	52,0%	14.964	7.781
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.022	14.801
Parque Shopping Maia	63,5%	31.711	20.136
Outlet Premium Rio de Janeiro	50,0%	20.906	10.453
OFF Outlet Fashion Fortaleza	50,0%	15.223	7.612
	<b>52,9%</b>	<b>370.291</b>	<b>195.757</b>



# Distribuição Geográfica



Região	PIB	Varejo
Sul e Sudeste	70,8%	71,0%

Fonte: IBGE 2015

Off Outlet Fashion Fozteza



ABL total (m²) 15.223

Shopping do Vale



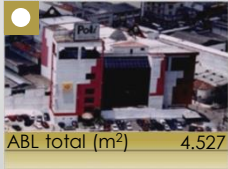
ABL total (m²) 16.882

Cascavel JI Shopping



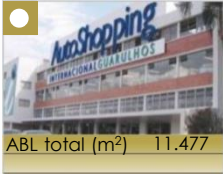
ABL total (m²) 8.877

Poli Shopping Guarulhos



ABL total (m²) 4.527

Auto Shopping



ABL total (m²) 11.477

Outlet Premium Salvador



ABL total (m²) 14.964

Outlet Premium São Paulo



ABL total (m²) 22.903

Parque Shopping Sulacap



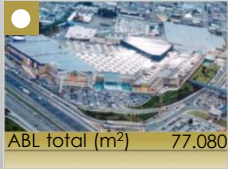
ABL total (m²) 28.770

Outlet Premium Rio de Janeiro



ABL Total(m²) 20.936

Internacional Shopping Guarulhos



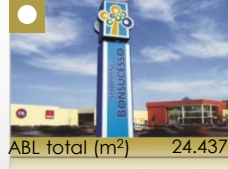
ABL total (m²) 77.080

Suzano Shopping



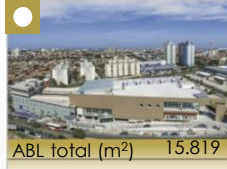
ABL total (m²) 19.583

Shopping Bonsucesso



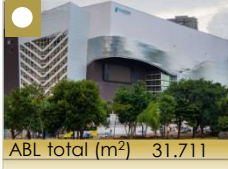
ABL total (m²) 24.437

Unimart Shopping Campinas



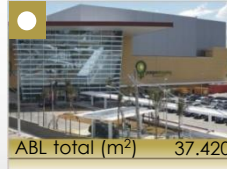
ABL total (m²) 15.819

Parque Shopping Maia



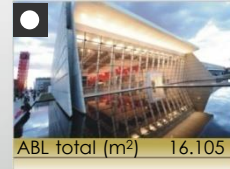
ABL total (m²) 31.711

Parque Shopping Barueri



ABL total (m²) 37.420

Outlet Premium Brasília



ABL total (m²) 16.105

## OFF Outlet Fashion Fortaleza



**Tipo:** Outlet Center

**Localização:** Rodovia BR 020 - Km 12. Toco – Caucaia/CE

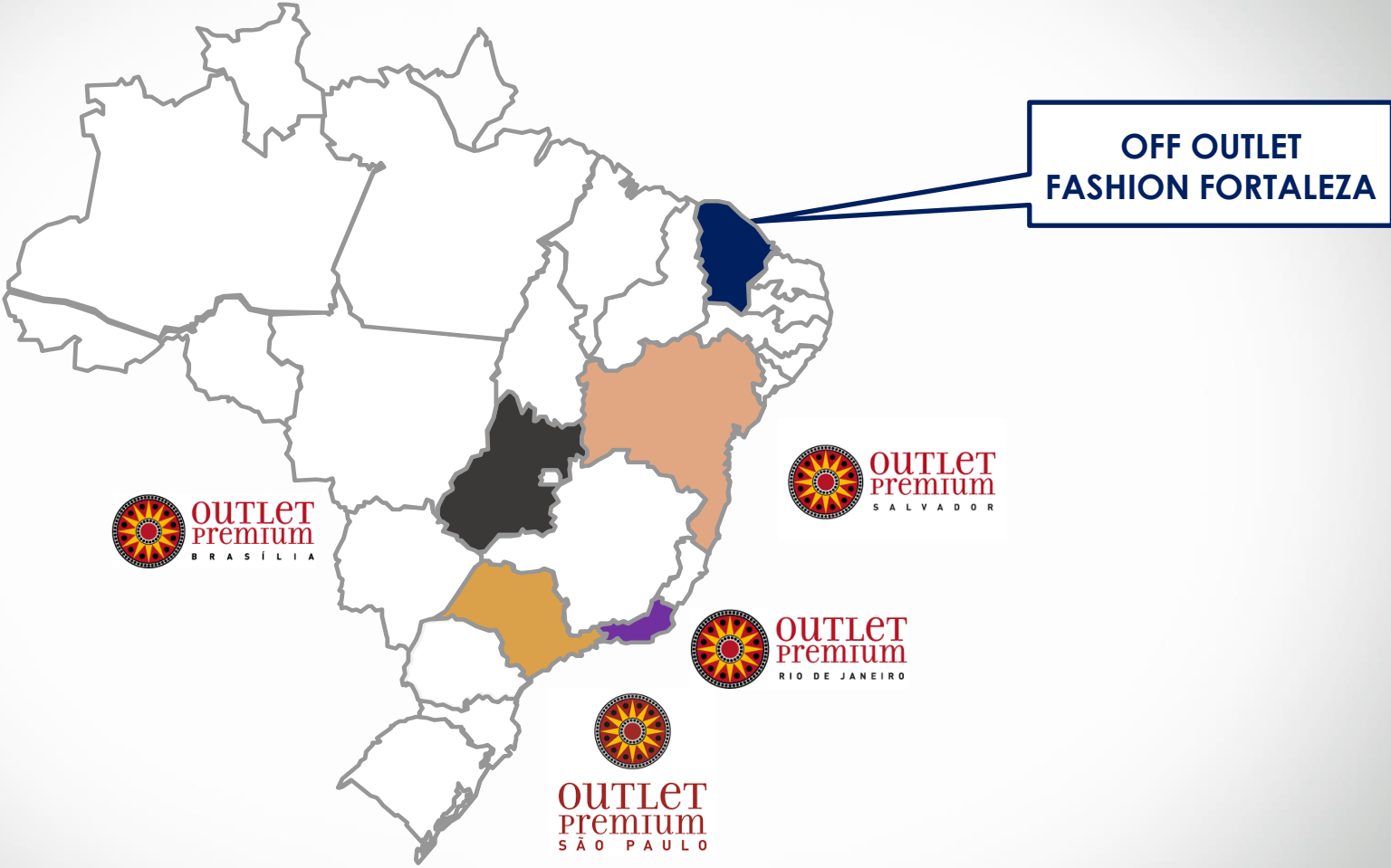
**ABL Total:** 15.223 m<sup>2</sup>

**Número de Lojas:** mais de 60 operações

**Algumas Lojas:** Nike, Calvin Klein, Guess, Tommy, Lacoste, Le Lis

Blanc, Levi's, Asics, Kipling e New Balance

# Operações de Outlet Centers



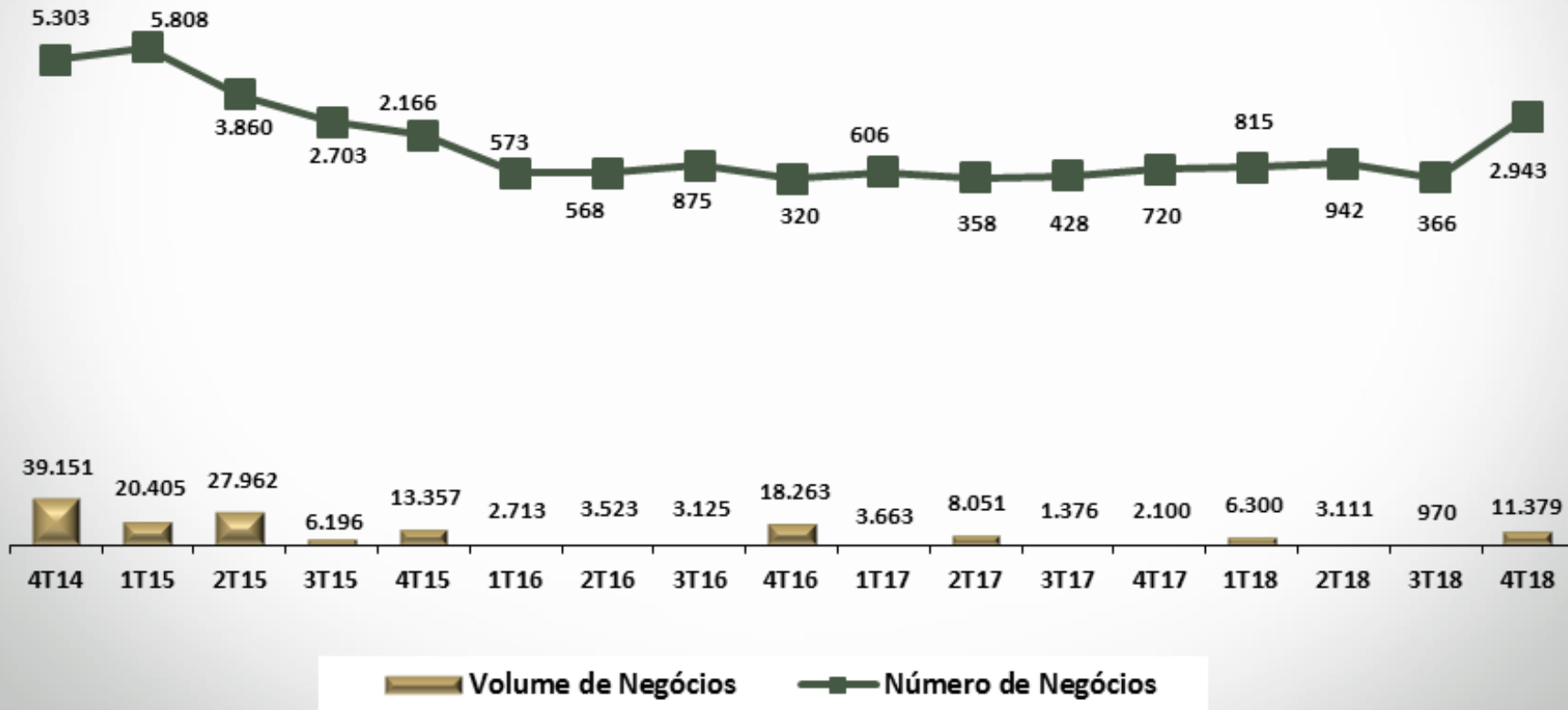


## Desempenho Acionário

GSHP3	
Preço Final em 31/12/2018	R\$ 6,58
Maior Preço em 4T18	R\$ 7,18
Menor Preço em 4T18	R\$ 2,67
Valorização no 4T18	88,0%
Valorização em 2018	35,4%
Valorização do Ibovespa no 4T18	10,8%
Valorização do Ibovespa em 2018	15,0%

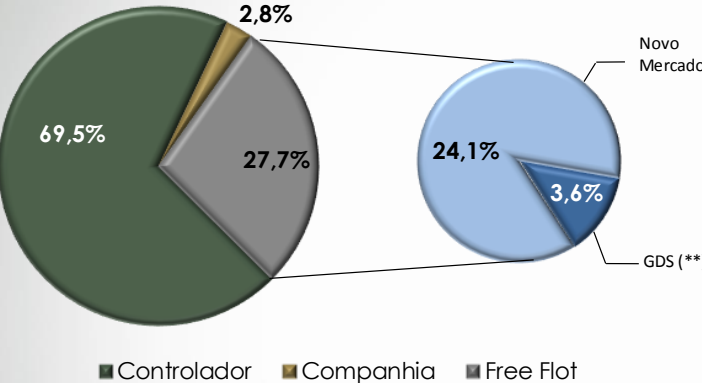
# GSHP3

Volume (R\$ mil)





# Estrutura Acionária



	Nr. Ações	Tipo de Investidor (*)
<b>Controladores e Administração</b>	<b>48.276.649</b>	<b>69,5%</b>
<b>Companhia</b>	<b>1.923.550</b>	<b>2,8%</b>
<b>Free float</b>	<b>19.235.500</b>	<b>7,4% - Brasileiros</b> <b>13,8% - Estrangeiros</b> <b>3,6% - GDS (**)</b> <b>2,9% - Varejo</b>
<b>Total</b>	<b>69.435.699</b>	-

Listada desde Julho de 2007

Formador de Mercado – Bradesco Corretora



(\*) Posição em 18/03/2019  
 (\*\*) Global Depository Shares

# General Shopping & Outlets

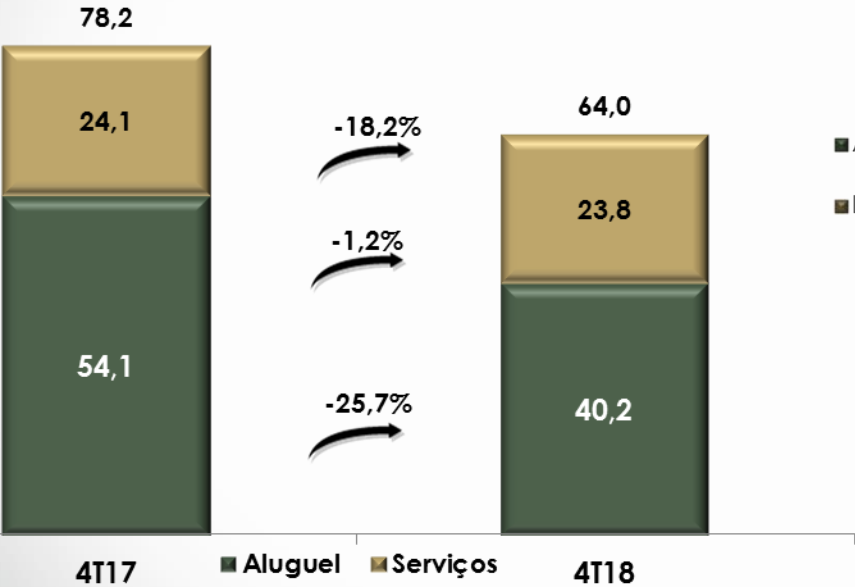
DO BRASIL



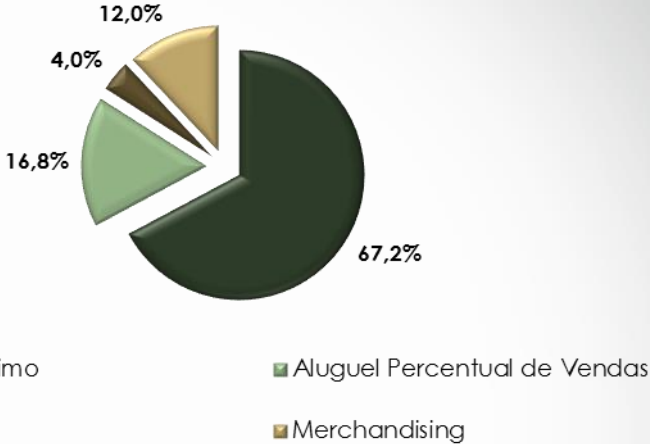
## Desempenho Financeiro

# Receita Bruta

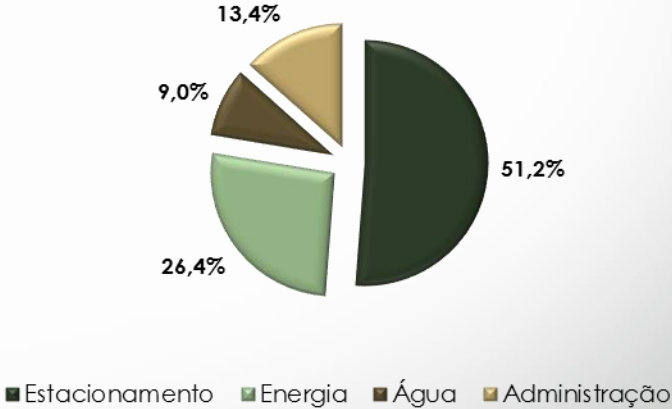
**EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA**  
(R\$ milhões)



**Receita de Aluguéis - 4T18**

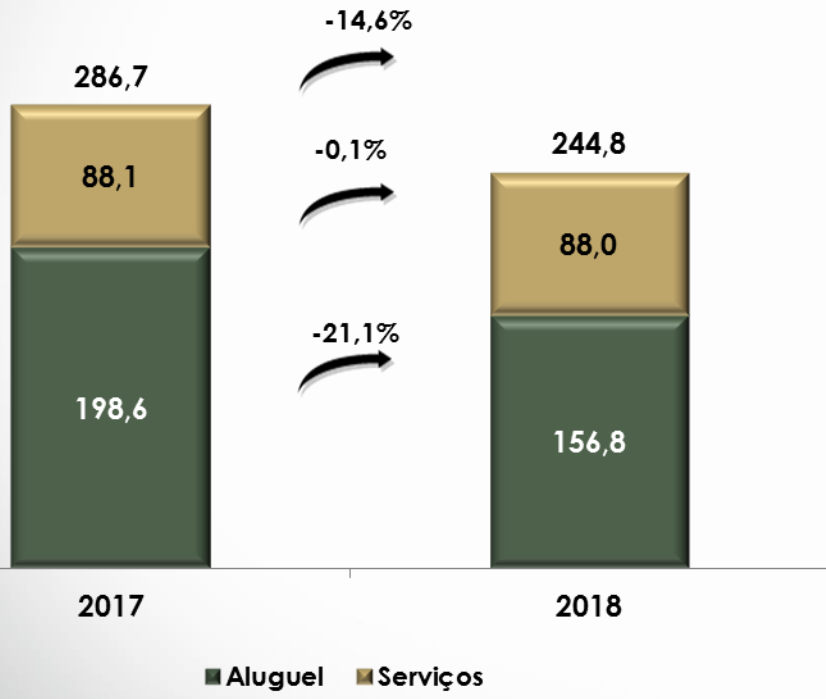


**Receita de Serviços - 4T18**

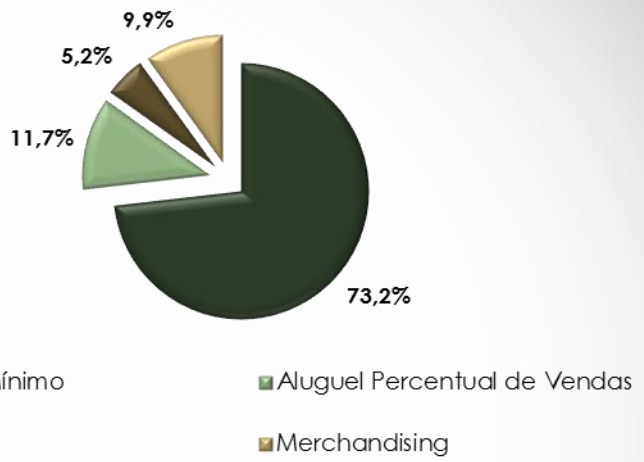


# Receita Bruta

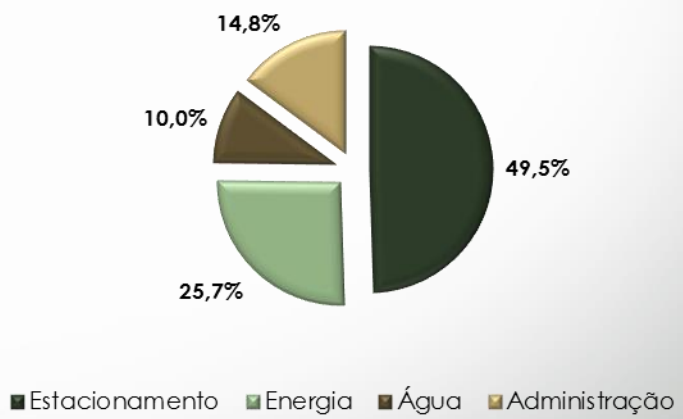
**EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA  
(R\$ milhões)**



**Receita de Aluguéis - 2018**



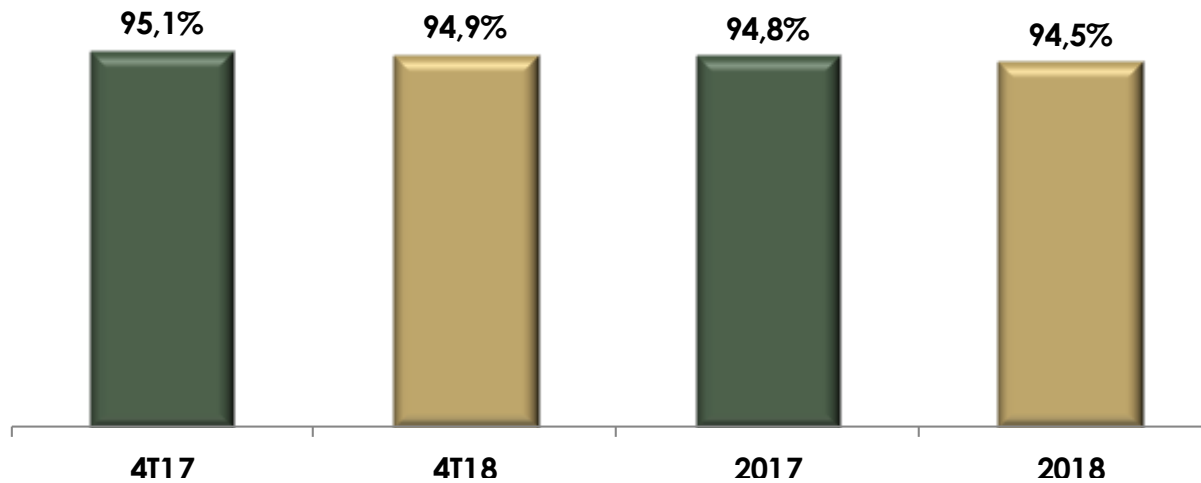
**Receita de Serviços - 2018**



# Performance

Descrição	4T17	4T18	Var.	2017	2018	Var.
<b>Total</b>						
ABL Média (m <sup>2</sup> )	244.540	188.304	-23,0%	244.540	198.582	-18,8%
Aluguel (R\$/m <sup>2</sup> )	221,18	213,37	-3,5%	812,21	789,35	-2,8%
Serviços (R\$/m <sup>2</sup> )	98,73	126,66	28,3%	360,16	443,29	23,1%
<b>Total (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>319,91</b>	<b>340,03</b>	<b>6,3%</b>	<b>1.172,37</b>	<b>1.232,64</b>	<b>5,1%</b>

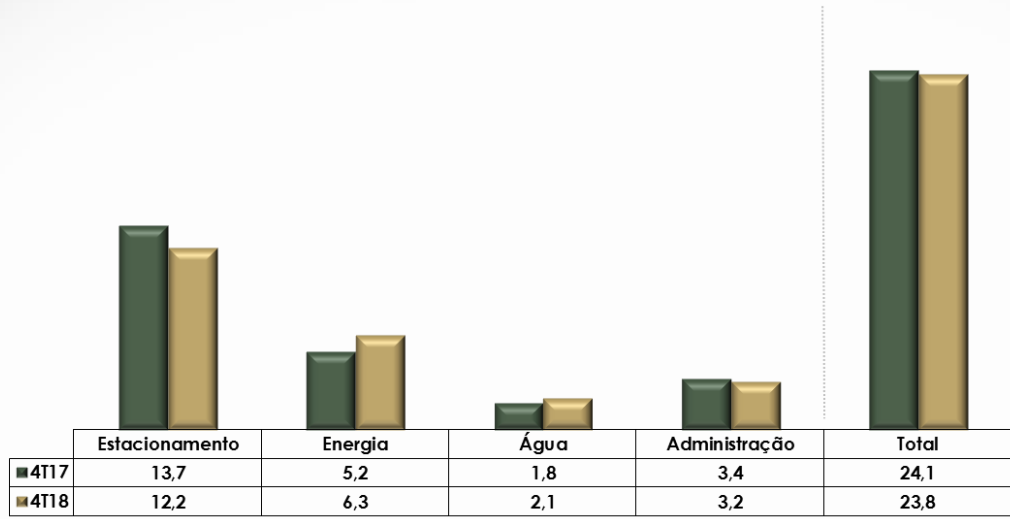
## EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



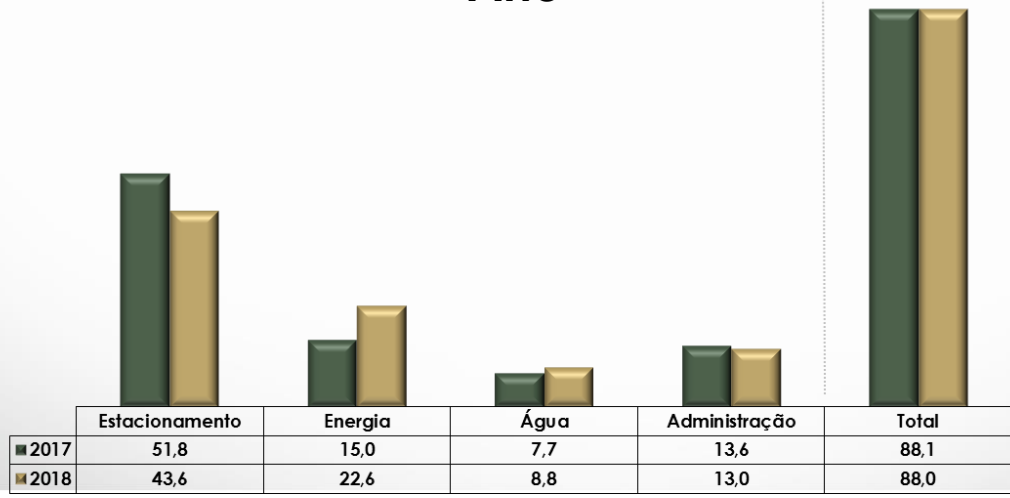


# Receita de Serviços – R\$ milhões

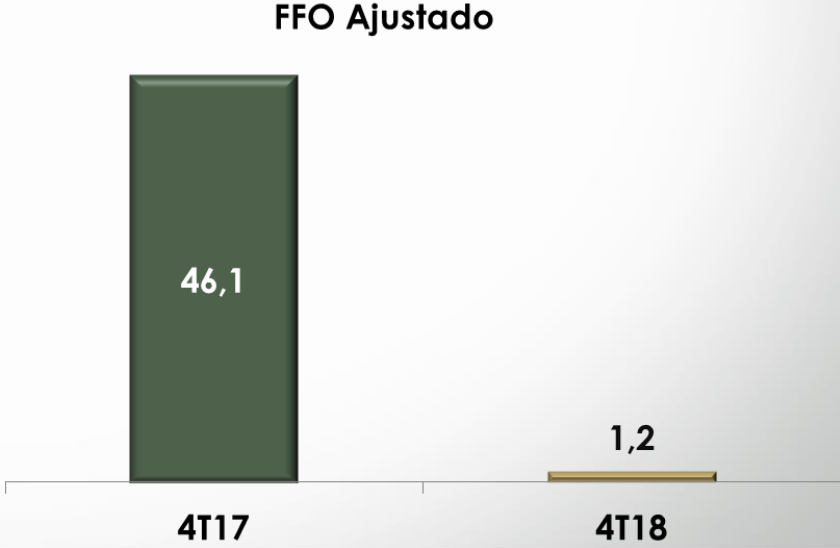
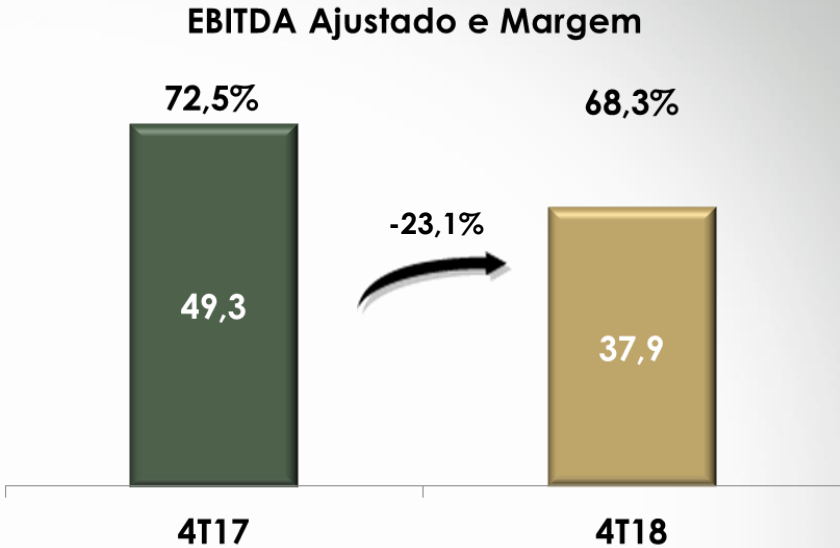
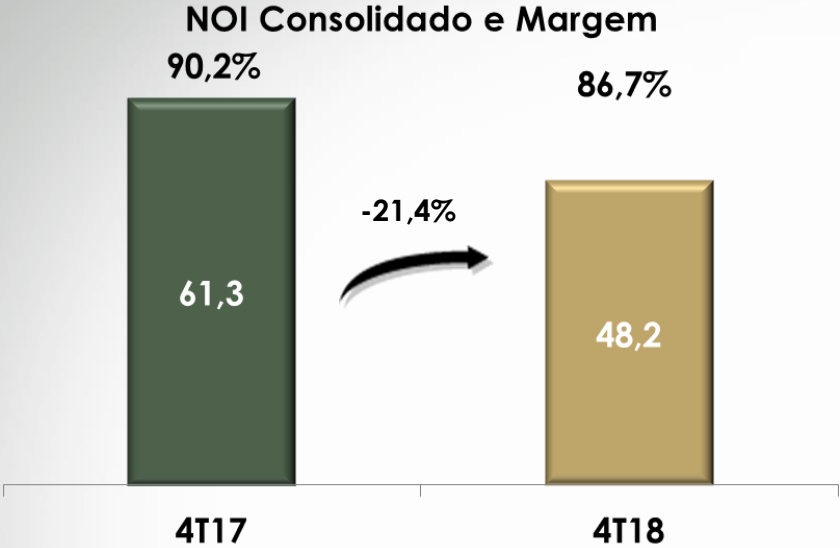
## 4º Trimestre



## Ano

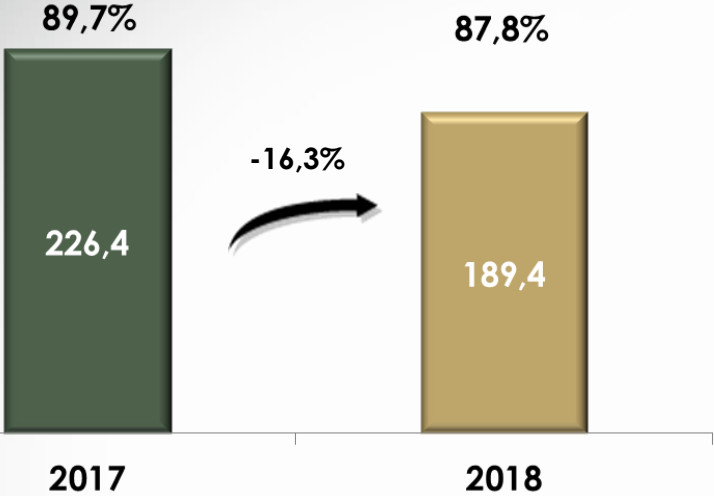


# Indicadores Financeiros – R\$ milhões

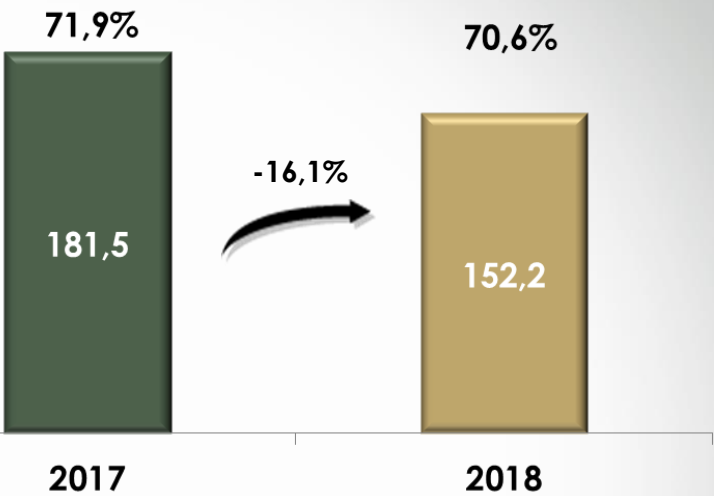


# Indicadores Financeiros – R\$ milhões

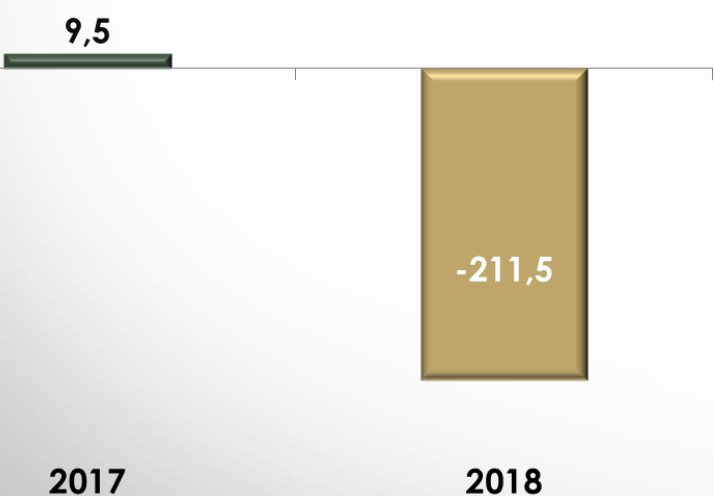
**NOI Consolidado e Margem**



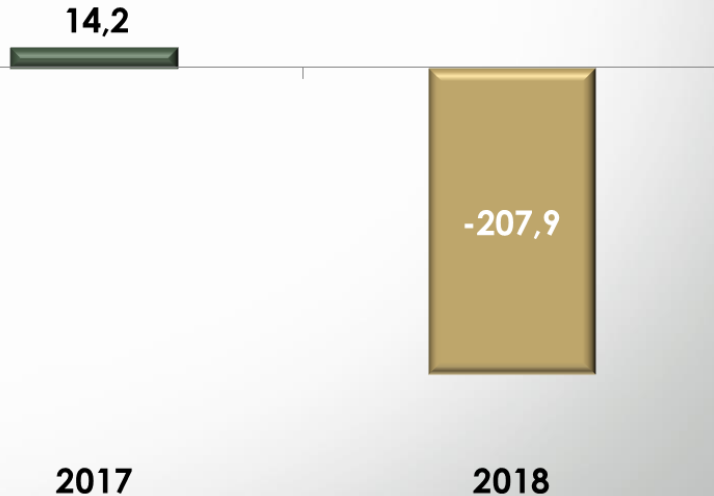
**EBITDA Ajustado e Margem**



**Resultado Líquido Ajustado**



**Adjusted FFO**

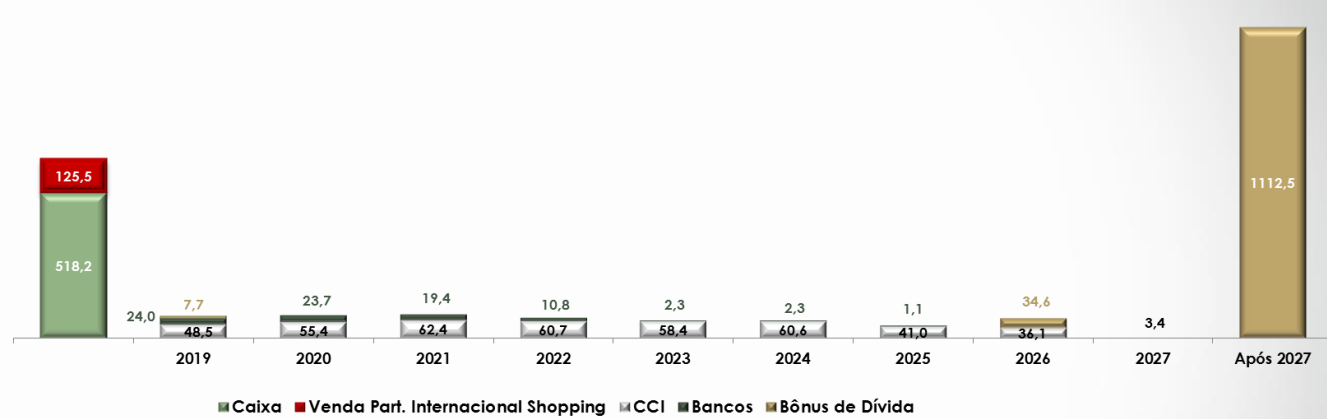


# Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

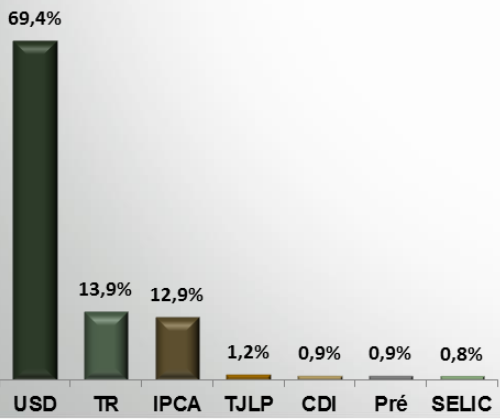
Caixa e Equivalentes de Caixa x Endividamento



Cronograma de Amortização



Composição do Endividamento



Cronograma de Amortização

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Após 2027	Total	%
CCI	48,5	55,4	62,4	60,7	58,4	60,6	41,0	36,1	3,4	-	426,5	25,6%
Bancos	24,0	23,7	19,4	10,8	2,3	2,3	1,1	-	-	-	83,6	5,0%
Bônus de Dívida	7,7	-	-	-	-	-	-	35	-	1.112,5	1.154,8	69,4%
<b>Total</b>	<b>80,2</b>	<b>79,1</b>	<b>81,8</b>	<b>71,5</b>	<b>60,7</b>	<b>62,9</b>	<b>42,1</b>	<b>70,7</b>	<b>3,4</b>	<b>1.112,5</b>	<b>1.664,9</b>	<b>100,0%</b>

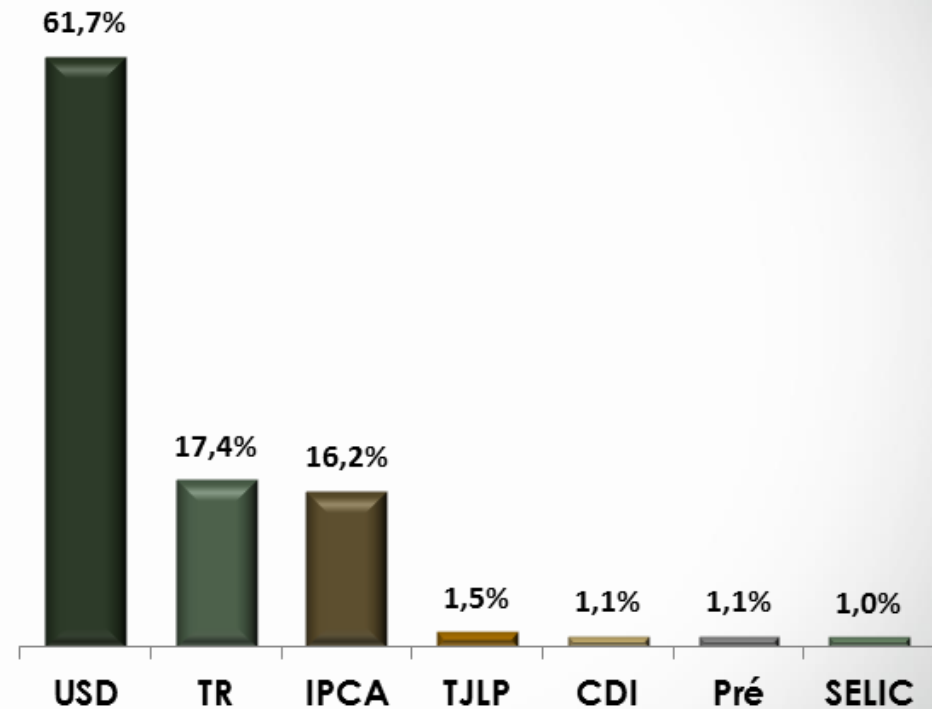
# Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

## Segundo critério das Agências de Rating\*

### Caixa e Equivalentes de Caixa x Endividamento

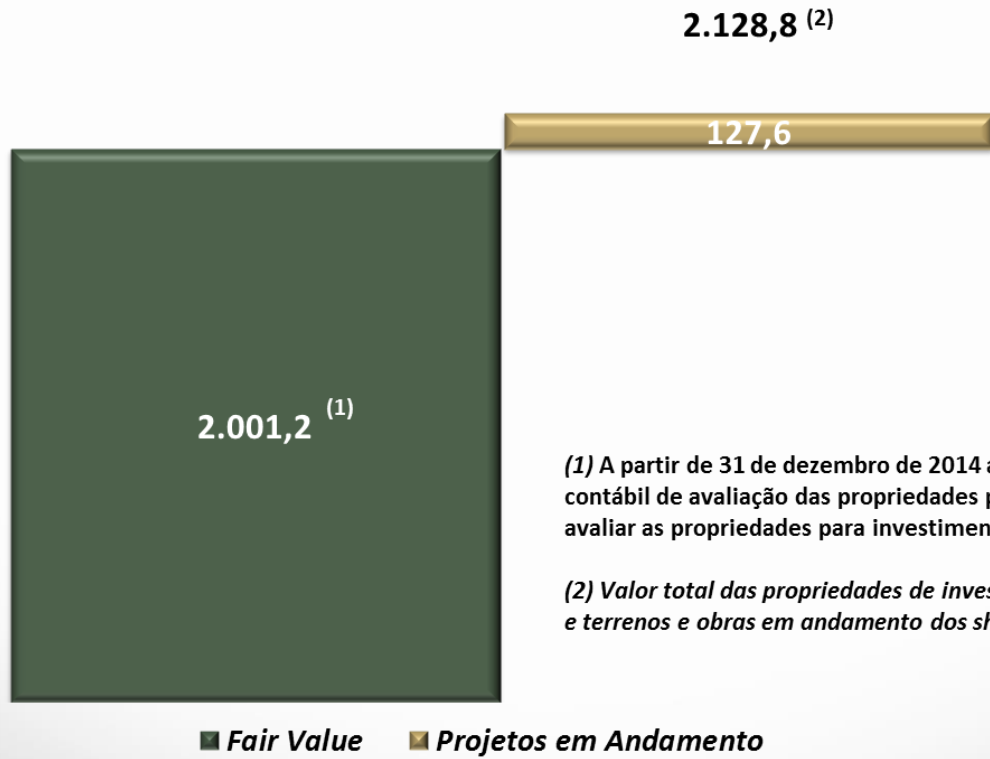


### Composição do Endividamento



\* Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity, no valor de R\$ 331,8 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](mailto:dri@generalshopping.com.br)

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