

GeneralShopping&Outlets

DO BRASIL



APIMEC-SP 2019

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

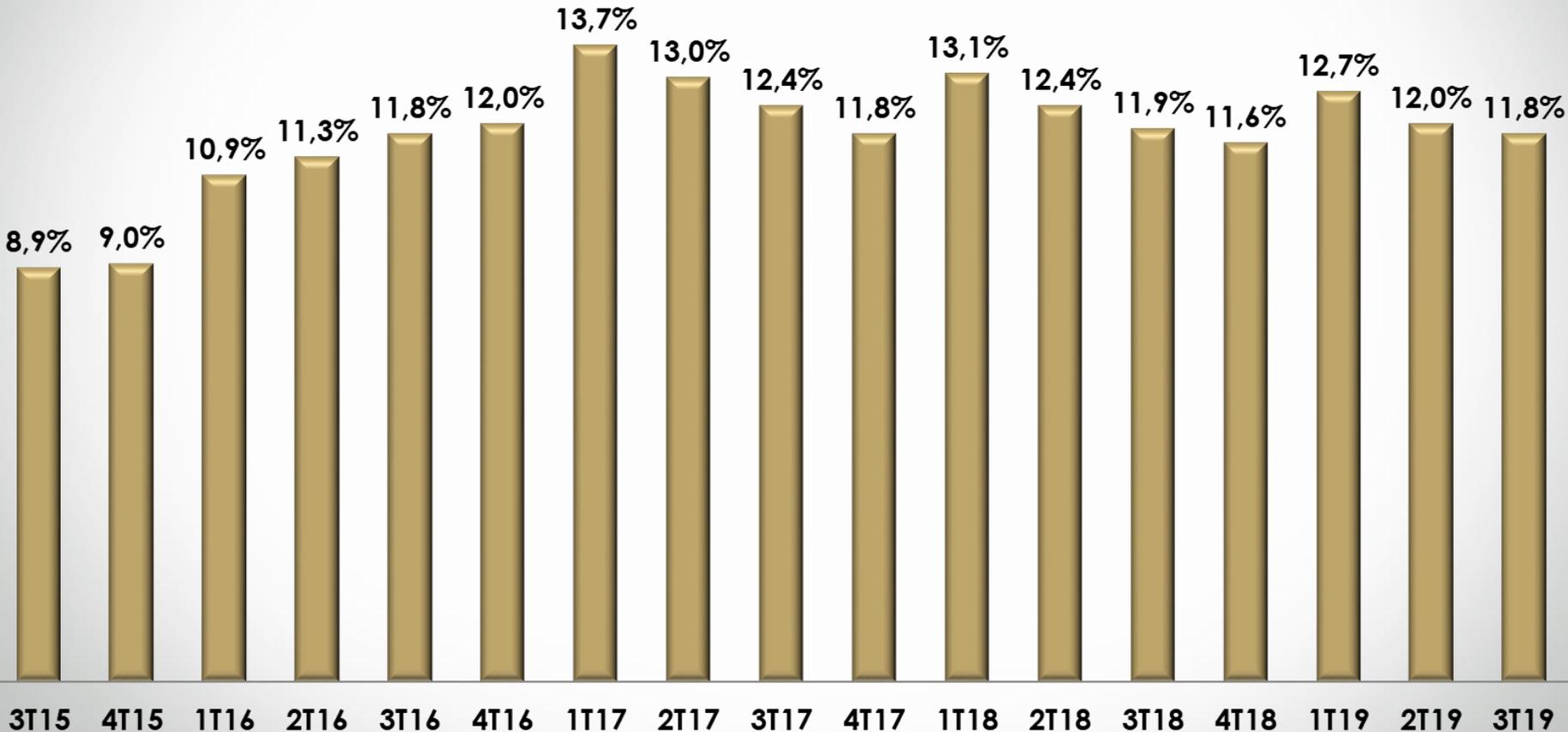
GeneralShopping&Outlets

DO BRASIL



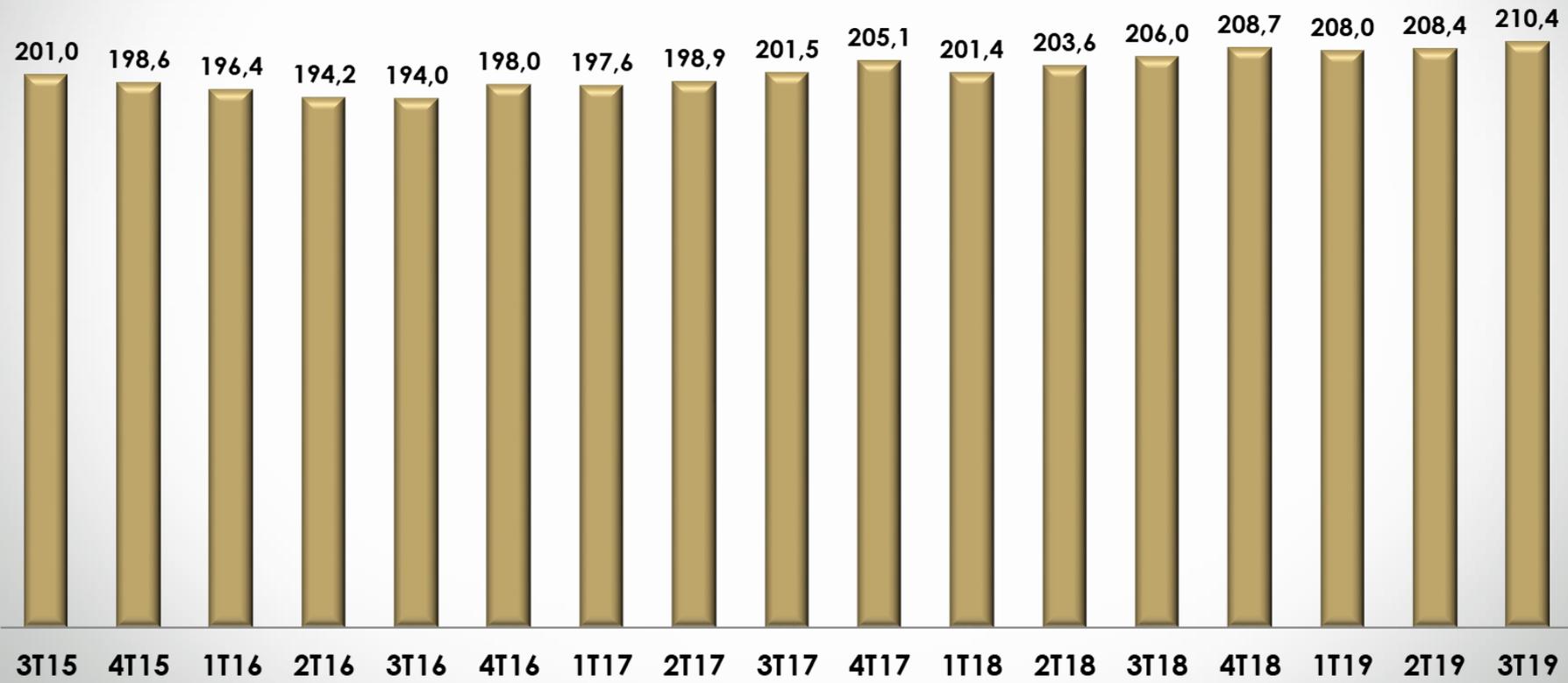
Panorama do Setor

Evolução da taxa de desocupação por trimestre



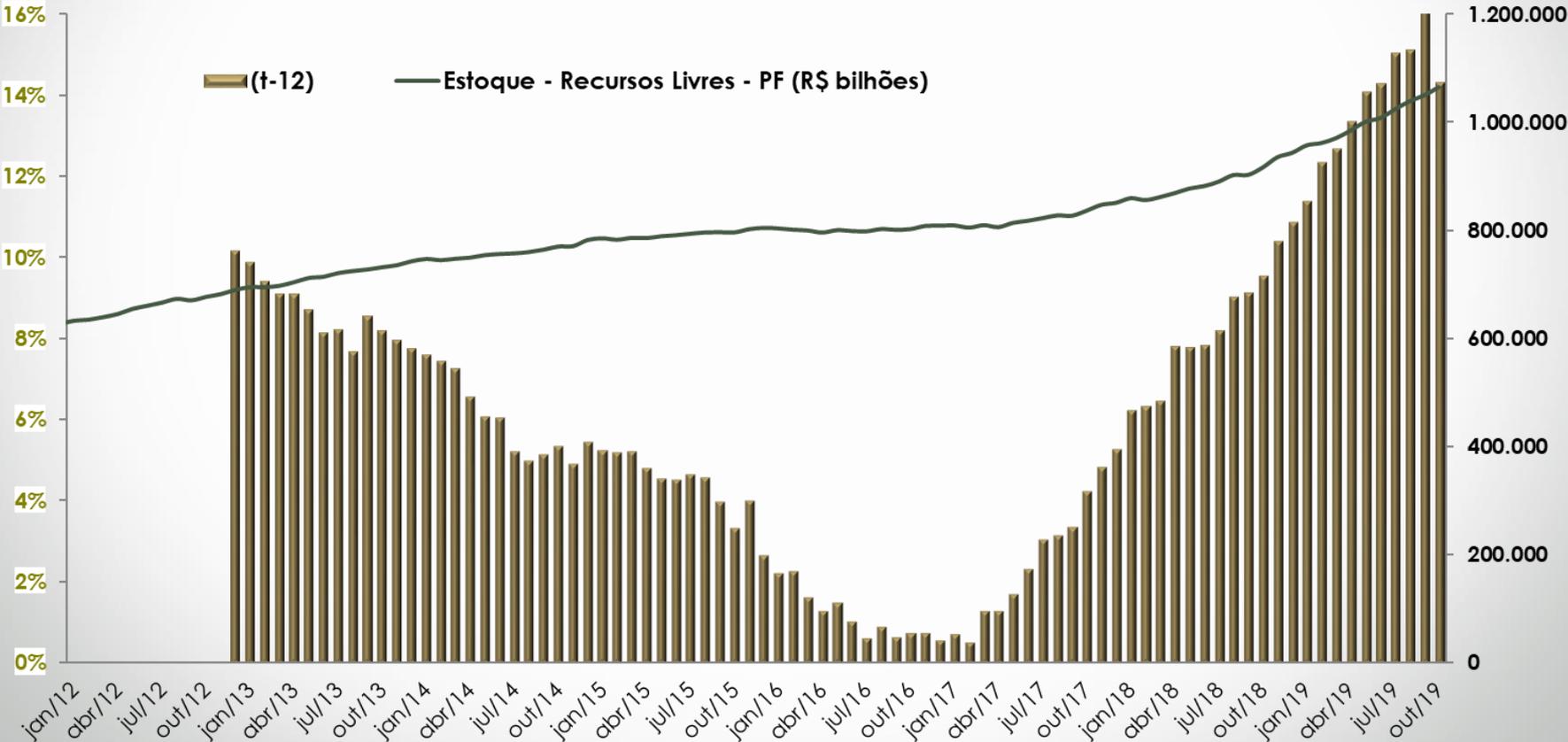
Fonte: PNAD Contínua – IBGE
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

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



Fonte: PNAD Contínua – IBGE - Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

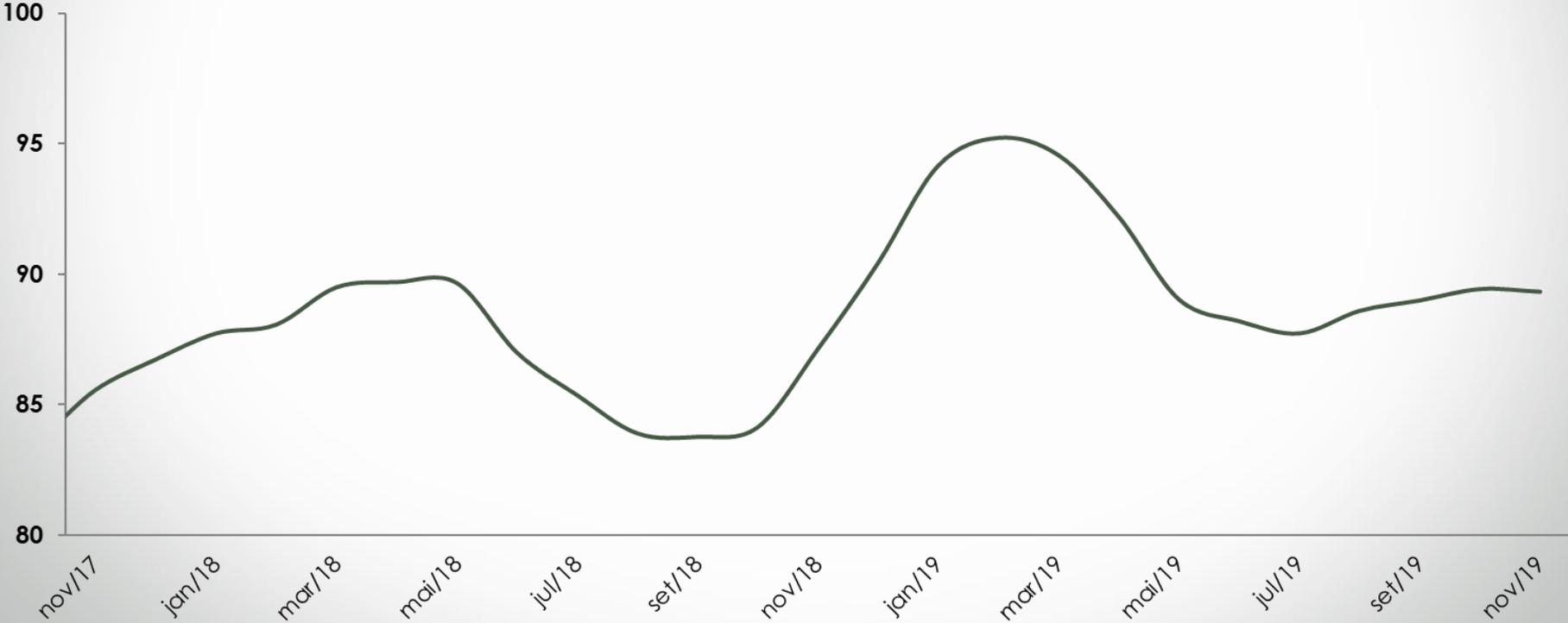
Volume de crédito destinado às famílias Estoque



Taxa de Inadimplência Pessoas Físicas - %



Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral

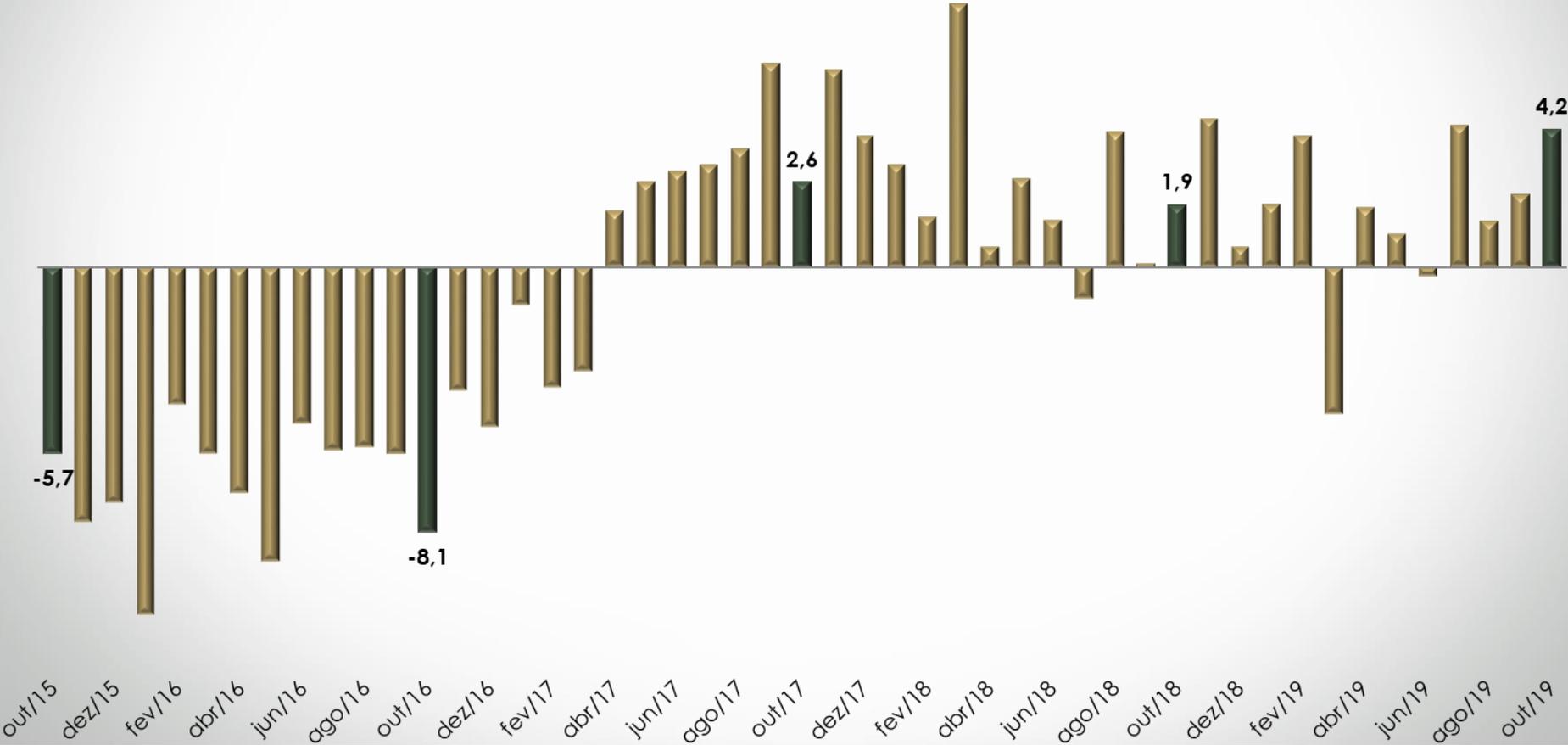


Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV
Elaboração: General Shopping e Outlets do Brasil

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

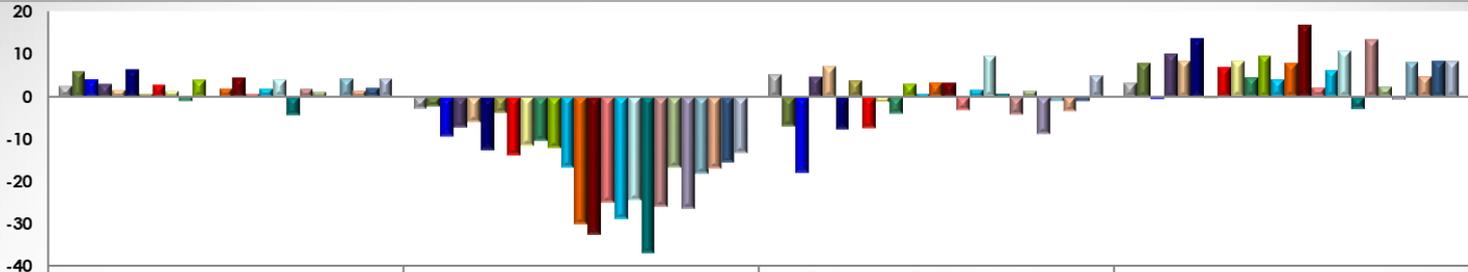
Performance do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – out/17-out/19



Performance do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – out/17-out/19



	Varejo - total	Livros, jornais, revistas e papelaria	Equip. e mat. Escrit., informática e comunicação	Outros artigos de uso pessoal e doméstico
out/17	2,6	-2,8	5,2	3,2
nov/17	6,0	-2,2	-6,9	7,9
dez/17	4,0	-9,3	-17,9	-0,6
jan/18	3,1	-7,2	4,7	10,0
fev/18	1,5	-5,9	7,1	8,4
mar/18	6,5	-12,6	-7,6	13,8
abr-18	0,6	-3,7	3,7	-0,1
mai-18	2,7	-13,6	-7,4	6,9
jun-18	1,4	-11,5	-1,3	8,5
jul/18	-1,0	-10,4	-4,1	4,6
ago-18	4,1	-12,0	3,1	9,5
set-18	0,1	-16,6	0,7	4,0
out/18	1,9	-29,9	3,2	7,8
nov-18	4,5	-32,4	3,3	16,9
dez-18	0,6	-24,8	-3,3	2,1
jan-19	1,9	-28,7	1,6	6,1
fev-19	4,0	-24,3	9,6	10,7
mar-19	-4,4	-36,8	0,6	-3,0
abr-19	1,8	-25,8	-4,3	13,4
mai-19	1,0	-16,6	1,4	2,3
jun-19	-0,3	-26,2	-8,8	-0,8
jul-19	4,3	-18,1	-1,1	8,1
ago-19	1,4	-16,9	-3,5	4,7
set-19	2,1	-15,3	-1,0	8,5
out-19	4,2	-13,3	4,9	8,3

GeneralShopping&Outlets DO BRASIL



Visão Geral da Companhia

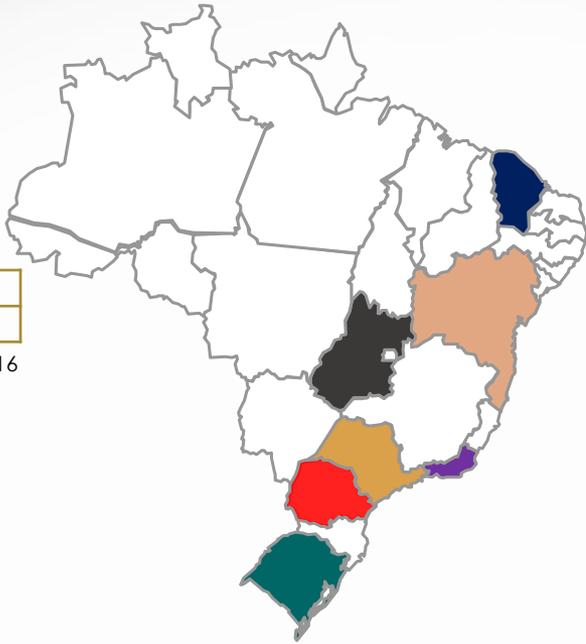
General Shopping e Outlets do Brasil – Portfólio Próprio

Shopping Center	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria
Parque Shopping Barueri	48,0%	36.300	17.424
Parque Shopping Maia	50,1%	31.711	15.887
Shopping do Vale	84,4%	16.882	14.247
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477
Cascavel JL Shopping	85,5%	8.877	7.590
Outlet Premium Brasília	3,0%	16.162	485
Unimart Shopping Campinas	0,5%	15.878	79
Shopping Bonsucesso	0,1%	25.273	25
	41,3%	162.560	67.214

General Shopping e Outlets do Brasil – Prestação de Serviços

Shopping Center	ABL Total (m ²)
Parque Shopping Sulacap	29.022
Outlet Premium São Paulo	24.337
Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906
Outlet Premium Fortaleza	15.172
Outlet Premium Salvador	14.964
Poli Shopping Guarulhos	3.386
	107.787

Distribuição Geográfica



Região	PIB	Varejo
Sul e Sudeste	70,2%	71,2%

Fonte: IBGE 2016

- Shopping em operação
- ▲ Shopping em construção

Auto Shopping



ABL total (m²) 11.477

Outlet Premium Grande SP



ABL Total m²) 24.000

Outlet Premium Salvador



ABL total (m²) 14.964

Outlet Premium São Paulo



ABL total (m²) 24.337

Parque Shopping Sulacap



ABL total (m²) 29.022

Outlet Premium Rio de Janeiro



ABL Total(m²) 20.906

Poli Shopping Guarulhos



ABL total (m²) 3.386

Shopping Bonsucesso



ABL total (m²) 25.273

Unimart Shopping Campinas



ABL total (m²) 15.878

Parque Shopping Maia



ABL total (m²) 31.711

Parque Shopping Barueri



ABL total (m²) 36.300

Outlet Premium Brasília



ABL total (m²) 16.162

Outlet Premium Fortaleza



ABL Total(m²) 15.172

Shopping do Vale



ABL total (m²) 16.882

Cascavel JL Shopping



ABL total (m²) 8.877



Auto Shopping

Tipo: Temático

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 100,0%

ABL Total: 11.477 m²

ABL Própria: 11.477 m²

Nº de Lojas: 62



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: 73



Shopping do Vale

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Cachoeirinha/RS

Participação: 84,4%

ABL Total: 16.882 m²

ABL Própria: 14.247 m²

Nº de Lojas: 109



Unimart Shopping Campinas

Tipo: Open Lifestyle Center

Cidade/Estado: Campinas/SP

Participação: 0,5%

ABL Total: 15.878 m²

ABL Própria: 79 m²

Nº de lojas: 125



Parque Shopping Barueri

Tipo: Regional

Cidade/Estado: Barueri/SP

Participação: 48,0%

ABL Total: 36.300 m²

ABL Própria: 17.424 m²

Nº de lojas: 162



Outlet Premium Brasília

Tipo: Outlet Center

Cidade/Estado: Alexânia/GO

Participação: 3,0%

ABL Total: 16.162 m²

ABL Própria: 485 m²

Nº de lojas: 75



Shopping Bonsucesso

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 0,1%

ABL Total: 25.273 m²

ABL Própria: 25 m²

Nº de lojas: 129



Parque Shopping Maia

Tipo: Vizinhança

Cidade/Estado: Guarulhos/SP

Participação: 50,1%

ABL Total: 31.711 m²

ABL Própria: 15.887 m²

Nº de Lojas: 178

Greenfield - Outlet Premium Grande São Paulo



Tipo: Outlet Center

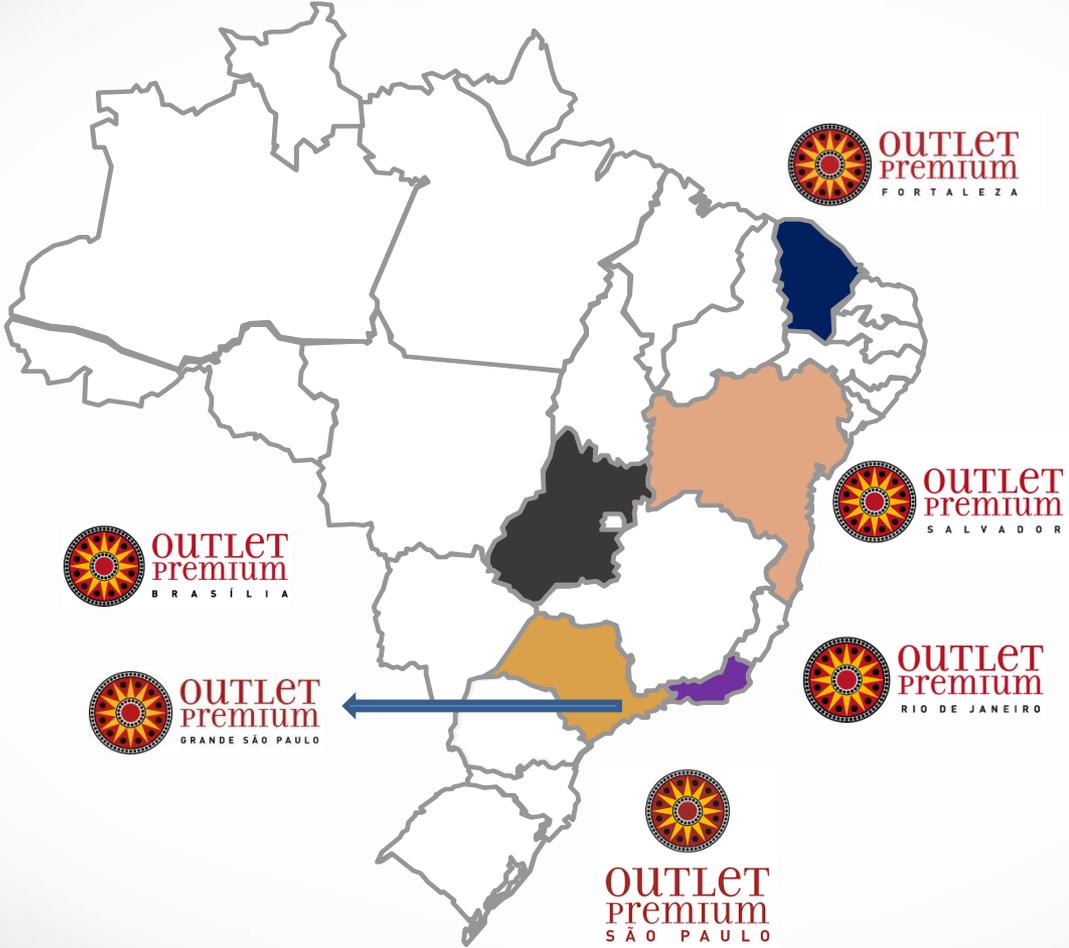
Localização: Rodovia Ayrton Senna, "saída 45", intersecção com a Rodovia Mogi-Dutra.

ABL Total: 24.000 m²*

Número de Lojas: 120 operações*

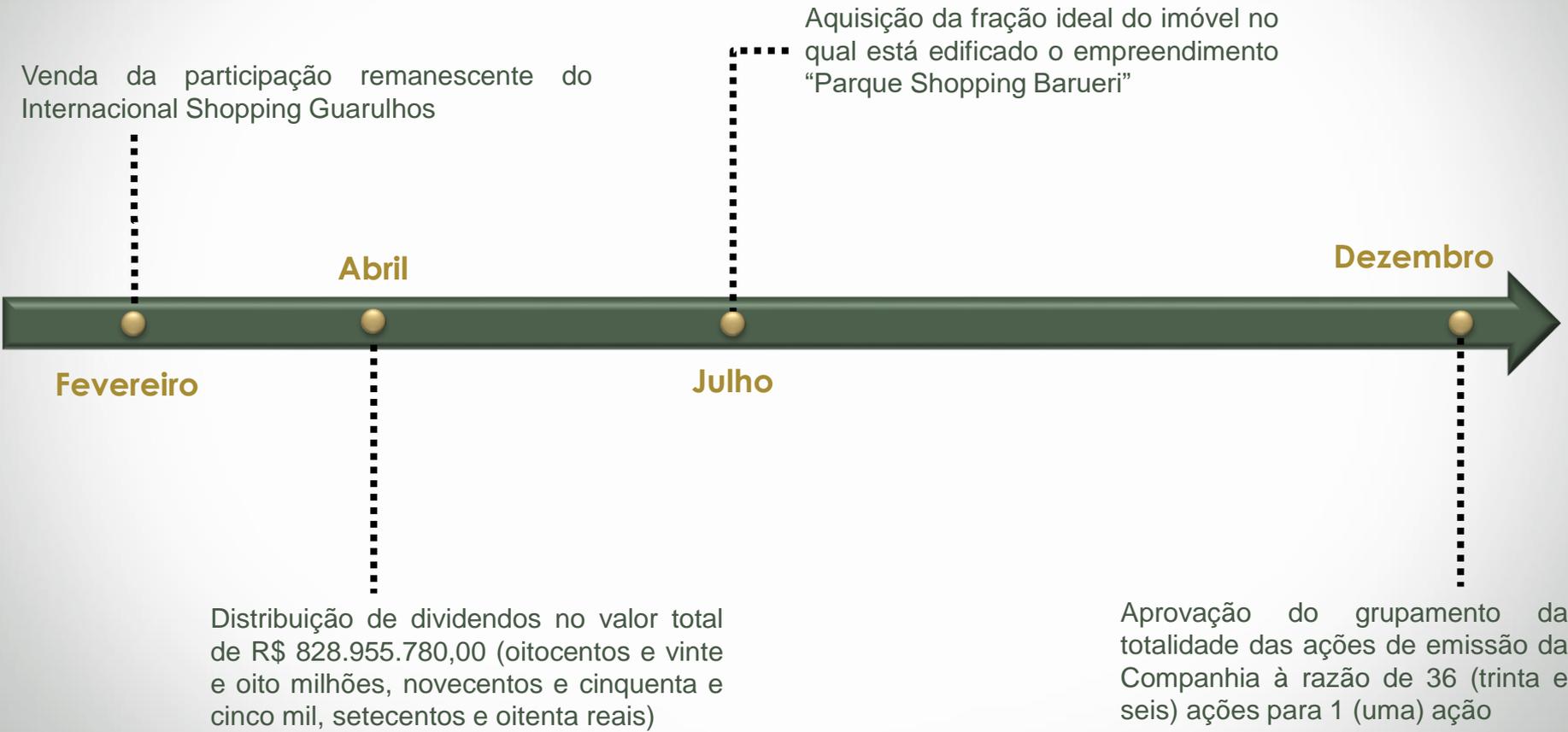
Data prevista para inauguração: segundo semestre de 2020

Operações de Outlet Centers



General Shopping e Outlets do Brasil

Eventos 2019



Serviços Complementares

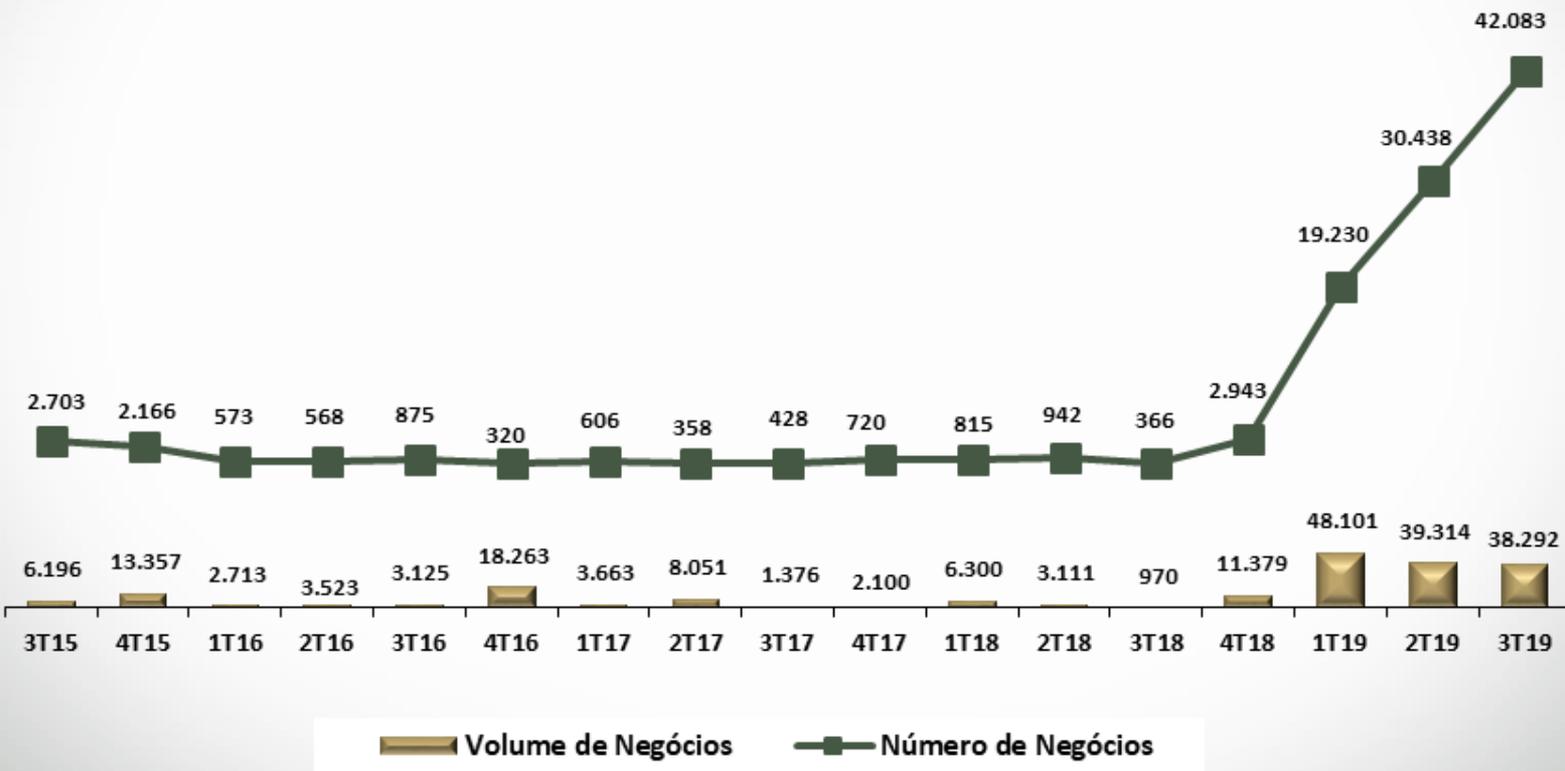
Atlas			Administração	Estacionamento	Água	Energia	
			Auto	✓	✓	✓	✓
			Poli Guarulhos	✓	✓	✓	✓
			Cascavel	✓	✓	✓	✓
			Do Vale	✓	✓	✓	✓
			Unimart Campinas	✓	✓	✓	✓
			Outlet São Paulo	✓	✓	✓	✓
			Barueri	✓	✓	✓	✓
			Outlet Brasília	✓	✓	✓	✓
			Bonsucesso	✓	✓	✓	✓
			Outlet Salvador	✓	✓	✓	✓
			Sulacap	✓	✓	✓	✓
			Maia	✓	✓	✓	✓
			Outlet Rio de Janeiro	✓	✓	✓	✓
			Outlet Premium Fortaleza	✓	✓	✓	✓

Participação	Empresa	Responsabilidade
100%	Energy	▶ Responsável pelo suprimento de energia e locação de equipamento para transmissão e distribuição
100%	Wass	▶ Responsável pelo planejamento do fornecimento de água, tratamento e distribuição
100%	I Park, FIPARK e GSPark	▶ Controla e administra estacionamentos
100%	GSB Adm	▶ Administra as operações de shopping centers
100%	ASG Adm	▶ Administra as operações do Auto Shopping

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

GSHP3

Volume (R\$ mil)



GSHP3	
Preço Final em 30/09/2019	R\$ 0,82
Maior Preço em 3T19	R\$ 1,11
Menor Preço em 3T19	R\$ 0,72
Valorização no 3T19	-1,2%

GeneralShopping&Outlets

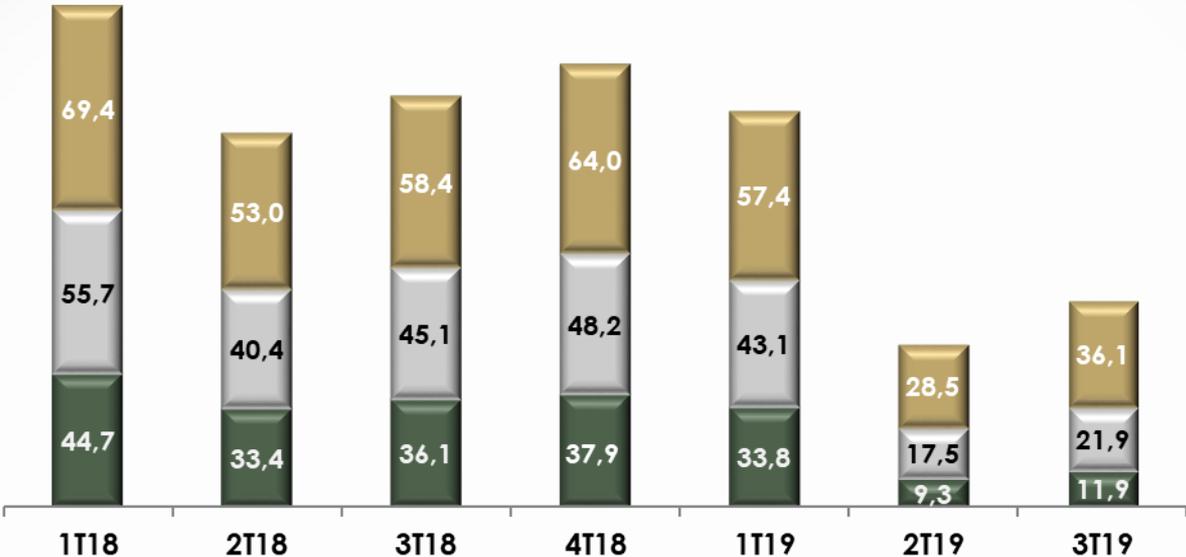
DO BRASIL



Desempenho Financeiro

Receita Bruta, NOI e EBITDA Ajustado

Valores em R\$ milhões

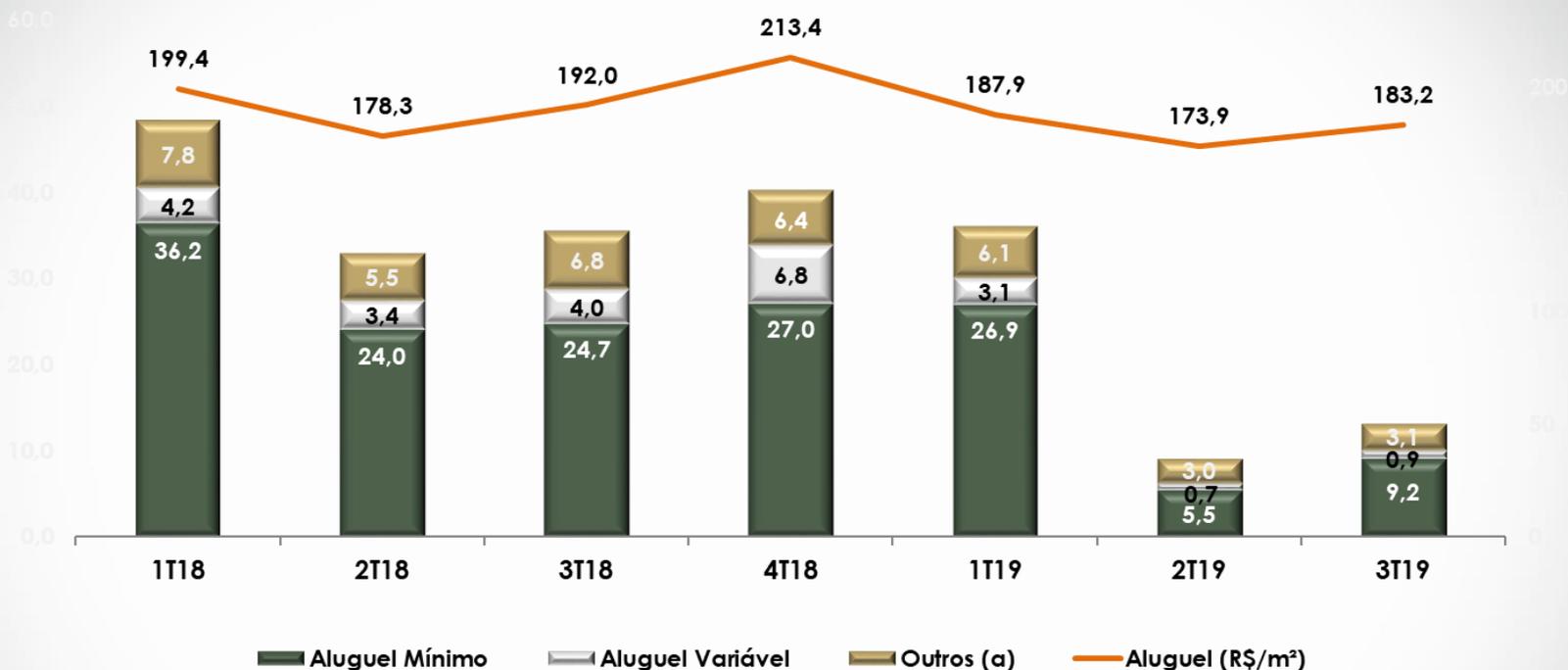


■ EBITDA Ajustado ■ NOI ■ Receita Bruta

	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Receita Bruta	69,4	53,0	58,4	64,0	57,4	28,5	36,1
NOI	55,7	40,4	45,1	48,2	43,1	17,5	21,9
EBITDA Ajustado	44,7	33,4	36,1	37,9	33,8	9,3	11,9
NOI Margem	90,4%	86,2%	87,4%	86,7%	85,6%	69,4%	69,7%
EBITDA Ajustado Margem	72,6%	71,2%	70,0%	68,3%	67,1%	37,0%	38,0%

Receita Bruta de Aluguel

Valores em R\$ milhões

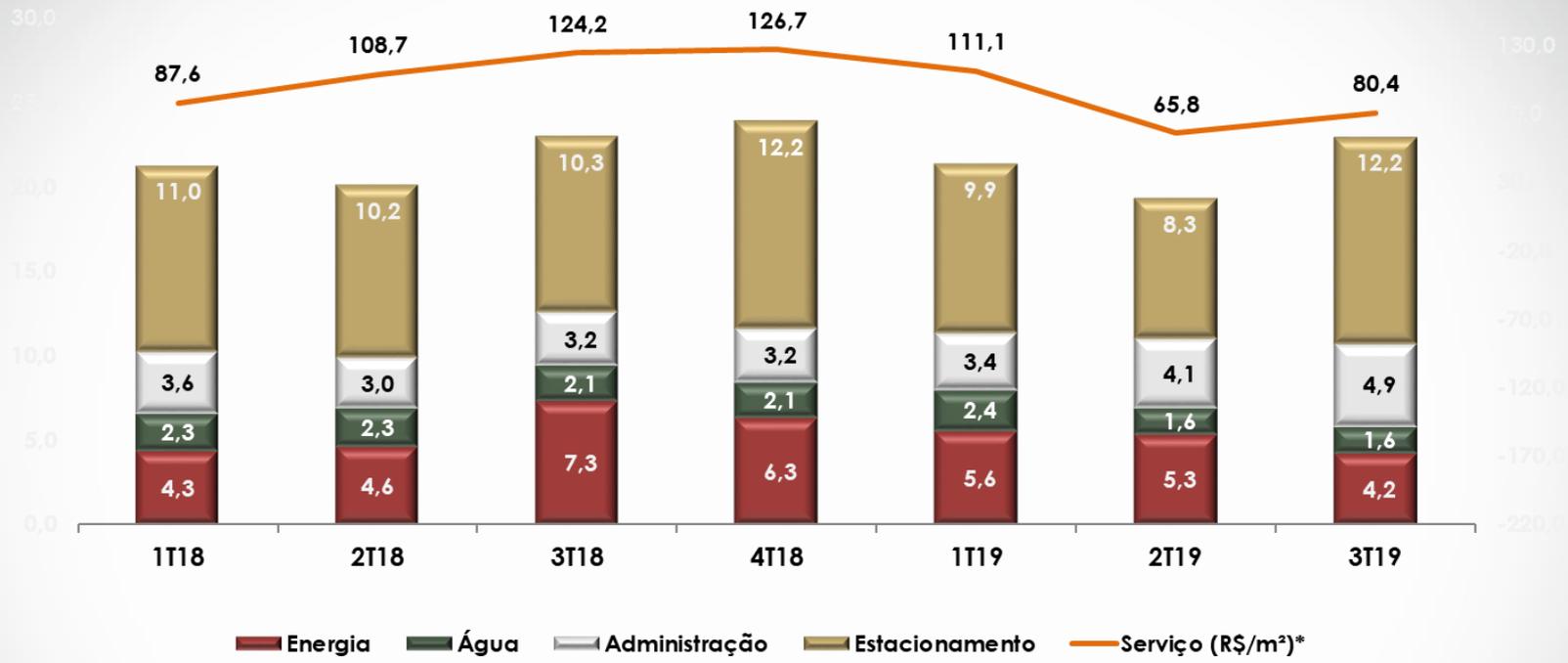


RECEITA DE ALUGUEL	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Aluguel Mínimo	36,2	24,0	24,7	27,0	26,9	5,5	9,2
Aluguel Variável	4,2	3,4	4,0	6,8	3,1	0,7	0,9
Outros (a)	7,8	5,5	6,8	6,4	6,1	3,0	3,1
Taxa de Ocupação	94,8%	94,2%	94,1%	94,9%	94,5%	95,2%	95,4%

(a) Inclui: Mall/Merchandising, Luvas e Linearização

Receita Bruta de Serviços

Valores em R\$ milhões

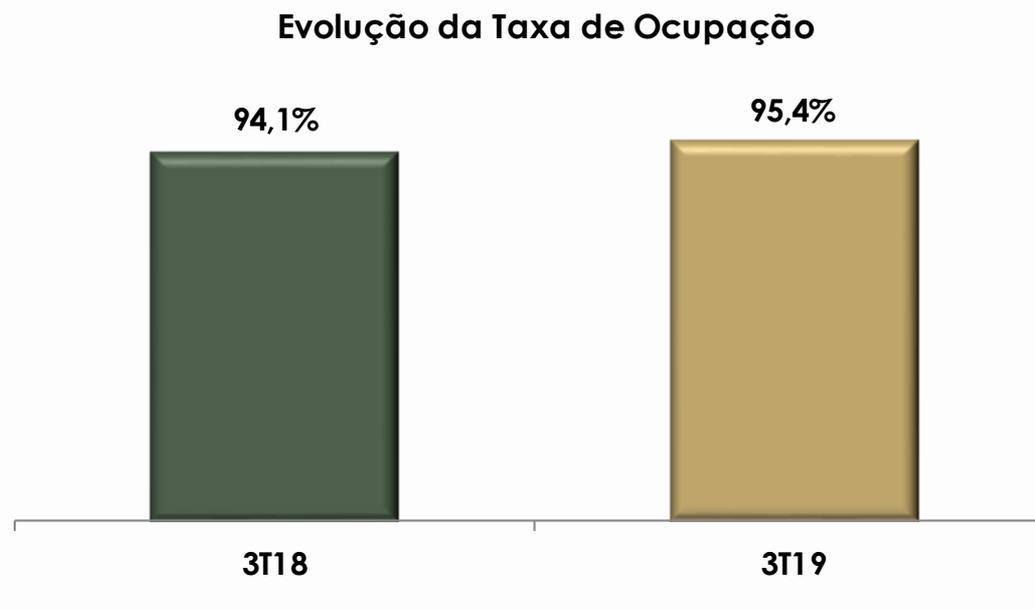


RECEITA DE SERVIÇOS	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Estacionamento	11,0	10,2	10,3	12,2	9,9	8,3	12,2
Energia	4,3	4,6	7,3	6,3	5,6	5,3	4,2
Água	2,3	2,3	2,1	2,1	2,4	1,6	1,6
Administração	3,6	3,0	3,2	3,2	3,4	4,1	4,9
Total	21,2	20,1	22,9	23,8	21,3	19,3	22,9

(*) a partir de 2T19 ponderado pela ABL administrada média

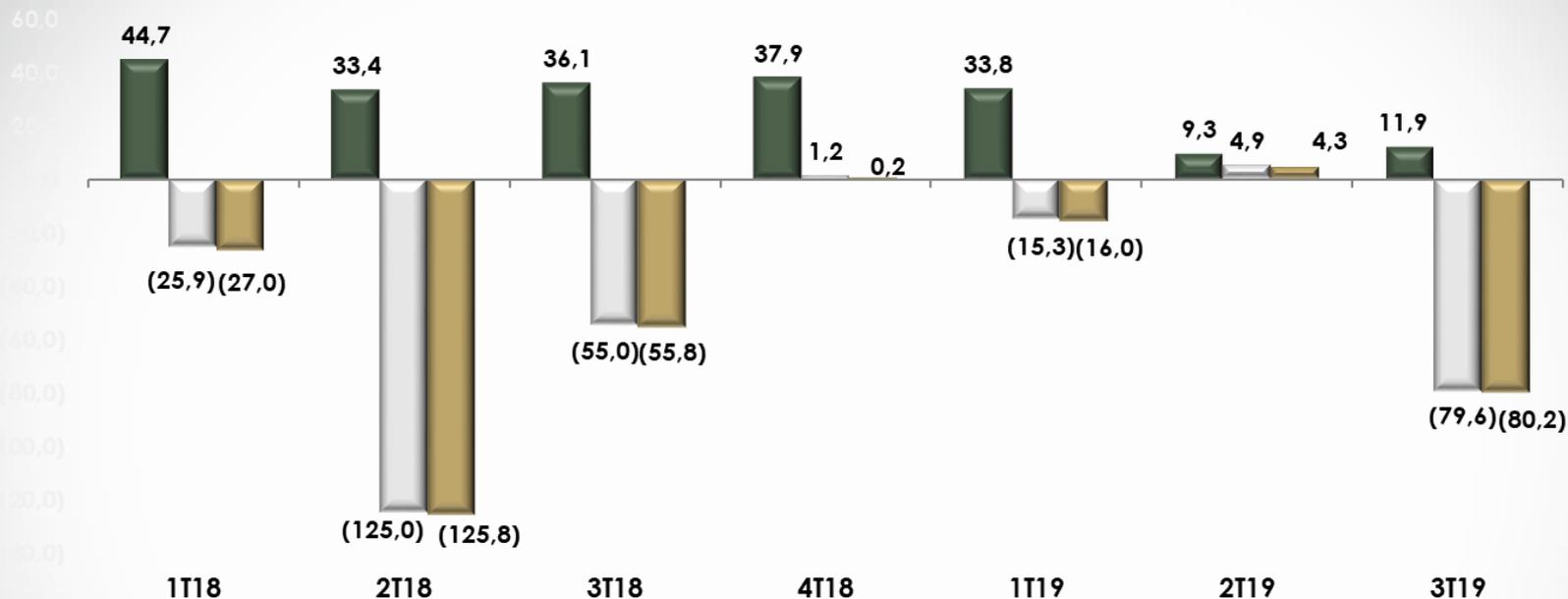
Performance

Descrição	3T18	3T19	Var.	9M18	9M19	Var.
	Total					
ABL Média (m ²)	184.576	71.830	-61,1%	201.392	107.803	-46,5%
Aluguel (R\$/m ²)	191,97	183,20	-4,6%	578,83	541,75	-6,4%
ABL Administrada Média (m ²)	351.491	285.607	-18,7%	350.060	302.952	-13,5%
Serviços (R\$/m ²)	65,22	80,37	23,2%	183,34	209,79	14,4%



EBITDA, FFO e Lucro Líquido Ajustados

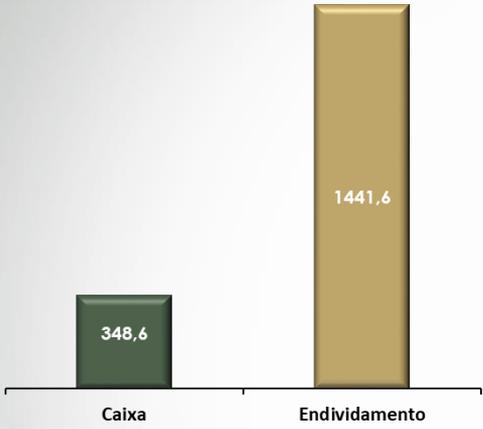
Valores em R\$ milhões



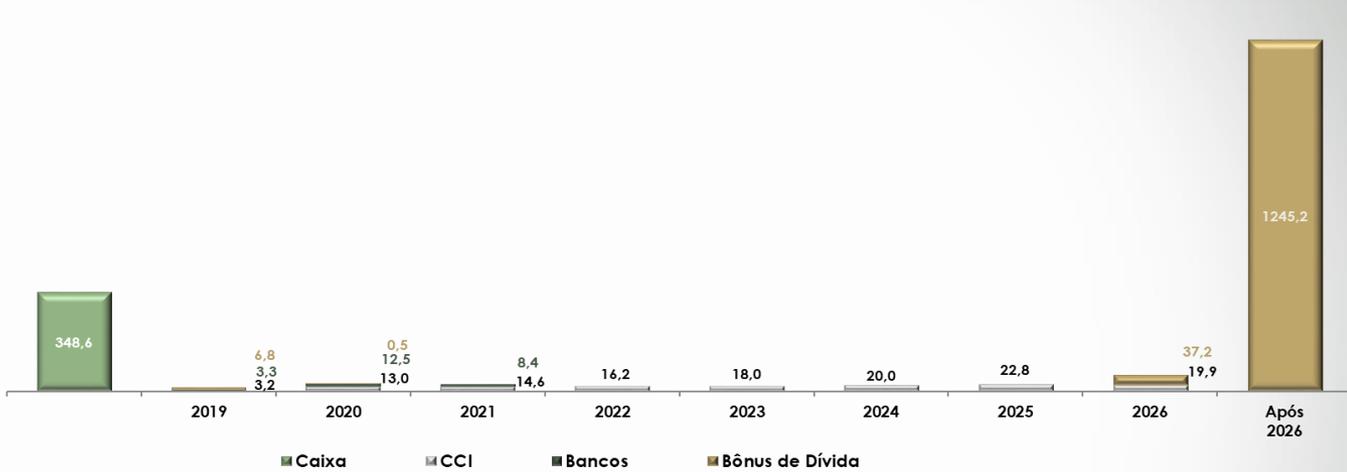
INDICADORES	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
EBITDA Ajustado	44,7	33,4	36,1	37,9	33,8	9,3	11,9
FFO Ajustado	(25,9)	(125,0)	(55,0)	1,2	(15,3)	4,9	(79,6)
Lucro Líquido Ajustado	(27,0)	(125,8)	(55,8)	0,2	(16,0)	4,3	(80,2)
Resultado Financeiro	(66,4)	(181,4)	(85,9)	(10,6)	(51,4)	(3,7)	(85,7)
IR/CS	(4,3)	(27,0)	(6,6)	(28,2)	(0,7)	(2,7)	0,8

Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

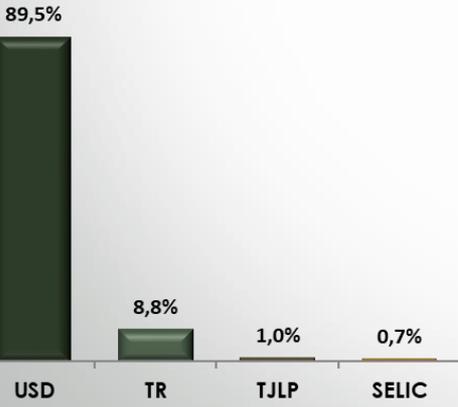
Caixa e Equivalentes x Endividamento



Cronograma de Amortização



Composição do Endividamento

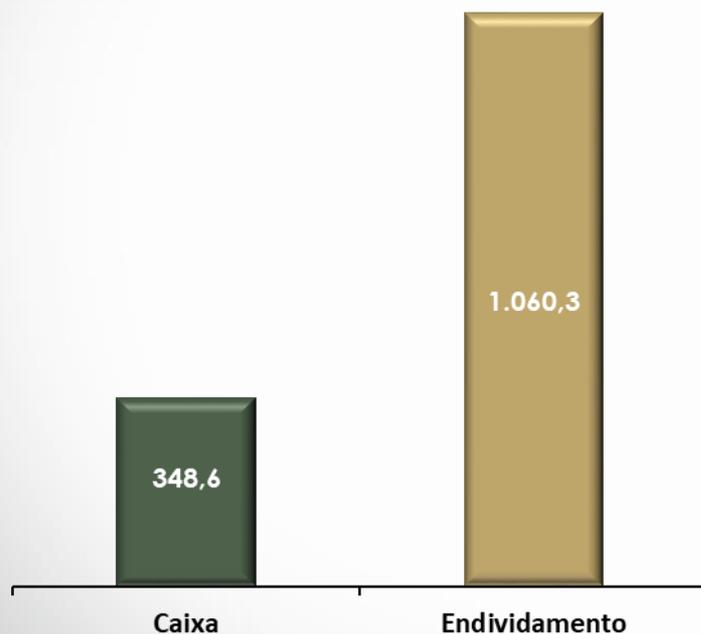


Cronograma de Amortização											
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Após 2026	Total	%
CCI	3,2	13,0	14,6	16,2	18,0	20,0	22,8	19,9	-	127,7	8,8%
Bancos	3,3	12,5	8,4	-	-	-	-	-	-	24,2	1,7%
Bônus de Dívida	6,8	0,5	-	-	-	-	-	37,2	1.245,2	1.289,7	89,5%
Total	13,3	26,0	23,0	16,2	18,0	20,0	22,8	57,1	1.245,2	1.441,6	100,0%

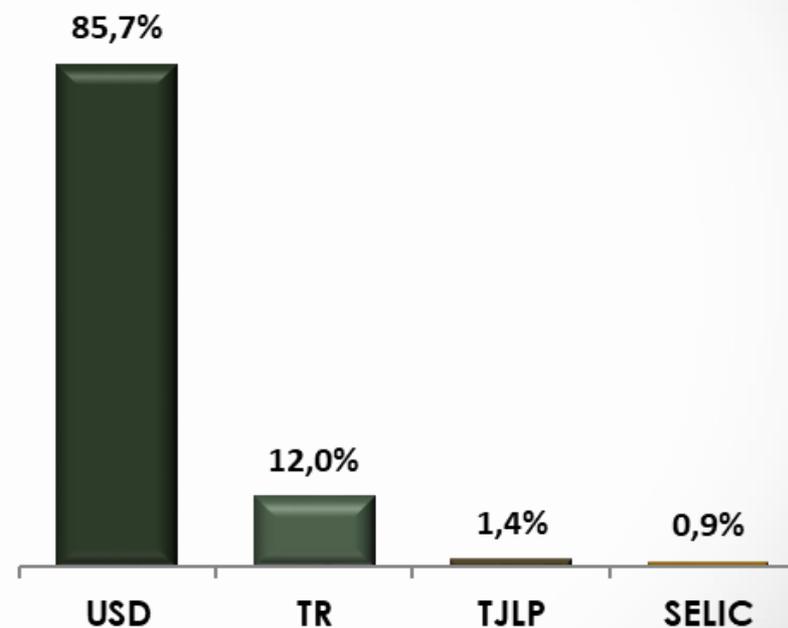
Caixa e Equivalentes X Endividamento - R\$ milhões

Segundo critério das Agências de Rating*

Caixa e Equivalentes de Caixa x Endividamento

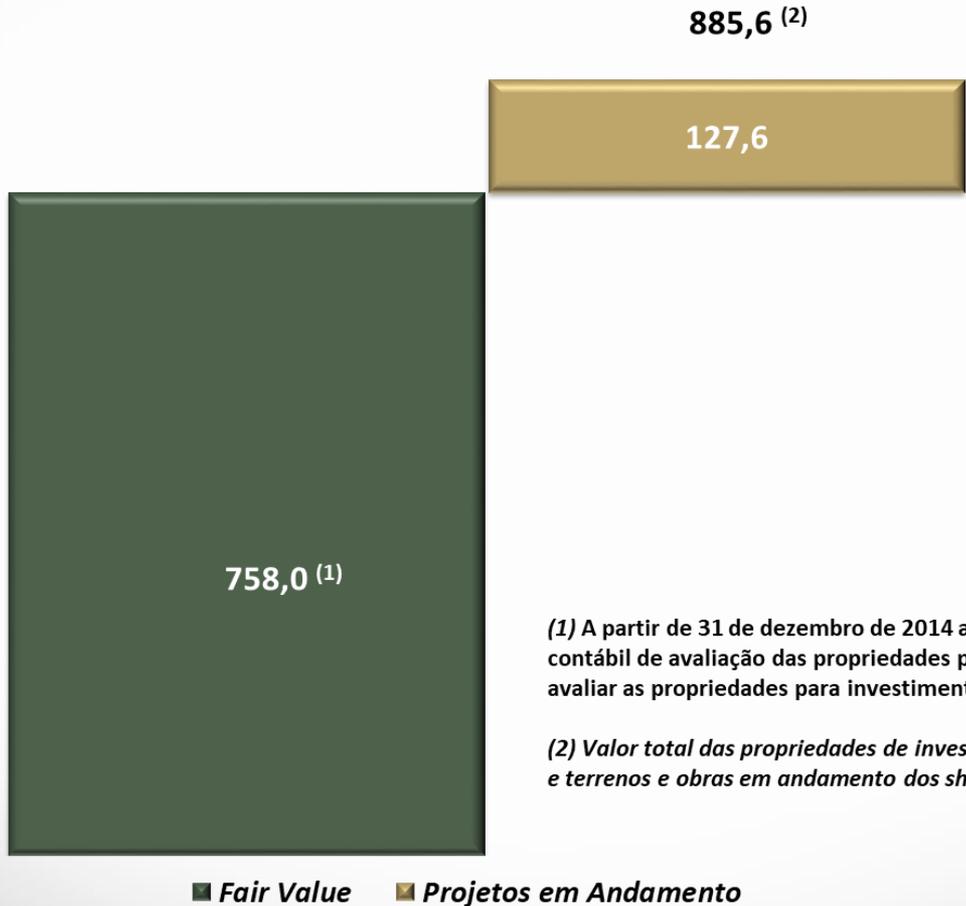


Composição do Endividamento



* Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity, no valor de R\$ 381,4 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

www.generalshopping.com.br

GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL S.A.

