



GeneralShopping^{BRASIL}

Reunião APIMEC Dez/08

Disclaimer

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.

Agenda

Desempenho Financeiro

Visão Geral da GSB

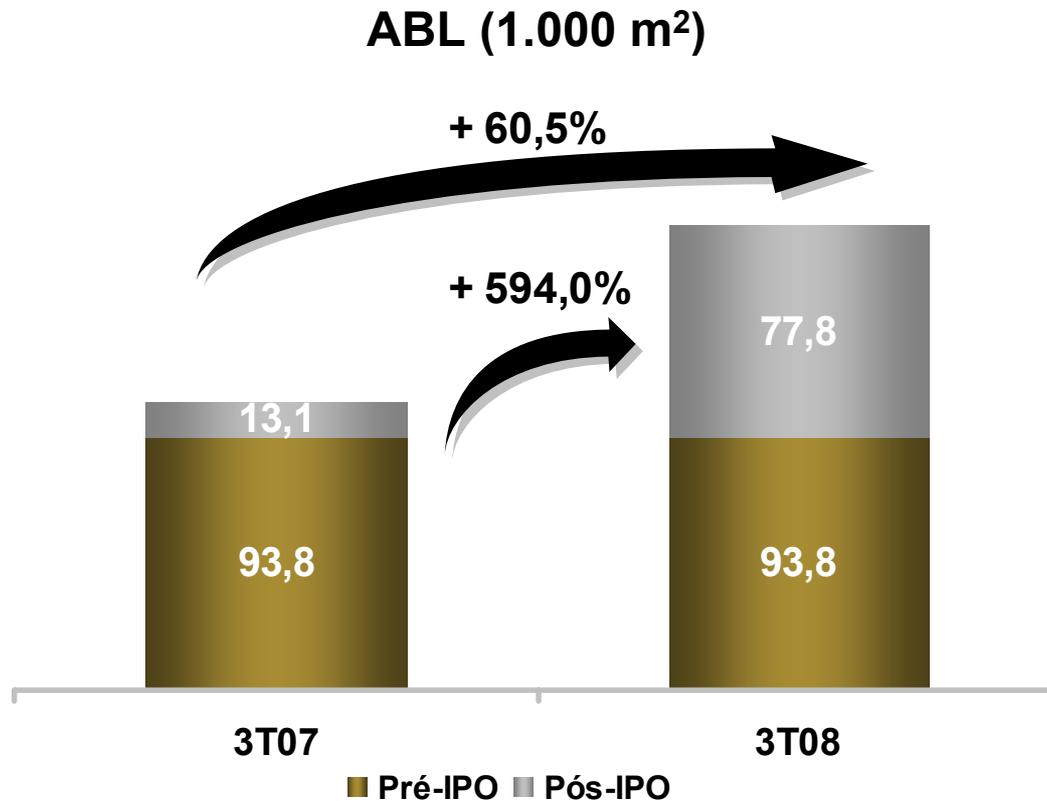
Panorama do Setor



GeneralShopping^{BRASIL}

Desempenho Financeiro

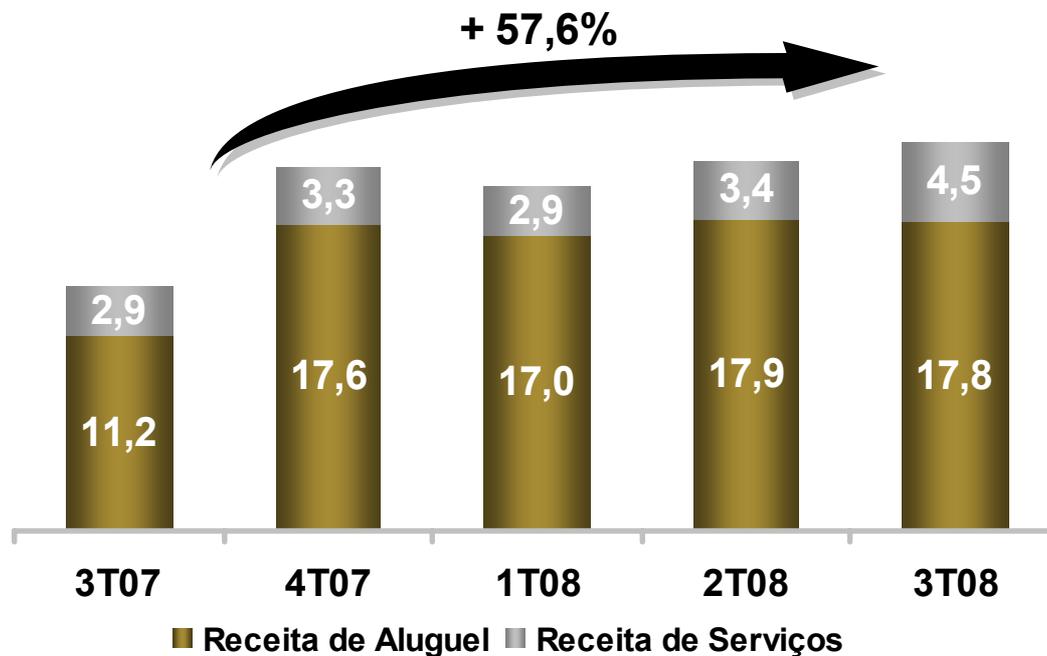
Maior Crescimento em ABL



Receita Bruta Total

GRUPAMENTO
GENERAL SHOPPING

Receita Bruta (R\$ milhões)



R\$ Milhões	3T07	4T07	1T08	2T08	3T08
Aluguéis	11,2	17,6	17,0	17,9	17,8
Serviços	2,9	3,3	2,9	3,4	4,5
Total	14,1	20,9	19,9	21,3	22,3

Same Store X Novo Portfólio

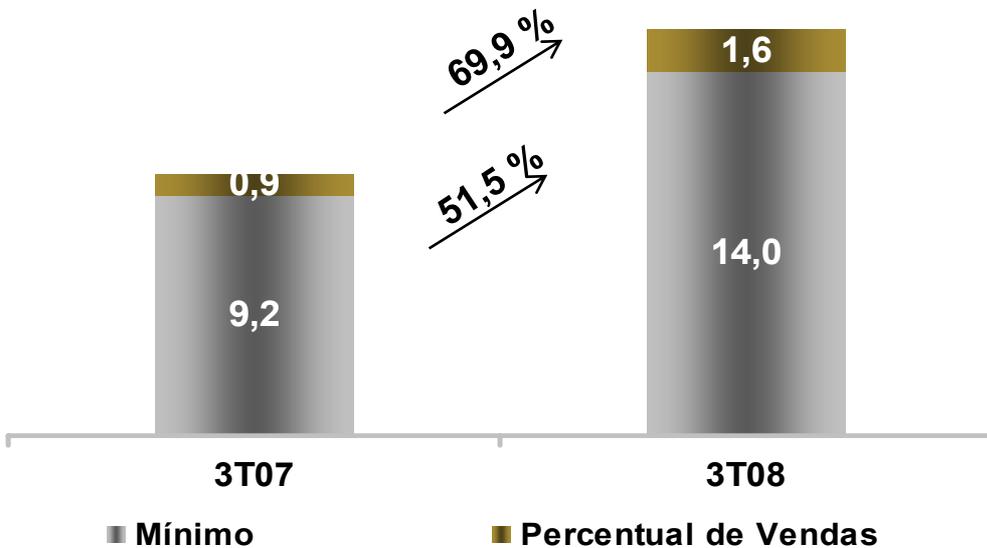
Same Store	3T07	4T07	1T08	2T08	3T08
ABL (m ²)	86.699	86.699	86.699	86.699	93.791
Aluguéis (R\$ / m ²)	114,4	146,8	116,4	118,8	114,0
Serviços (R\$ / m ²)	33,7	36,2	27,9	32,5	32,5

Novo Portfólio	3T07	4T07	1T08	2T08	3T08
ABL (m ²)	20.212	55.358	84.877	84.877	77.785
Aluguéis (R\$ / m ²)	65,2	69,9	81,5	89,6	91,9
Serviços (R\$ / m ²)	0,0	3,0	6,0	6,3	18,2

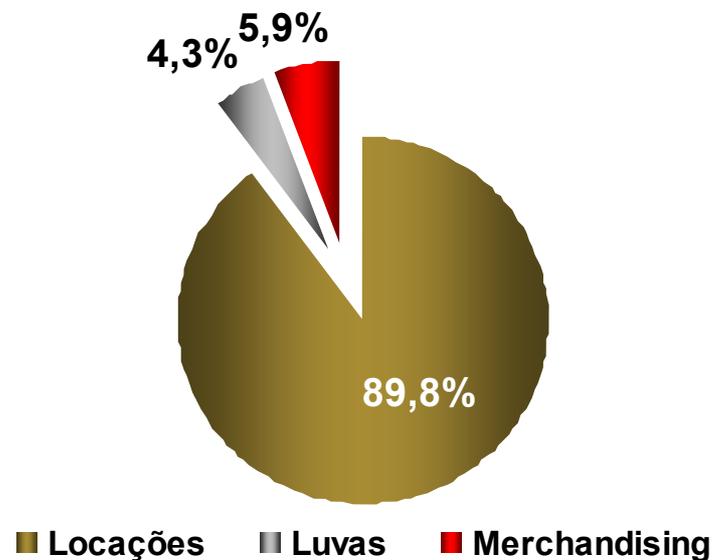
Receita de Aluguéis

GRUPPO EDITORIALE
GENERAL SHOPPING

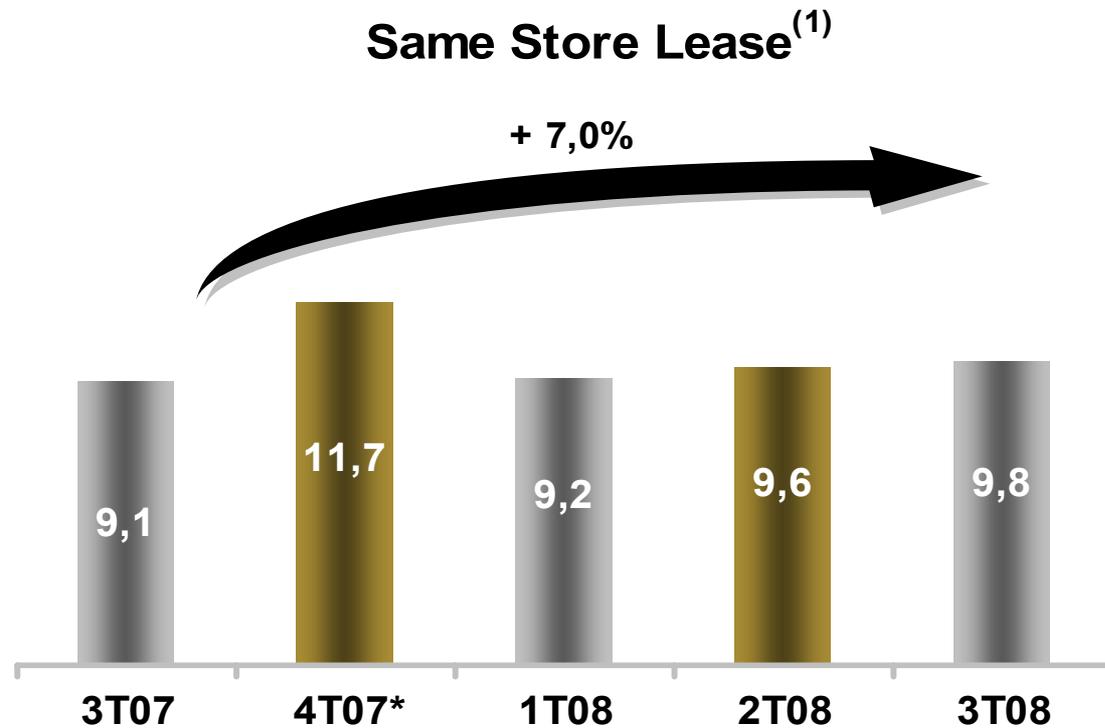
Mínimo x Percentual de Vendas



Receitas de Aluguéis - 3T08



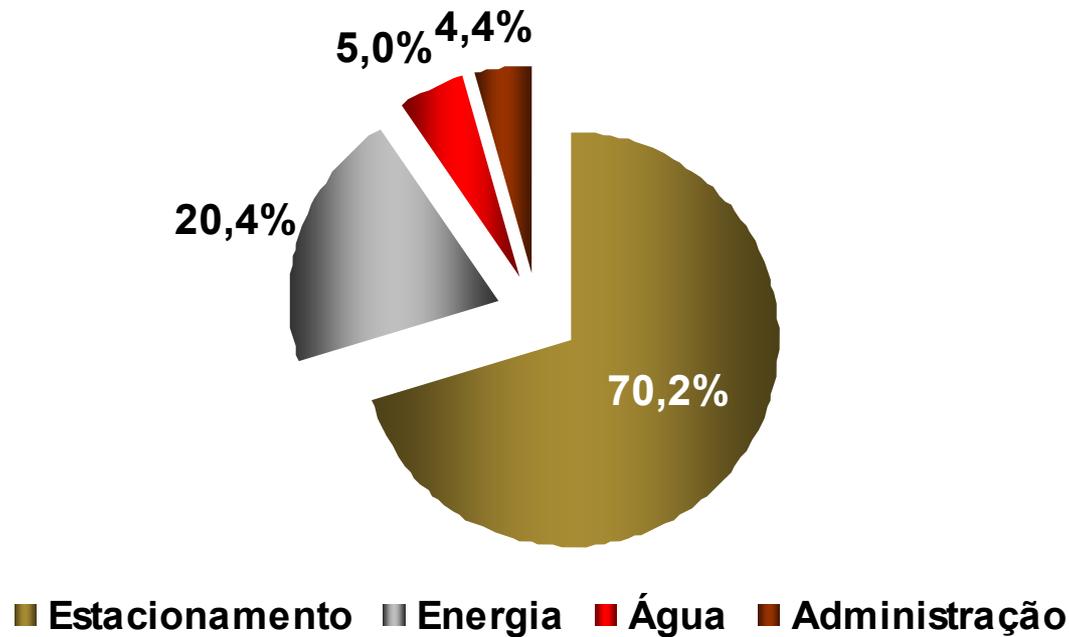
Receita de Aluguéis



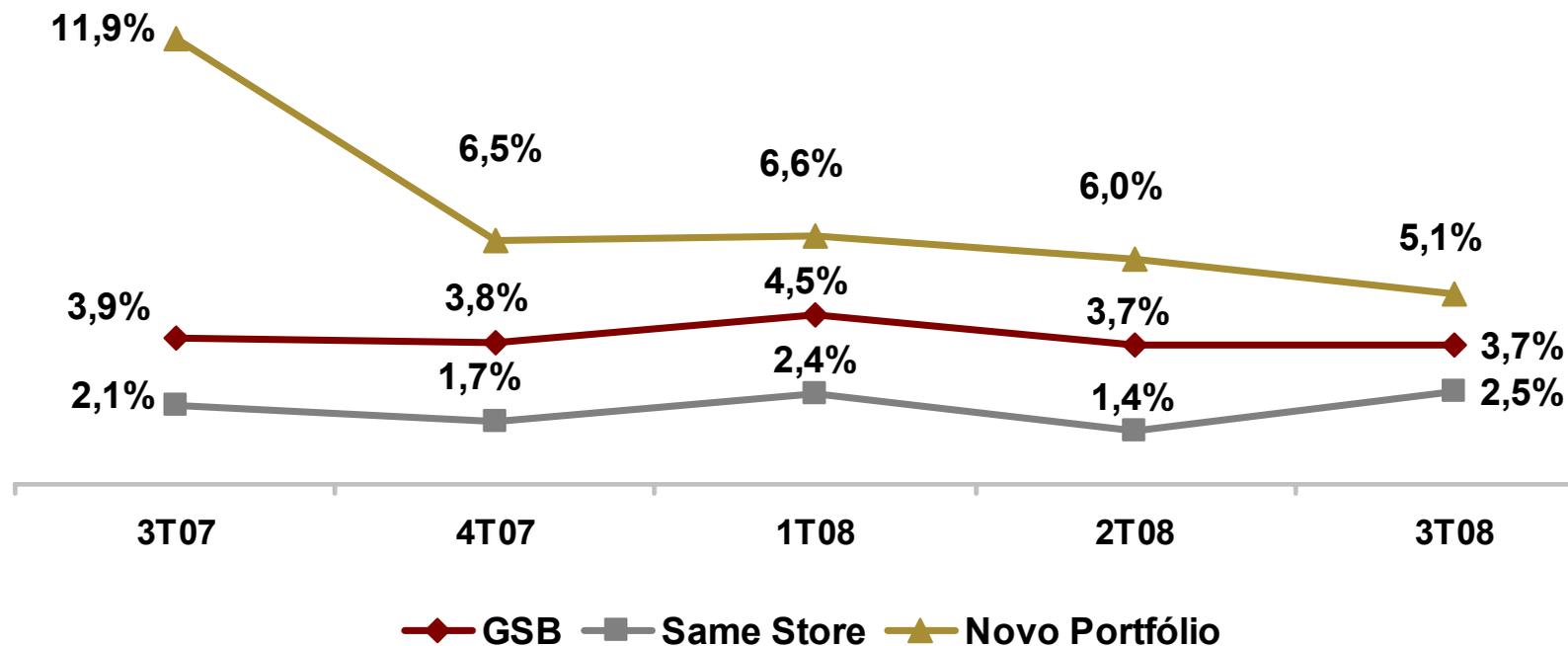
(1) Para melhor análise, incluído o Shopping Light em todos os trimestres
* Inclui aluguéis “dobrados” de lojas satélites em dezembro

Inovação em serviços

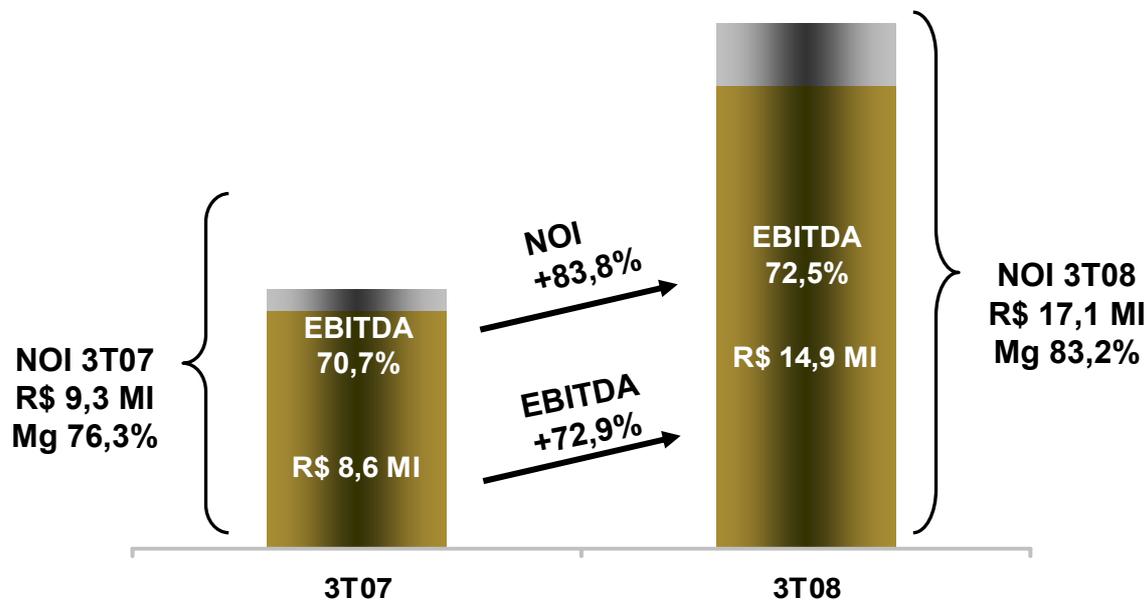
Receitas de Serviços - 3T08



Melhoria de performance (*turn around*)



Aumento de margens e de volumes



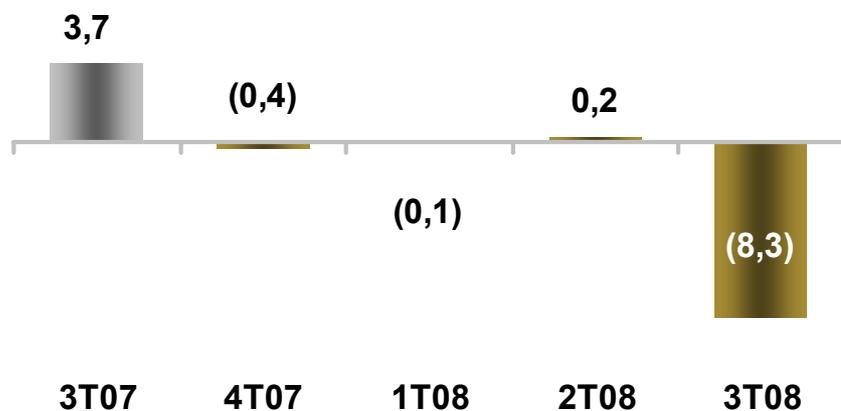
	3T07		3T08	
	R\$ MM	% (Rec Liq)	R\$ MM	% (Rec Liq)
Cash Cogs	2,9	23,7%	3,5	16,8%
Despesas	0,7	5,6%	2,2	10,7%

* Excluindo despesas não recorrentes

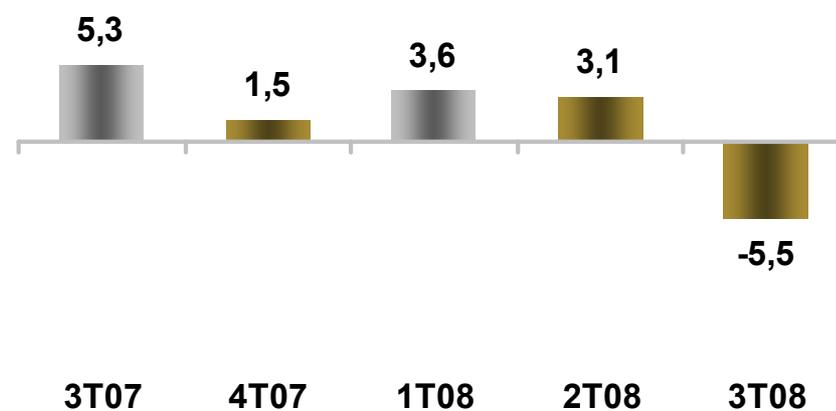
Lucro Líquido Ajustado X FFO Ajustado



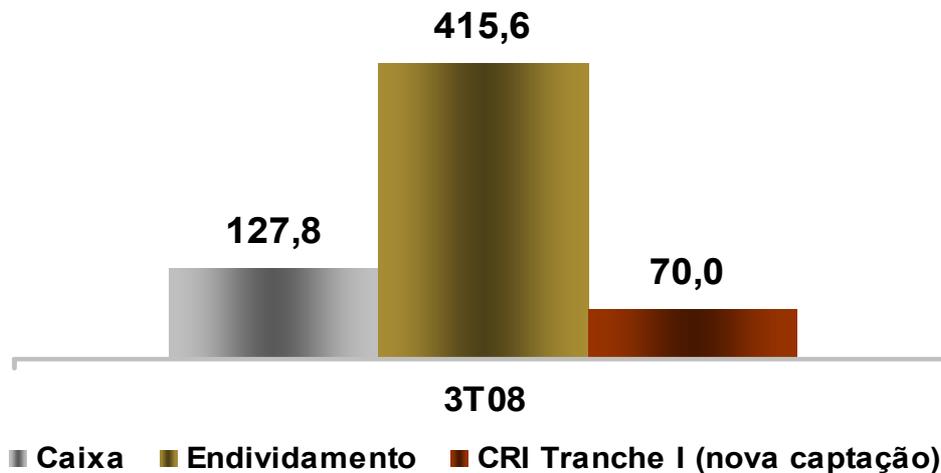
Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões)



FFO Ajustado (R\$ milhões)



Caixa x Endividamento (R\$ milhões)



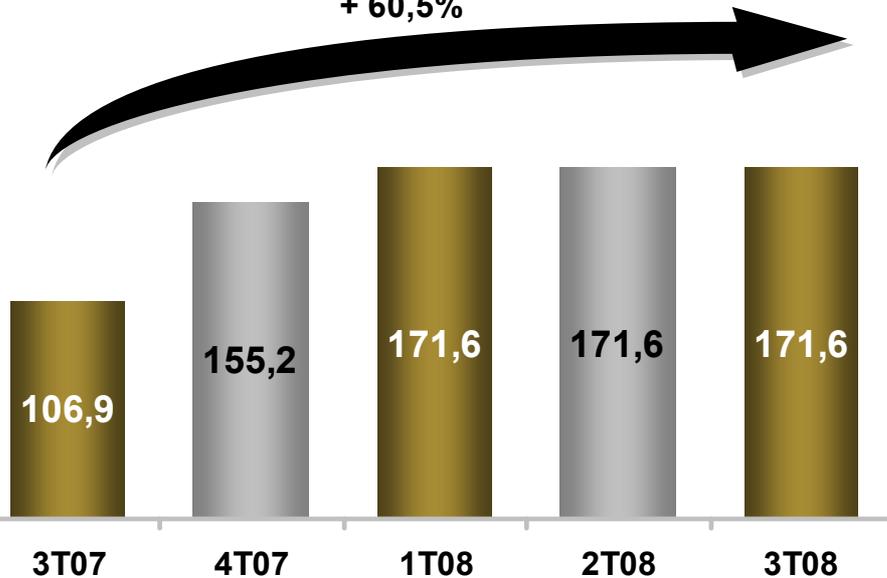
	Cronograma de Amortização					
	2008	2009	2010	Após 2010	Total	%
BNDES	2,7	102,9	10,4	0,0	116,0	27,9%
Outros Bancos	3,4	97,8	0,0	0,0	101,2	24,4%
CCI	6,2	26,6	25,2	140,4	198,4	47,7%
Total	12,3	227,3	35,6	140,4	415,6	100,0%

Evolução da Performance



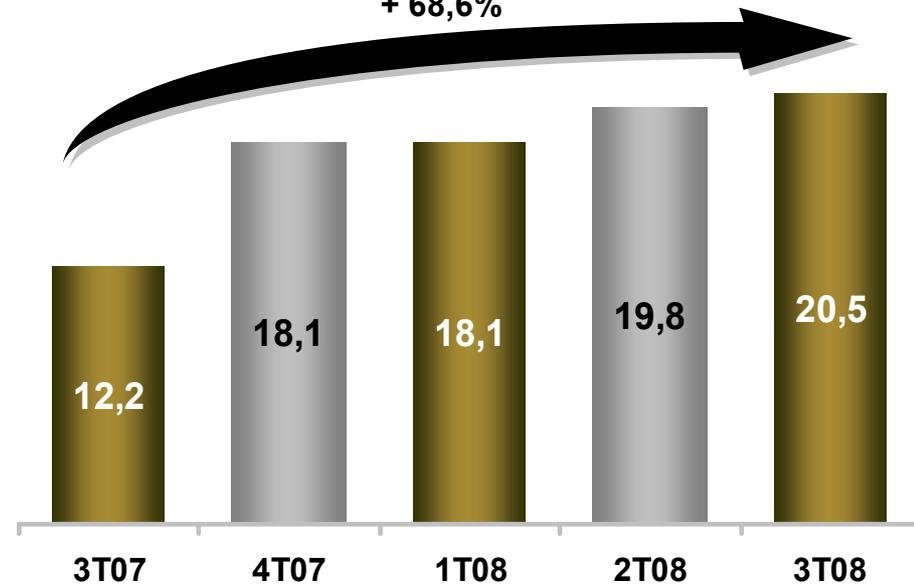
ABL própria (milhares de m²)

+ 60,5%



Receita Líquida (R\$ MM)

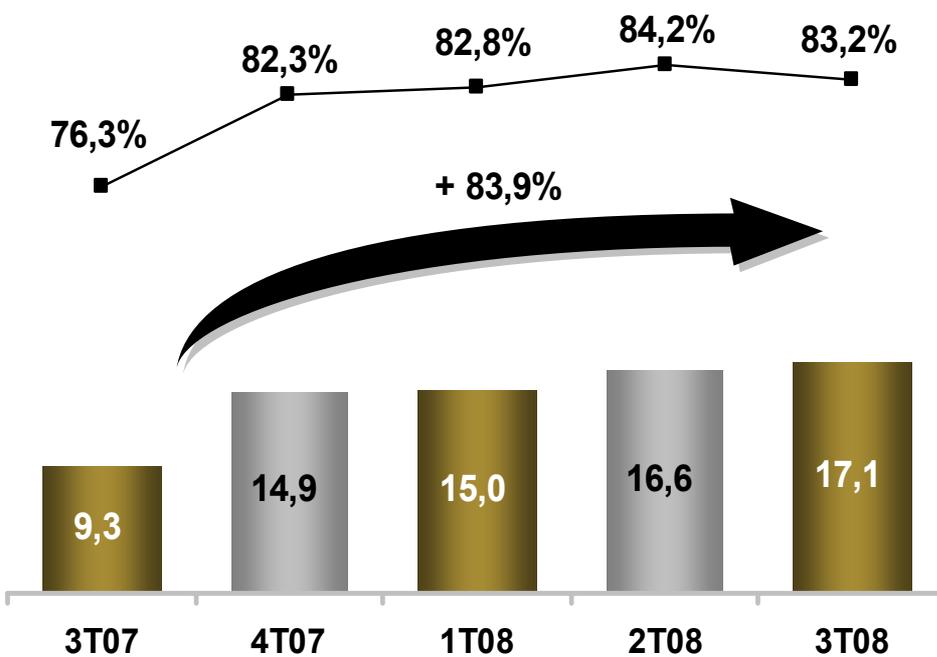
+ 68,6%



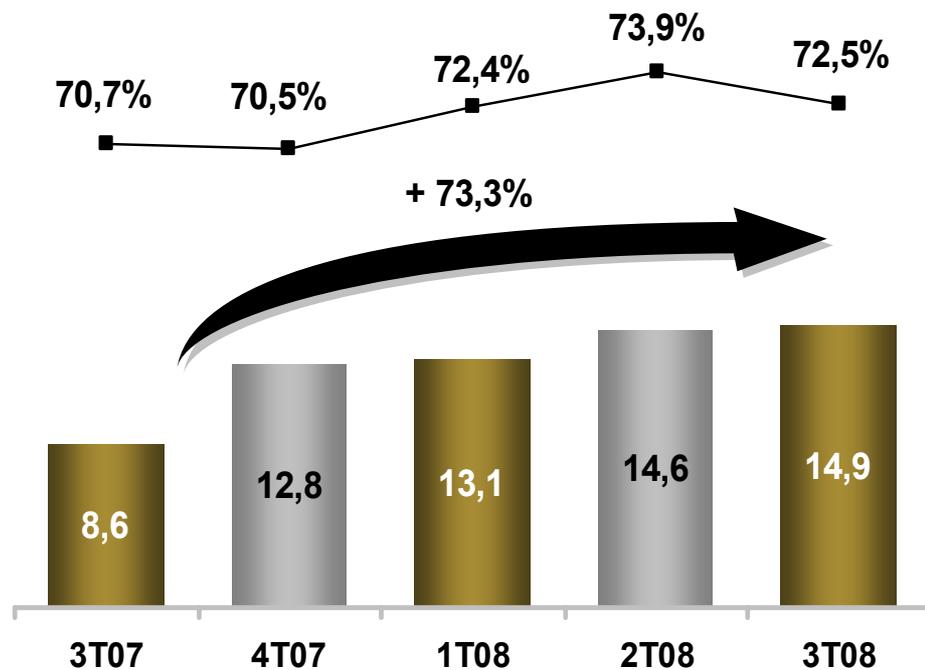
Evolução da Performance

NOI e EBITDA da Companhia

NOI (R\$ MM) e Margem



EBITDA Ajustado (R\$ MM) e Margem



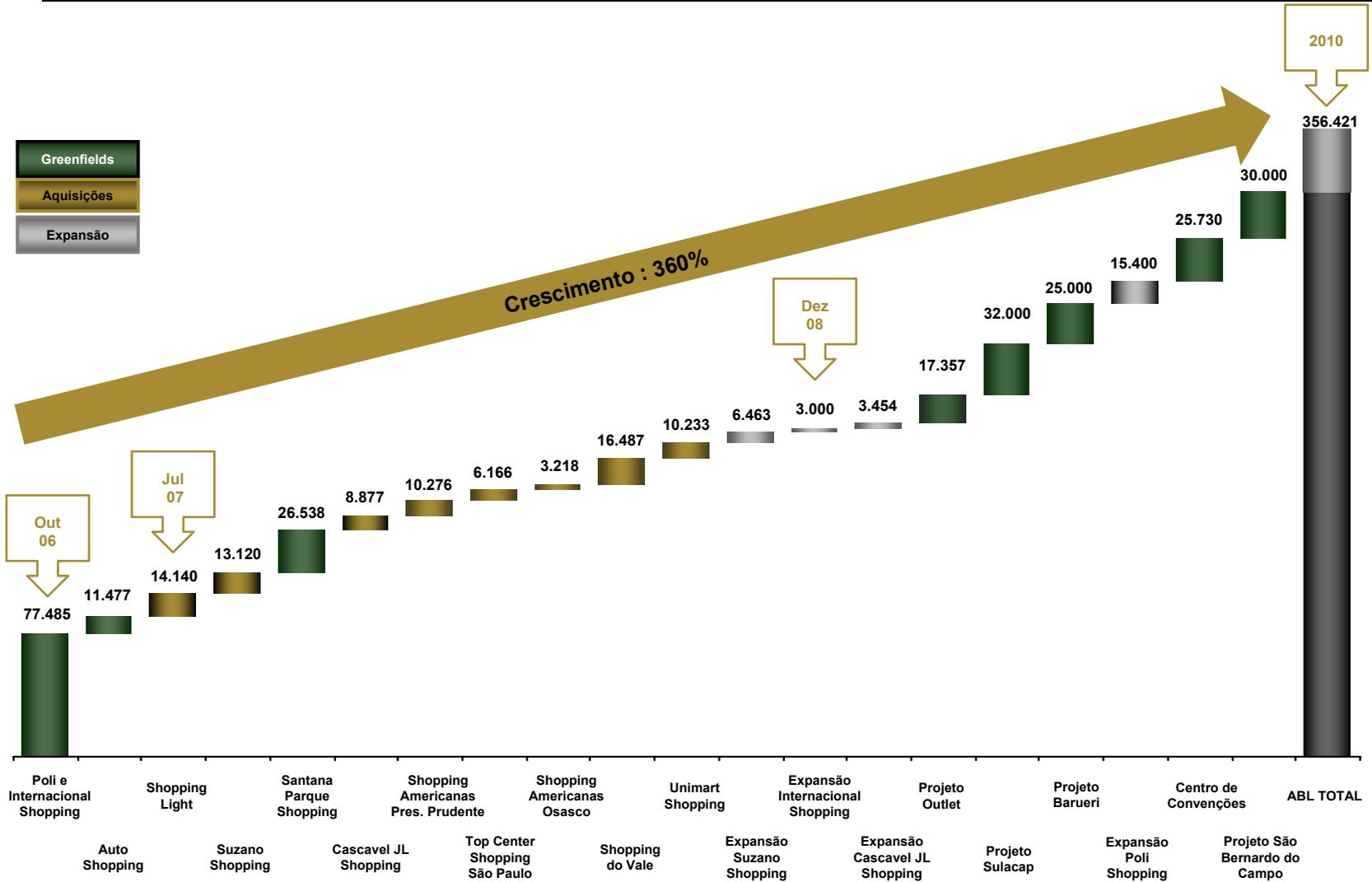


GeneralShopping^{BRASIL}

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 86,7%**

Evolução da ABL Total (m²)



Internacional Shopping Guarulhos

- **Tipo:** Regional
- **Cidade:** Guarulhos
- **Estado:** São Paulo
- **Participação:** 100,0%
- **ABL Total:** 75.958 m²
- **ABL Própria:** 75.958 m²
- **Nº de Lojas:** 292
- **Principais Lojas:** C&A, Lojas Americanas, Renner, Riachuelo, Pernambucanas, Marisa, Extra, Casas Bahia, Fast Shop, Ponto Frio, Seller, Camicado, General Hoyts, Neo Geo World e Nike Outlet
- **Nº Visitantes Ano:** 23,5 milhões
- **Vagas Estacionamento:** 4.200





Poli Shopping

- **Tipo:** Vizinhança
- **Cidade:** Guarulhos
- **Estado:** São Paulo
- **Participação:** 50,0%
- **ABL Total:** 4.527 m²
- **ABL Própria:** 2.264 m²
- **Nº de Lojas:** 52
- **Principais Lojas:** Lojas Americanas, CVC, Bob's, Giraffa's, Barreds e Camisaria Colombo
- **Nº Visitantes Ano:** 6,0 milhões
- **Vagas Estacionamento:** 210
- **Expansão Programada:** 15.400 m²



Auto Shopping

- **Tipo:** Temático
- **Cidade:** Guarulhos
- **Estado:** São Paulo
- **Participação:** 100,0%
- **ABL Total:** 11.477 m²
- **ABL Própria:** 11.477 m²
- **Nº de Lojas:** 80
- **Principais Lojas:** ABN Amro, BV Financeira, Itaú Financeira, Multi, Vigorito, Authentic, Cot's, Metran, Thomaz e Trilha, Auto Nobre e Dicar
- **Nº Visitantes Ano:** 360 mil
- **Vagas Estacionamento:** 200



Santana Parque Shopping

- **Tipo:** Vizinhança
- **Cidade:** São Paulo
- **Estado:** São Paulo
- **Participação:** 50,0%
- **ABL Total:** 26.538 m²
- **ABL Própria:** 13.269 m²
- **Nº de Lojas:** 176
- **Principais Lojas:** C&A, Lojas Americanas, Renner, UCI, Centauro, Casas Bahia, Ponto Frio, Saraiva, Bio Ritmo, McDonald's, Burger King e Magic Games
- **Vagas Estacionamento:** 1.500



Shopping Light

- **Tipo:** Vizinhança
- **Cidade:** São Paulo
- **Estado:** São Paulo
- **Participação:** 50,1%
- **ABL Total:** 14.140 m²
- **ABL Própria:** 7.092 m²
- **Nº de Lojas:** 134
- **Principais Lojas:** Renner, Lojas Americanas, Reebok Outlet, UnG e K@2
- **Nº Visitantes Ano:** 12,0 milhões
- **Vagas Estacionamento:** 200



Suzano Shopping

- **Tipo:** Vizinhança
- **Cidade:** Suzano
- **Estado:** São Paulo
- **Participação:** 100,0%
- **ABL Total:** 19.583 m²
- **ABL Própria:** 19.583 m²
- **Nº de Lojas:** 174
- **Principais Lojas:** Lojas Americanas, Casas Bahia, Centerplex, Bomboliche, Lojas do Baú, C&A, Centauro e Renner
- **Nº Visitantes Ano:** 9,0 milhões
- **Vagas Estacionamento:** 1.700



Cascavel JL Shopping

- **Tipo:** Vizinhança
- **Cidade:** Cascavel
- **Estado:** Paraná
- **Participação:** 85,5%
- **ABL Total:** 8.877 m²
- **ABL Própria:** 7.590 m²
- **Nº de Lojas:** 80
- **Principais Lojas:** Lojas Americanas, Hering Store, Nobel Livraria e Renner
- **Nº Visitantes Ano:** 3,4 milhões
- **Vagas Estacionamento:** 384
- **Expansão Programada:** 2.953 m²



Top Center Shopping São Paulo

- **Tipo:** Vizinhança
- **Cidade:** São Paulo
- **Estado:** São Paulo
- **Participação:** 100,0%
- **ABL Total:** 6.166 m²
- **ABL Própria:** 6.166 m²
- **Nº de Lojas:** 55
- **Principais Lojas:** Runner, Fotoptica, Any Any, Myabi, Viena e TNG
- **Nº Visitantes Ano:** 4,0 milhões



Shopping Americanas Presidente Prudente

- **Tipo:** Vizinhança
- **Cidade:** Presidente Prudente
- **Estado:** São Paulo
- **Participação:** 100,0%
- **ABL Total:** 10.276 m²
- **ABL Própria:** 10.276 m²
- **Nº de Lojas:** 56
- **Principais Lojas:** Hipermercado Muffato, Lojas Americanas, Magic Games, Pé Quente e Arco Íris Cinemas
- **Nº Visitantes Ano:** 4,0 milhões
- **Vagas Estacionamento:** 520



Shopping Americanas Osasco

- **Tipo:** Vizinhança
- **Cidade:** Osasco
- **Estado:** São Paulo
- **Participação:** 100,0%
- **ABL Total:** 3.218 m²
- **ABL Própria:** 3.218 m²
- **Nº de Lojas:** 19
- **Principais Lojas:** Lojas Americanas e Ri Happy
- **Nº Visitantes Ano:** 1,5 milhões
- **Vagas Estacionamento:** 160



Shopping do Vale

- **Tipo:** Vizinhança
- **Cidade:** Cachoeirinha
- **Estado:** Rio Grande do Sul
- **Participação:** 84,4%
- **ABL Total:** 16.487 m²
- **ABL Própria:** 13.913 m²
- **Nº de Lojas:** 94
- **Principais Lojas:** Lojas Americanas, Lojas Colombo, Renner, Marisa, Manlec e Arco Íris Cinemas
- **Nº Visitantes Ano:** 2,0 milhões
- **Vagas Estacionamento:** 350



Shopping Unimart

- **Tipo:** Open Mall
- **Cidade:** Campinas
- **Estado:** São Paulo
- **Participação:** 100,0%
- **ABL Total:** 10.233 m²
- **ABL Própria:** 10.233 m²
- **Nº de Lojas:** 91
- **Principais Lojas:** Lojas Americanas, Meggashop, D. Paschoal, Caixa Econômica, UNIFIT e Moviecom Cinemas
- **Nº Visitantes Ano:** 6,5 milhões
- **Vagas Estacionamento:** 800

Shopping Center	Part. (%)	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)
Centro de Convenções	100,0%	25.730	25.730
Sulacap	90,0%	32.000	28.800
Projeto São Bernardo	50,0%	30.000	15.000
Projeto Barueri	96,0%	25.000	24.000
Projeto Itupeva ⁽¹⁾	50,0%	17.357	8.679
Total	78,6%	130.087	102.209

⁽¹⁾ Considerando opção adicional de 20,0% da participação

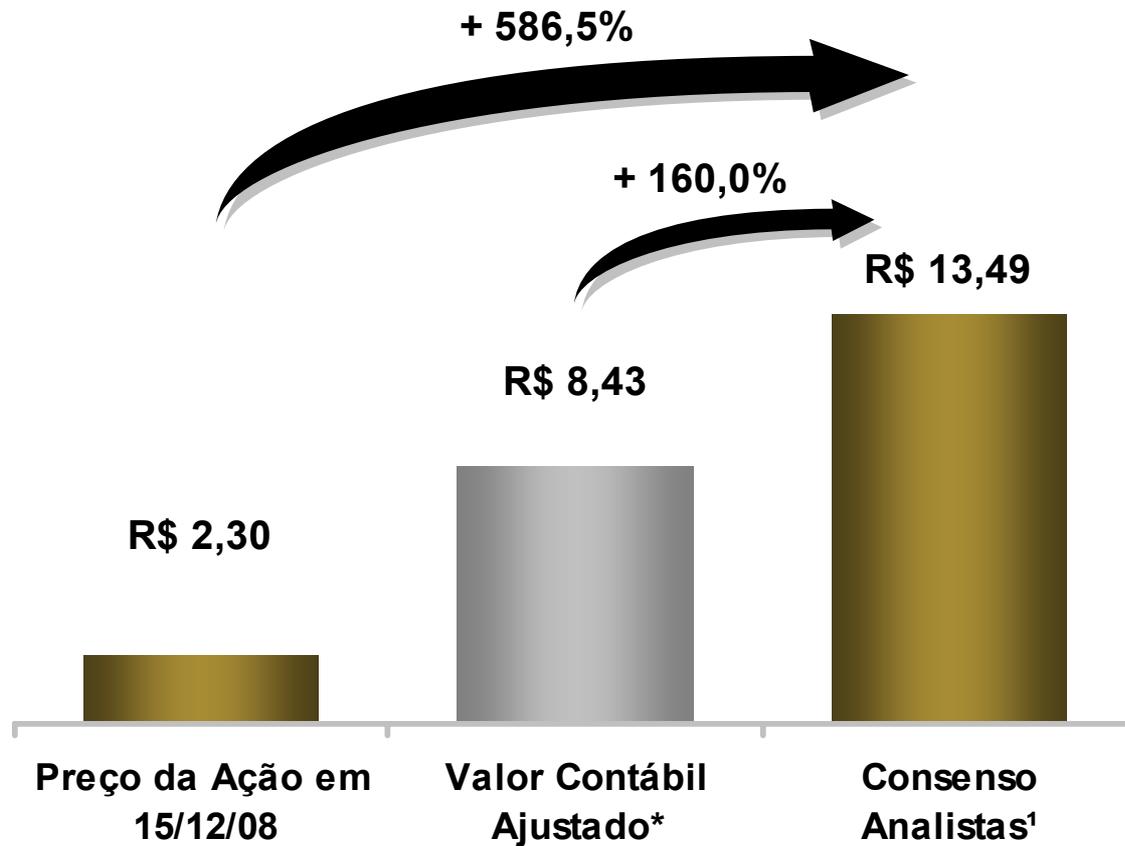
Serviços Complementares Crescentes



	Administração	Estacionamento	Água	Energia
ISG	✓	✓	✓	✓
Auto	✓	✓	✓	✓
Poli	✓	✓	✓	✓
Light	✓	✓	✓	✓
Santana	✓*	✓	✓	✓
Suzano	✓	✓	✓	✓
Cascavel	✓	✓	✓	✓
Americ. Pres Prudente	✓	✓	✓	✓
Americ. Osasco	✓	✓		
Top Center	✓		✓	
Do Vale	✓	✓	✓	✓
Unimart	✓	✓	✓	✓

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

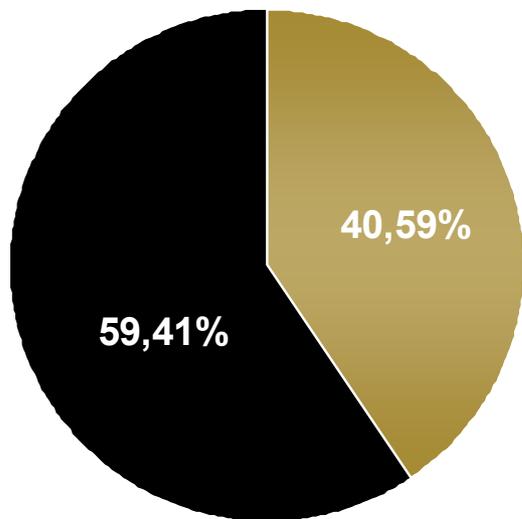
Potencial de Valorização das Ações



* Utilizados valores do imobilizado reavaliados (pré-IPO), valores de aquisição (pós-IPO) e endividamento líquido 3T08.

¹ Bloomberg 15/12/08.

Estrutura Acionária



	No. de ações
Bloco de controle	29.990.000
Free float	20.490.600
Total	50.480.600

■ Free float ■ Bloco de controle

Listado desde julho de 2007

Atividades de market-making (pela corretora Ágora Senior) desde Outubro/07





GeneralShopping^{BRASIL}

Panorama do Setor

Indicadores Econômicos

	Índice Volume de Vendas - Comércio Varejista	Taxa de juros	Indicador Inflação - IPCA	Indicador Desemprego
Mês	Variação mensal (%) (¹) (^c)	Taxa de juros - Selic (% a.a.) ⁽²⁾	Mensal (%) ⁽³⁾	Taxa de desocupação (%) ⁽⁴⁾
jan/07	8,45	13,13	0,44	9,27
fev/07	9,14	12,93	0,44	9,85
mar/07	11,56	12,74	0,37	10,14
abr/07	7,63	12,58	0,25	10,14
mai/07	10,56	12,43	0,28	10,13
jun/07	11,34	12,03	0,28	9,67
jul/07	9,29	11,73	0,24	9,45
ago/07	10,25	11,43	0,47	9,53
set/07	8,30	11,22	0,18	8,97
out/07	9,71	11,18	0,30	8,68
nov/07	10,39	11,18	0,38	8,22
dez/07	9,49	11,18	0,74	7,42
jan/08	11,80	11,18	0,54	7,97
fev/08	12,82	11,18	0,49	8,68
mar/08	11,03	11,18	0,48	8,56
abr/08	8,71	11,37	0,55	8,52
mai/08	11,05	11,63	0,79	7,90
jun/08	8,18	12,09	0,74	7,83
jul/08	11,26	12,36	0,53	8,09
ago/08	9,94	12,92	0,28	7,59
set/08	9,36	13,39	0,26	7,64
out/08	10,10	13,66	0,45	7,50
nov/08	-	13,64	0,36	-

(¹) Fonte: PMC - IBGE;

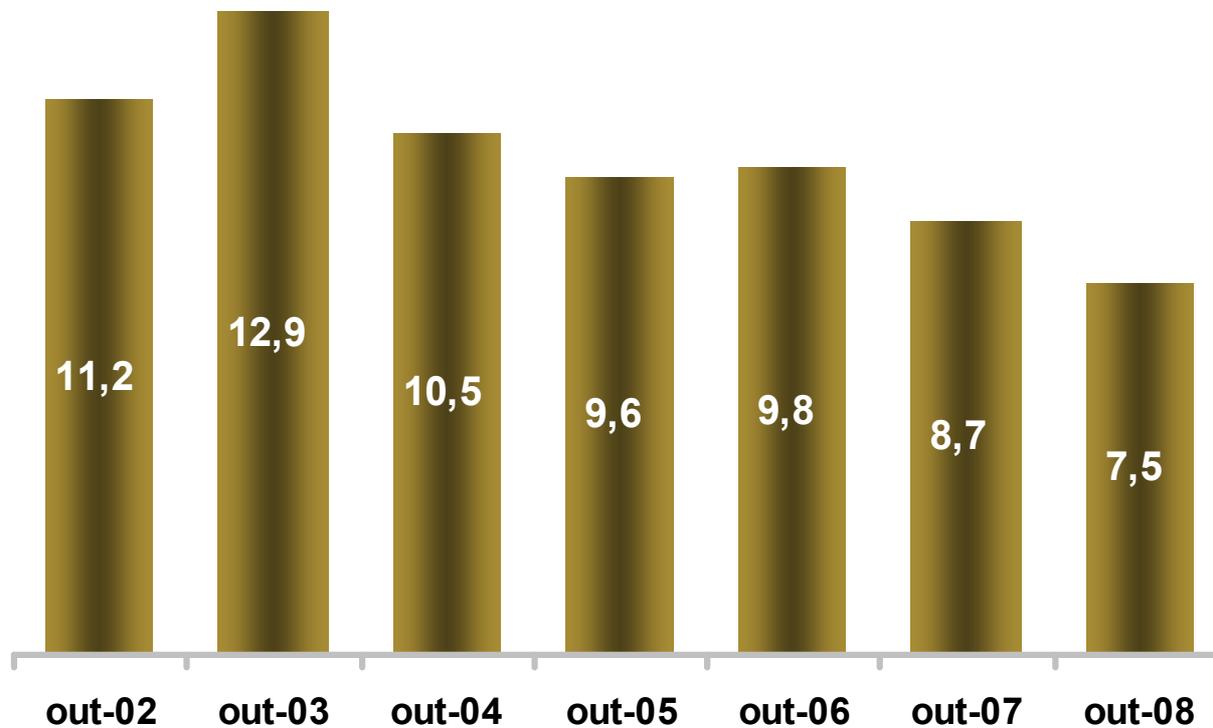
(²) Fonte: Banco Central;

(³) Fonte: IBGE;

(⁴) Fonte: PME - IBGE; Elaboração: GSB

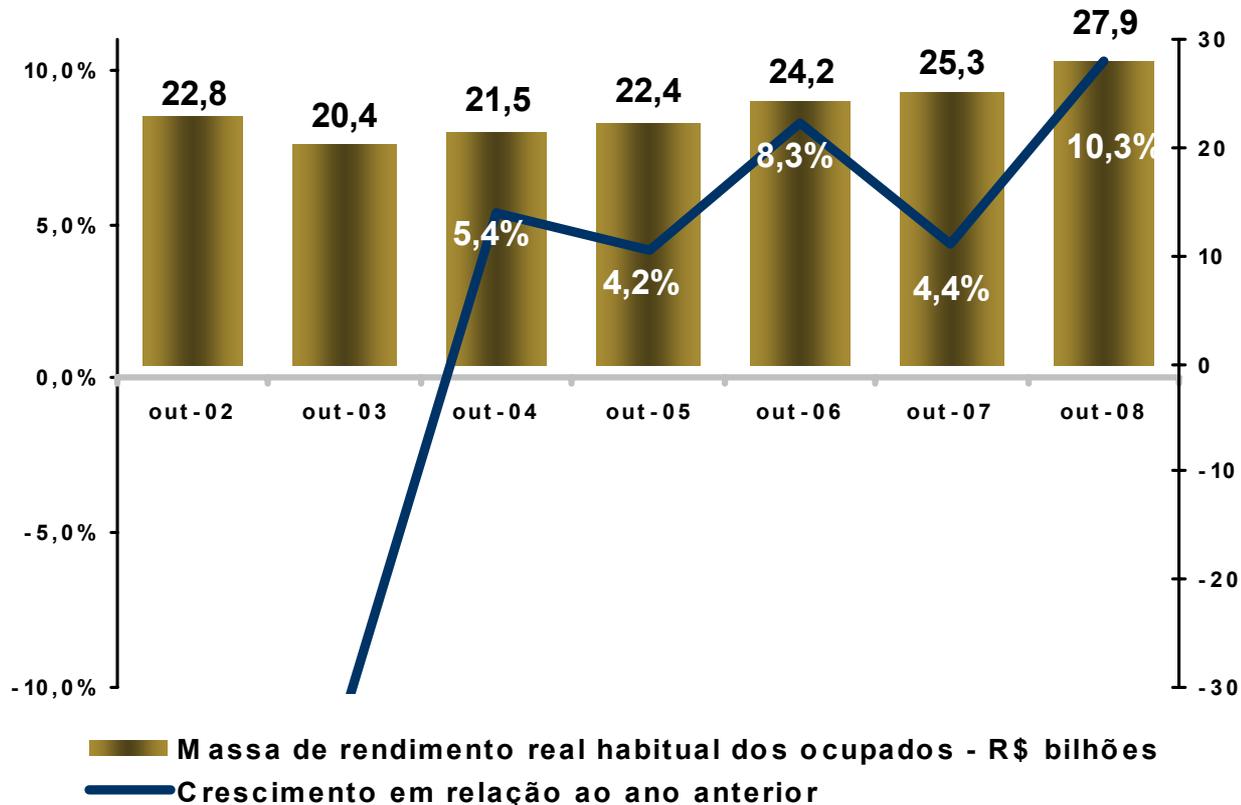
(^c) Base: igual período do ano anterior

Evolução da Taxa de Desocupação Para os Meses de Outubro (%)



Fonte: PME-IBGE
Elaboração GSB

Massa de Rendimento Habitual dos Ocupados⁽¹⁾



Fonte: PME - IBGE Elaboração: GSB

¹ Massa de Rendimento calculada com base na Pop. Ocupada e Rendimento Médio Real Habitual dos Ocupados

Indicadores Econômicos

Índice de Confiança do Consumidor (FGV)

Renda Familiar (R\$)	Set/08 – Out/08	Out/08 – Nov/08	Jan/08 – Nov/08
2.100 a 4.800	- 3,5%	-4,2%	-6,2%
4.800 a 9.600	- 12,9%	-3,3%	-19,2%
Acima de 9.600	- 14,1%	-6,9%	-22,9%

Fonte: FGV; Elaboração: GSB

Operações de crédito referenciais para taxa de juros⁽¹⁾

	Volume (R\$ bilhões)			Concessões acumuladas (R\$ bilhões)			Taxa (% a.a.)			Spread (p.p.)			Prazo médio (dias corridos)			Inadimplência ⁽²⁾ (%)		
	PJ	PF	Total	PJ	PF	Total	PJ	PF	Geral	PJ	PF	Geral	PJ	PF	Total	PJ	PF	Total
dez/02	136,2	76,2	212,4	55,5	24,5	80,0	30,9	83,5	51,0	16,3	54,5	31,1	176,4	316,8	226,8	1,9	7,8	4,0
dez/03	136,1	88,1	224,2	62,1	30,1	92,2	30,2	66,6	45,8	14,4	50,9	30,0	170,0	296,1	219,5	2,2	7,3	4,2
dez/04	158,1	113,3	271,4	72,3	35,3	107,6	31,0	60,5	44,6	13,0	42,9	26,8	188,8	295,9	233,5	1,8	6,1	3,6
dez/05	185,4	155,2	340,6	80,0	41,0	121,0	31,7	59,3	45,9	13,8	42,6	28,6	217,5	318,7	263,6	2,0	6,7	4,2
dez/06	217,6	191,8	409,5	86,8	43,0	129,8	26,2	52,1	39,8	13,5	39,6	27,2	234,0	368,0	296,0	2,7	7,6	5,0
dez/07	283,5	240,2	523,7	100,3	49,4	149,7	22,9	43,9	45,9	11,9	31,9	22,3	274,8	439,2	350,2	2,0	7,0	4,3
ago/08	349,3	268,5	617,8	98,0	49,6	147,6	28,3	52,1	40,1	14,9	37,6	26,2	297,0	470,0	372,0	1,7	7,5	4,2
set/08	367,4	270,8	638,2	110,1	52,1	162,2	28,3	53,1	40,4	14,7	38,6	26,4	303,0	480,0	378,0	1,6	7,3	4,0
out/08	379,1	273,4	652,6	107,0	50,3	157,2	31,6	54,8	42,9	17,5	39,7	28,4	297,0	482,0	374,0	1,7	7,4	4,1
Varição⁽³⁾ (%)																		
Em 12 meses	46,2	16,5	32,1	11,1	-2,0	6,5	8,2	9,0	7,5	4,8	5,2	4,0	27,0	61,0	32,0	-0,6	0,4	-0,4

⁽¹⁾ Recursos livres identificados pela Circular 2.957, de 30.12.1999.

⁽²⁾ Percentual do saldo em atraso acima de 90 dias em relação ao total.

⁽³⁾ Taxa, *spread*, prazo médio e inadimplência foram calculados com base na diferença entre os meses de referência.

Fonte: Banco Central

Elaboração: GSB

RELAÇÕES COM INVESTIDORES GSB

Alessandro Poli Veronezi

Diretor de Relações com Investidores

Marcio Snioka

Gerente de Relações com Investidores

11 3159-5100

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br