



# GeneralShopping BRASIL



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

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



## Apresentação dos Resultados 3T12

## 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

---

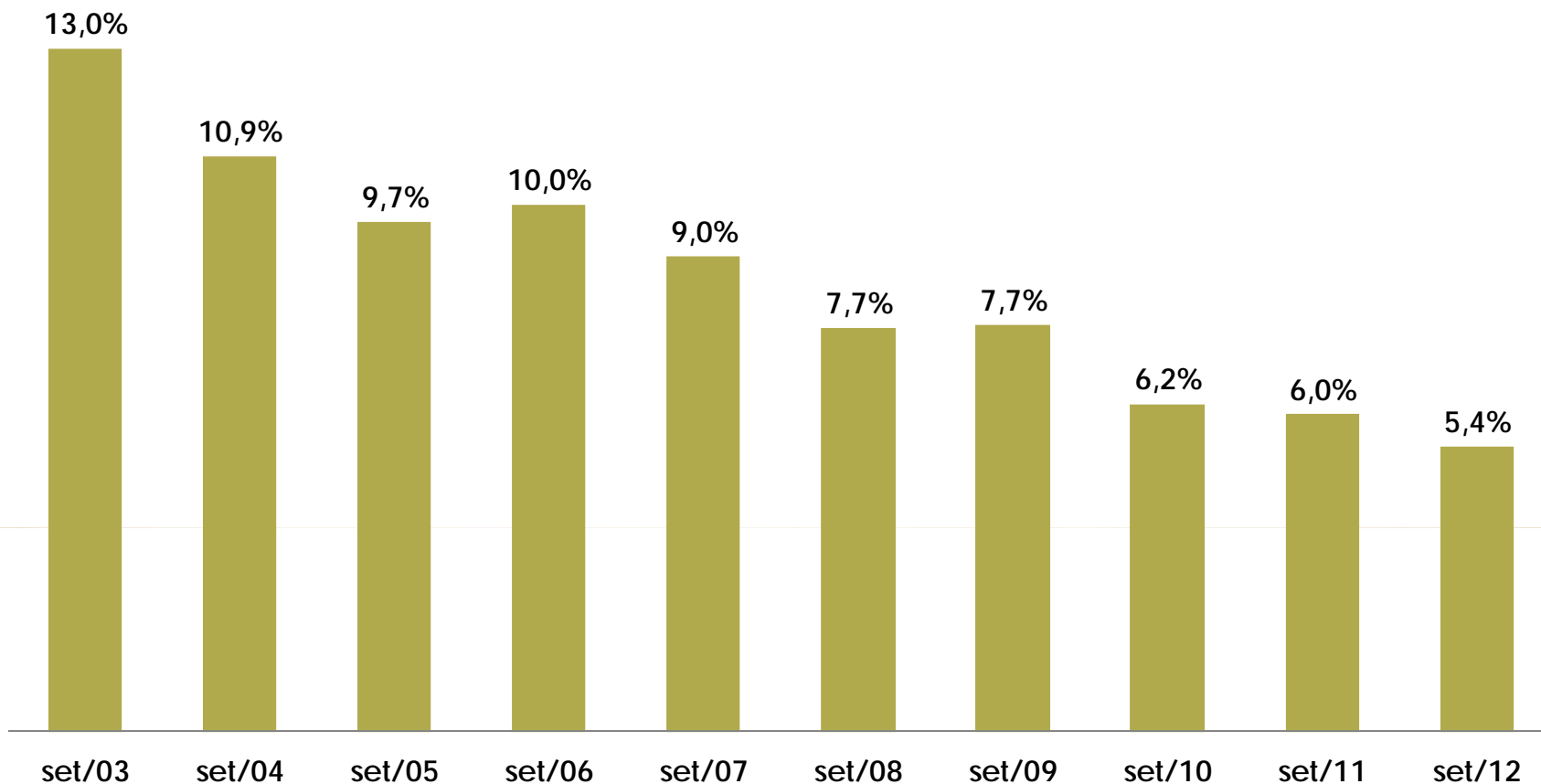
Desempenho Financeiro

---

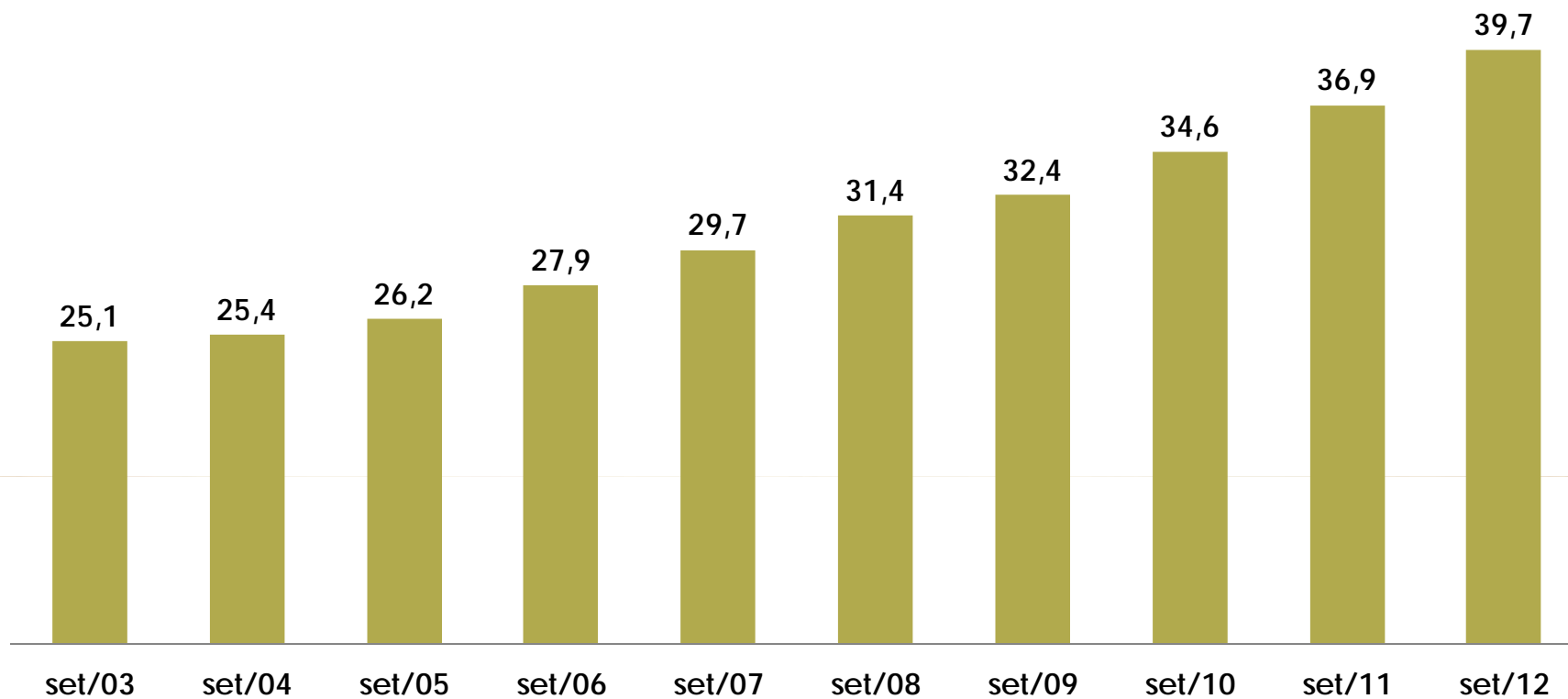
**GeneralShopping**<sup>BRASIL</sup>

Panorama do Setor



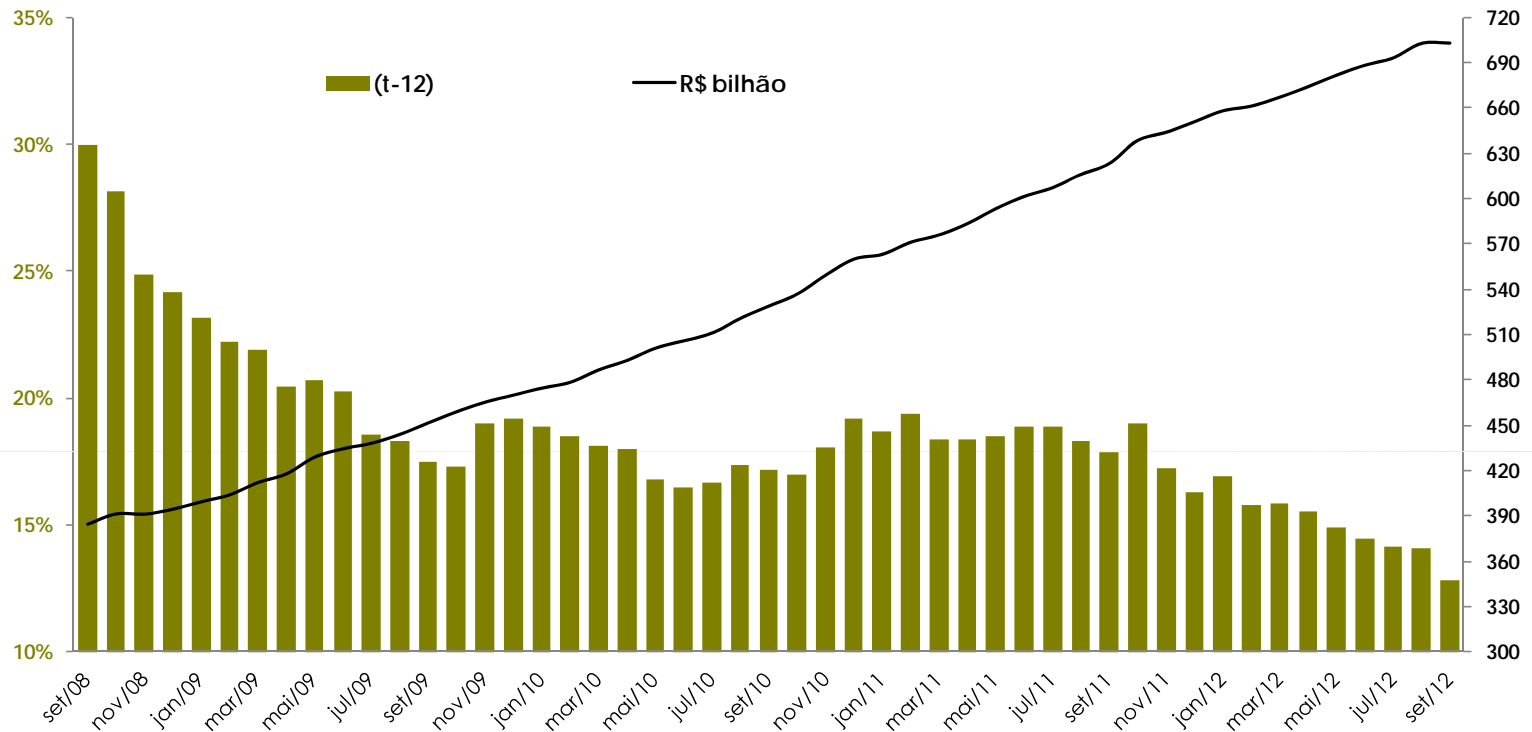
Evolução da taxa de desocupação  
para os meses de setembro

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

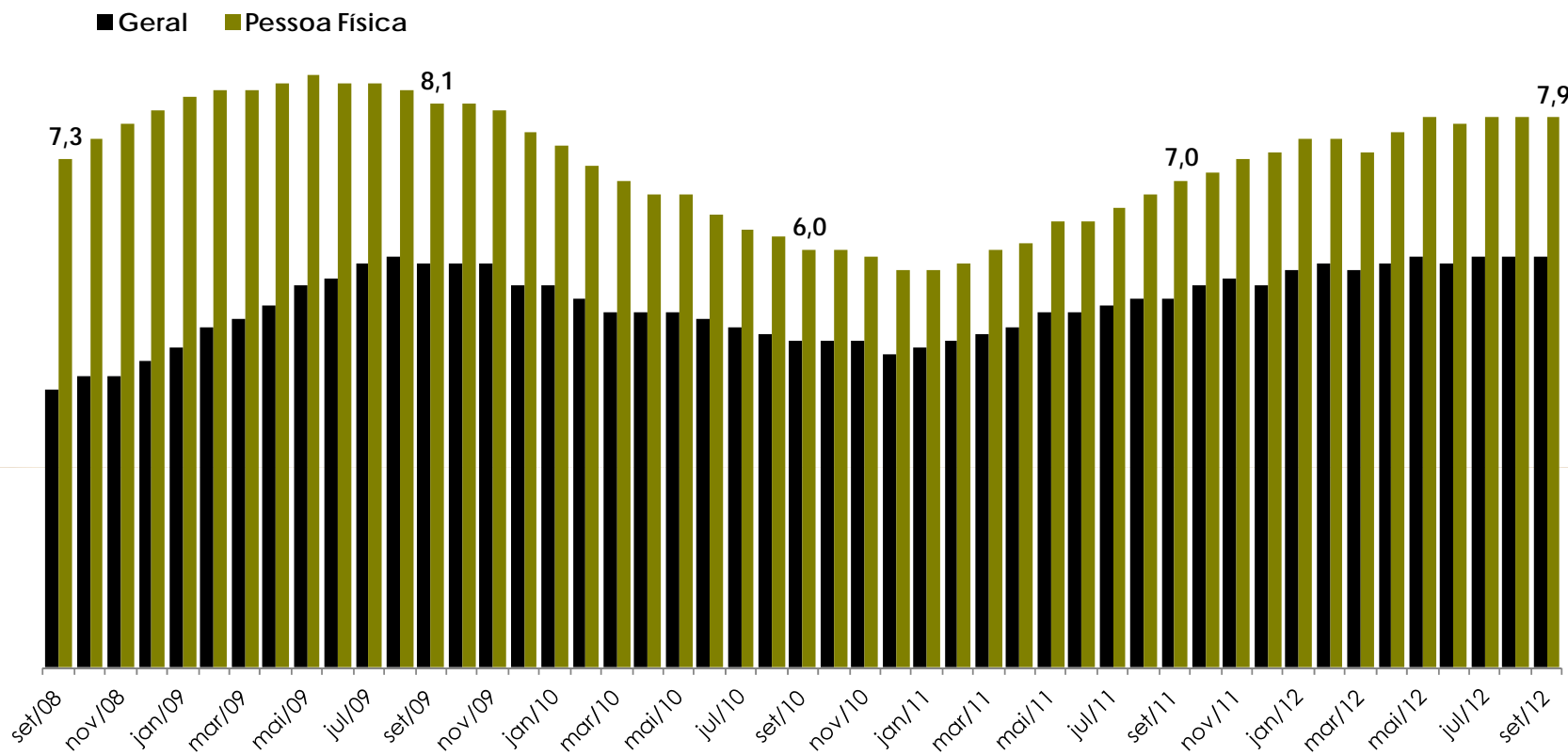


## Volume de crédito destinado às famílias

### Estoque

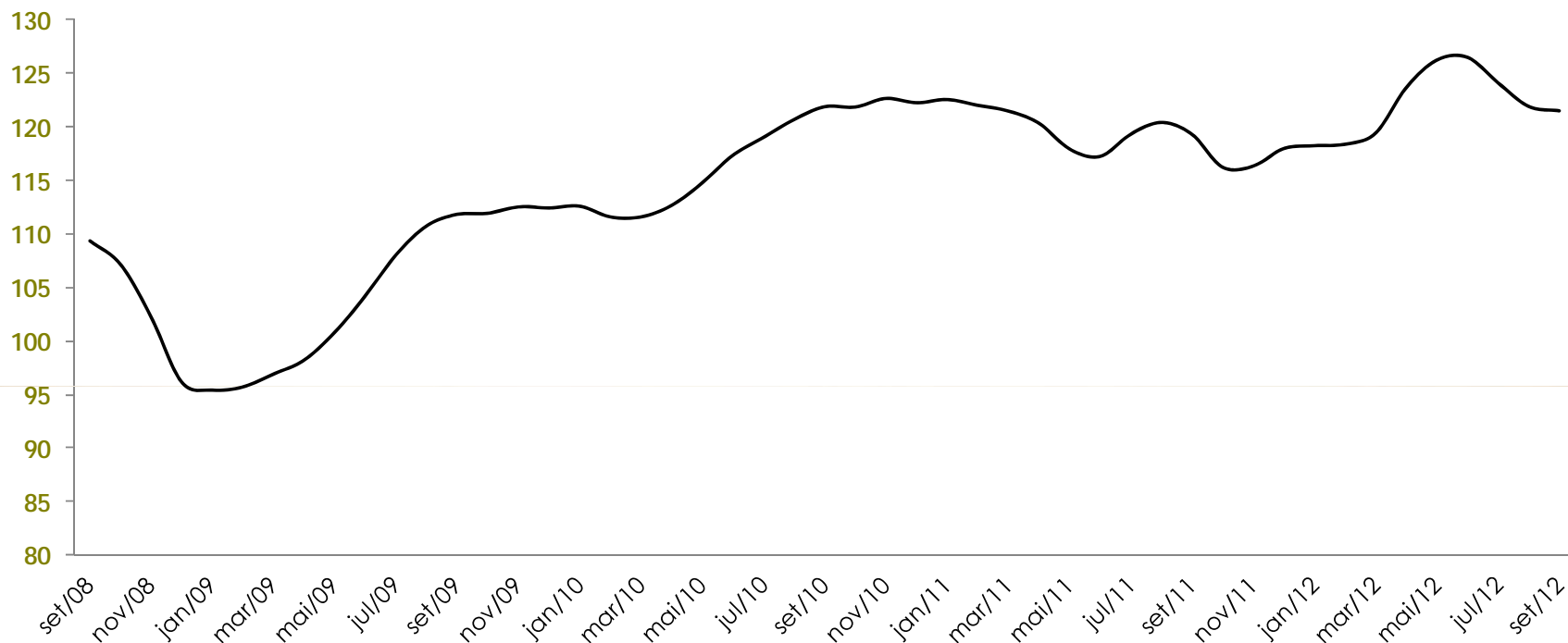


### Taxa de Inadimplência Geral e Pessoas Físicas



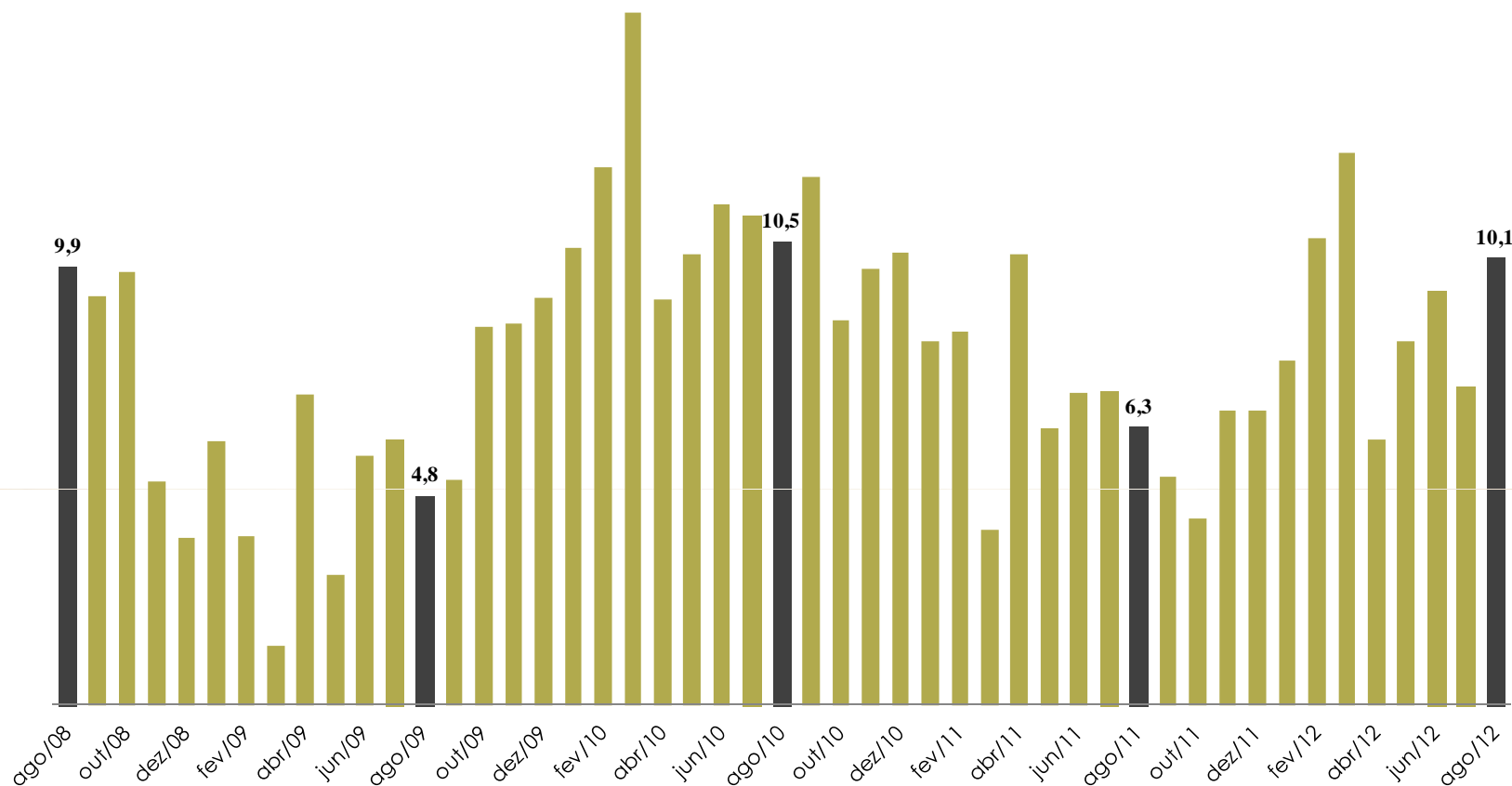


## Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral



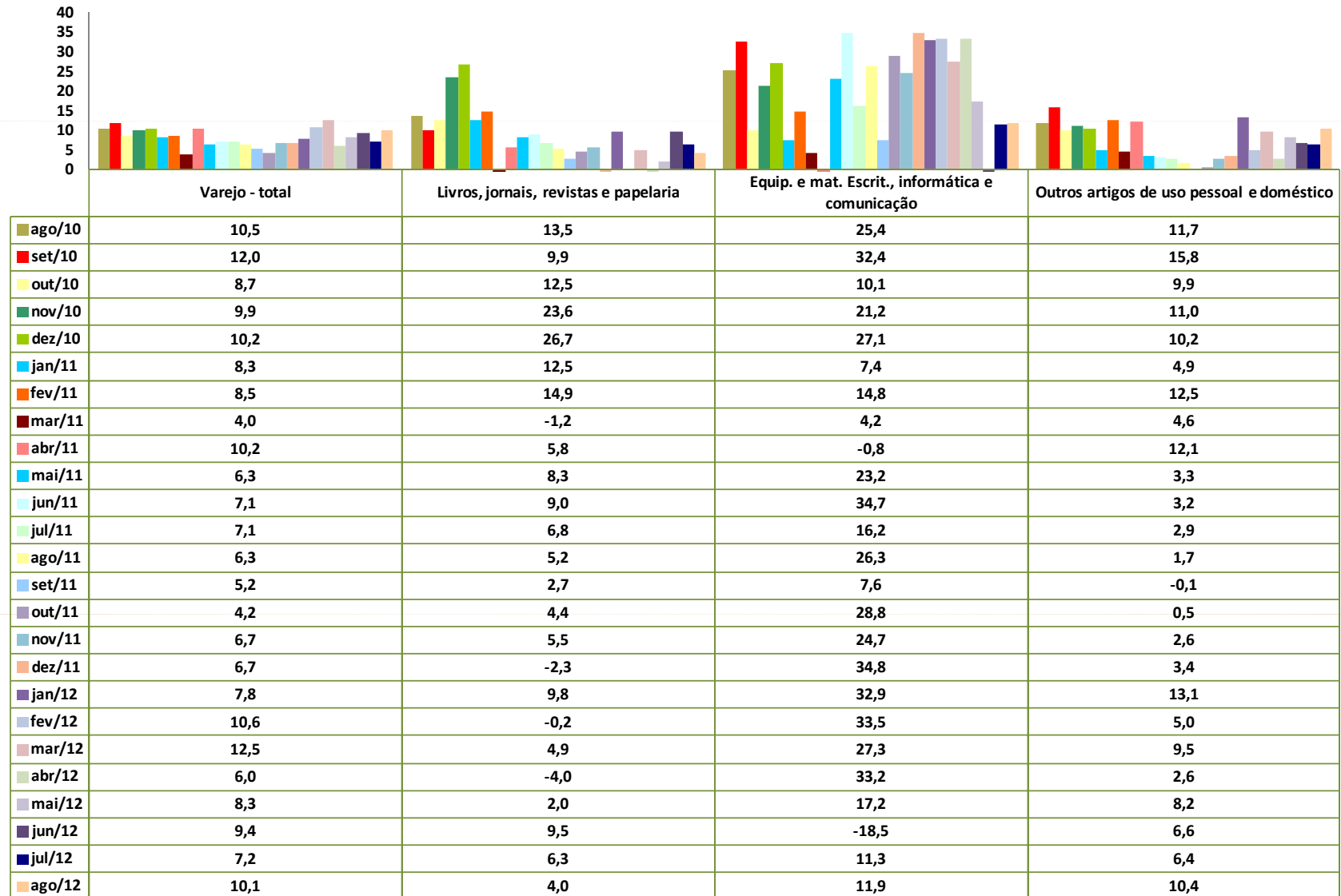
## Desempenho do Comércio Varejista

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



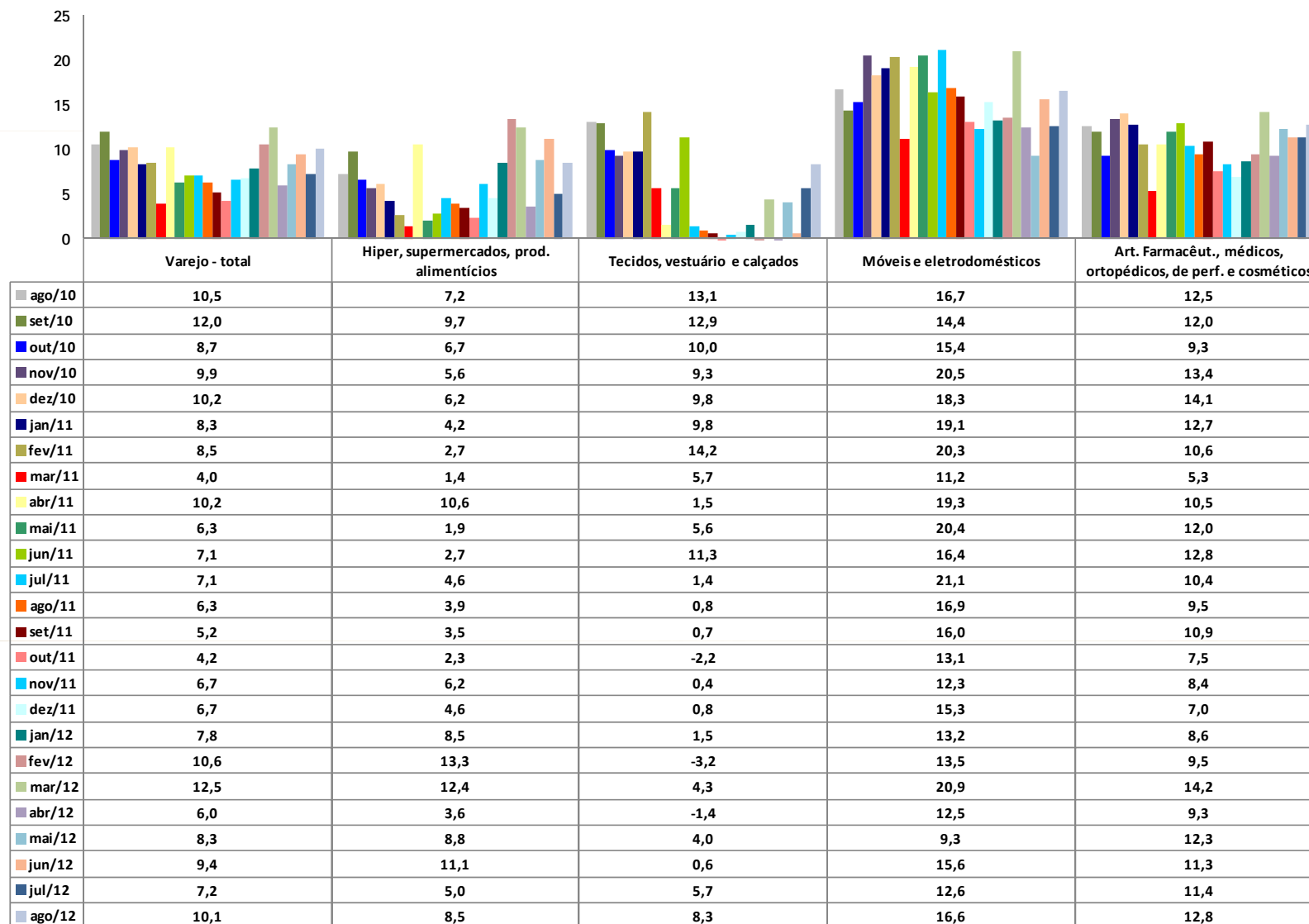
# Crescimento do Varejo

## Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas - Ago/10-Ago/12



# Crescimento do Varejo

## Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas - Ago/10-Ago/12



**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 81,5%

- ICSC - “É um grupo de lojas de varejo, planejado, desenvolvido e gerido como uma operação única.”
- ABRASCE – “Um grupo de lojas de varejo com uma operação integrada e gerenciamento centralizado, ..., e pelo menos parte de sua receita de aluguel deve ser parte das receitas de vendas de varejo.”

# General Shopping Brasil

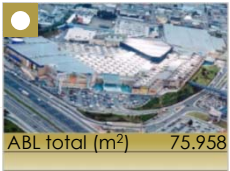
Shopping Center	Part.	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Expansões ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264	15.400
Internacional Shopping	100,0%	75.958	75.958	-
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	-
Shopping Light	85,0%	14.140	12.019	-
Santana Parque 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	100,0%	24.437	24.437	-
	<b>81,5%</b>	<b>312.950</b>	<b>255.073</b>	<b>18.353</b>

Greenfield	Part.	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.932	15.265
Outlet Premium Salvador	98,0%	27.000	26.460
Centro de Convenções	100,0%	25.730	25.730
Parque Shopping Maia	96,5%	27.896	26.920
Parque Shopping Atibaia	100,0%	24.043	24.043
	<b>88,0%</b>	<b>134.601</b>	<b>118.418</b>

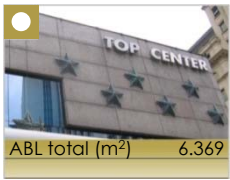


# Distribuição Geográfica

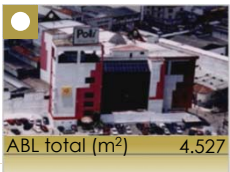
Internacional Shopping Guarulhos



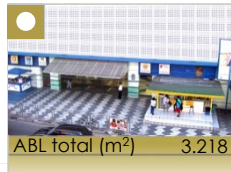
Top Center Shopping



Poli Shopping Guarulhos



Poli Shopping Osasco



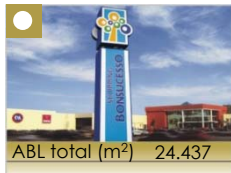
Santana Parque Shopping



Suzano Shopping



Shopping Bonsucesso



Parque Shopping Atibaia



Shopping Light



Shopping do Vale



Outlet Premium São Paulo



Parque Shopping Maia



Parque Shopping Prudente



Cascavel JL Shopping



Parque Shopping Sulacap



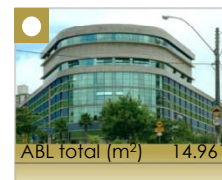
Parque Shopping Barueri



Auto Shopping



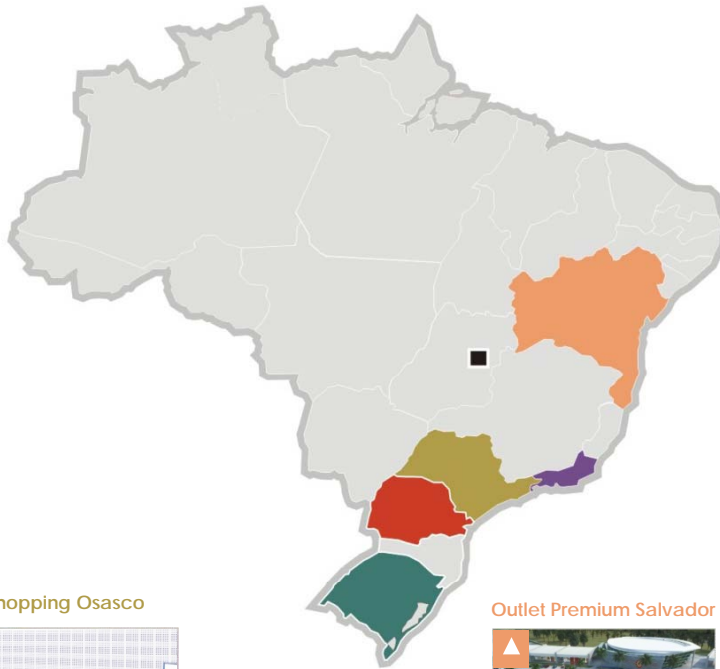
Unimart Shopping Campinas



Centro de Convenções



Outlet Premium Brasília

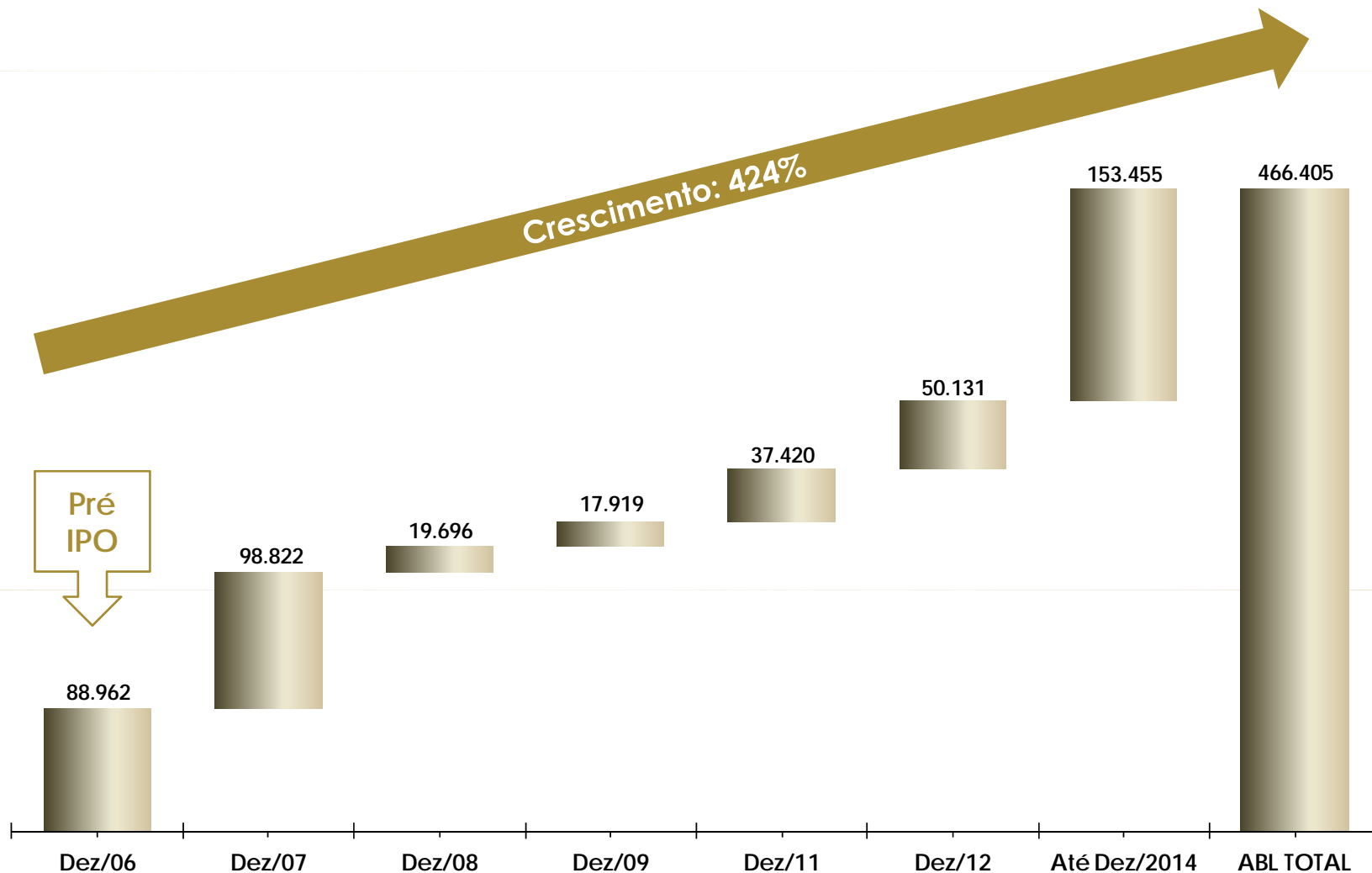


● Shopping em operação  
▲ Shopping em construção

Região	PIB	Varejo
Sul e Sudeste	72,6%	71,6%

<sup>(1)</sup> Estimativa

Evolução da ABL (m<sup>2</sup>)



# Estratégia de Crescimento Diversificada

## Consolidação

- Aquisição de shopping centers

## Greenfields

- Concepção e desenvolvimento de novos shopping centers

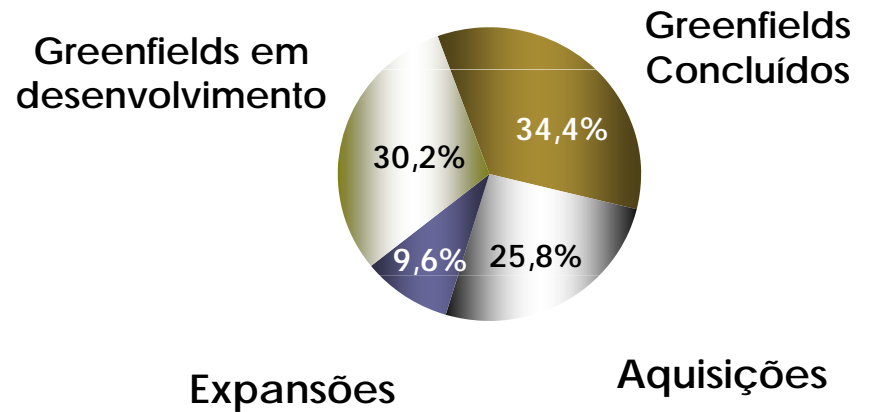
## Expansão

- 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 São Paulo

**Tipo:** Greenfield

**Participação:** 50%

**Área de influência (habitantes):** Super Regional

**Taxa de Ocupação:** 98,0% (inauguração) - 100,0% hoje

**Descrição:** 1º Outlet do país. Entrada das principais marcas no país com operações de outlet. Localizado na rodovia que liga a capital paulista e a região metropolitana de Campinas. Power Center formado por hotel e por 2 parques temáticos.

**Ação:** Suprimento de canais de venda de mercadorias excedentes com custos de ocupação adequados à operação de desconto

# Outlet Premium São Paulo- Greenfield





## Outlet Premium Brasília

**Tipo:** Greenfield

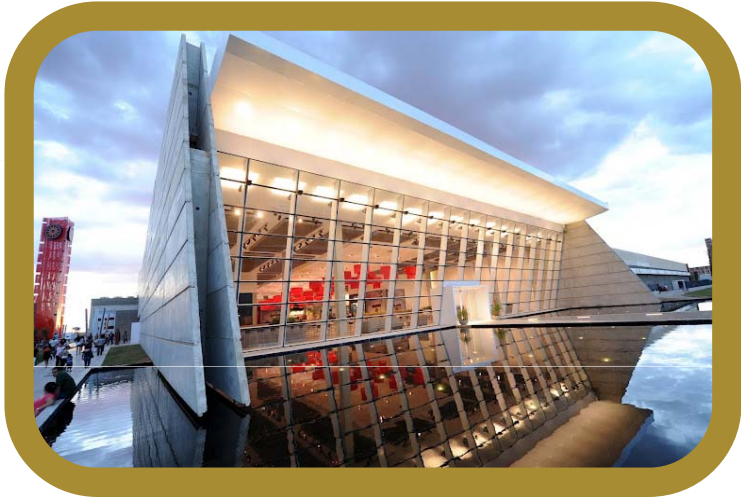
**Participação:** 50%

**Área de influência (habitantes):** Super Regional

**Taxa de ocupação:** 90% pré-comercializado

**Descrição:** 2º Outlet do país. Localizado na rodovia que liga Brasília (DF) a Goiânia (GO), as duas maiores cidades do centro-oeste.

Outlet Premium Brasília





## Outlet Premium Salvador

**Tipo:** Greenfield

**Participação:** 98%

**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.



Outlet Premium Salvador - Greenfield





## Unimart Shopping Campinas

Tipo: Open Lifestyle Center

Participação: 100%

% classe social B e C: 88%

Área de influência (habitantes): 277 mil

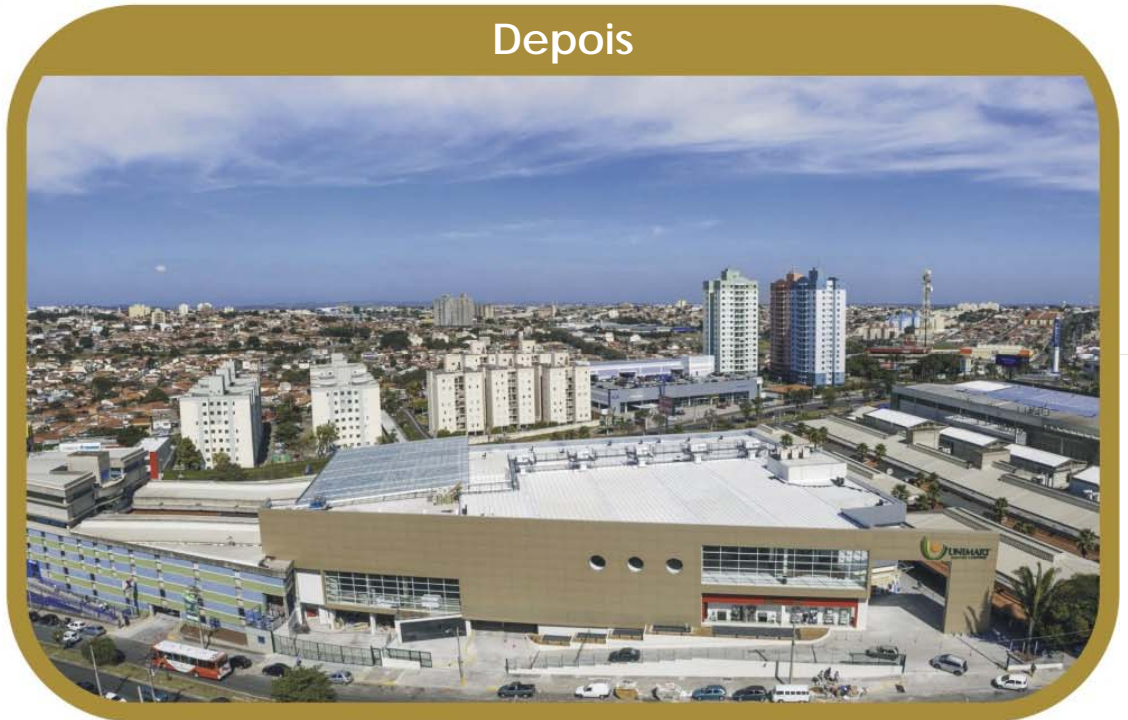
**Descrição:** Desenvolvido dentro do conceito de LifeStyle. O Unimart é um shopping aberto que conjuga em um mesmo espaço lojas de comércio e de conveniência. O conjunto de lojas fica voltado para amplos corredores cobertos em harmonia com áreas de conveniência ao ar livre, proporcionando um ambiente agradável aos usuários e com custos operacionais reduzidos para os lojistas.

# Unimart Shopping Campinas – Lifestyle Case

Antes



Depois



# Expansão – Parque Shopping Prudente



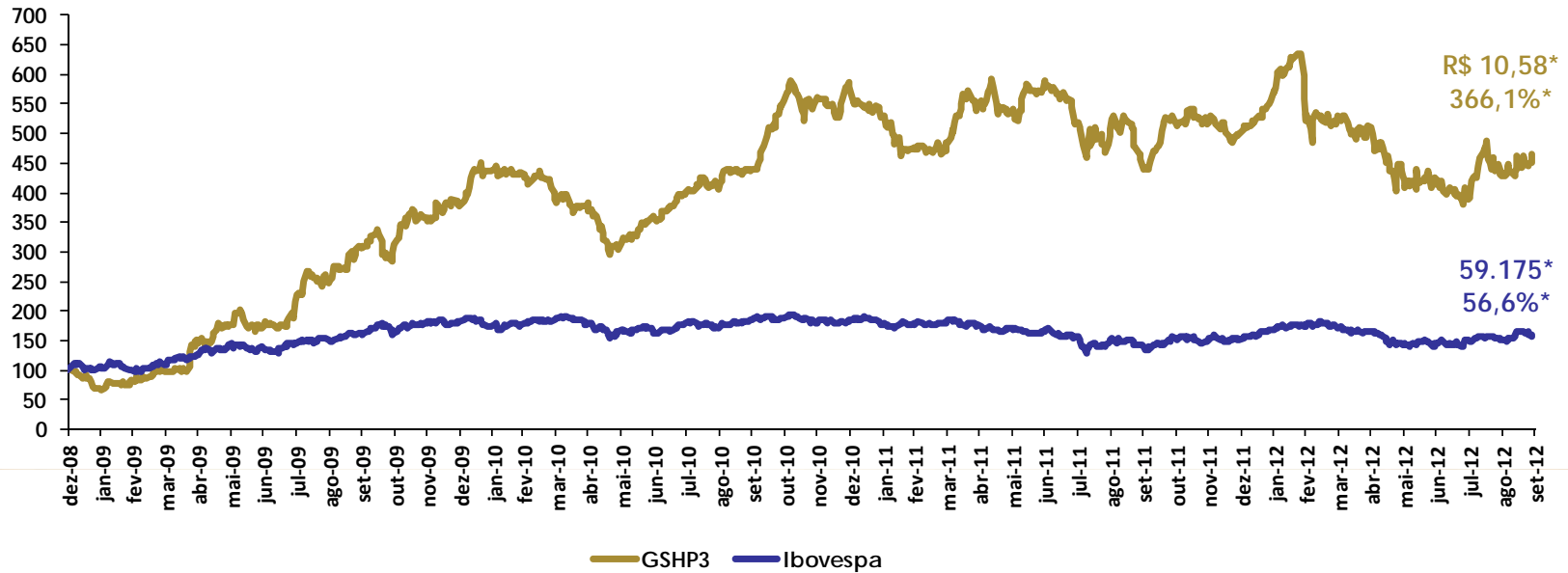
# Serviços Complementares Crescentes

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

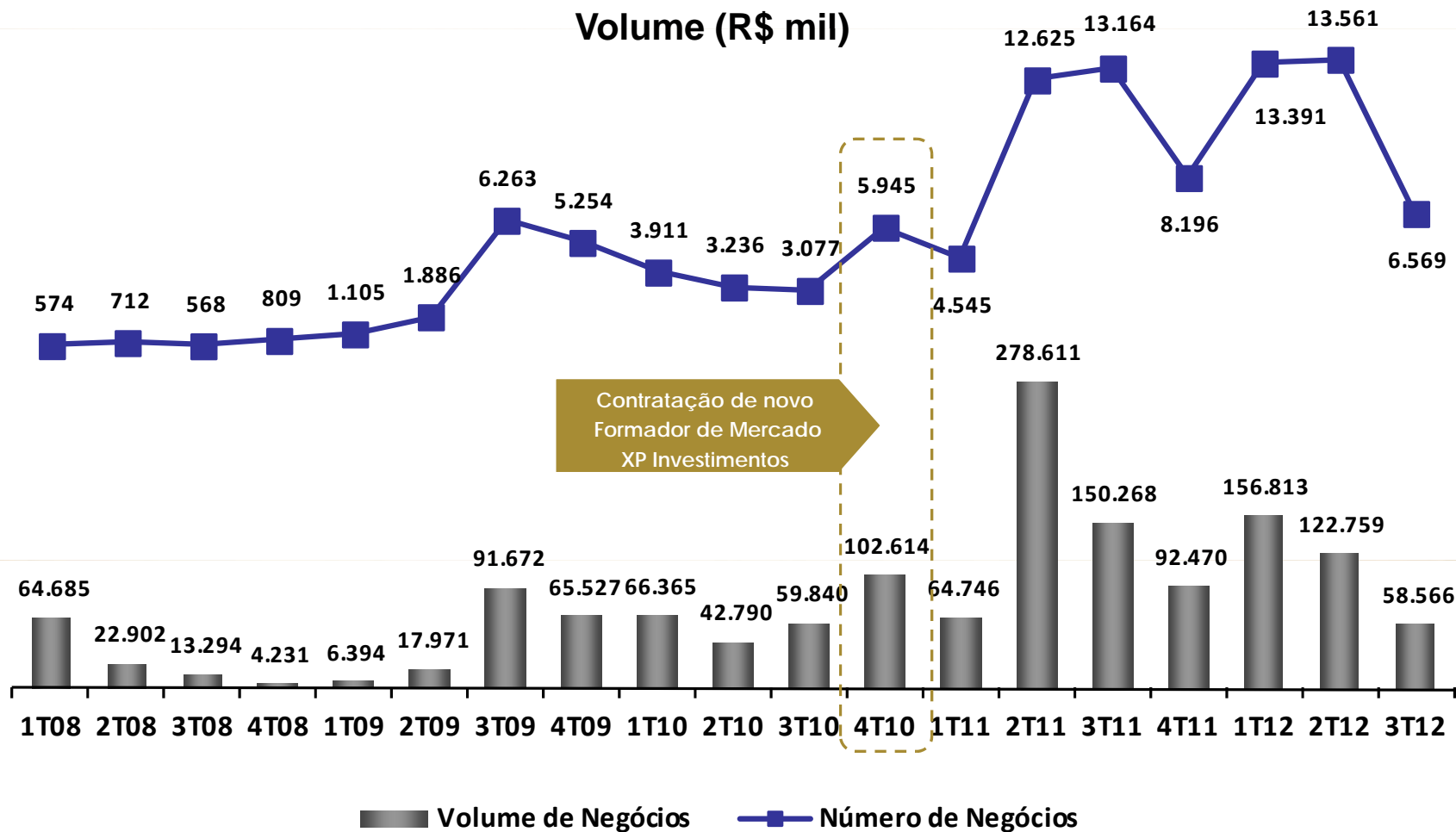
(Base 100 – 31/12/2008)



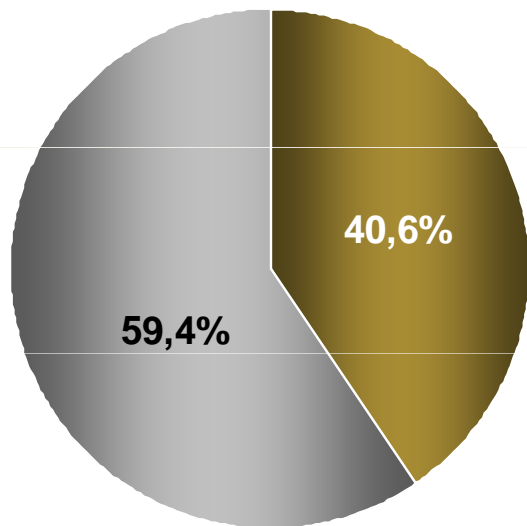
(\*) Em 30/09/2012

# GSHP3

Volume (R\$ mil)



# Estrutura Acionária



■ Free float ■ Controlador

	Nr. Ações	Tipo de Investidor (*)
Controlador	30.000.000	-
Free float	20.480.600	63,1% - Brasileiros
		32,1% - Estrangeiros
		4,8% - Varejo
Total	50.480.600	-

Listada desde Julho de 2007

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



(\*) Posição em 06/11/2012



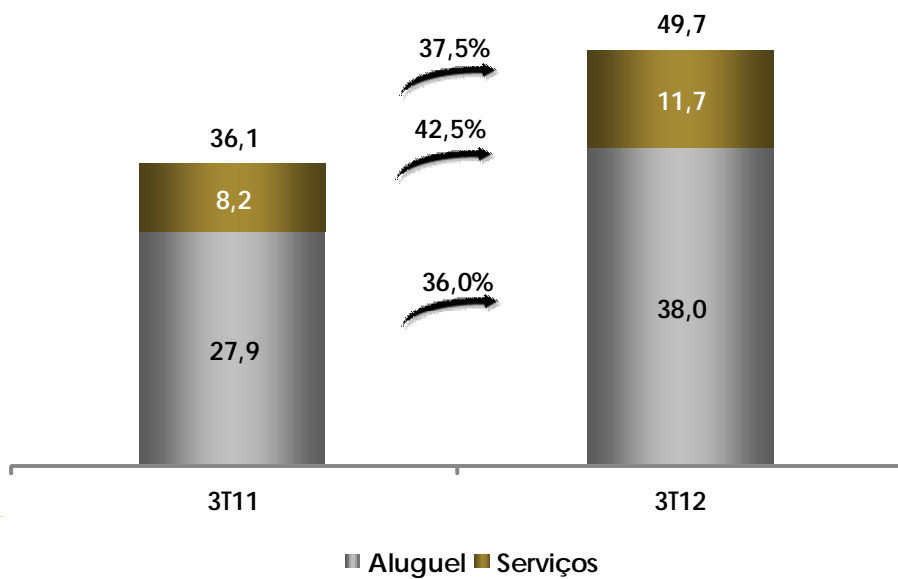
**GeneralShopping** BRASIL

Desempenho Financeiro

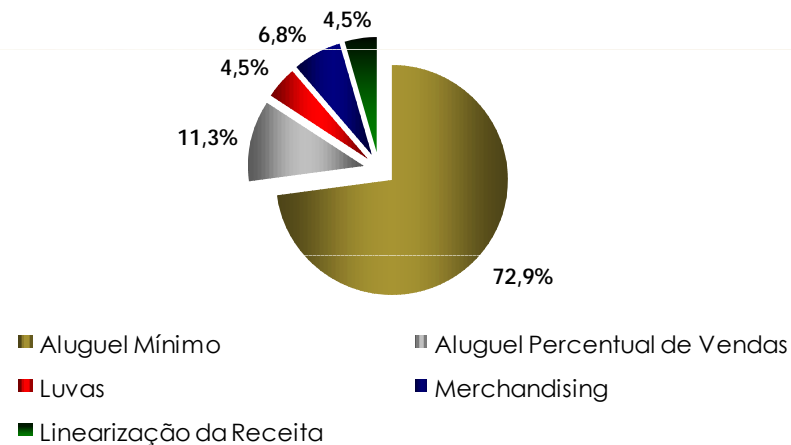


# Receita Bruta Total – R\$ milhões

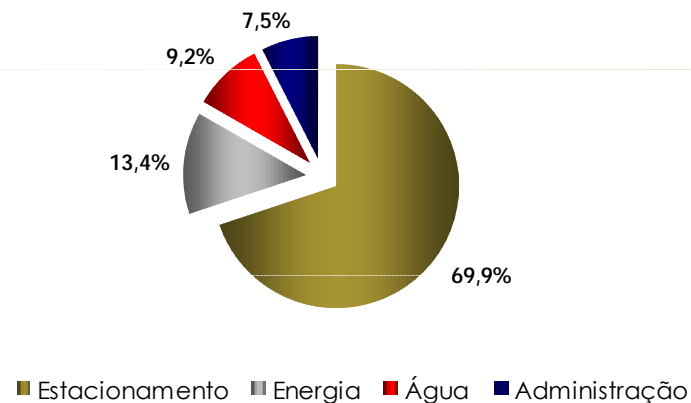
## EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA



## RECEITA DE ALUGUÉIS - 3T12

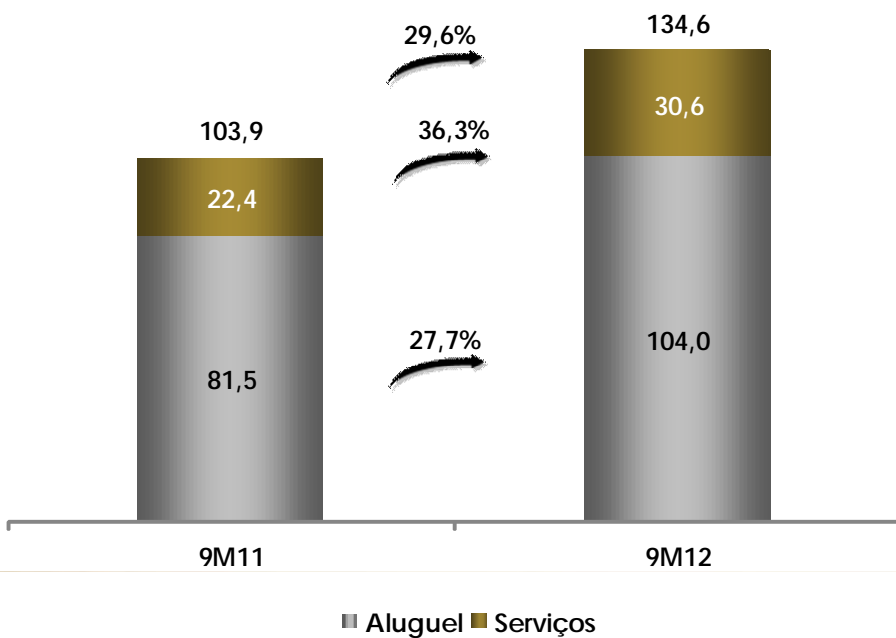


## RECEITA DE SERVIÇOS - 3T12

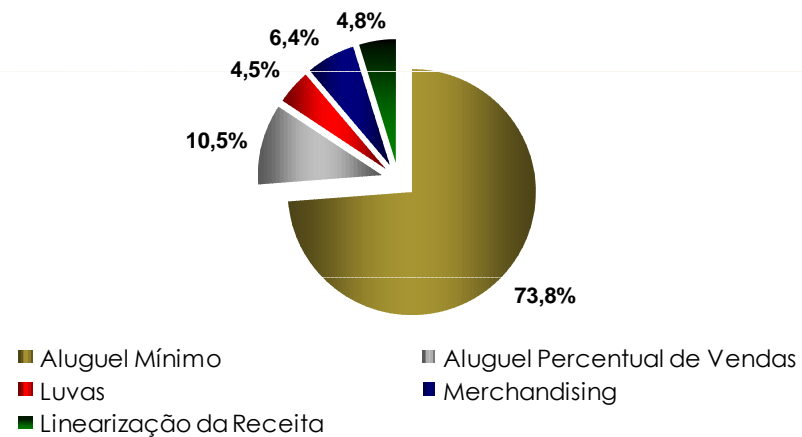


# Receita Bruta Total – R\$ milhões

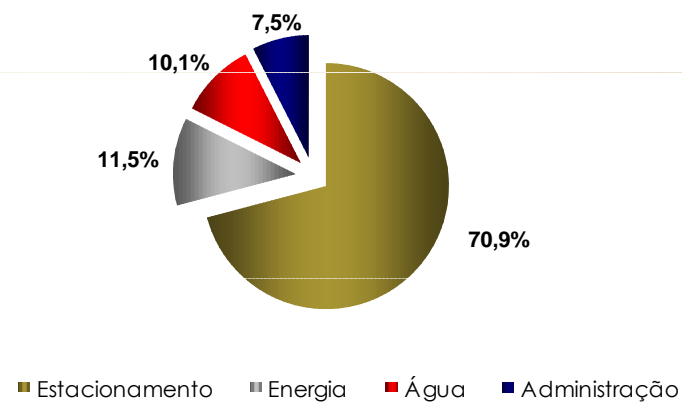
## EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA



## RECEITA DE ALUGUÉIS - 9M12

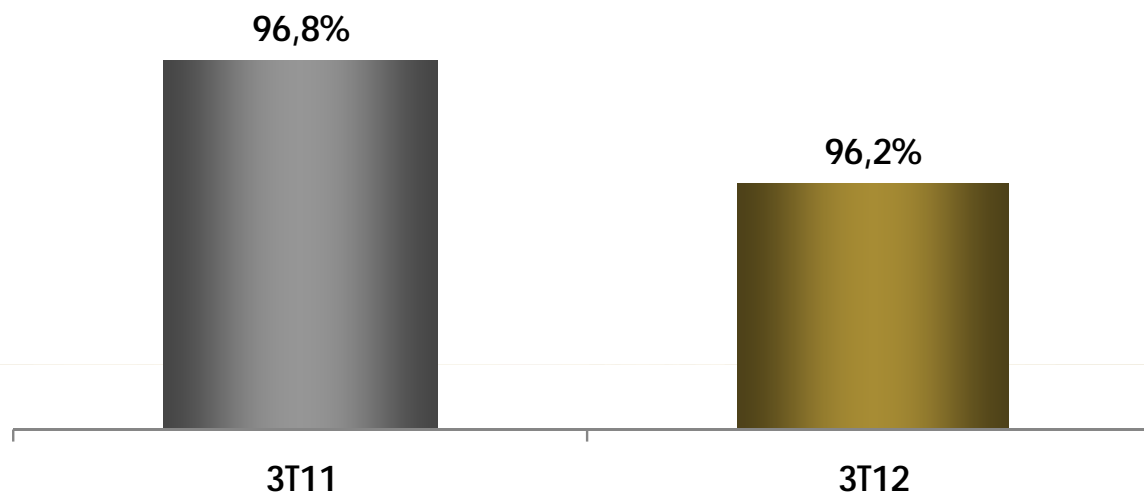


## RECEITA DE SERVIÇOS - 9M12



Descrição	3T11	3T12	Var %	9M11	9M12	Var %
<b>GSB (Total)</b>						
ABL Média (m <sup>2</sup> )	192.906	241.789	25,3%	191.971	222.589	15,9%
Aluguel (R\$/m <sup>2</sup> )	144,83	157,14	8,5%	424,30	467,48	10,2%
Serviços (R\$/m <sup>2</sup> )	42,48	48,30	13,7%	116,90	137,37	17,5%
<b>Total (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>187,31</b>	<b>205,44</b>	<b>9,7%</b>	<b>541,20</b>	<b>604,85</b>	<b>11,8%</b>

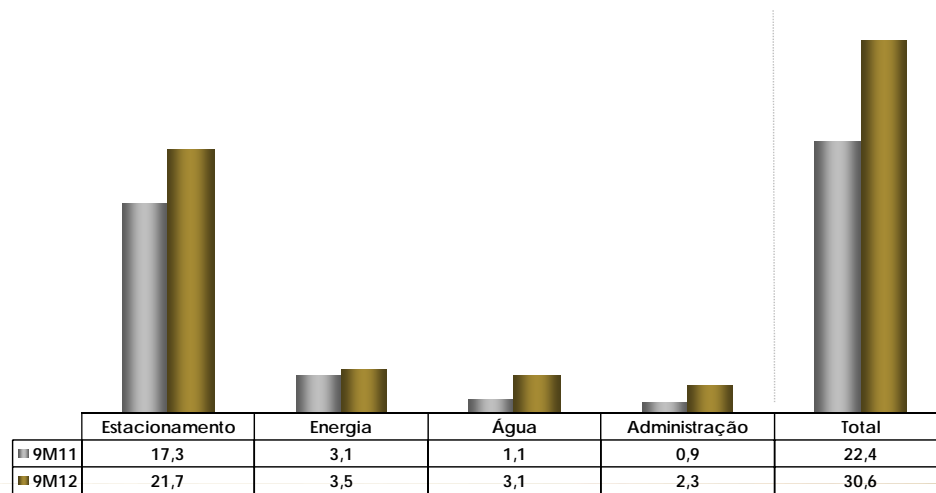
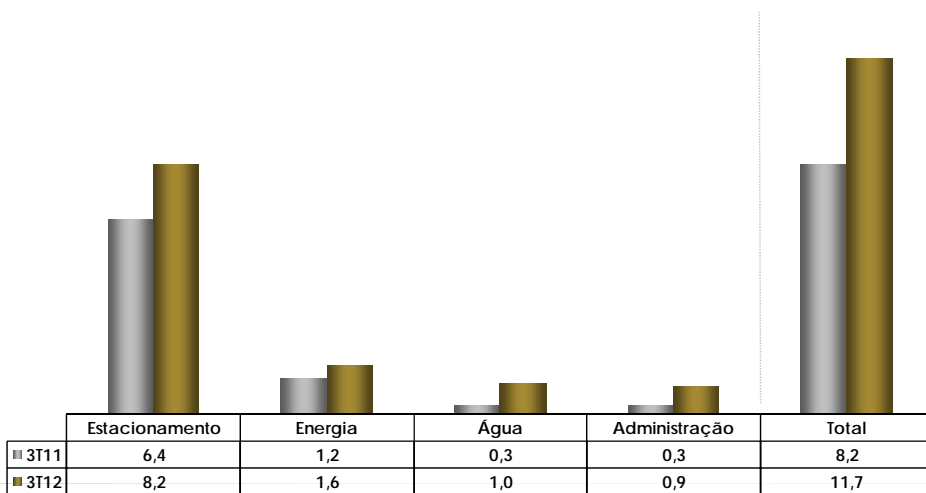
## Evolução da Taxa de Ocupação



# Receita de Serviços – R\$ milhões

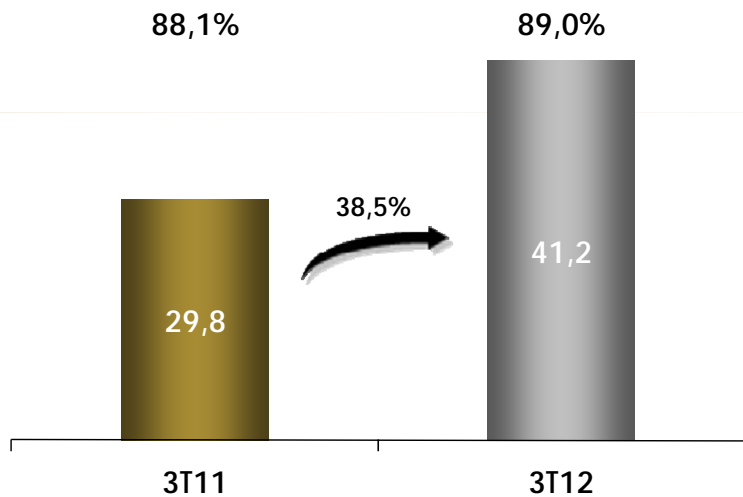
## 3º Trimestre

## 9 Meses

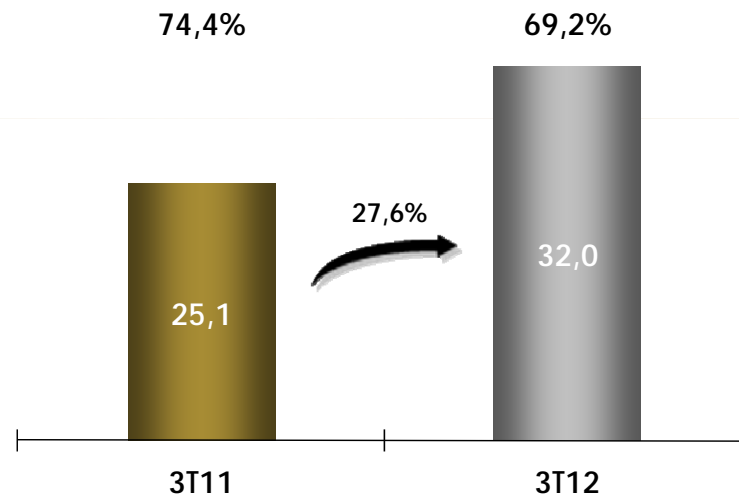


Indicadores Financeiros – R\$ milhões

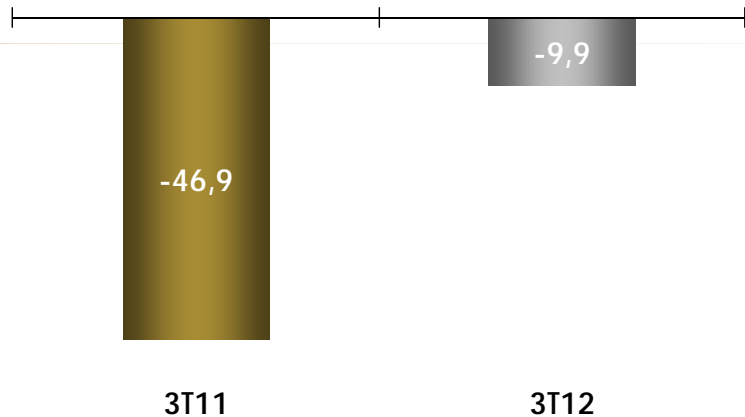
NOI Consolidado e Margem



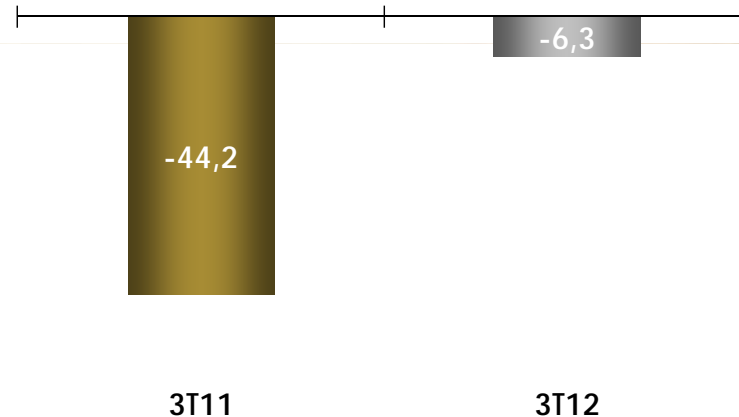
EBITDA Ajustado e Margem



Resultado Líquido Ajustado

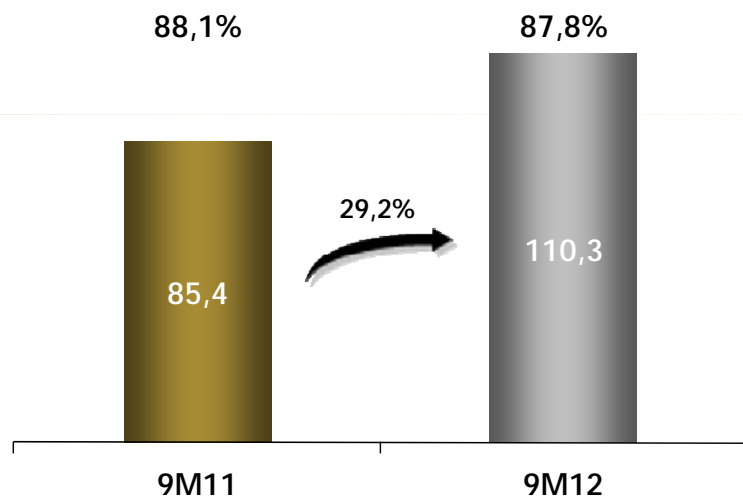


FFO Ajustado

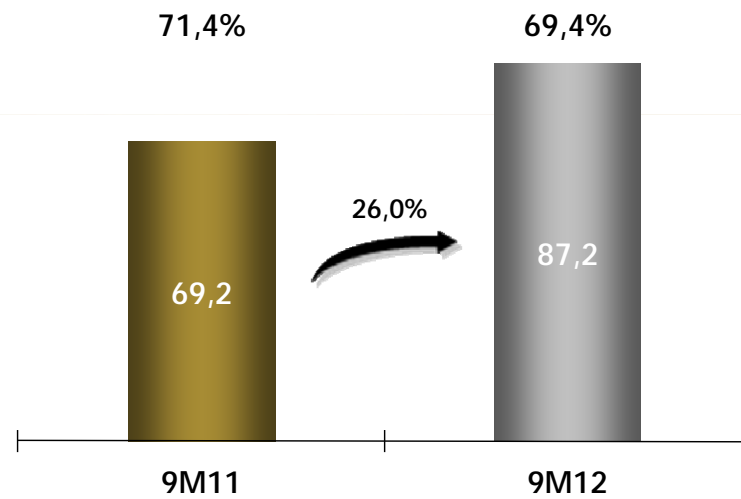


Indicadores Financeiros – R\$ milhões

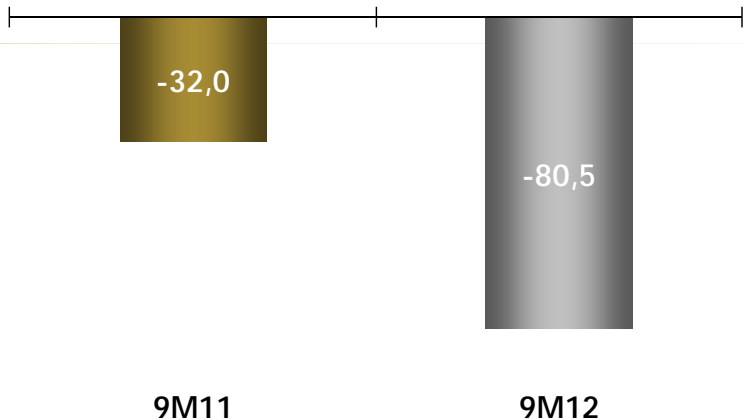
NOI Consolidado e Margem



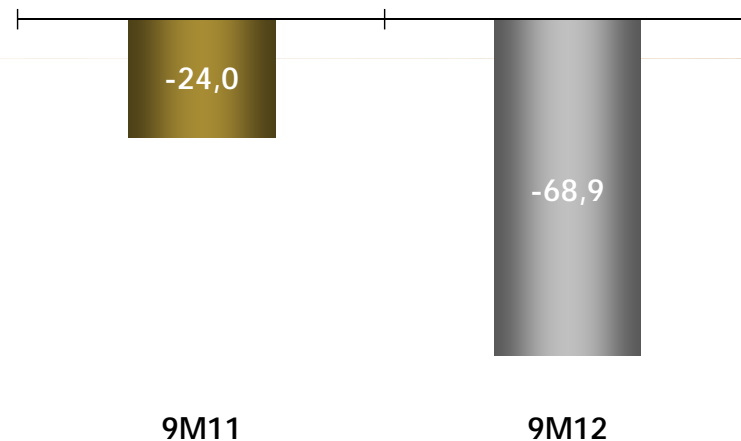
EBITDA Ajustado e Margem



Resultado Líquido Ajustado



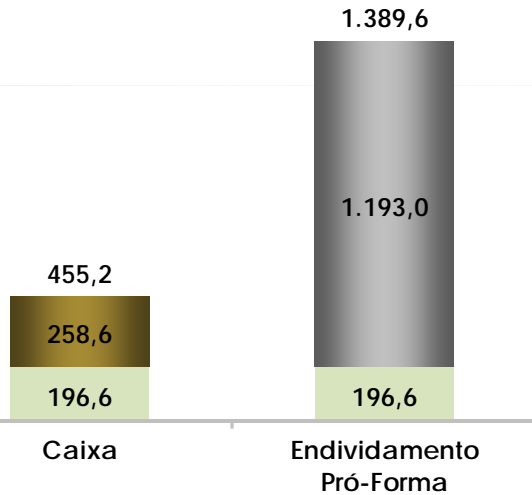
FFO Ajustado



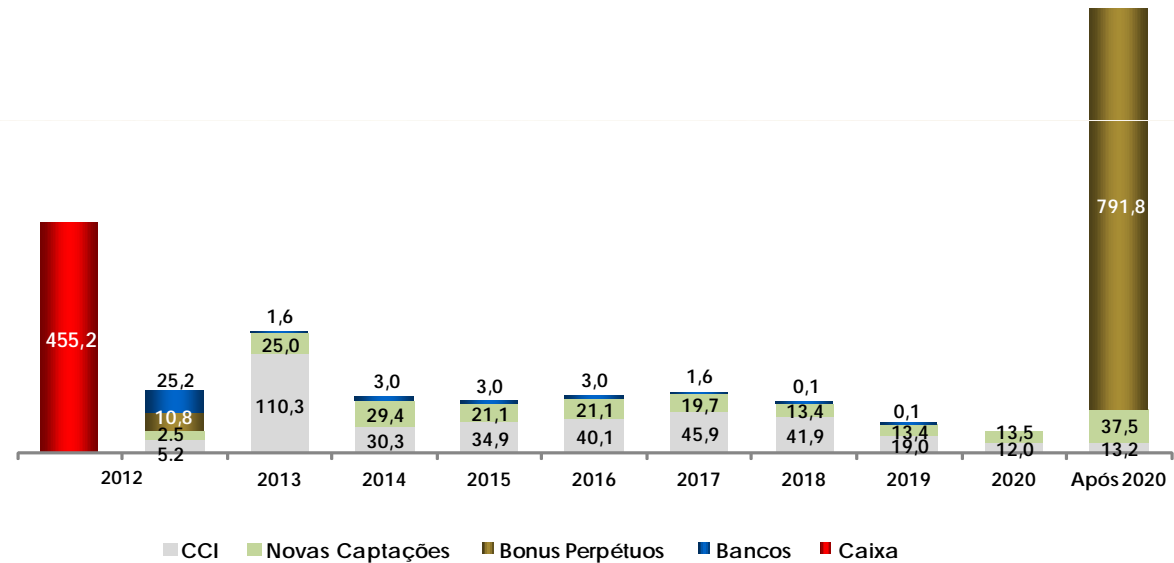


# Caixa X Endividamento - R\$ milhões\*

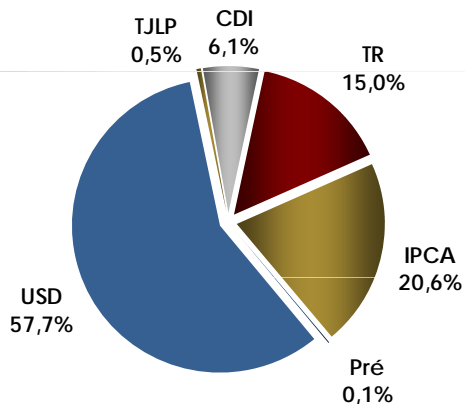
## Caixa X Endividamento



## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



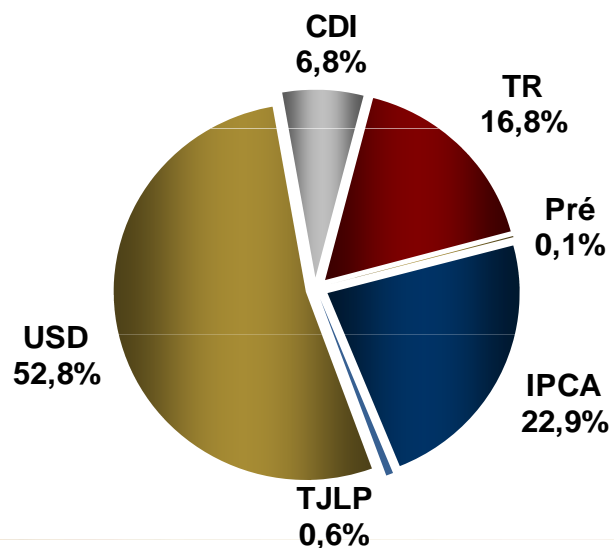
## Composição do Endividamento



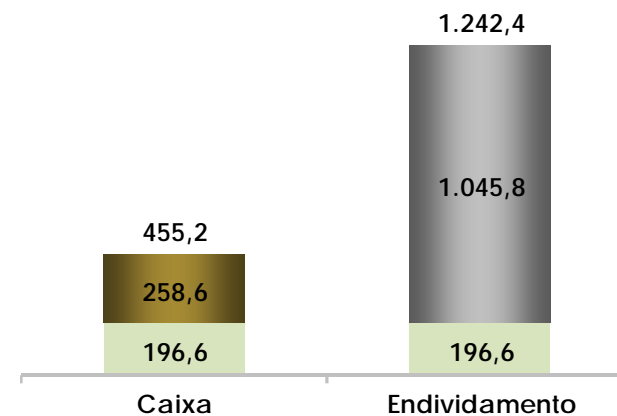
Cronograma de Amortização												
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Após 2020	Total	%
CCI	5,2	110,3	30,3	34,9	40,1	45,9	41,9	19,0	12,0	13,2	352,8	25,4%
Bancos	25,2	1,6	3,0	3,0	3,0	1,6	0,1	0,1	-	-	37,6	2,7%
Novas Captações	2,5	25,0	29,4	21,1	21,1	19,7	13,4	13,4	13,5	37,5	196,6	14,1%
Bonus Perpétuos	10,8	-	-	-	-	-	-	-	-	791,8	802,6	57,8%
<b>Total</b>	<b>43,7</b>	<b>136,9</b>	<b>62,7</b>	<b>59,0</b>	<b>64,2</b>	<b>67,2</b>	<b>55,4</b>	<b>32,5</b>	<b>25,5</b>	<b>842,5</b>	<b>1.389,6</b>	<b>100,0%</b>

\* Posição de Caixa e Endividamento, considerando os valores das novas captações - R\$ 196,6 milhões

### Composição do Endividamento

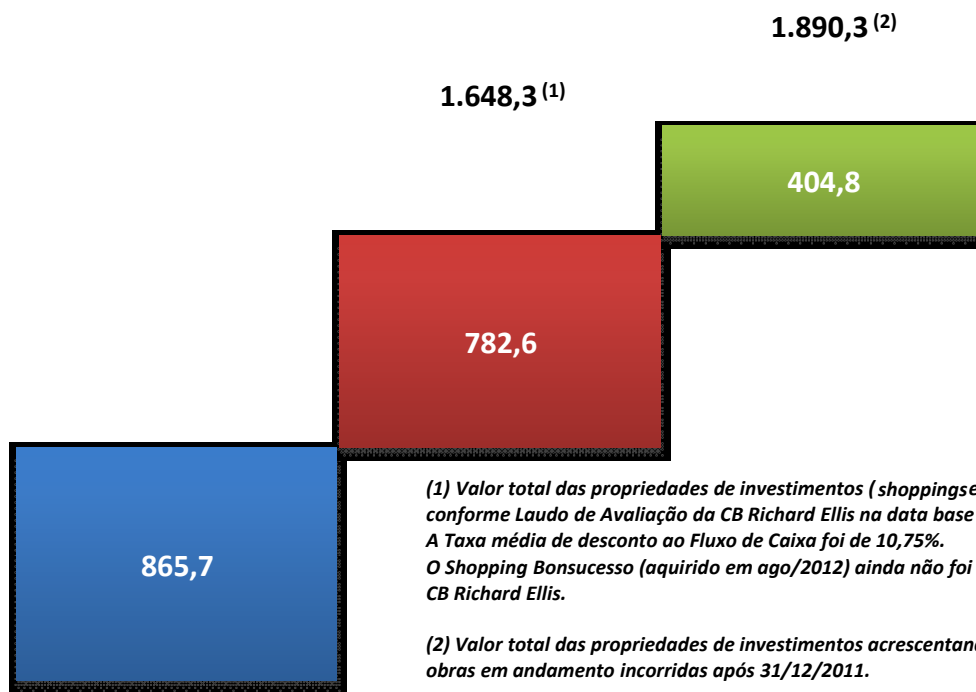


### Caixa X Endividamento



\*Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity, no valor de R\$ 147,2 milhões. Incluimos as operações de crédito, relacionadas aos Eventos Subsequentes, no valor de R\$ 196,6 milhões.

### Propriedade de Investimentos



*(1) Valor total das propriedades de investimentos (shopping em operação) conforme Laudo de Avaliação da CB Richard Ellis na data base de 31/12/2011. A Taxa média de desconto ao Fluxo de Caixa foi de 10,75%. O Shopping Bonsucesso (aquirido em ago/2012) ainda não foi avaliado pela CB Richard Ellis.*

*(2) Valor total das propriedades de investimentos acrescentando valores de terrenos e obras em andamento incorridas após 31/12/2011.*

■ 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)