



GeneralShopping ^{BRASIL}



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

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

abrasca
companhia associada

Apresentação dos Resultados 4T13

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

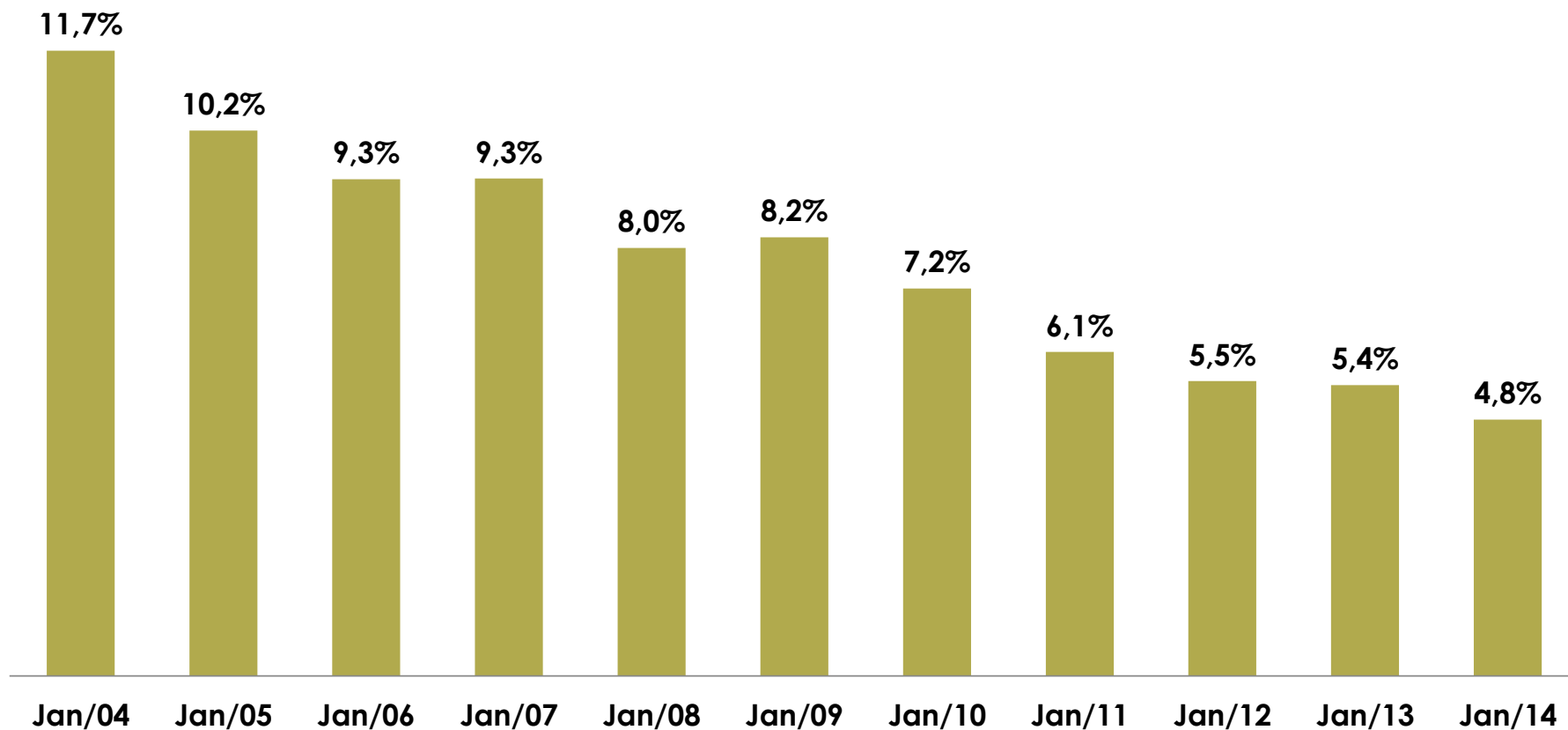
Desempenho Financeiro

GeneralShopping^{BRASIL}

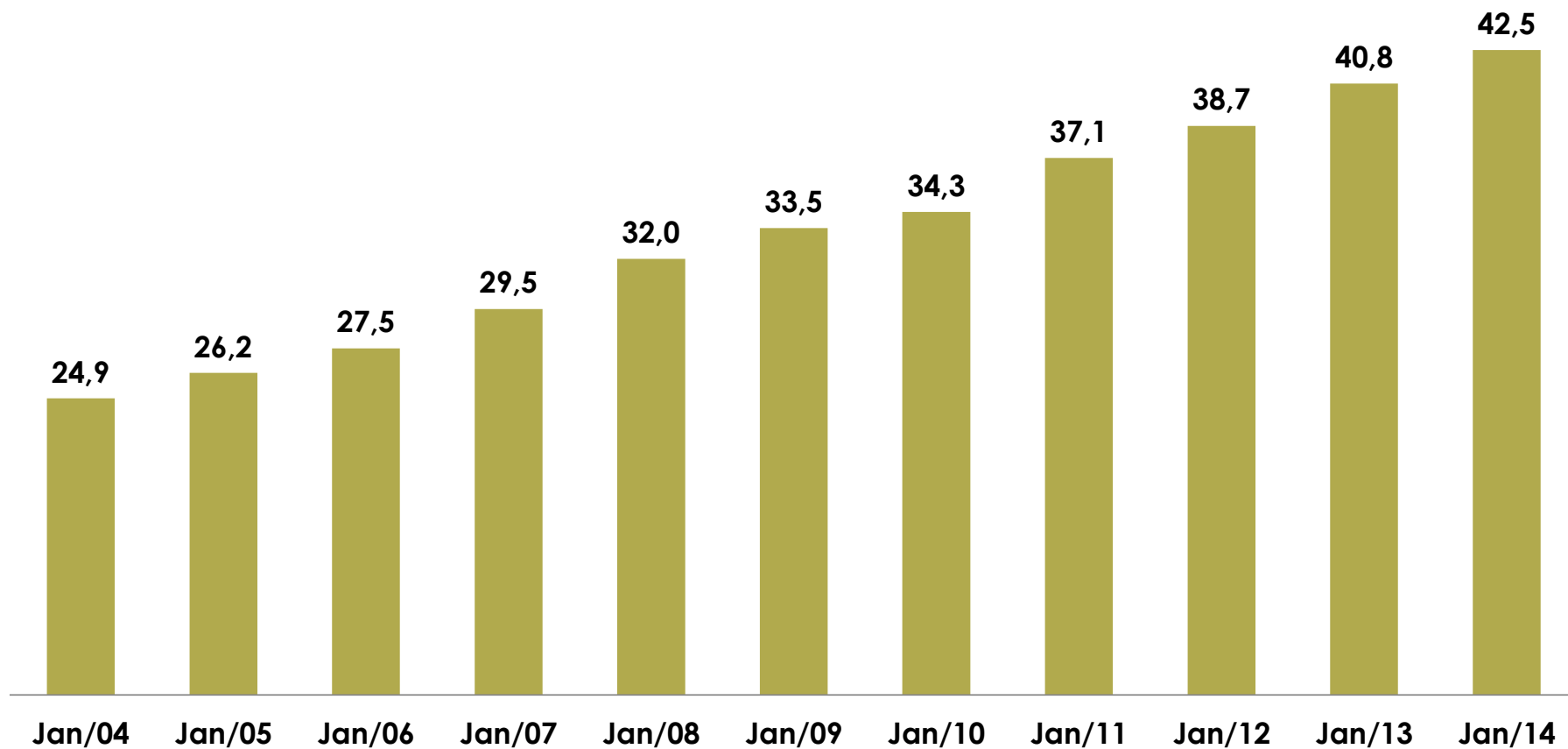
Panorama do Setor



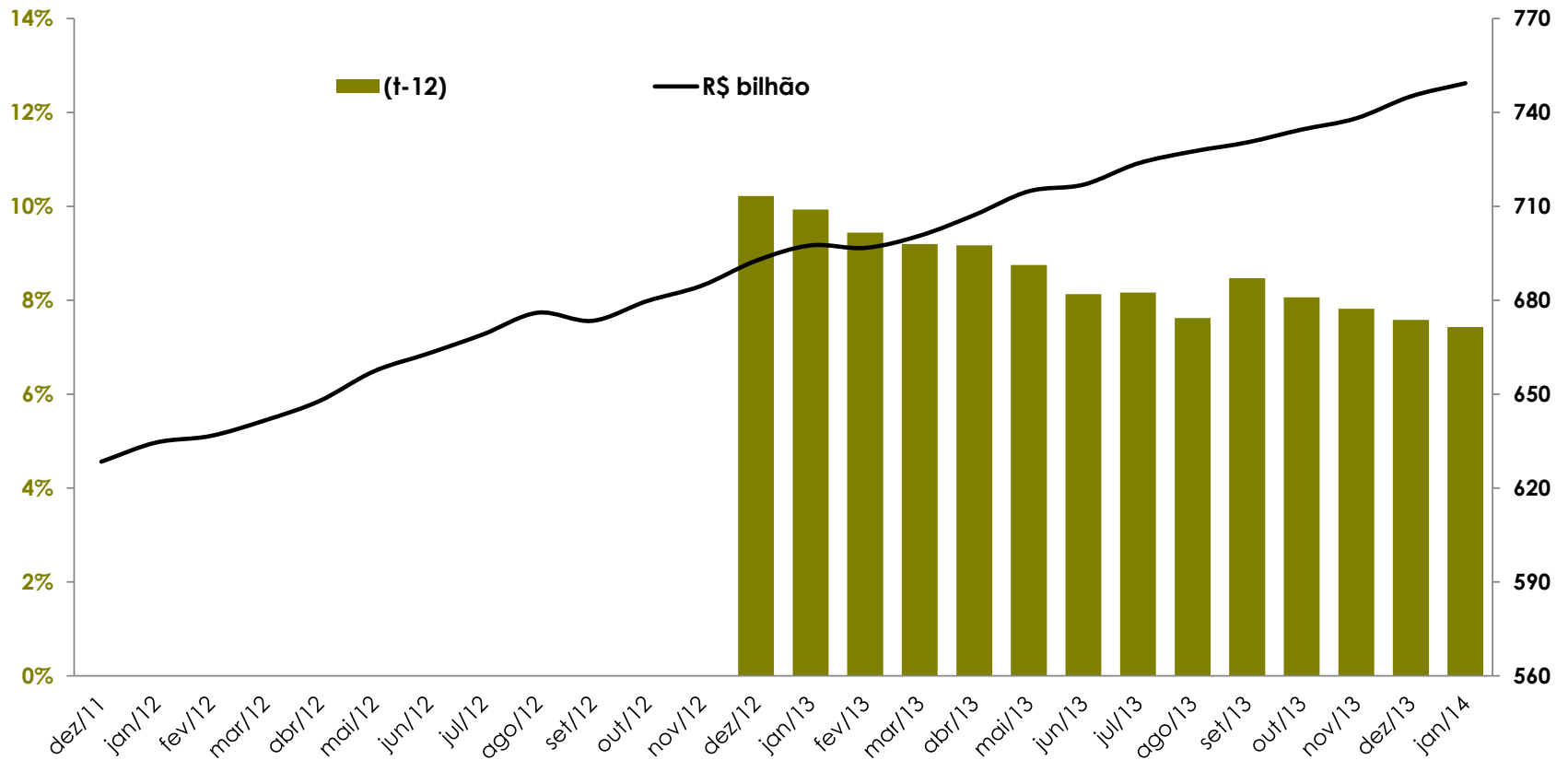
Evolução da taxa de desocupação para os meses de Janeiro



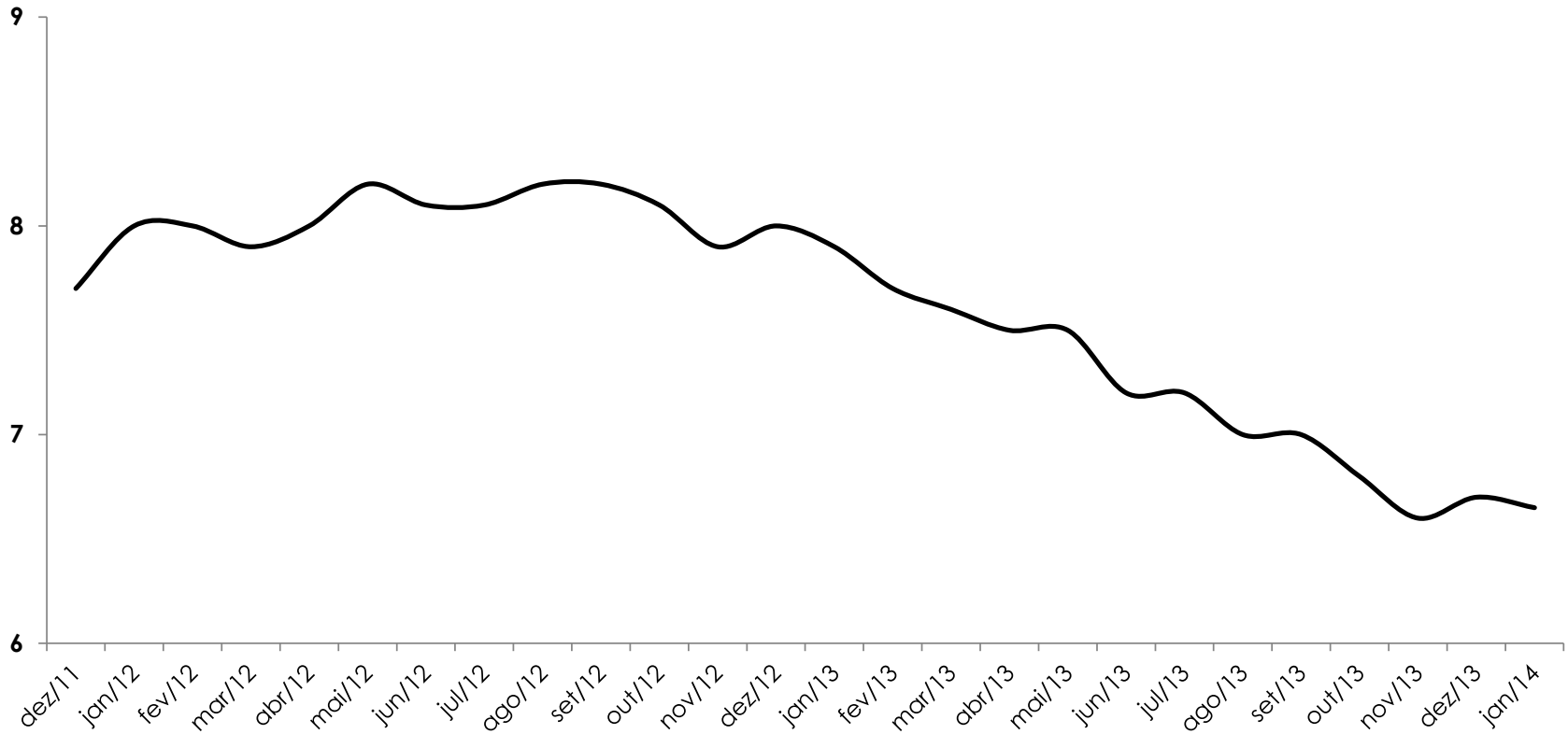
Massa de rendimento real habitual dos ocupados¹ R\$ bilhão



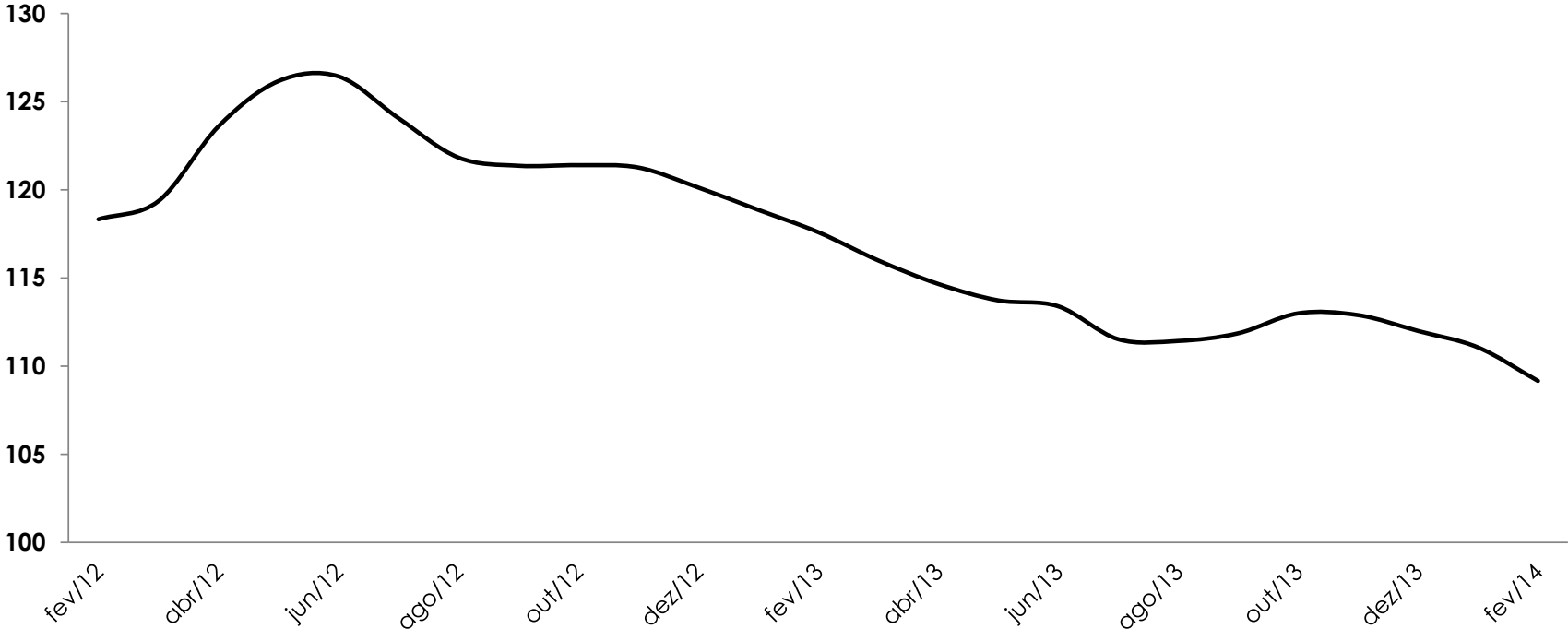
Volume de crédito destinado às famílias Estoque



Taxa de Inadimplência
Pessoas Físicas - %



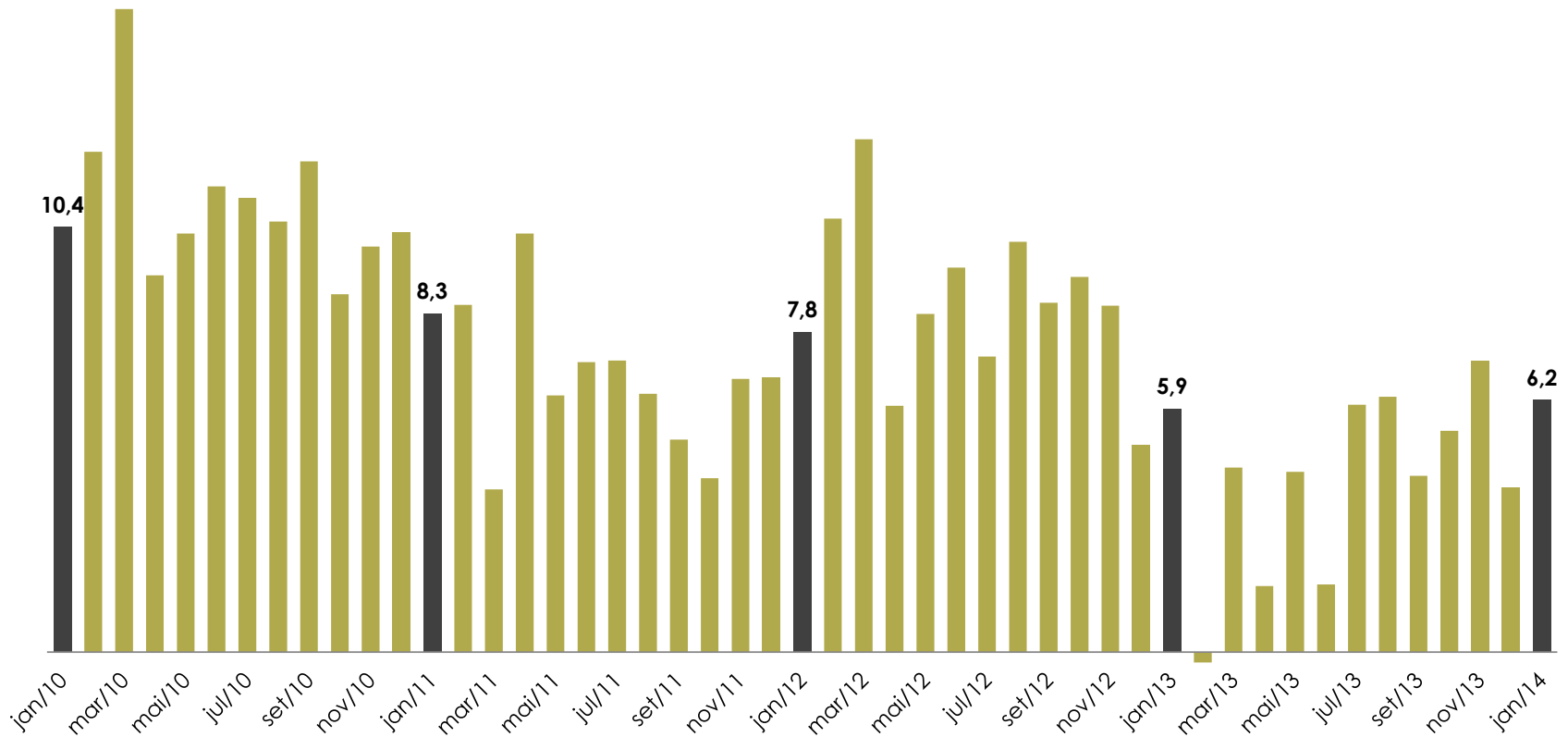
Índice de Confiança do Consumidor média móvel trimestral



Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV
Elaboração: GSB

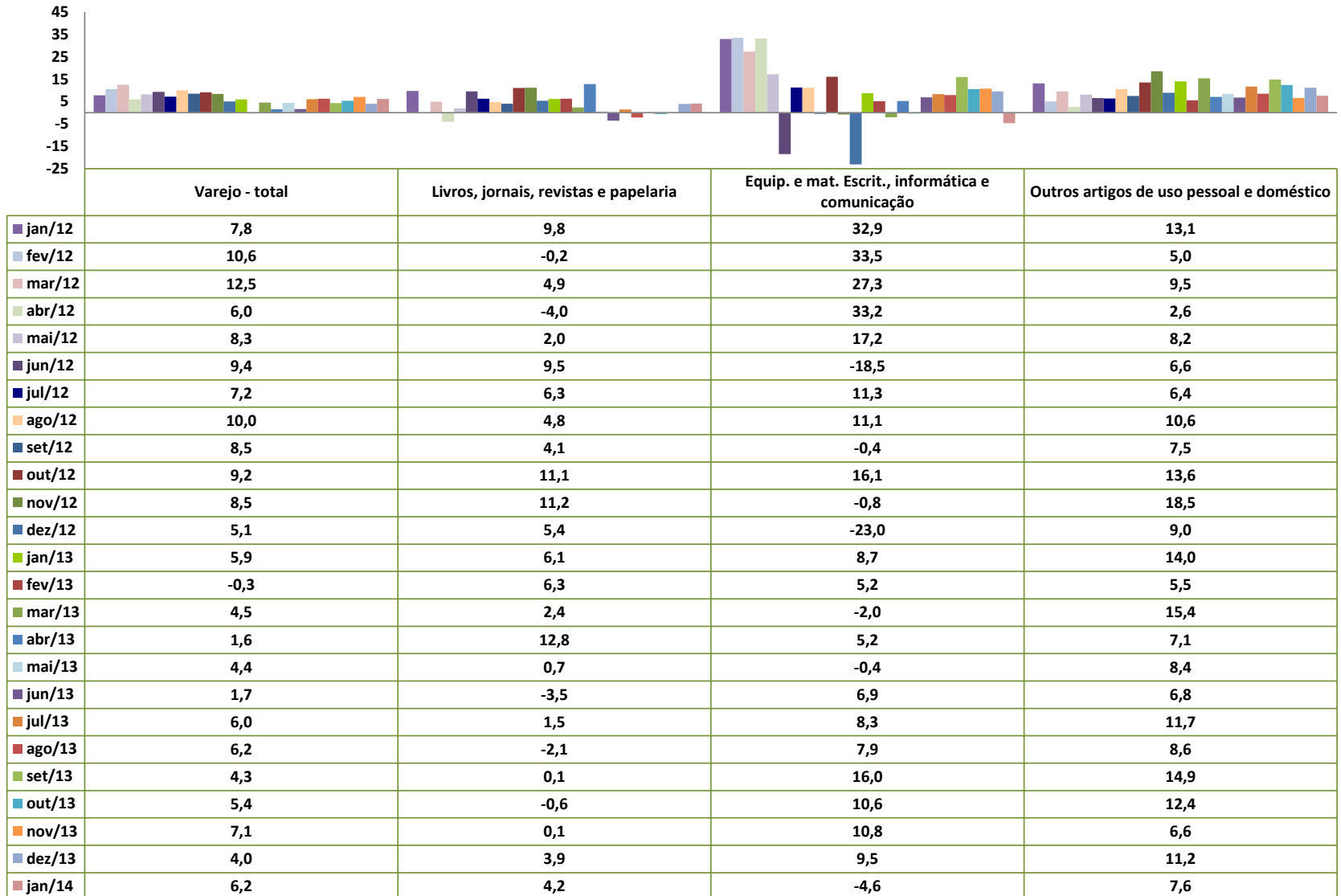
Desempenho do Comércio Varejista

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



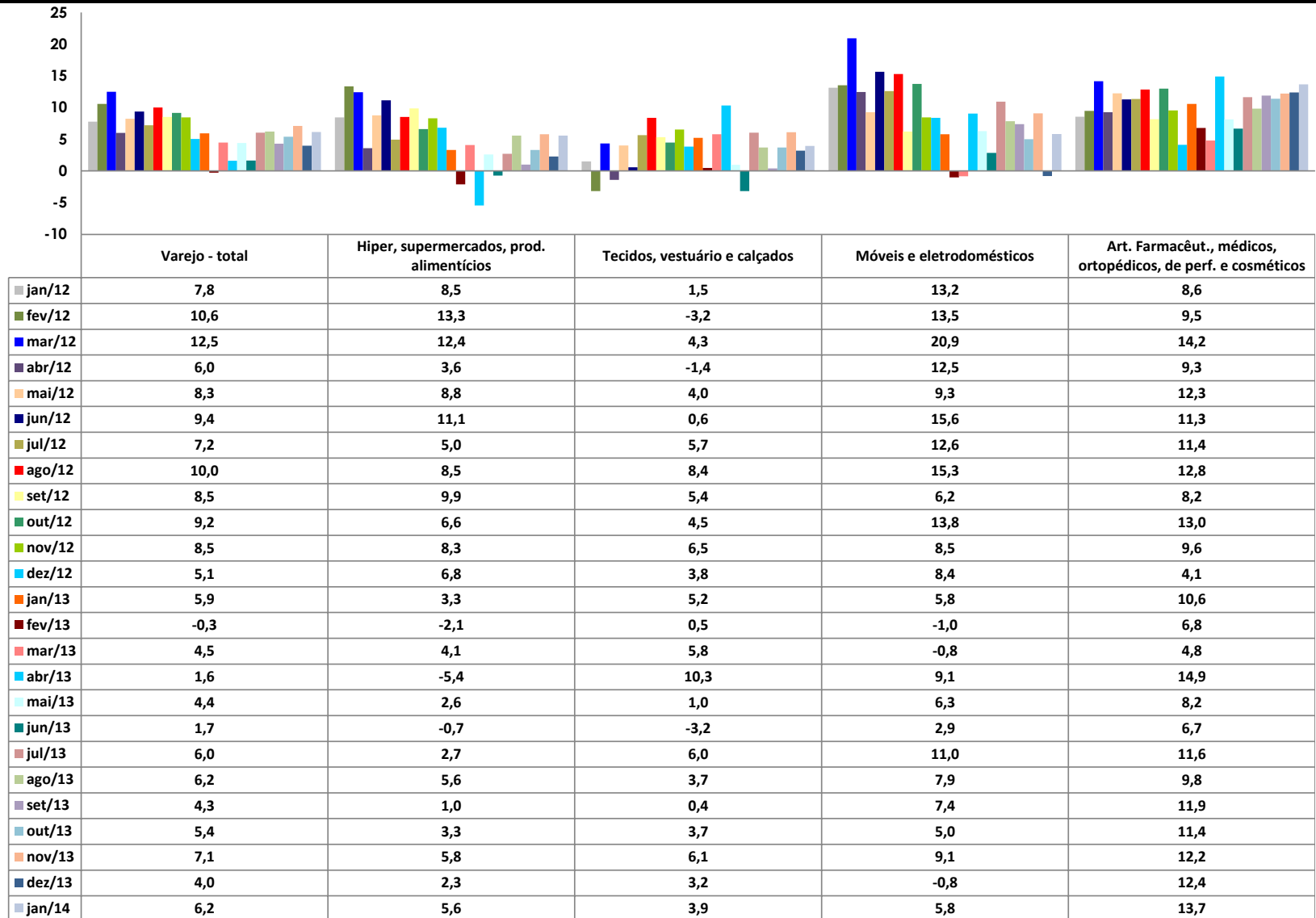
Crescimento do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas - Jan/12-Jan/14



Crescimento do Varejo

Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (vs. mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas – Jan/12-Jan/14



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 75,3%

General Shopping Brasil

Shopping Center	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Expansões ABL Própria (m ²)
Poli Shopping Guarulhos	50,0%	4.527	2.264	15.400
Internacional Shopping	100,0%	76.845	76.845	-
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	63,5%	24.437	15.517	-
Outlet Premium Salvador	50,0%	14.964	7.482	-
Parque Shopping Sulacap	51,0%	29.059	14.820	-
	75,3%	357.860	269.342	18.353

Greenfield	Part.	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)
Outlet Premium Rio de Janeiro*	98,0%	32.000	31.360
Parque Shopping Maia	63,5%	30.492	19.362
Parque Shopping Atibaia	100,0%	24.043	24.043
Centro de Convenções	100,0%	25.730	25.730
	89,5%	112.265	100.495

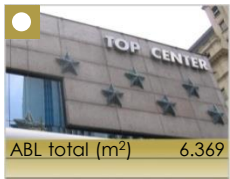
*Empresa pode vender até 48% para a BR Partners.

Distribuição Geográfica

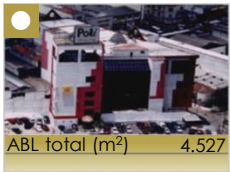
Internacional Shopping Guarulhos



Top Center Shopping



Poli Shopping Guarulhos



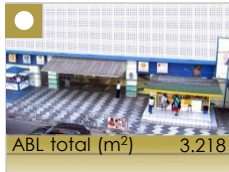
Santana Parque Shopping



Outlet Premium Rio de Janeiro



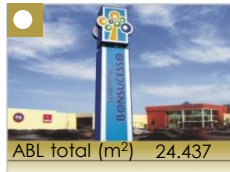
Poli Shopping Osasco



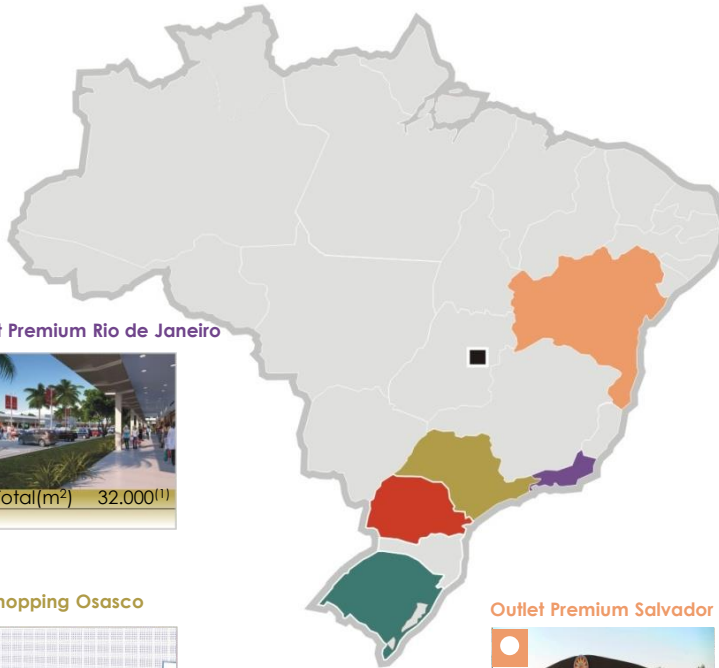
Suzano Shopping



Shopping Bonsucesso



Parque Shopping Atibaia



- Shopping em operação
- ▲ Shopping em construção

Outlet Premium Salvador



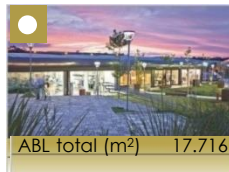
Shopping Light



Shopping do Vale



Outlet Premium São Paulo



Parque Shopping Maia



Parque Shopping Prudente



Cascavel JI Shopping



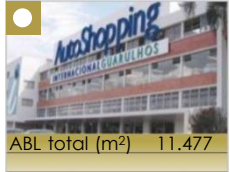
Parque Shopping Sulacap



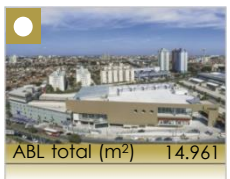
Parque Shopping Barueri



Auto Shopping



Unimart Shopping Campinas



Centro de Convenções



Outlet Premium Brasília

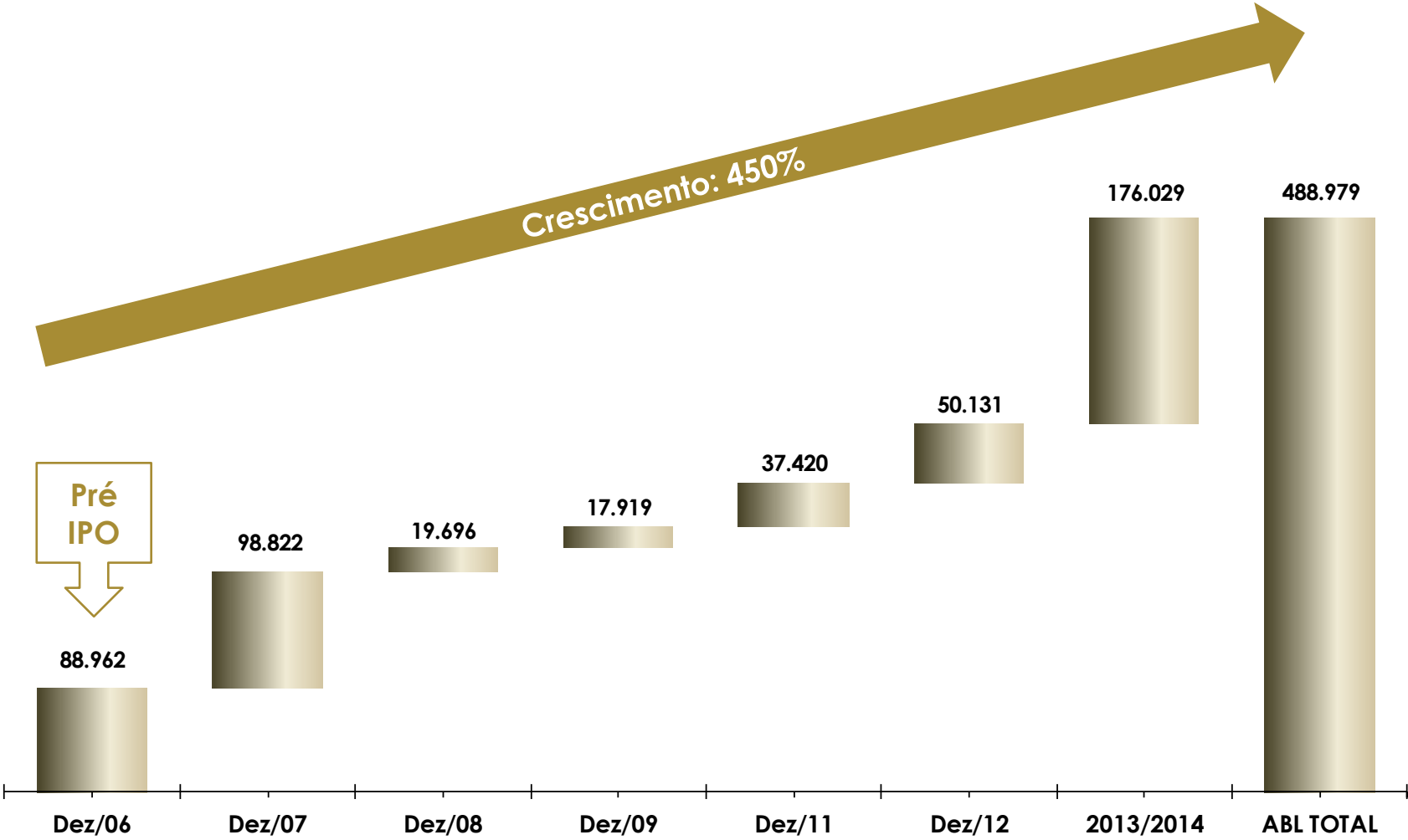


Região	PIB	Varejo
Sul e Sudeste	71,6%	72,3%

⁽¹⁾ Estimativa

Fonte: IBGE 2011

Evolução da ABL (m²)



Estratégia de Crescimento Diversificada

Consolidação

- Aquisição de shopping centers

Greenfields

- Concepção e desenvolvimento de novos shopping centers

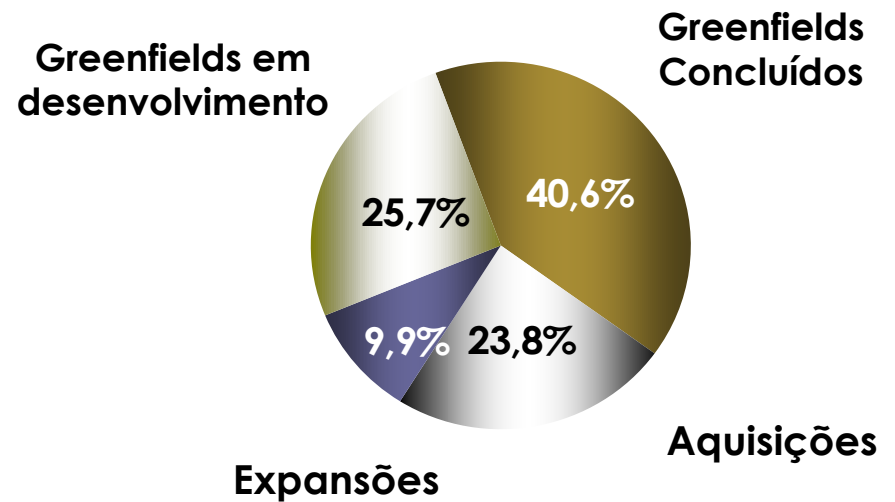
Expansão

- 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⁾



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



Parque Shopping Maia

Tipo: Vizinhança

Participação: 63,5%

ABL Total: 30.492 m²

Classe Social: A, B e C

População Total (raio de 5Km): 737 mil pessoas

Evento: Em 28 de junho de 2013 firmamos Promessa de Venda e Compra de fração ideal de 36,5% do imóvel e Instrumento Particular de Venda e Compra de 36,5% de Projeto, Benfeitorias, Acessões e Outras Avenças com o Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII pelo valor de R\$ 167,0 milhões

Parque Shopping Maia - Greenfield





Outlet Premium Salvador

Tipo: Outlet

Participação: 50%

ABL Total: 14.964 m²

Inauguração: Outubro de 2013

Área de influência (habitantes): Super Regional

Descrição: Terceiro Outlet da General Shopping, localizado próximo a Salvador, a maior cidade do Nordeste, na rodovia de ligação ao litoral norte do estado, caminho dos resorts

Evento: Em 18 de junho de 2013 firmamos com BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A, Compromisso de Compra e Venda de fração ideal de 48% do terreno por R\$ 5,0 milhões, onde os mesmos realizarão 48% do investimento total do empreendimento

Outlet Premium Salvador - Greenfield





Parque Shopping Sulacap

Tipo: Vizinhança

Participação: 51%

ABL Total: 29.059 m²

Inauguração: Outubro de 2013

Evento: Primeiro Empreendimento da General Shopping construído no estado do Rio de Janeiro. Está localizado no Jardim Sulacap, zona oeste da cidade do Rio de Janeiro

Parque Shopping Sulacap - Greenfield

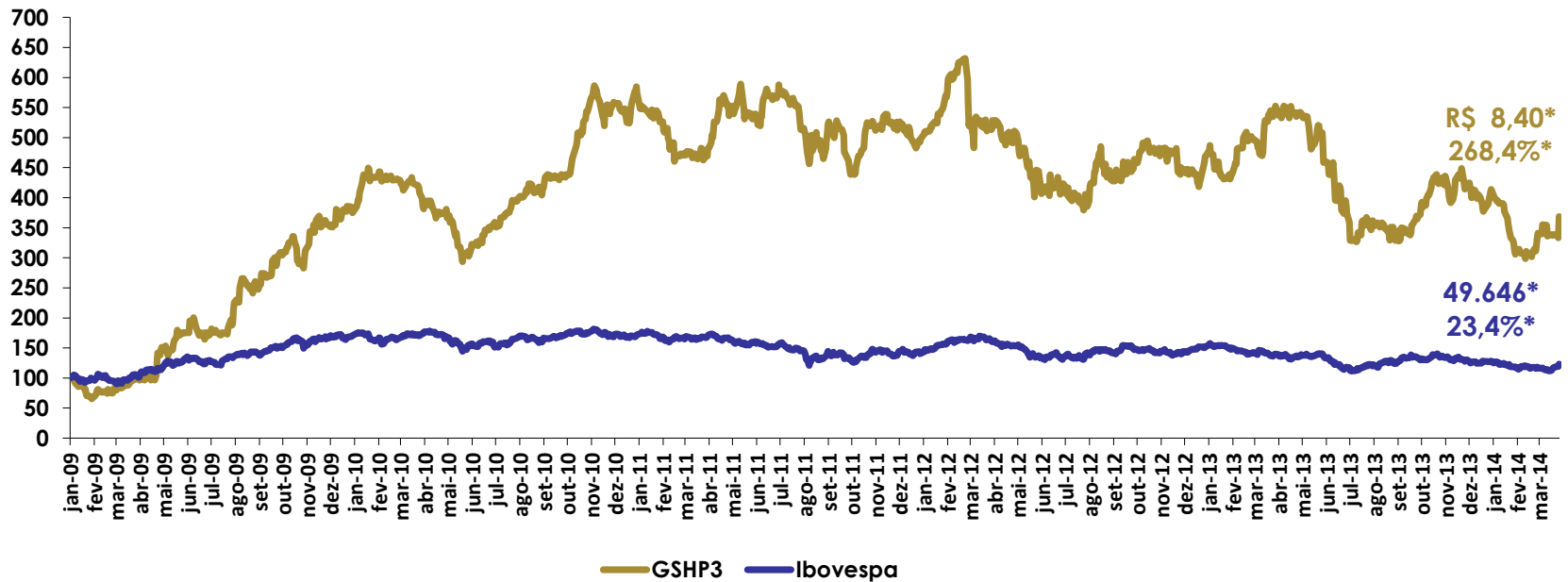


Serviços Complementares Crescentes

Atlas			Administração	Estacionamento	Água	Energia	
			ISG	✓	✓	✓	✓
			Auto	✓	✓	✓	✓
			Poli	✓	✓	✓	✓
			Light	✓	✓	✓	✓
			Santana	✓*	✓	✓	✓
			Suzano	✓	✓	✓	✓
			Cascavel	✓	✓	✓	✓
			Prudente Parque	✓	✓	✓	✓
			Poli Shopping Osasco	✓	✓		
			Top Center	✓		✓	
			Do Vale	✓	✓	✓	✓
			Unimart Campinas	✓	✓	✓	✓
			Outlet Premium São Paulo	✓	✓	✓	✓
			Parque Shopping Barueri	✓	✓	✓	✓
			Outlet Premium Brasília	✓	✓	✓	✓
			Shopping Bonsucesso	✓	✓	✓	✓
			Outlet Premium Salvador	✓	✓	✓	✓
			Parque Shopping Sulacap	✓	✓	✓	✓
Participação	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 e GSPark	▶ Controla e administra estacionamentos				
	100%	GSB Adm	▶ Administra as operações de shopping centers				
	100%	ASG Adm	▶ Administra as operações do Auto Shopping				

Desempenho Acionário

(Base 100 – 02/01/2009)

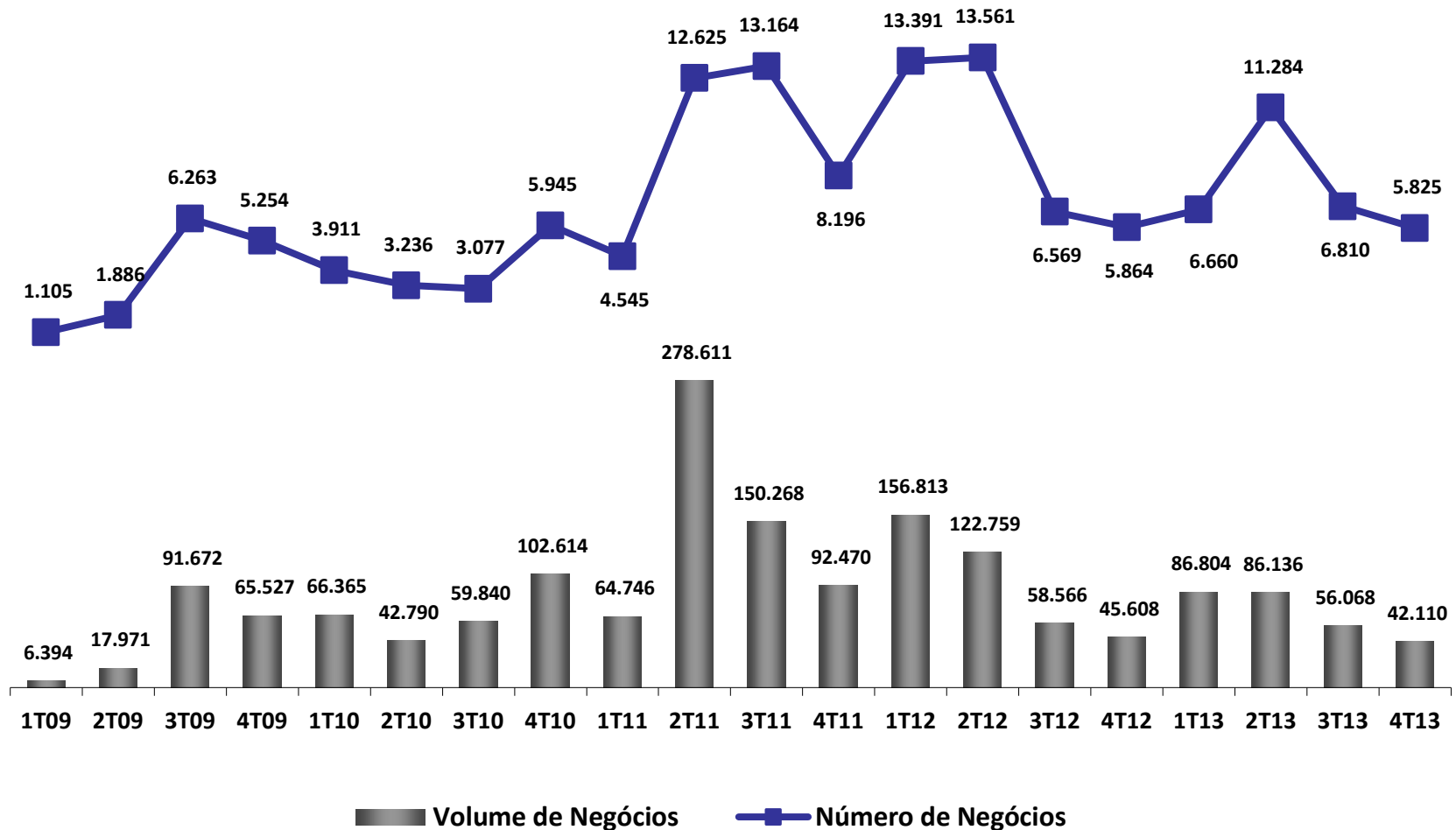


(*) Em 27/03/2014

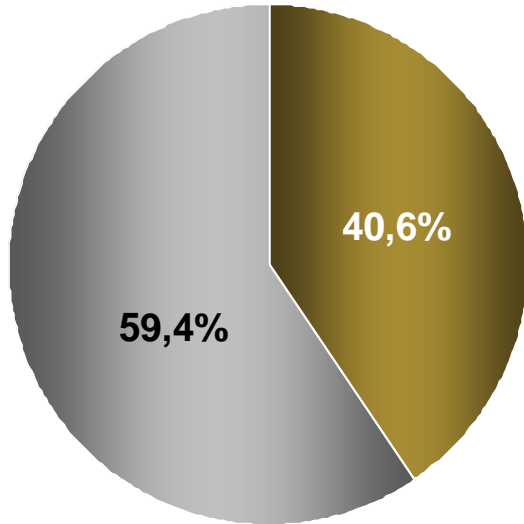
Até 31/12/2013: GSHP3 = 313,6%
Ibovespa = 28,0%

GSHP3

Volume (R\$ mil)



Estrutura Acionária



■ Free float ■ Controlador

	Nr. Ações	Tipo de Investidor (*)
Controlador	30.000.000	-
Free float	20.480.600	30,0% - Brasileiros
		66,5% - Estrangeiros
		3,5% - Varejo
Total	50.480.600	-

Listada desde Julho de 2007



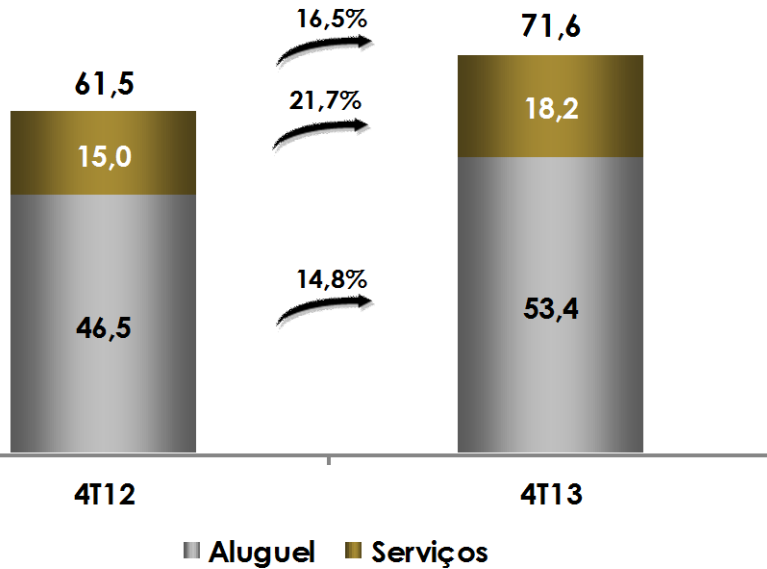
GeneralShopping^{BRASIL}

Desempenho Financeiro

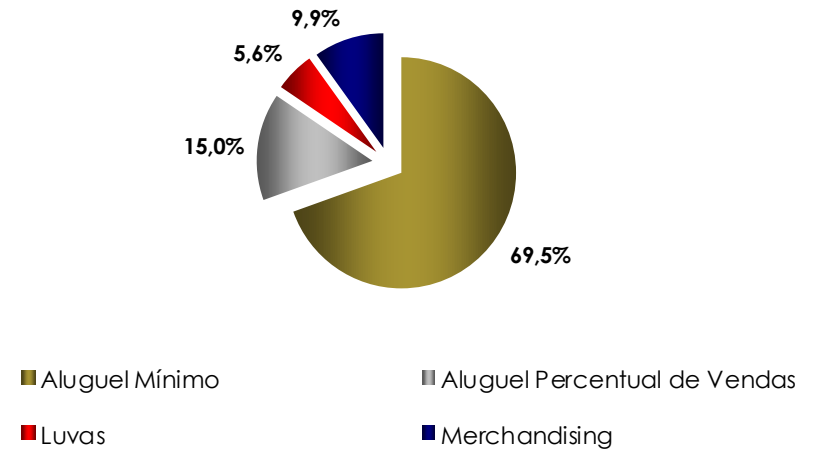


Receita Bruta Total – R\$ milhões

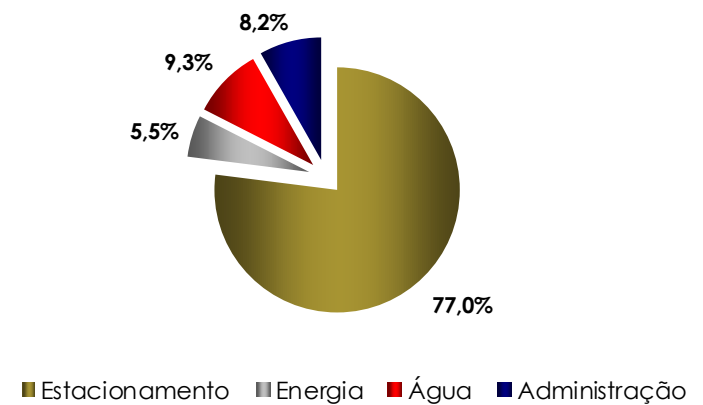
Evolução da Receita Bruta



Receita de Aluguéis - 4T13

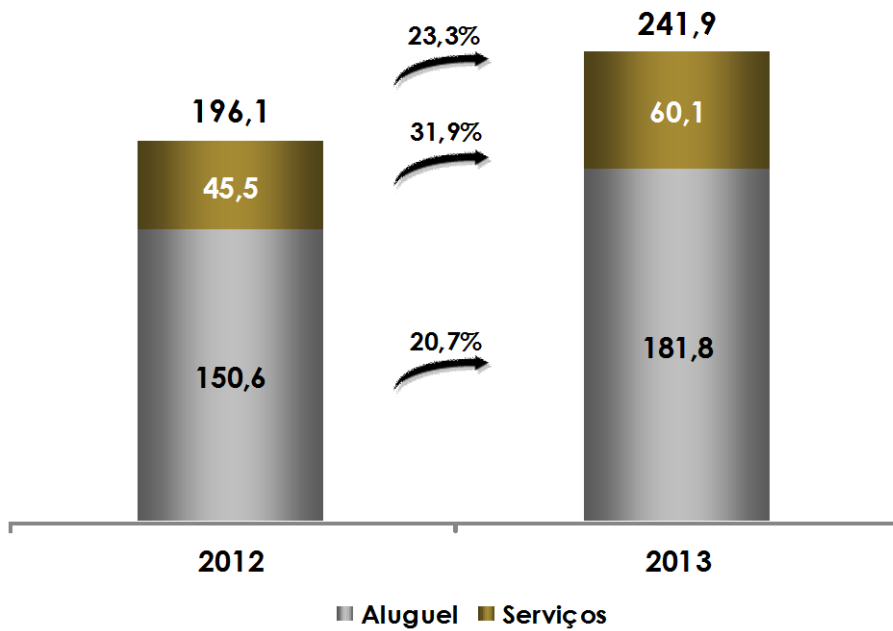


Receita de Serviços - 4T13

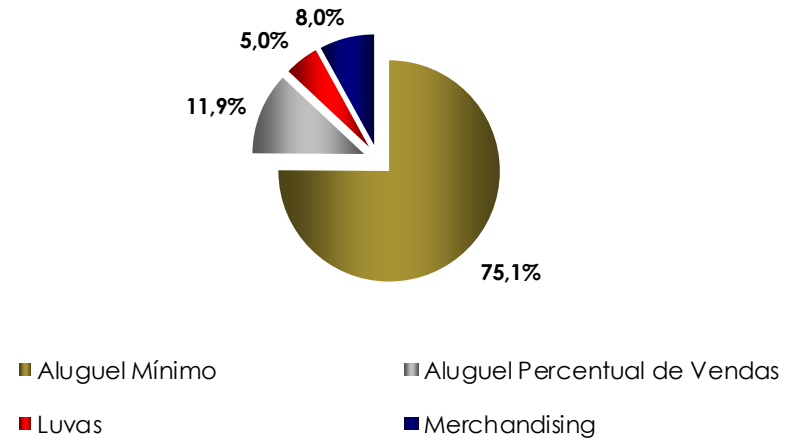


Receita Bruta Total – R\$ milhões

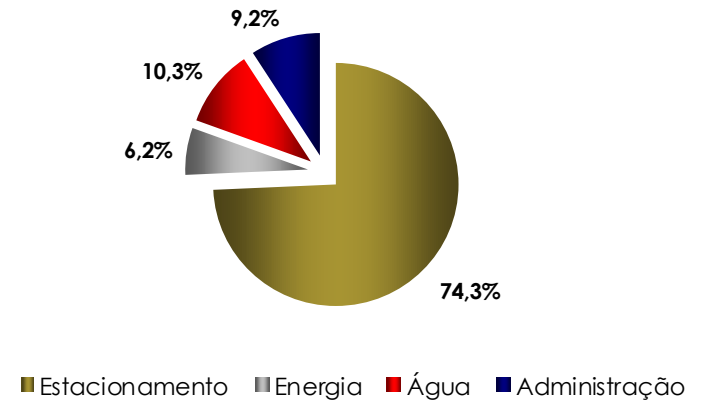
Evolução da Receita Bruta



Receita de Aluguéis - 2013

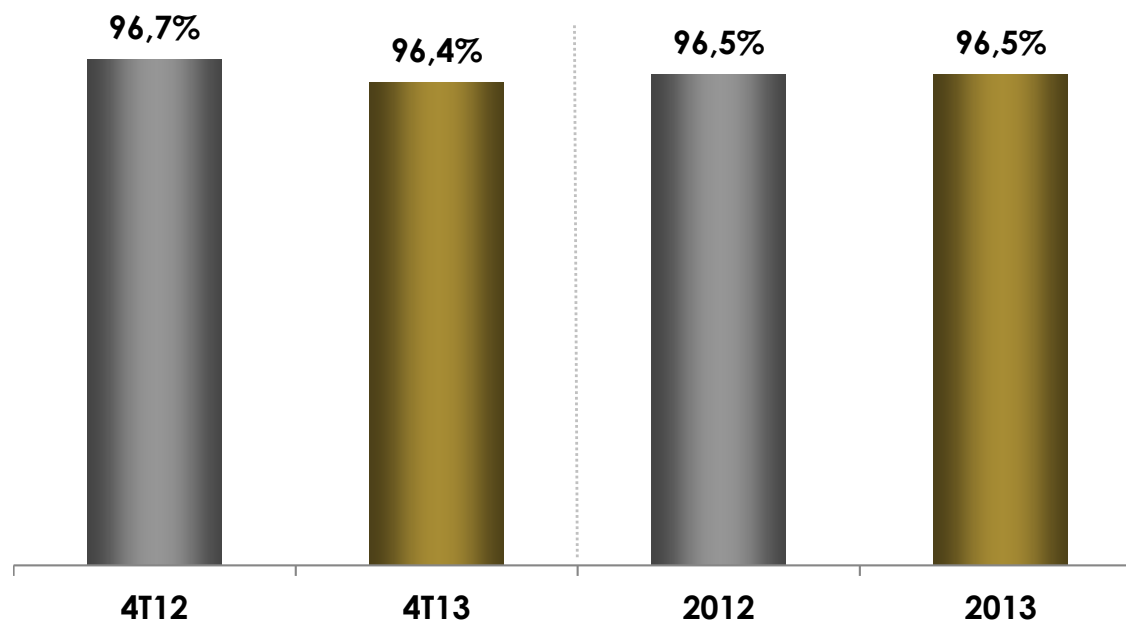


Receita de Serviços - 2013



Descrição	4T12	4T13	Var %	2012	2013	Var %
GSB (Total)						
ABL Média (m ²)	255.073	264.402	3,7%	230.710	255.175	10,6%
Aluguel (R\$/m ²)	182,29	201,91	10,8%	652,57	712,41	9,2%
Serviços (R\$/m ²)	58,74	68,94	17,4%	197,47	235,49	19,3%
Total (R\$/m²)	241,03	270,85	12,4%	850,04	947,90	11,5%

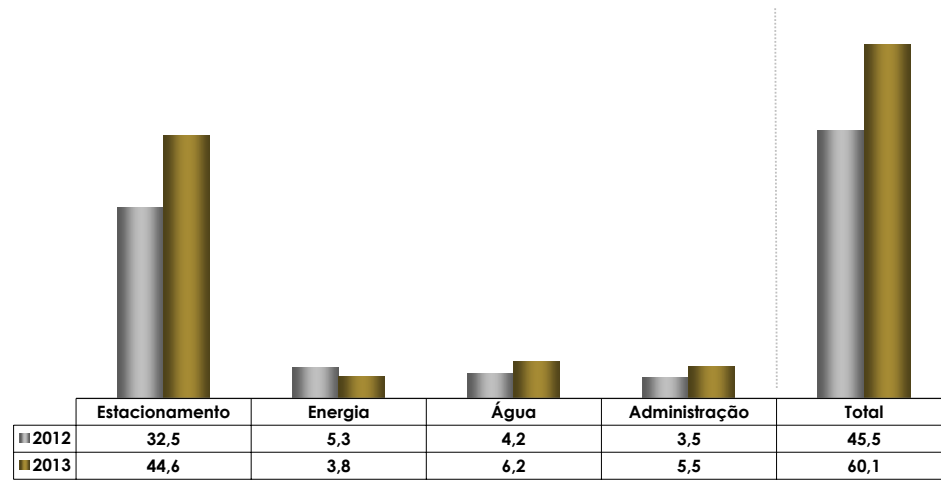
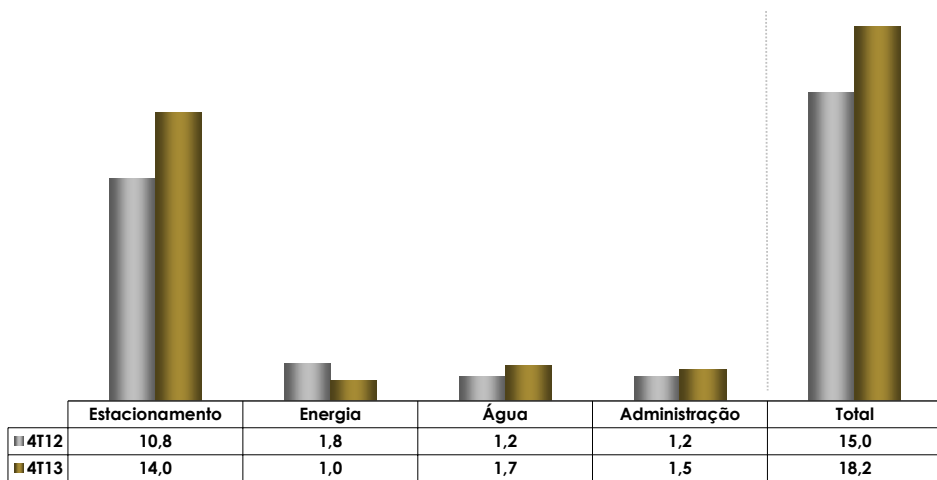
Evolução da Taxa de Ocupação



Receita de Serviços – R\$ milhões

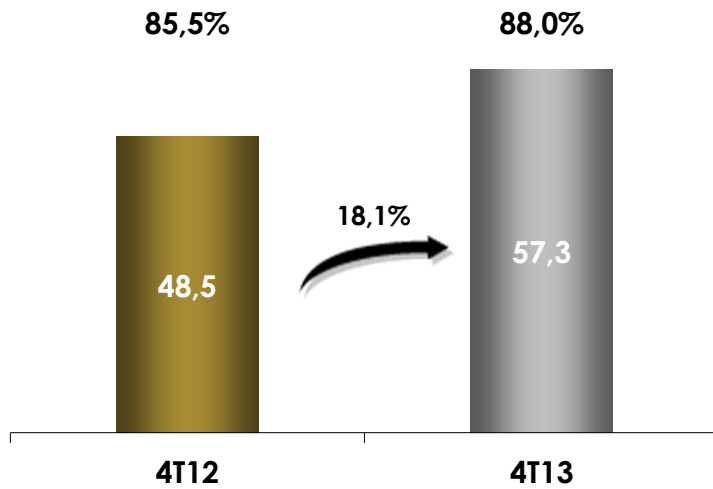
4º Trimestre

2013

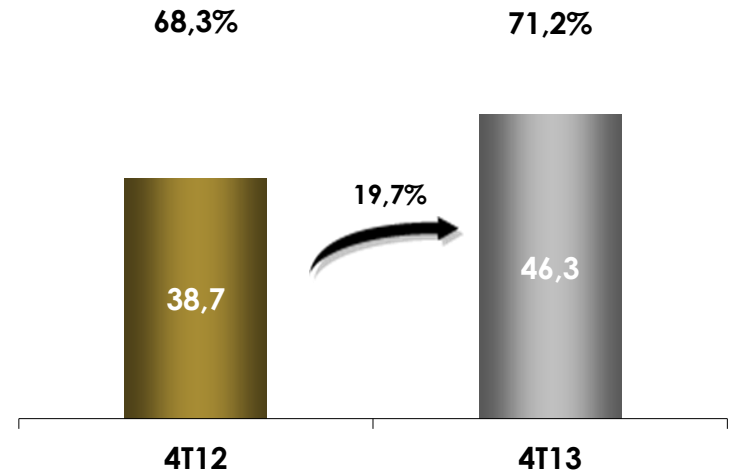


Indicadores Financeiros – R\$ milhões

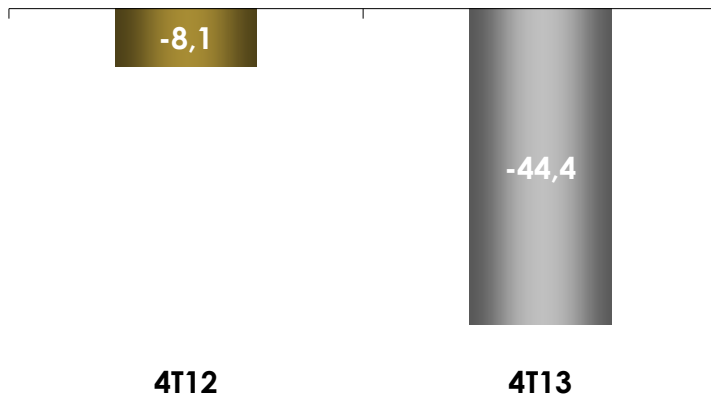
NOI Consolidado e Margem



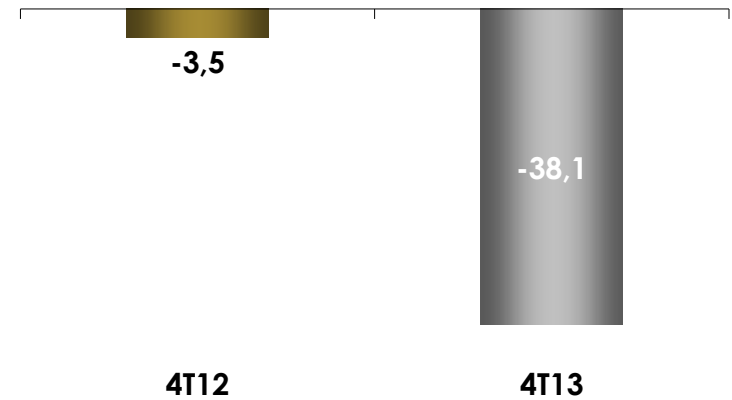
EBITDA Ajustado e Margem



Resultado Líquido Ajustado

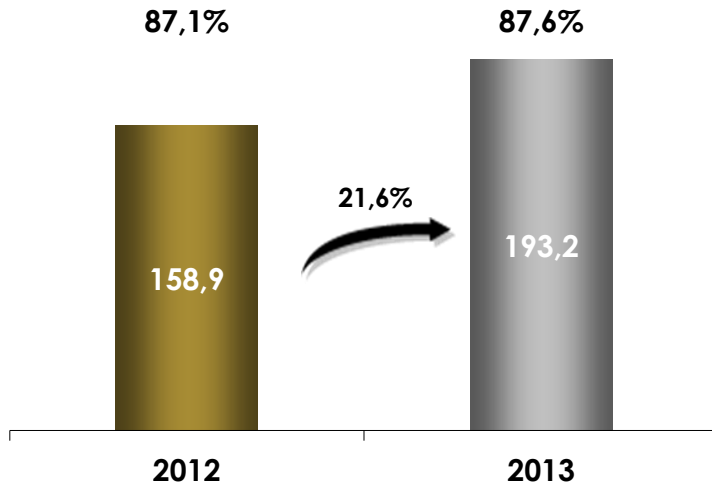


FFO Ajustado

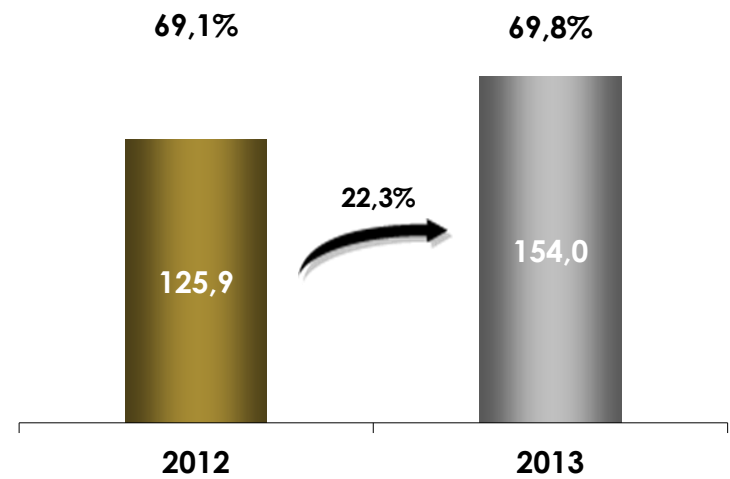


Indicadores Financeiros – R\$ milhões

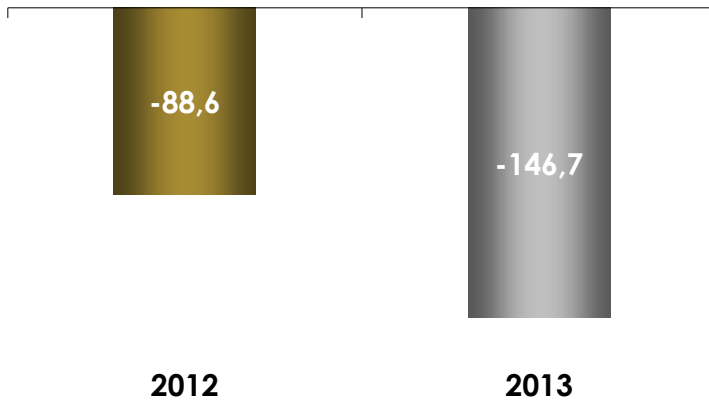
NOI Consolidado e Margem



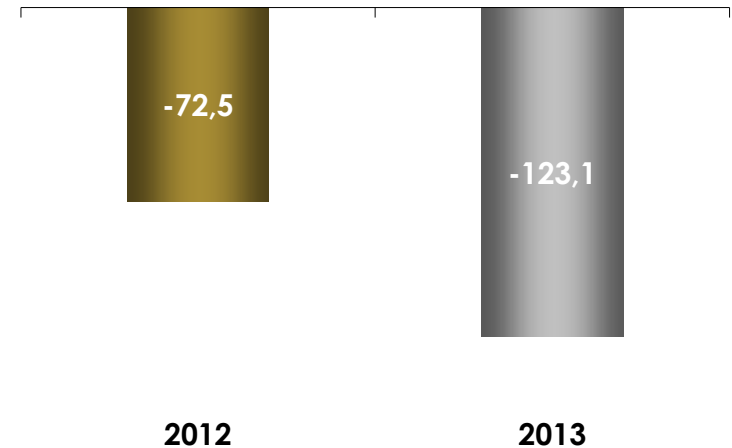
EBITDA Ajustado e Margem



Resultado Líquido Ajustado

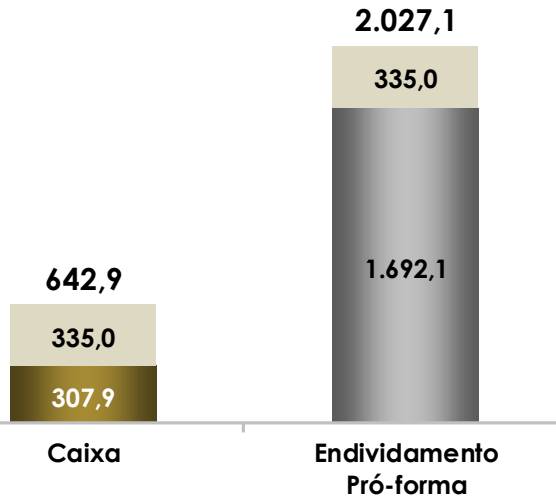


FFO Ajustado

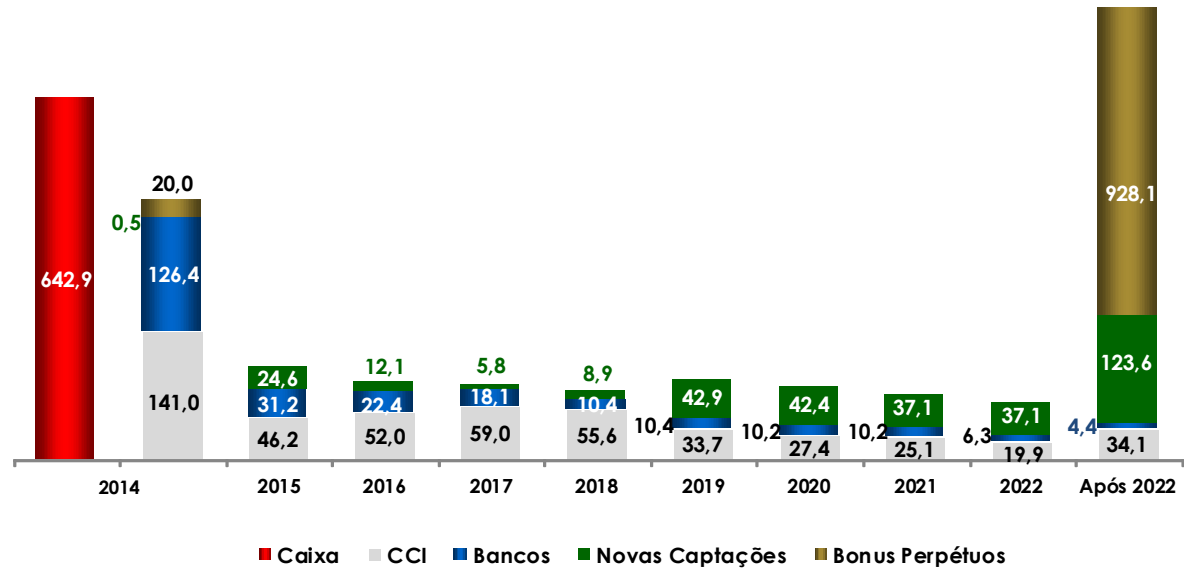


Caixa X Endividamento - R\$ milhões

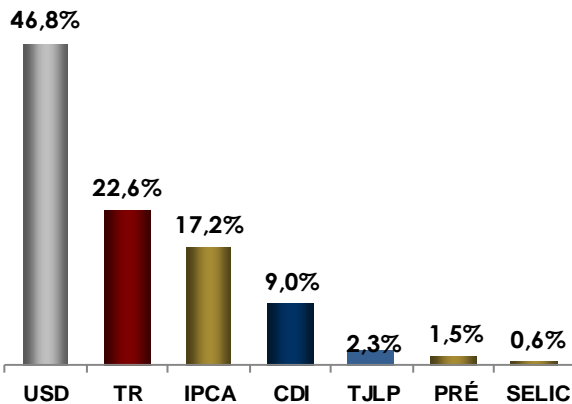
Caixa X Endividamento



Cronograma de Amortização



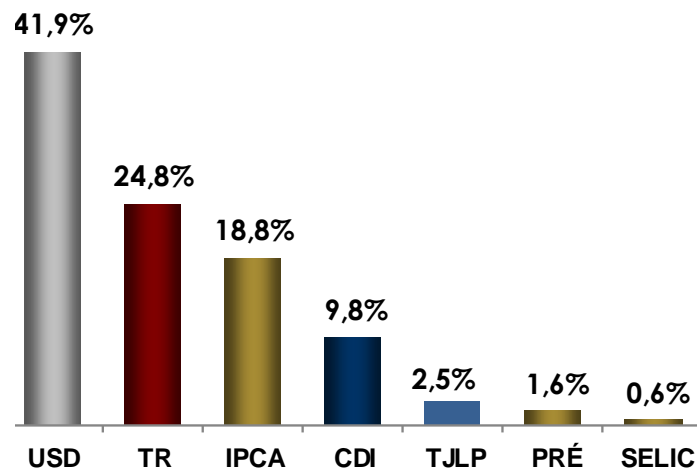
Composição do Endividamento



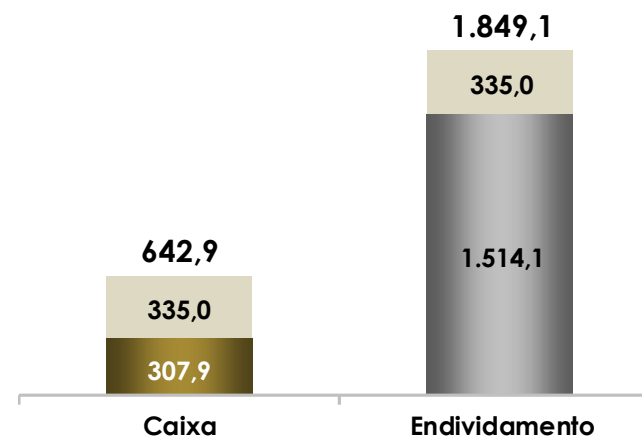
Cronograma de Amortização												
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Após 2022	Total	%
CCI	141,0	46,2	52,0	59,0	55,6	33,7	27,4	25,1	19,9	34,1	494,0	24,4%
Bancos	126,4	31,2	22,4	18,1	10,4	10,4	10,2	10,2	6,3	4,4	250,0	12,3%
Novas Captações	0,5	24,6	12,1	5,8	8,9	42,9	42,4	37,1	37,1	123,6	335,0	16,5%
Bonus Perpétuos	20,0	-	-	-	-	-	-	-	-	928,1	948,1	46,8%
Total	287,9	102,0	86,5	82,9	74,9	87,0	80,0	72,4	63,3	1.090,2	2.027,1	100,0%

* Posição de Caixa e Endividamento, considerando os valores das novas captações - R\$ 335,0 milhões.

Composição do Endividamento

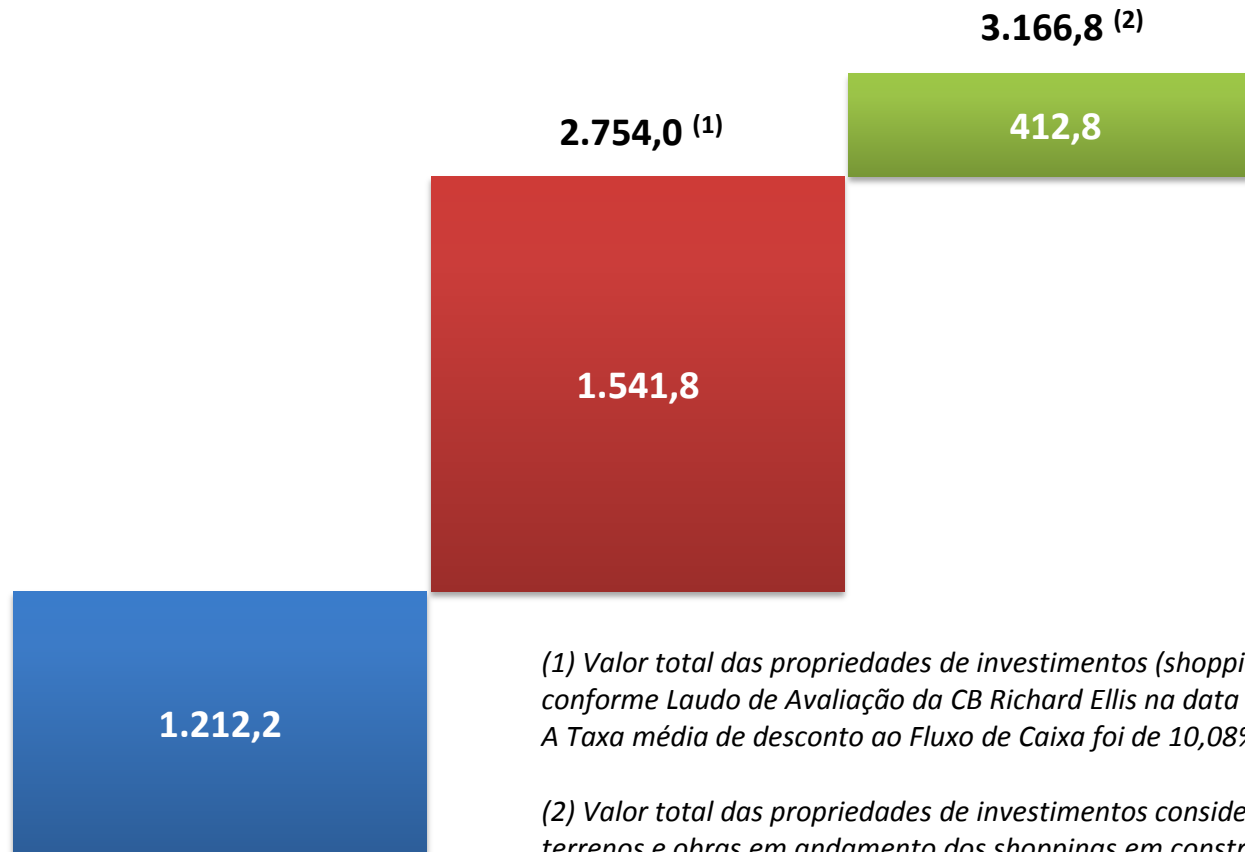


Caixa X Endividamento



* Considerado 50% do saldo do Bônus Perpétuo Subordinado como Equity, no valor de R\$ 178,1 milhões. Incluimos as operações de crédito, relacionadas aos Eventos Subsequentes, no valor de R\$ 335,0 milhões.

Propriedade de Investimentos



■ **Book Value**

■ **Ajuste para Fair Value (Ativos Operacionais)**

■ **Projetos em Andamento**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES GSB

Alessandro Poli Veronezi

Diretor de RI

Marcio Snioka

Superintendente de RI

Rodrigo Lepski Lopes

Analista de RI

11 3159-5100

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br