



■ ■ ■ ■

São Paulo, 14 de maio de 2008 – A General Shopping Brasil S/A [Bovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2008 (1T08). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil. As comparações referem-se ao primeiro trimestre de 2007, exceto onde indicado contrário.

RECEITA BRUTA CRESCE 61,1% NO 1T08 E EBITDA AJUSTADO AUMENTA 58,5% NO PERÍODO



- Receita bruta da General Shopping Brasil totaliza R\$ 19,9 milhões no 1T08, um crescimento de 61,1% em relação aos R\$ 12,4 milhões do 1T07
- NOI consolidado alcança R\$ 15,0 milhões do 1T08, com margem de 82,8% e crescimento de 70,2% em relação aos R\$ 8,8 milhões do 1T07
- Lucro bruto foi de R\$ 11,3 milhões do 1T08, com margem de 62,3% e crescimento de 77,8% em relação aos R\$ 6,3 milhões do 1T07
- Ebitda ajustado foi de R\$ 13,1 milhões do 1T08, com margem de 72,4%, representando um crescimento de 58,5% em comparação com os R\$ 8,2 milhões do 1T07

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alessandro Poli Veronezi
Diretor de Rel. com Investidores

Marcio Snioka
Gerente de Rel. com Investidores

dri@generalshopping.com.br
(11) 3159-5100

www.generalshopping.com.br

- No 1T08 a General Shopping Brasil adicionou 16,4 mil m² à sua ABL, totalizando 171,6 mil m² de ABL própria em 31 de março de 2008, representando um aumento de 97,9% em relação à ABL própria de 86,7 mil m² no final do 1T07

Destaques Financeiros

(R\$ mil)	1T07	1T08	Δ
ABL Própria	86.699	171.576	97,9%
Receita Bruta Total	12.372	19.934	61,1%
Aluguel (Shoppings)	9.785	17.005	73,8%
Serviços	2.587	2.929	13,2%
NOI	8.791	14.964	70,2%
EBITDA Ajustado	8.257	13.084	58,5%
Lucro Líquido Ajustado	4.724	(115)	-102,4%
FFO Ajustado	7.177	3.580	-50,1%
Margem NOI	82,0%	82,8%	n.a
Margem Ebitda Ajustado	77,0%	72,4%	n.a
Margem Lucro líquido ajustado	44,0%	-0,6%	n.a
Margem FFO ajustado	66,9%	19,8%	n.a
Receita Bruta por m ²	142,70	116,18	-18,6%
NOI por m ²	101,40	87,22	-14,0%
Ebitda ajustado por m ²	95,24	76,26	-19,9%
Lucro Líquido ajustado m ²	54,49	(0,67)	-101,2%
FFO ajustado por m ²	82,78	20,87	-74,8%



Daniela Ueda
(11) 3897-6857
daniela.ueda@firb.com



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A General Shopping Brasil S/A, em mais uma divulgação trimestral, vem apresentar sua performance alinhada a seus planos de crescimento e desenvolvimento no setor.

Graças a sua abordagem mercadológica diferenciada, com a compreensão do funcionamento varejista e com o foco em locatários (tenant mix) que atendam principalmente aos consumidores de classes sociais B e C, a performance de nossos shopping centers tem potencial para se beneficiar do crescimento deste mercado, como consequência do bom desempenho de tais lojistas.

Assim, mesmo antes de seu IPO e também desde então, a companhia apresentou novos projetos de sucesso, uns inaugurados – como, por exemplo, o Santana Parque Shopping – e ainda por vir – como seus greenfields em desenvolvimento. Apresentou também notável capacidade de aquisições no setor, levando a um crescimento de sua ABL em aproximadamente 98% entre o primeiro trimestre de 2007 e o primeiro trimestre de 2008. Somente no primeiro trimestre de 2008, concluímos a aquisição do Top Center, na cidade de São Paulo – SP, e do Unimart, na cidade de Campinas – SP.

Dentro de nossa estratégia há ainda considerável espaço para a repotencialização (turn-around) nos shoppings adquiridos, levando à performance crescente dos mesmos.

Como exemplo deste potencial existente, a vacância de nossa carteira “same store” foi de 2,4% no 1T08 contra uma vacância de 6,6% na “carteira nova”. Também neste período, a receita bruta de aluguéis na carteira “same store” foi de R\$ 116,40/m² contra R\$ 81,50/m² na “carteira nova”.

Há, ainda, os serviços complementares que passam a ser implantados na “carteira nova”, que correspondem a R\$ 6,00/m² de receita bruta contra R\$ 27,90/m² na carteira “same store” no 1T08.

Consideramos que o mercado ainda apresenta atrativas oportunidades de aquisição, às quais estaremos atentos, além de prosseguirmos na execução das expansões dos shoppings centers existentes e adquiridos, sempre sob demanda do varejo, otimizando resultados e reduzindo riscos, e na execução de “greenfields”.

Contamos também com linhas de financiamento locais a custos atrativos, considerando as taxas de retorno almejadas pelos projetos.

Mais uma vez, agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, visitantes e clientes por sua participação no sucesso da Companhia.

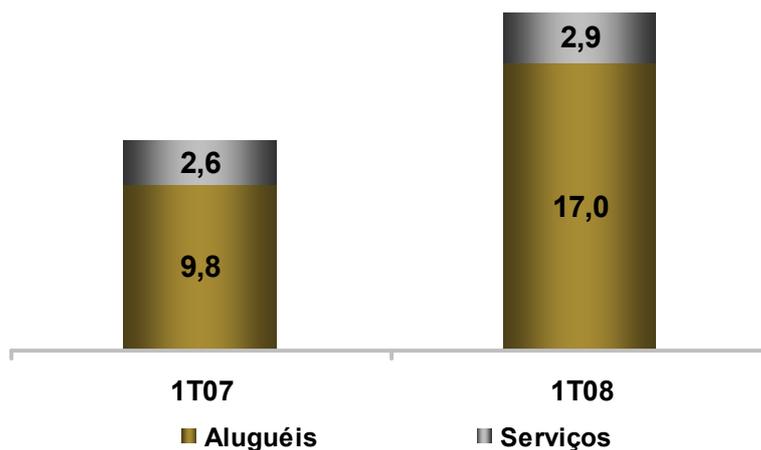
Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores



RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia foi de R\$ 19,9 milhões durante o 1T08, aumento de 61,1% em relação ao mesmo período de 2007.

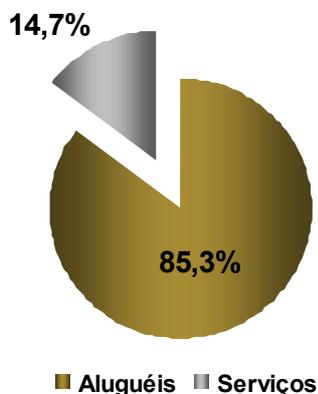
Evolução da Receita Bruta (R\$ milhões)



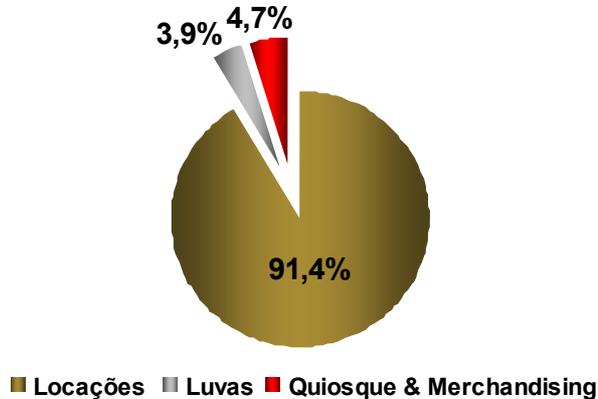
O crescimento de R\$ 7,6 milhões na receita bruta no período é explicado por:

- Adição de R\$ 6,2 milhões de receita de locações do portfólio adquirido;
- Crescimento de R\$ 0,8 milhão das receitas de locações do mesmo portfólio (same store rent);
- Crescimento de R\$ 0,3 milhão das receitas de luvas e merchandising;
- Crescimento de R\$ 0,3 milhão das receitas de serviços.

Distribuição da Receita Bruta - 1T08



Receita de Locações - 1T08

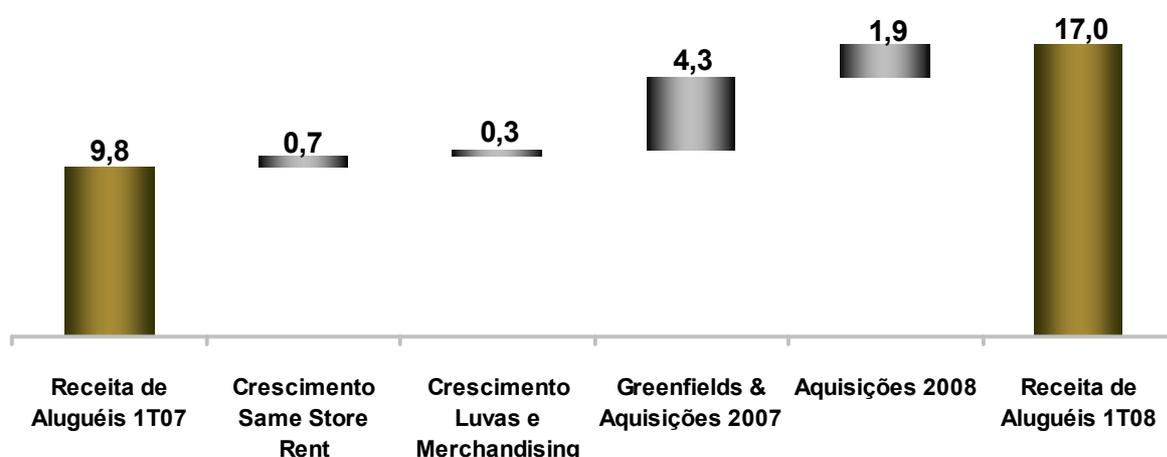




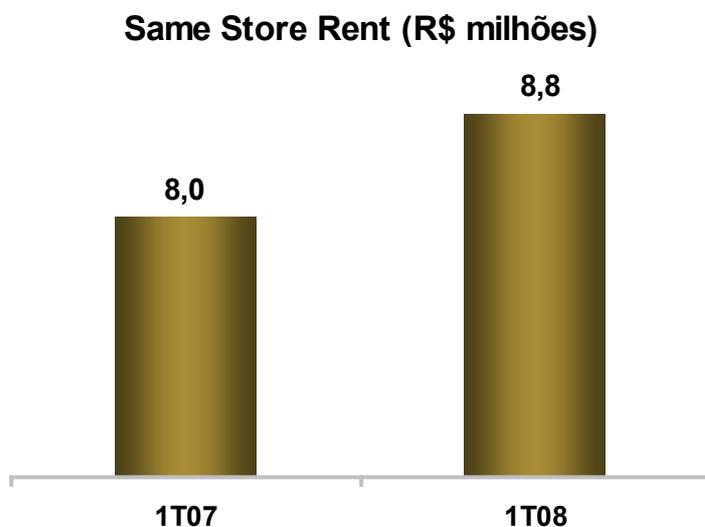
No 1T08, a receita de aluguéis representou 85,3% e a receita de serviços representou 14,7% da receita bruta total da companhia.

No 1T08, a receita de aluguéis totalizou R\$ 17,0 milhões, representando um aumento de 73,8% em comparação ao 1T07.

Essa variação é resultado do crescimento das receitas dos shoppings existentes anteriormente (same store rent), da consolidação das receitas dos shoppings adquiridos em 2007 (Shopping Light – Jul/2007, Suzano Shopping – Ago/2007, Cascavel JL Shopping – Nov/2007, Shopping Americanas Osasco – Nov/2007, Shopping Americanas Presidente Prudente – Nov/2007 e Shopping do Vale – Nov/2007), da consolidação das receitas do Santana Parque Shopping - greenfield inaugurado em outubro de 2007 - e da consolidação das receitas dos shoppings adquiridos em 2008 (Top Center e Unimart – Jan/2008).

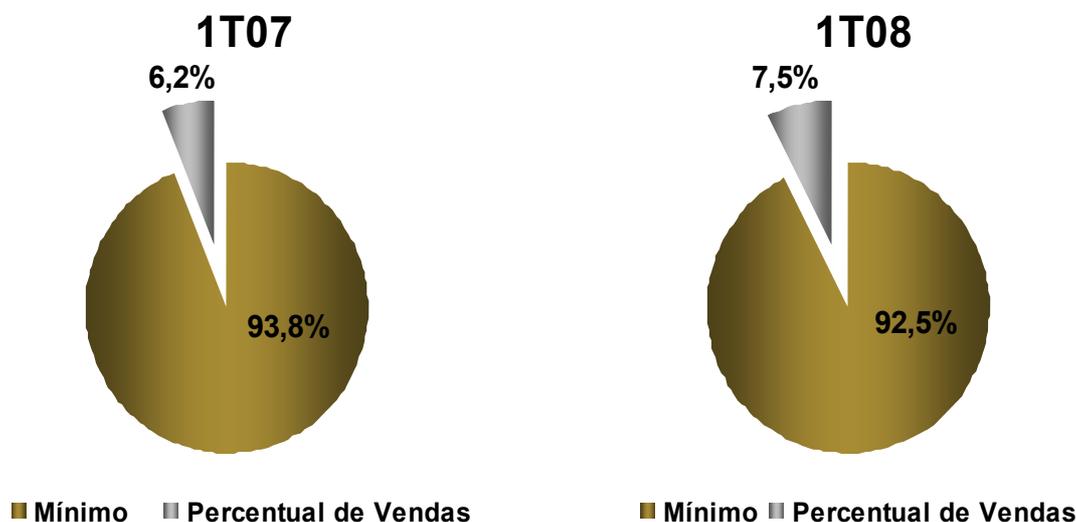


As receitas de locação das mesmas lojas (same store rent) totalizaram R\$ 8,8 milhões no 1T08 em comparação a R\$ 8,0 milhões no 1T07, o que representa aumento de 8,8%.



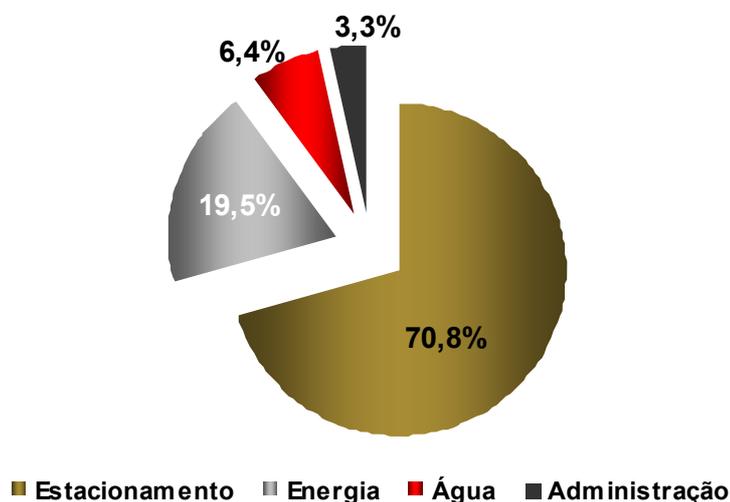


As receitas sobre percentual de vendas representaram 6,2% no 1T07 e 7,5% no 1T08 em relação à receita total de aluguéis.



No 1T08, as receitas de serviços aumentaram 13,2%, totalizando R\$ 2,9 milhões, versus R\$ 2,6 milhões no 1T07. O aumento de 39,1% das receitas de administração dos estacionamentos foi o principal fator para o crescimento observado no período.

Distribuição da Receita de Serviços - 1T08



DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 1,8 milhão, ou 9,3% da receita bruta no 1T08, versus R\$ 1,6 milhão, ou 13,3% da receita bruta, no mesmo período de 2007.



A redução dos descontos concedidos e a mudança para a tributação por meio do lucro presumido, adotada na maioria das empresas consolidadas, foram os fatores responsáveis pela redução de 4,0 pontos percentuais nas deduções da receita.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A receita líquida apresentou um crescimento de 68,6%, atingindo R\$ 18,1 milhões no 1T08, contra R\$ 10,7 milhões no 1T07.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

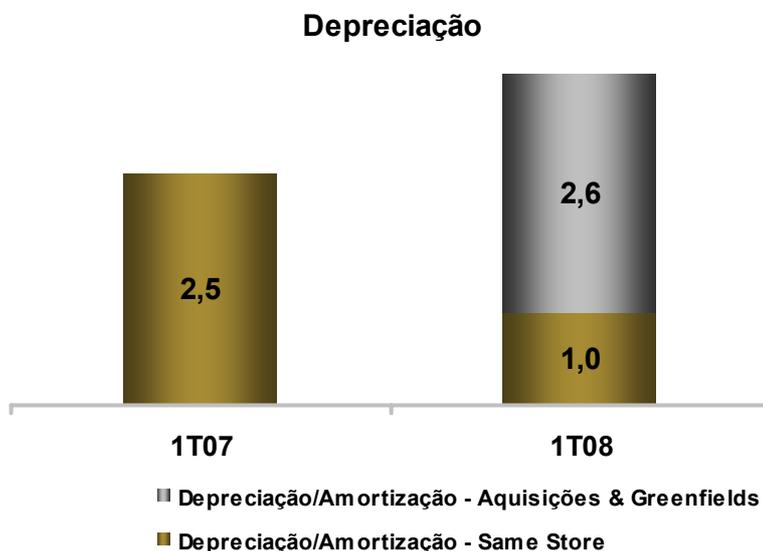
Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um aumento de 55,2%, passando de R\$ 4,4 milhões no 1T07 para R\$ 6,8 milhões no 1T08.

Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

(R\$ mil)	1T07	1T08	△
Custos por Natureza			
Pessoal	769	974	26,7%
Depreciação	2.453	3.695	50,6%
Custo de Ocupação	380	1.478	288,9%
Serviços de Terceiros	786	663	-15,6%
Total	4.388	6.810	55,2%

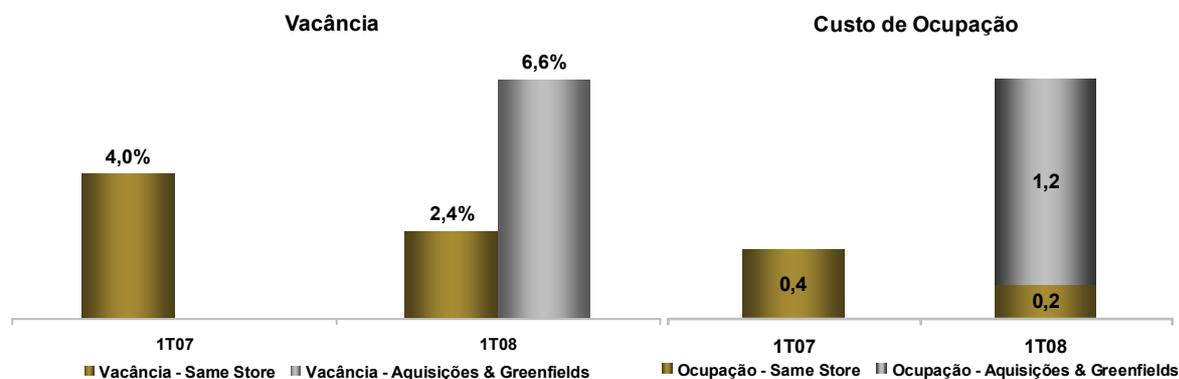
O aumento dos custos de pessoal foi decorrente da expansão das atividades de prestação de serviços de estacionamento e da administração nos novos empreendimentos adquiridos e inaugurados a partir do 2º semestre de 2007.

A depreciação dos shoppings anteriormente existentes no portfólio no 1T07 teve uma redução de R\$ 1,5 milhão devido à reavaliação de ativos. A depreciação no 1T08 das aquisições e dos greenfields foi de R\$ 2,6 milhões.

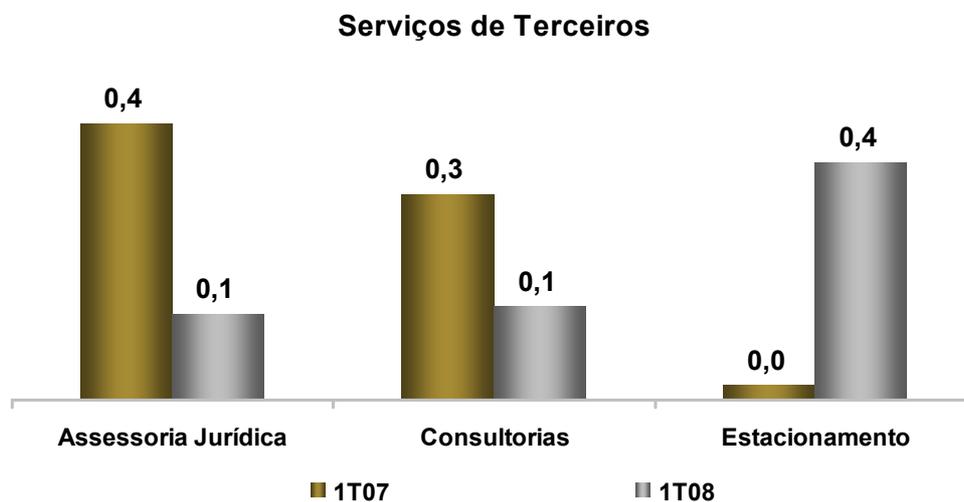




O aumento dos custos de ocupação está relacionado à vacância absorvida pela companhia nas aquisições efetuadas a partir do 3T07.



A redução dos custos com serviços de terceiros é resultado da redução de R\$ 0,4 milhão na contratação de assessoria jurídica e consultoria, compensada pelo aumento de R\$ 0,3 milhão na contratação de serviços terceirizados para administração dos estacionamentos.



LUCRO BRUTO

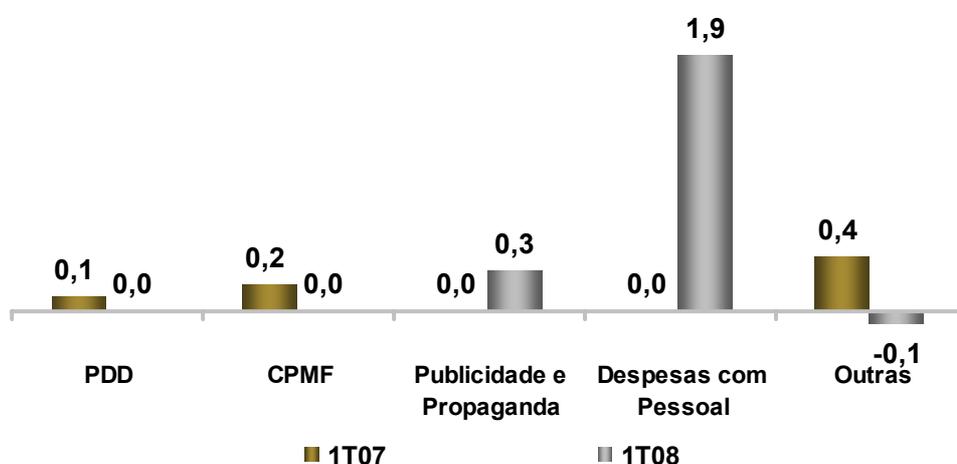
O lucro bruto do 1T08 totalizou R\$ 11,3 milhões, apresentando um aumento de 77,8% em relação ao mesmo período de 2007.



DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais no 1T08 totalizaram R\$ 2,1 milhões, contra R\$ 0,7 milhão no mesmo período do ano anterior, o que representa um aumento de 191,1% em comparação com o mesmo período anterior.

A variação nas despesas operacionais é resultado do aumento nas despesas com pessoal e das despesas com publicidade e propaganda, relacionados à estrutura de gestão administrativa e às despesas com publicações de companhia aberta que passaram a ser incorridos pela companhia após seu IPO, que foi parcialmente compensado pela redução na provisão para devedores duvidosos, pela redução das despesas com CPMF (extinta a partir de 1º de janeiro de 2008) e pela redução de outras despesas.



RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

As despesas financeiras no 1T08 foram de R\$ 7,7 milhões, versus R\$ 3,8 milhões no 1T07, representando um aumento de 103,3% no período.

O aumento da despesa de juros, de R\$ 3,1 milhões, relacionado às novas captações de empréstimos feita no 1T08 e a redução do resultado positivo da variação cambial, de R\$ 1,0 milhão, resultado da menor valorização do real frente ao dólar no 1T08 em comparação ao 1T07, foram os principais fatores para o aumento de R\$ 4,9 milhões nas despesas financeiras.

Resultado Financeiro Líquido

(R\$ mil)	1T07	1T08	Δ
Receitas	1,5	1,0	-31,0%
Juros e variação monetária	0,3	0,9	170,1%
Variação cambial	1,2	0,2	-85,2%
Despesas	(5,3)	(8,7)	65,0%
Juros e variação monetária	(5,3)	(8,4)	58,6%
Outras despesas financeiras	-	(0,3)	-
Total	(3,8)	(7,7)	103,3%



IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 1T08 foi um débito de R\$ 1,8 milhão, versus um crédito de R\$ 2,7 milhões no 1T07.

No 1T07 houve um resultado credor de R\$ 9,2 milhões na provisão de IRPJ e CSLL diferidos.

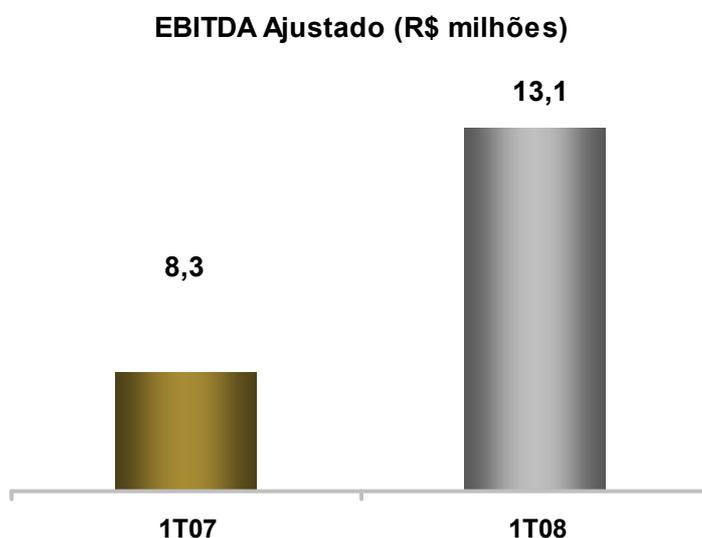
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T08, a General Shopping Brasil registrou um prejuízo líquido ajustado de R\$ 0,1 milhão, em comparação a um lucro de R\$ 4,7 milhões do 1T07, representando uma queda de 102,4%.

EBITDA AJUSTADO

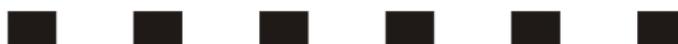
O EBITDA ajustado do 1T08 acumulou R\$ 13,1 milhões, representando um acréscimo de 58,5% em relação ao 1T07.

A margem EBITDA ajustada foi de 72,4%, representando uma redução de 4,6 pontos percentuais em relação ao 1T07, que teve uma margem de 77,0%.



Reconciliação do EBITDA

(R\$ mil)	1T07	1T08	Δ
Resultado líquido	4.547,0	(282,6)	-106,2%
(+) IRPJ / CSLL	(2.695,0)	1.809,2	-167,1%
(+) Resultado financeiro líquido	3.775,0	7.673,5	103,3%
(+) Depreciação e amortização	2.453,0	3.715,4	51,5%
(+) Despesas com reorganização societária	177,0	168,0	-5,1%
EBITDA ajustado	8.257,0	13.083,5	58,5%
Margem EBITDA ajustada	77,0%	72,4%	



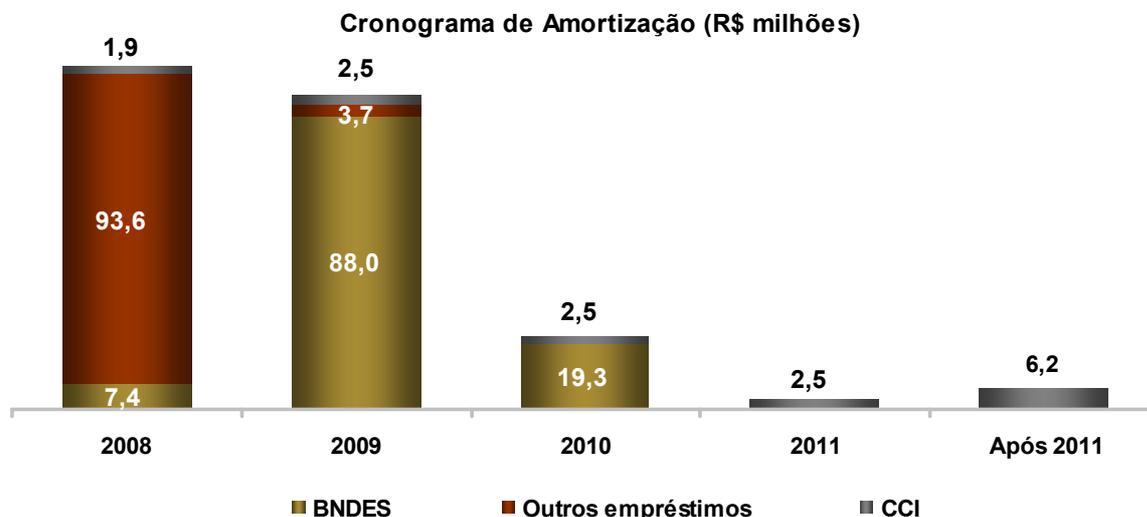
ESTRUTURA DE CAPITAL

A dívida bruta em 31 de março de 2008 totalizou R\$ 227,7 milhões. Em 31 de dezembro de 2007, a dívida bruta estava em R\$ 140,3 milhões. O aumento de R\$ 87,5 milhões no endividamento da Companhia no período foi decorrente de novas captações para financiamento das aquisições e investimentos em obras efetuados no 1T08.

O perfil da dívida em 31 de março de 2008 é representado por 81,3% de valores a pagar de curto prazo e 0,04% do total da dívida em dólar; versus 27,5% e 0,14%, respectivamente em 31 de dezembro de 2007.

Descrição	Moeda	Indexador	Encargos	Saldo devedor	
				31-dez-07	31-mar-08
BNDDES	R\$	TJLP	6% ao ano	114.152	114.678
Banco Itaú S.A.	US\$ / R\$	Dólar / CDI	3,60% ao ano	687	27.898
Banco Industrial e Comercial S.A.	R\$	CDI	10,0% ao ano	5.660	65.281
Banco Real S.A.	R\$	Juros Pré-Fixados	21,70% ao ano	924	840
Banco Pontual S.A.	R\$	Juros Pré-Fixados	1% ao mês	3.229	3.327
Outros	R\$	-	-	16	17
Total de Empréstimos e Financiamentos				124.668	212.041
CCI's	R\$	IGP-M	11% ao ano	15.586	15.675
Total				140.254	227.715

O gráfico a seguir resume o cronograma, em 31 de março de 2008, de desembolsos para pagamentos dos empréstimos e das CCI's:





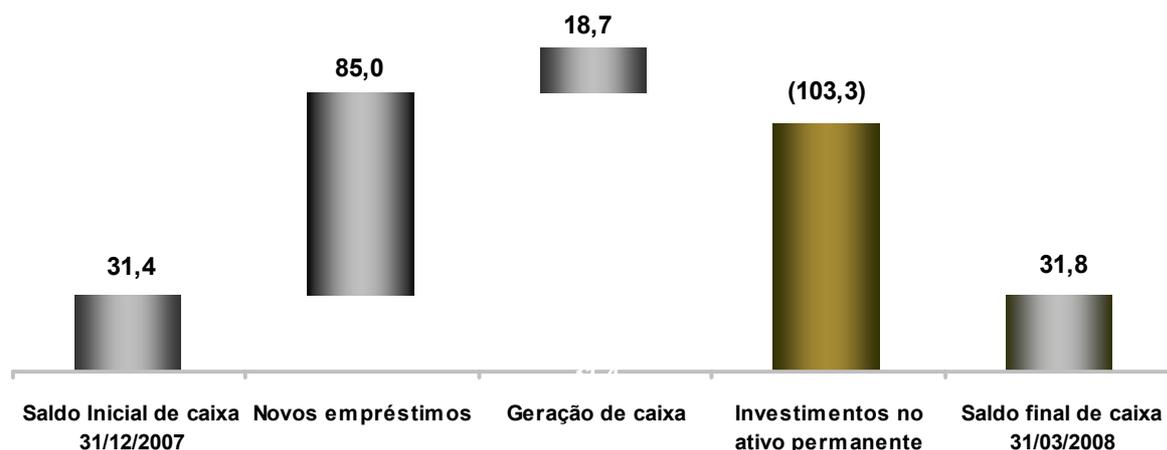
FLUXO DE CAIXA

No 1T08, o saldo de caixa foi aumentado de R\$ 0,40 milhão, com saldo inicial de R\$ 31,4 milhões e saldo final de R\$ 31,8 milhões.

Foram captados R\$ 85,0 milhões de novos empréstimos, sendo R\$ 27,0 milhões junto ao Banco Itaú BBA ao custo de CDI + 3,60% ao ano e R\$ 58,0 milhões junto ao BIC Banco, ao custo de CDI + 0,80% ao mês.

A geração de caixa operacional no período foi de R\$ 18,7 milhões, representando 103,3% da receita líquida do período.

Foram investidos R\$ 103,3 milhões no ativo permanente, sendo R\$ 65,0 milhões em aquisições e o restante em obras dos greenfields e expansões.




Demonstração do Resultado do Exercício

R\$(000)	1T07	1T08	△
Receita Bruta	12.372	19.934	61,1%
De aluguéis	9.785	17.005	73,8%
De serviços	2.587	2.929	13,2%
Deduções da receita	(1.646)	(1.854)	12,6%
Pis / Cofins	(790)	(860)	8,9%
ISS	(94)	(130)	38,5%
Descontos e cancelamentos	(762)	(864)	13,3%
Receita Líquida	10.726	18.080	68,6%
Custos dos aluguéis e serviços	(4.388)	(6.810)	55,2%
Custos de Pessoal	(769)	(974)	26,7%
Custos de Depreciação	(2.453)	(3.695)	50,6%
Custo de Ocupação	(380)	(1.478)	288,9%
Custos de Serviços de Terceiros	(829)	(663)	-20,0%
Outros	43	-	-100,0%
Resultado Bruto	6.338	11.270	77,8%
Despesas Operacionais	(711)	(2.070)	191,1%
Gerais e administrativas	(1.451)	(4.248)	192,7%
Outras receitas e despesas operacionais	740	2.178	194,3%
Lucro antes do resultado financeiro	5.627	9.200	63,5%
Resultado Financeiro	(3.775)	(7.673)	103,3%
Resultado Operacional	1.852	1.527	-17,6%
Resultado não operacional	-	-	-
Resultado antes do IR	1.852	1.527	-17,6%
IR/CS - Correntes	(6.469)	(1.802)	-72,1%
IR/CS - Diferidos	9.164	(7)	-100,1%
Resultado líquido	4.547	(282)	-106,2%

Balanco Patrimonial

(R\$ 000)

ATIVO	31/12/07	31/03/08
Circulante		
Caixa e Bancos	7.608	18.481
Aplicações Financeiras	23.805	13.291
Certificados de recebíveis imobiliários	251	286
Contas a receber	15.946	15.270
Impostos a recuperar	1.762	586
Imposto de renda e contribuição social diferidos	124	124
Outras contas a receber	10.119	9.882
Total do circulante	59.615	57.920
Realizável a Longo Prazo		
Impostos a Recuperar	-	1.392
Certificados de recebíveis imobiliários	1.164	1.137
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.900	6.893
Partes relacionadas	11.477	13.581
Outras contas a receber	2.256	-
Depósitos e cauções	372	419
Total do Realizável a Longo Prazo	22.168	23.422
Permanente		
Intangível	11.011	33.355
Imobilizado	548.113	628.253
Total do Permanente	559.124	661.608
Total do Ativo	640.908	742.950

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Circulante		
Fornecedores	3.780	3.973
Empréstimos e financiamentos	16.752	181.889
Contas a pagar - compra de terrenos	14.766	20.950
Salários e encargos sociais	1.037	1.033
Impostos, taxas e contribuições	15.832	15.166
Impostos parcelados	485	595
Cédulas de créditos imobiliários	2.784	3.162
Imposto de renda e contribuição social diferidos	413	413
Partes relacionados	19.927	19.820
Outras contas a pagar	7.682	17.271
Total do circulante	83.458	264.272
Exigível a Longo Prazo		
Empréstimos e financiamentos	107.916	30.152
Contas a pagar - compra de terrenos	5.112	5.195
Receitas de cessões a apropriar	12.888	12.546
Impostos parcelados	4.022	4.075
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.999	22.932
Provisão para contingências	11.188	11.025
Cédulas de créditos imobiliários	12.802	12.512
Total do Exigível a Longo Prazo	176.927	98.437
Patrimônio Líquido	380.522	380.241
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	640.908	742.950

Fluxo de Caixa

	31.03.08	
	Controladora	Consolidado
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo líquido do trimestre	(282)	(282)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do trimestre com o caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações	21	3.695
Constituição de provisão para contingências	-	180
Reversão de provisão para contingências	-	(343)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	7
Encargos financeiros sobre contas a pagar de terrenos	(2.949)	398
Encargos financeiros sobre impostos parcelados	-	62
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	976	7.915
Encargos financeiros sobre partes relacionadas	-	330
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, circulante e não circulante	-	(8)
Contas a receber	-	676
Impostos a recuperar, circulante e não circulante	(130)	(104)
Partes relacionadas	(33.132)	152
Outros, circulante e não circulante	(9)	237
Depósitos e cauções	-	(47)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	58	193
Impostos, taxas e contribuições	-	(666)
Salários e encargos sociais	(88)	(4)
Receita de cessões a apropriar	-	(342)
Impostos parcelados, circulante e não circulante	-	101
Partes relacionadas	-	(107)
Outros	18	9.580
Caixa (consumido nas) gerado pelas atividades operacionais	(35.517)	21.623
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imobilizado	(1.796)	(66.874)
Aquisição de bens intangíveis	-	(22.344)
Caixa consumido pelas atividades de investimento	(1.796)	(89.218)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos e financiamentos	26.850	87.210
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	(5.877)
Pagamento de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	212
Pagamentos de contas a pagar de terrenos	-	(13.591)
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	26.850	67.954
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE DISPONIBILIDADES (*)	(10.463)	359
DISPONIBILIDADES		
Saldo final	13.319	31.772
Saldo inicial	23.782	31.413
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE DISPONIBILIDADES (*)	(10.463)	359
INFORMAÇÕES ADICIONAIS		
Juros pagos durante o trimestre	-	690
Imposto de renda pago no trimestre	-	1.875

(*) Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras



TELECONFERÊNCIAS SOBRE OS RESULTADOS DO 1T08

16 de maio de 2008

EM PORTUGUÊS

11h (horário de Brasília)

Telefone para conexão
11 4688-6301

EM INGLÊS

13h (horário de Brasília)

Telefones para conexão

Participantes do Brasil	11 4688-6301
Participantes dos EUA	1-888-700-0802
Participantes de outros países	1-786-924-8430