

São Paulo, 14 de novembro 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 terceiro trimestre de 2008 (3T08). 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 terceiro trimestre de 2007 (3T07), exceto onde indicado contrário.



3T08

abrasca
companhia associada

itag

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

GSHP3
NOVO
MERCADO
BOVESPA BRASIL

igc
ÍNDICE DE AÇÕES
SUCUMBIA DIFERENCIADO
BOVESPA BRASIL

RECEITA BRUTA CRESCE 57,6% NO 3T08 E 64,0% NOS 9M08 E EBITDA AJUSTADO AUMENTA 72,9% NO 3T08.

- Receita bruta da General Shopping Brasil totaliza R\$ 22,3 milhões no 3T08, crescimento de 57,6% em relação aos R\$ 14,2 milhões do 3T07. Nos 9M08, a receita bruta foi de R\$ 63,5 milhões, com crescimento de 64,0% em relação a R\$ 38,7 milhões nos 9M07
- NOI consolidado cresce 83,8% no 3T08, para R\$ 17,1 milhões, com margem de 83,2%. Nos 9M08, o NOI totaliza R\$ 48,7 milhões, aumento de 85,8% em relação aos 9M07, e representa margem de 83,4%.
- Lucro bruto do 3T08 foi de R\$ 14,3 milhões, com margem de 69,8% e crescimento de 86,1% em comparação com os R\$ 7,7 milhões do 3T07. Nos 9M08 foi de R\$ 39,4 milhões, com margem de 67,5% e crescimento de 87,2% em relação ao mesmo período de 2007.
- EBITDA ajustado totaliza R\$ 14,9 milhões no 3T08, com margem de 72,5%, representando crescimento de 72,9% em comparação aos R\$ 8,6 milhões no 3T07. Nos 9M08, o EBITDA ajustado soma R\$ 42,6 milhões, com margem de 72,9% e representando crescimento de 75,1% em relação aos 9M07.

Destaques Financeiros

(R\$ mil)	3T07	3T08	Var.	9M07	9M08	Var.
ABL Própria (média no período)	102.530	171.576	67,3%	91.976	171.576	86,5%
Receita Bruta Total	14.153	22.303	57,6%	38.720	63.493	64,0%
Aluguel (Shoppings)	11.234	17.839	58,8%	30.343	52.748	73,8%
Serviços	2.919	4.464	52,9%	8.377	10.745	28,3%
NOI	9.291	17.075	83,8%	26.206	48.686	85,8%
Ebitda Ajustado	8.609	14.888	72,9%	24.320	42.578	75,1%
Lucro Líquido Ajustado	3.725	(8.329)	-323,6%	9.611	(8.204)	-185,4%
FFO Ajustado	5.319	(5.531)	-204,0%	14.766	1.150	-92,2%
Margem NOI	76,3%	83,2%	n.a	78,8%	83,4%	n.a
Margem Ebitda Ajustado	70,7%	72,5%	n.a	73,2%	72,9%	n.a
Margem Lucro líquido ajustado	30,6%	-40,6%	n.a	28,9%	-14,1%	n.a
Margem FFO ajustado	43,7%	-26,9%	n.a	44,4%	2,0%	n.a
Receita Bruta por m ²	138,03	129,99	-5,8%	420,98	370,07	-12,1%
NOI por m ²	90,61	99,53	9,8%	284,92	283,77	-0,4%
Ebitda ajustado por m ²	83,97	86,78	3,3%	264,41	248,17	-6,1%
Lucro Líquido ajustado m ²	36,33	(48,55)	-233,6%	104,49	(47,81)	-145,8%
FFO ajustado por m ²	51,88	(32,24)	-162,1%	160,54	6,71	-95,8%

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

FIRB
FINANCIAL INVESTOR RELATIONS

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

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O 3º trimestre de 2008 consolida o primeiro período comparável a igual período subsequente ao IPO da General Shopping Brasil S/A. Assim, temos a medida dos ganhos de eficiência e de capacidade de execução da Companhia, com um portfólio comparável de “novos shoppings” (aqueles adquiridos ou administrados pela Companhia há menos de um ano) composto apenas de empreendimentos pós-IPO.

Exemplo desta eficiência é a evolução das receitas de serviços por metro quadrado, que passou de R\$ 28,50 no 3T07 para R\$ 17,10 no 1T08, por conta da curva de implantação dos serviços nos “novos shoppings”, e se recuperou para R\$ 26,00 consolidados para a Companhia no 3T08 (os “novos shoppings” tiveram a receita de serviços partindo do zero).

Outro exemplo é a receita de aluguéis por metro quadrado consolidada pela Companhia, que era de R\$ 109,60 no 3T07, reduzindo a R\$ 99,10 no 1T08 e voltando a subir a R\$ 104,00 no 3T08.

Analisando os “aluguéis mesmas lojas” na evolução entre o 9M07 e 9M08, houve um crescimento absoluto de 8,6%.

A vacância, medida de eficiência dos shopping centers e que indiretamente reflete o desempenho varejista na respectiva microrregião, diminuiu de 4,5% para 3,7% no decorrer de 2008. Ao observar as carteiras isoladas, cabe notar que o Shopping Light passa a compor o portfólio “mesmas lojas” após seu primeiro ano sob a administração da Companhia.

Para manter uma posição representativa de disponibilidades e aplicações (R\$ 128 milhões) e já antecipando uma estratégia de alavancagem para expansões desde 1T08, as despesas financeiras totalizaram R\$ 17 milhões no 3T08. A companhia apresentou do 2T08 para 3T08 uma redução do custo médio dessa dívida para aproximadamente atuais CDI + 2,5% ao ano e continua trabalhando em operações de custos menores e prazos mais longos. Em contrapartida, as imobilizações nas expansões de Suzano, Internacional Shopping, Top Center e na construção de Itupeva devem começar a gerar receitas entre 4T08 e os dois trimestres subsequentes.

Assim, quanto à expansão da ABL, desde o 3T07 a Companhia confirmou sua capacidade de desenvolvimento (um exemplo é a inauguração do Santana Parque Shopping), aquisições e expansões. A ABL cresceu 67% entre o 3T07 e o 3T08.

Como a administração já comentava no relatório do 2T08, o monitoramento dos cenários econômicos seria de grande importância para definir projeções e avaliar os projetos para a Companhia.

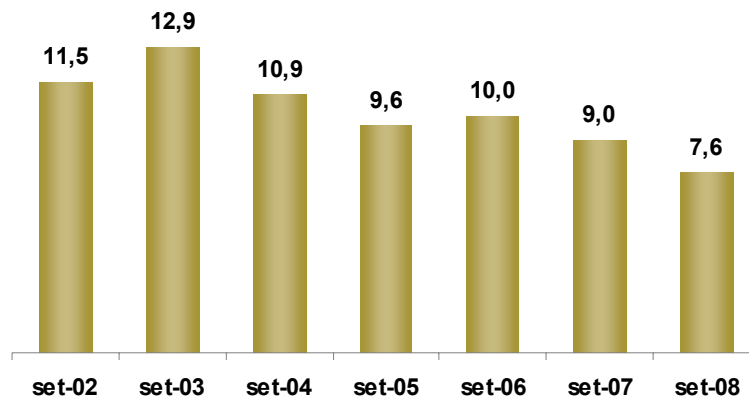
Índice Volume de Vendas - Comércio Varejista		Taxa de juros	Indicador Inflação - IPCA	Indicador Desemprego
Mês	Variação mensal (%) ⁽¹⁾	Taxa de juros - Selic (% a.a.) ⁽²⁾	Mensal (%) ⁽³⁾	Taxa de desocupação (%) ⁽⁴⁾
jan/07	8,45	13,13	0,44	9,27
fev/07	9,14	12,93	0,44	9,85
mar/07	11,56	12,74	0,37	10,14
abr/07	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	9,83	12,92	0,28	7,59
set/08	-	13,39	0,26	7,64

⁽¹⁾ Fonte: PMC - IBGE; ⁽²⁾ Fonte: Banco Central; ⁽³⁾ Fonte: IBGE; ⁽⁴⁾ Fonte: PME - IBGE; Elaboração: GSB

^(*) Base: Igual período do ano anterior

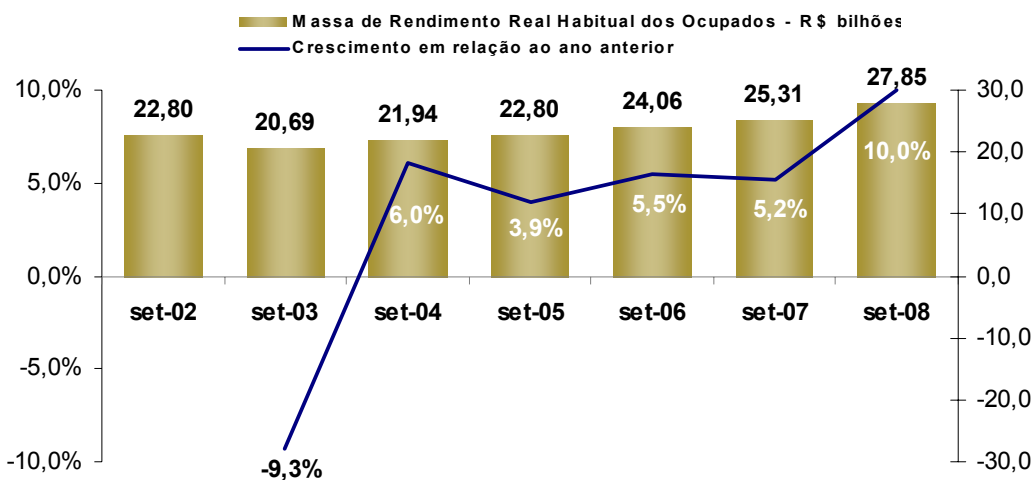
Se por um lado os juros voltam a subir desde 2T08 (atualmente com viés neutro do COPOM - Comitê de Política Monetária do Banco Central), por outro notamos um quadro positivo nos índices de emprego e massa de rendimento. Graças aos atuais recordes positivos de empregabilidade, alguns estrategistas econômicos acreditam ainda haver espaço para perda de uma parcela de empregos em consequência de uma crise que eventualmente viesse a atingir mais demoradamente a economia brasileira voltando a níveis de emprego de 12 meses atrás.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE DESOCUPAÇÃO PARA OS MESES DE SETEMBRO (%)



Fonte: PME-IBGE
Elaboração GSB

MASSA DE RENDIMENTO REAL 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

A inflação continua como principal foco do Banco Central do Brasil. O COPOM reafirmou, na reunião de outubro, que sua reação à inflação pode ser "prontamente adequada às circunstâncias". Tal abordagem pode ser bastante protetora às classes sócio-econômicas mais baixas (maior público consumidor de nossos shoppings), por serem menos protegidos da inflação. O Índice de Confiança do Consumidor (FGV) registrou uma retração de 10% entre setembro/08 e outubro/08, refletindo a crise externa, mas é relevante observar que a confiança

do consumidor brasileiro de menor faixa de renda teve deterioração muito inferior do que o consumidor de maior renda.

Índice de Confiança do Consumidor (FGV)	
Renda Familiar (R\$)	Set/08 – Out/08
2.100 a 4.800	- 3,5%
4.800 a 9.600	- 12,9%
Acima de 9.600	- 14,1%

Entretanto, mesmo considerando uma demanda ainda não completamente atendida nas classes sócio-econômicas mais baixas, devemos monitorar atentamente o desempenho das diferentes categorias varejistas e dos operadores de varejo individualmente para sincronizar sua expansão à de nossos greenfields e às expansões de nossos shoppings centers. A disponibilidade de financiamento tanto ao consumidor (para suas compras) quanto aos próprios varejistas (para seus investimentos) também deve ser monitorada para auxiliar na definição de tais cronogramas.

Com relação ao crédito, cabe observar que embora sua evolução recente se mantenha forte e a inadimplência venha registrando uma leve queda, os cenários futuros podem se tornar mais restritivos.

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
Varição⁽³⁾ - (%)																		
Em 12 meses	44,6	18,0	32,0	32,4	17,7	27,3	5,2	6,8	4,9	2,1	3,6	1,8	34,0	60,0	37,0	-0,7	0,2	-0,6

⁽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

“Seletividade” deve ser a palavra que melhor define a estratégia dos varejistas para suas expansões. A forma de administração da Companhia que releva a abordagem varejista além da abordagem simplesmente imobiliária, deve se apresentar ainda mais benéfica ao negócio num cenário mais restritivo, pois neste há menos tolerância a desequilíbrios do “tenant-mix”: comercializar as áreas de shopping centers sem o equilíbrio ideal do varejo poderia comprometer a sustentabilidade futura do “mix”, e isso é o que evitamos.

Desta forma, a administração continuará a monitorar as informações macro e microeconômicas aplicando-as em suas operações e aos seus projetos.

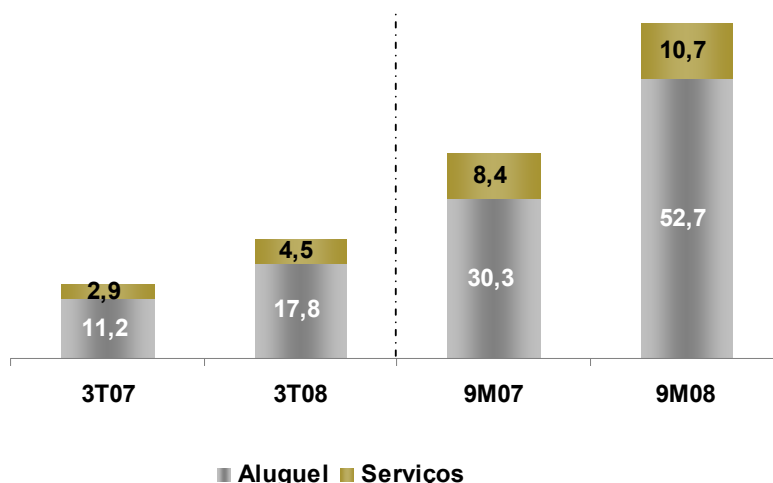
Agradecemos nossos colaboradores, lojistas, visitantes e clientes dos shopping centers por sua participação no sucesso da Companhia.

Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

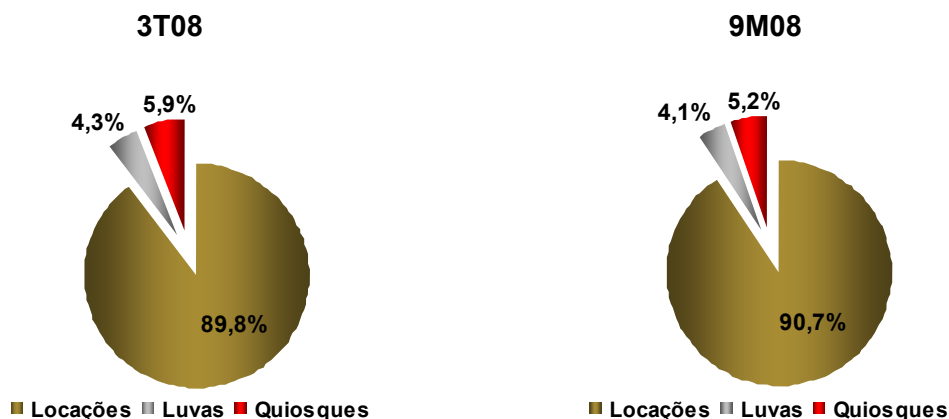
A receita bruta total da companhia totalizou R\$ 22,3 milhões durante o 3T08, um aumento de 57,6% em relação ao 3T07. Nos nove primeiros meses, a empresa apresentou um crescimento de 64% em relação ao mesmo período do ano anterior.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



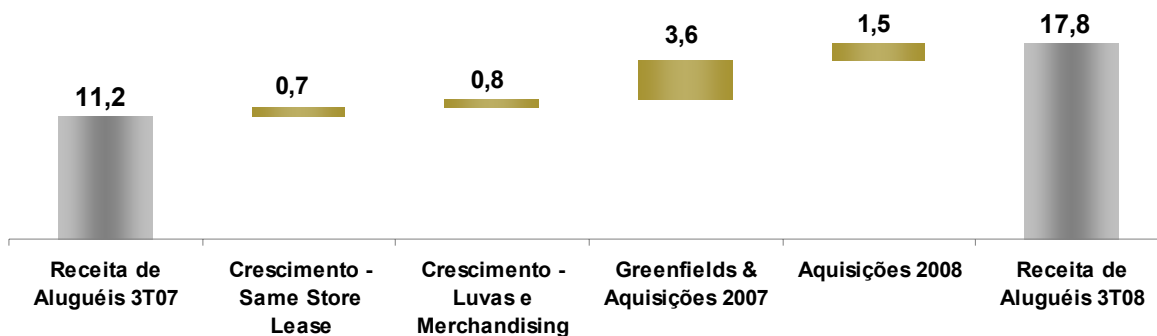
No 3T08, a receita de aluguéis representou 80,0% da receita total e era composta da seguinte forma:

RECEITA DE ALUGUÉIS



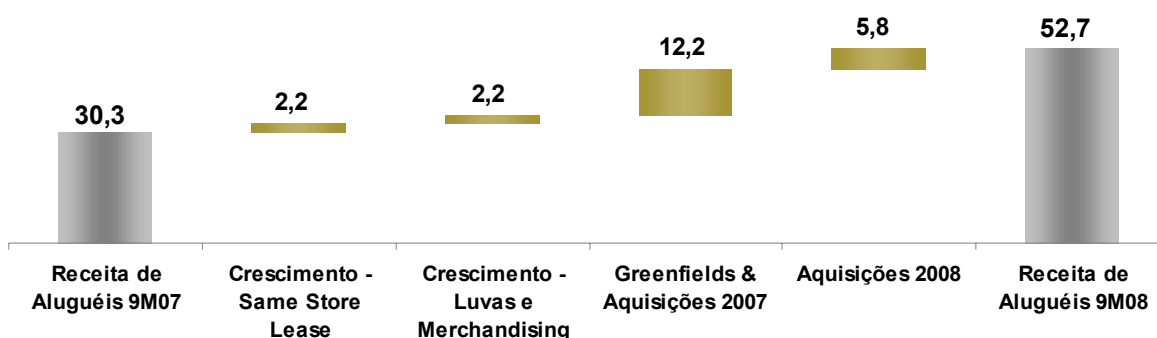
A receita de aluguéis no 3T08 totalizou R\$ 17,8 milhões, um crescimento de 58,8% em comparação ao 3T07. Essa variação é resultado do crescimento das receitas dos shoppings existentes anteriormente (Same Store Lease); da consolidação das receitas dos shoppings adquiridos em 2007 (Suzano Shopping – Agosto, Cascavel JL Shopping – Novembro, Shopping Americanas Osasco – Novembro, Shopping Americanas Presidente Prudente – Novembro e Shopping do Vale – Novembro), da consolidação da receitas do Santana Parque Shopping, greenfield inaugurado em outubro de 2007, e da consolidação das receitas dos shoppings adquiridos em janeiro de 2008 (Top Center e Unimart).

EVOLUÇÃO DA RECEITA DE ALUGUÉIS – 3T08 x 3T07 (R\$ milhões)



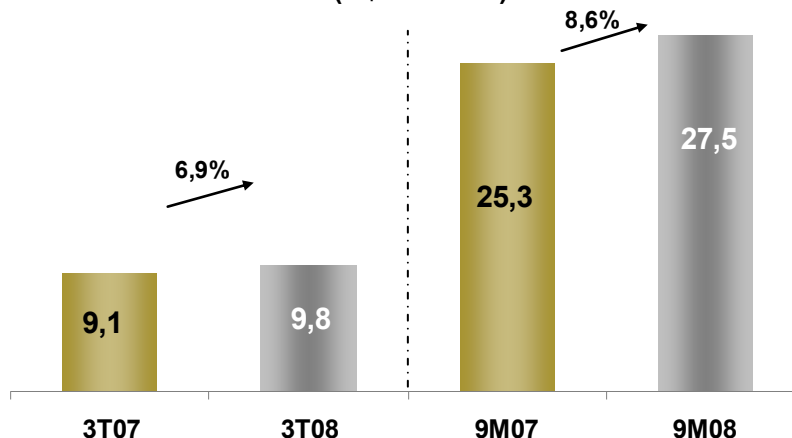
Nos 9M08, a receita de aluguéis foi de R\$ 52,7 milhões, um aumento de 73,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

EVOLUÇÃO DA RECEITA DE ALUGUÉIS – 9M08 x 9M07 (R\$ milhões)



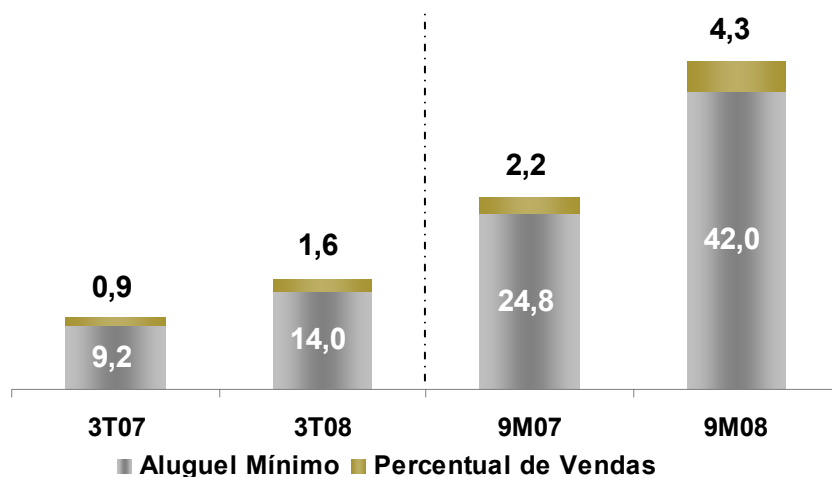
As receitas de locação das mesmas lojas (Same Store Lease) totalizaram R\$ 9,8 milhões no 3T08, um crescimento de 6,9% em comparação a R\$ 9,1 milhões no 3T07. Nos nove meses deste ano em relação ao mesmo período do ano passado, o crescimento foi de 8,6%.

RECEITA SAME STORE LEASE (R\$ milhões)



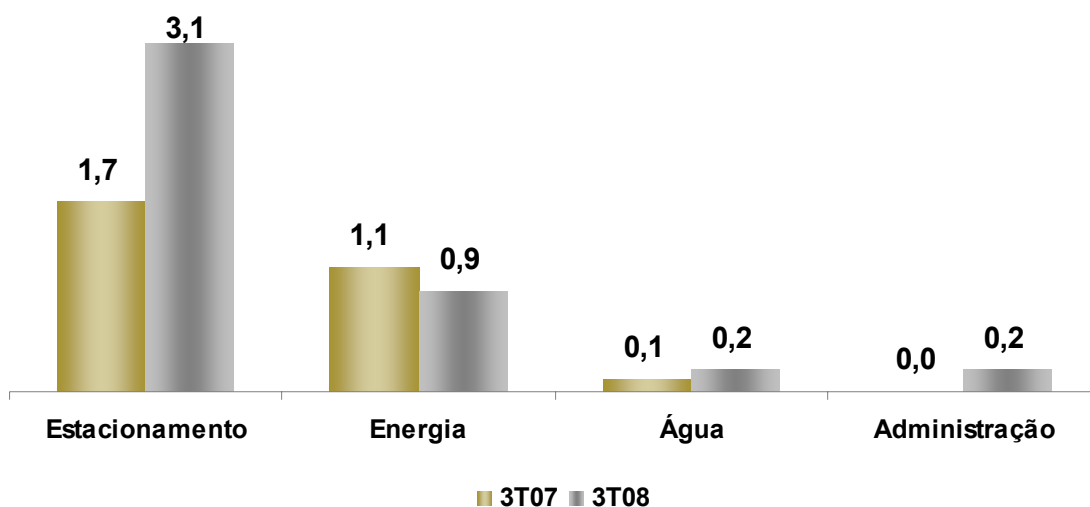
A receita de aluguel sobre percentual de vendas representou 10,4% no 3T08 em relação à receita total de aluguéis, contra 9,4% no 3T07. Na comparação de janeiro a setembro, aumentou de 8,0% em 2007 para 9,3% em 2008.

ALUGUEL MÍNIMO x PERCENTUAL DE VENDAS (R\$ milhões)



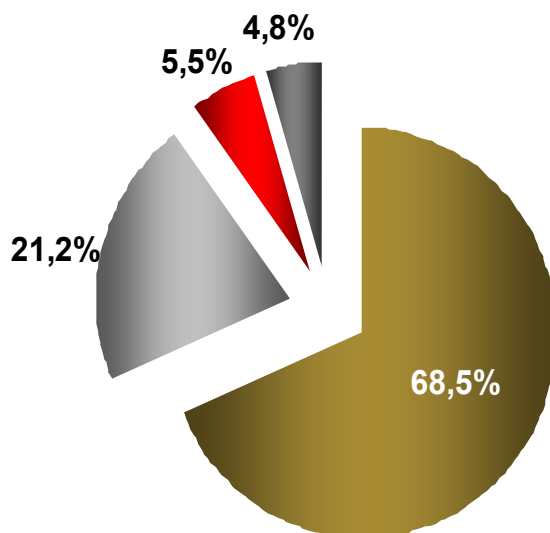
No 3T08, as receitas de serviços aumentaram 52,9%, totalizando R\$ 4,5 milhões. O aumento de 80,2% das receitas de administração dos estacionamentos foi o principal fator para o crescimento do período.

RECEITA DE SERVIÇOS (R\$ milhões)



Nos 9M08, as receitas de serviços aumentaram 28,3% em relação a 2007 e totalizaram R\$ 10,7 milhões. As receitas de serviços foram compostas da seguinte forma:

RECEITA DE SERVIÇOS – 9M08 (R\$ milhões)



■ Estacionamento ■ Energia ■ Água ■ Administração

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 1,8 milhão no 3T08, ou 7,9% da receita bruta, versus R\$ 2,0 milhões, ou 13,9% da receita bruta no mesmo período de 2007. Nos 9M08, as deduções corresponderam a 8,1% da receita bruta, ante 14,1% 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 6,0 pontos percentuais nas deduções da receita nos 9M08.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A receita líquida apresentou um crescimento de 68,6%, atingindo R\$ 20,5 milhões no 3T08, em comparação com R\$ 12,2 milhões no 3T07. Nos 9M08 a receita líquida foi de R\$ 58,4 milhões e apresentou um crescimento de 75,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

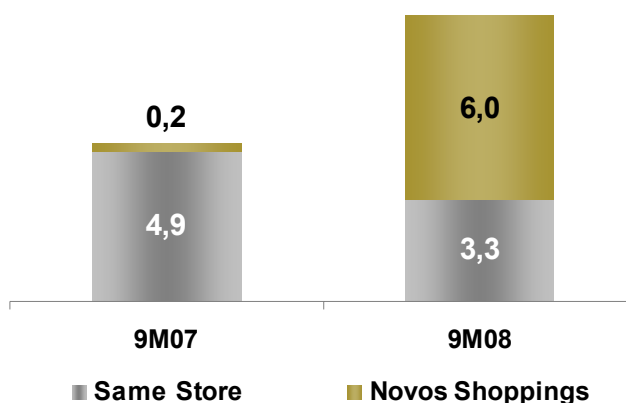
Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um aumento de 38,6% no trimestre, de R\$ 4,5 milhões no 3T07 para R\$ 6,2 milhões no 3T08. Nos 9M08, os custos totalizaram R\$ 18,9 milhões, um crescimento de 55,5% em relação a R\$ 12,2 milhões nos 9M07.

R\$ 000	3T07	3T08	Var.	9M07	9M08	Var.
Custos por Natureza						
Pessoal	1.034	474	-54,1%	2.660	2.254	-15,3%
Depreciação	1.592	2.752	72,8%	5.153	9.265	79,8%
Custo de Ocupação	1.121	1.561	39,2%	2.289	4.533	98,0%
Serviços de Terceiros	735	1.423	93,6%	2.087	2.901	39,0%
Total	4.482	6.210	38,6%	12.189	18.953	55,5%

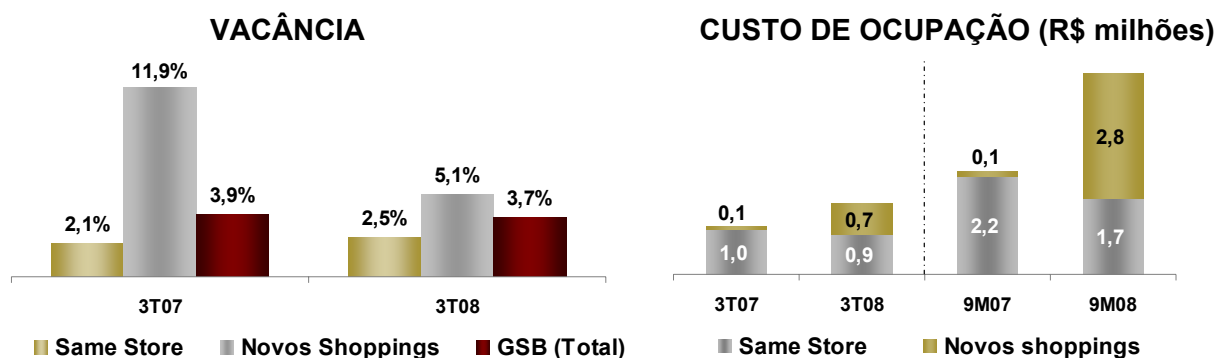
Na comparação trimestral, o custo de pessoal reduziu 54,1%, em virtude da terceirização da mão-de-obra dos estacionamentos. Na comparação dos nove primeiros meses do ano, a redução foi de 15,3%.

No 3T08, o aumento de 72,8% na depreciação foi resultante dos novos empreendimentos. Nos 9M08, o aumento foi de 79,8%, resultado da depreciação no valor de R\$ 6,0 milhões dos novos empreendimentos, parcialmente compensado pela redução de R\$ 1,6 milhão na depreciação dos shoppings anteriormente existentes no portfólio da Companhia, cujos ativos foram reavaliados no final do 1T07.

CUSTO DE DEPRECIÇÃO (R\$ milhões)

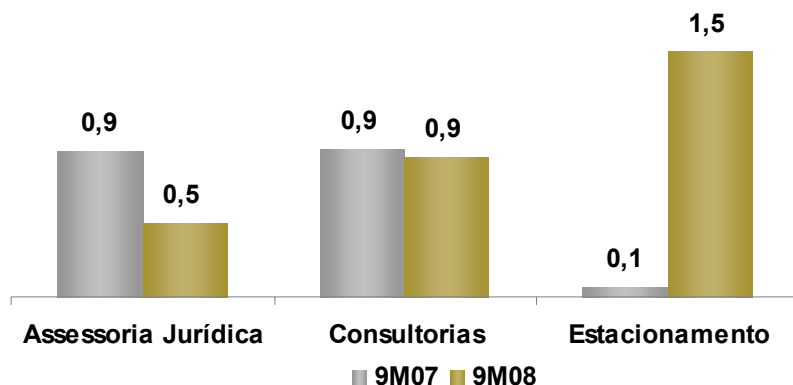


O aumento dos custos de ocupação está relacionado à vacância absorvida pela Companhia nas aquisições efetuadas a partir do 3T07.



O aumento dos custos com serviços de terceiros no 3T08 foi resultado do aumento de R\$ 0,7 milhão na contratação de serviços para administração dos estacionamentos. Nos nove primeiros meses do ano, o aumento da contratação de serviços de estacionamento foi parcialmente compensado pela redução de contratação de serviços de assessoria jurídica e consultorias.

CUSTOS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



LUCRO BRUTO

O lucro bruto do 3T08 foi de R\$ 14,3 milhões, com margem de 69,8% e crescimento de 86,1% em comparação com os R\$ 7,7 milhões do 3T07. Nos 9M08, foi de R\$ 39,4 milhões, com margem de 67,5% e crescimento de 87,2% em relação ao mesmo período de 2007.

DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais no 3T08 totalizaram R\$ 2,8 milhões, contra R\$ 24,9 milhões no mesmo período do ano anterior.

A variação nas despesas operacionais foi resultado das reduções: (i) das despesas não recorrentes (com oferta pública e captação de recursos), (ii) das despesas com CPMF e (iii) das despesas com conservação das instalações, que foram parcialmente compensadas pelos aumentos: (iv) das despesas com pessoal, (v) das despesas com publicidade, ambas relacionadas à estrutura de gestão administrativa e às despesas com publicações de companhia aberta.

EVOLUÇÃO DAS DESPESAS OPERACIONAIS

(R\$ milhões)	3T07	3T08
CPMF	0,5	0,0
Publicidade e propaganda	0,0	0,2
Despesas com pessoal	0,9	1,5
Conservação das instalações	0,2	0,0
Despesas não recorrentes	22,7	0,6
Outras (inclui outras receitas e despesas operacionais)	0,6	0,6
Total	24,9	2,8

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

As despesas financeiras no 3T08 totalizaram R\$ 17,1 milhões, ante R\$ 3,5 milhões no 3T07. Nos 9M08, as despesas financeiras foram de R\$ 34,2 milhões, em comparação a R\$ 11,2 milhões no mesmo período do ano anterior. O aumento da despesa de juros está relacionado ao maior nível de endividamento da companhia.

RESULTADO FINANCEIRO

(R\$ milhões)	3T07	3T08	Var.	9M07	9M08	Var.
Receitas	4,7	9,9	108,7%	7,9	12,2	55,0%
Juros e variação monetária	3,9	9,9	151,2%	4,4	12,2	175,1%
Variação cambial	0,8	0,0	-100,0%	3,4	0,0	-100,0%
Despesas	(8,2)	(27,0)	228,0%	(19,1)	(46,3)	143,0%
Juros e variação monetária	(7,8)	(24,3)	210,4%	(18,7)	(45,0)	140,9%
Outras despesas financeiras	(0,4)	(2,7)	573,8%	(0,4)	(1,4)	241,6%
Total	(3,5)	(17,1)	389,6%	(11,2)	(34,2)	204,8%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (corrente e diferido)

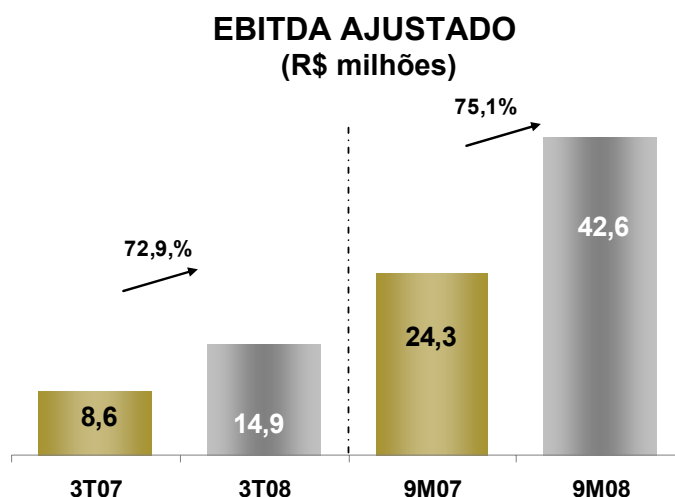
O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T08 foi um débito de R\$ 3,3 milhões, ante crédito de R\$ 0,2 milhão no 3T07.

LUCRO LÍQUIDO

O prejuízo líquido registrado no 3T08 diminuiu em relação ao mesmo período de 2007, de R\$ 20,5 milhões no 3T07 para R\$ 8,9 milhões.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado totalizou R\$ 14,9 milhões no 3T08, um crescimento de 72,9% em relação ao 3T07. A margem EBITDA ajustada aumentou 1,8 ponto percentual no 3T08, para 72,5%, ante 70,7%. Nos 9M08, o EBITDA ajustado foi de R\$ 42,6 milhões, com crescimento de 75,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.



RECONCILIAÇÃO DO EBITDA AJUSTADO

(R\$ mil)	3T07	3T08	Var.	9M07	9M08	Var.
Resultado líquido	(20.495)	(8.901)	-57%	(15.080)	(11.123)	-26%
(+) IRPJ / CSLL	(201)	3.329	-1755%	(1.651)	7.269	-540%
(+) Resultado financeiro líquido	3.491	17.090	390%	11.205	34.158	205%
(+) Depreciação e amortização	1.594	2.798	76%	5.155	9.354	81%
(+) Despesas não recorrentes ⁽¹⁾	24.221	572	-98%	24.691	2.919	-88%
EBITDA ajustado	8.609	14.888	73%	24.320	42.578	75%
Margem EBITDA ajustada	70,7%	72,5%	n.a	73,2%	72,9%	n.a

⁽¹⁾ Inclui despesas com oferta pública inicial, reorganização societária e despesas para captação de recursos.

ESTRUTURA DE CAPITAL

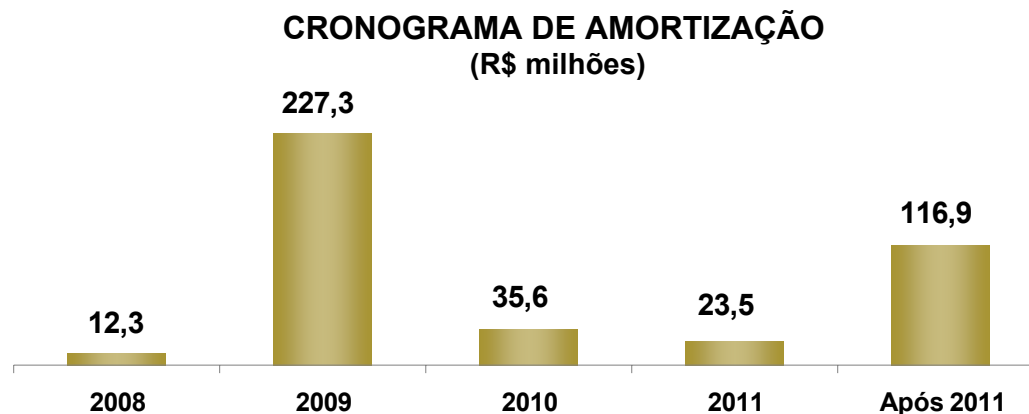
A dívida bruta de 30 de setembro de 2008, que totalizava R\$ 415,6 milhões, diminuiu em relação à posição de 30 de junho de 2008, quando a dívida estava em R\$ 431,1 milhões, em função de amortizações efetuadas no período.

Considerando a posição de caixa e aplicações financeiras da companhia em 30 de junho de 2008, o saldo da dívida líquida total era de R\$ 287,9 milhões.

Instituição Financeira	Indexador	Taxa	30/06/08	30/09/08	Var.
BNDES	TJLP	6,0 % a.a	115.280	115.998	28%
Banco Itaú S.A.	US\$	6,5 % a.a	162	141	0%
Bic Banco S.A	CDI	10,0 % a.a	88.213	88.960	21%
Banco Real S.A.	Fixo (R\$)	21,7 % a.a	668	489	0%
Banco Pontual S.A	Fixo (R\$)	1,0 % a.a	3.427	3.532	1%
Banco BBM S/A	CDI	9,0 % a.a	10.170	8.045	2%
Banco Tricury S.A	CDI	8,0 % a.a	17.132	-	0%
Outros	-	-	18	18	0%
CCI ^(*) (Banco Itaú S.A.)	TR	11,0 % a.a	180.000	182.464	44%
CCI ^(*) (Nova União)	IGP-M	11,0 % a.a	15.998	15.917	4%
Dívida Total			431.068	415.564	100%

^(*) Cédula de crédito imobiliário

O gráfico a seguir resume o cronograma, em 30 de setembro de 2008, de desembolsos para pagamentos dos empréstimos e das CCI's:

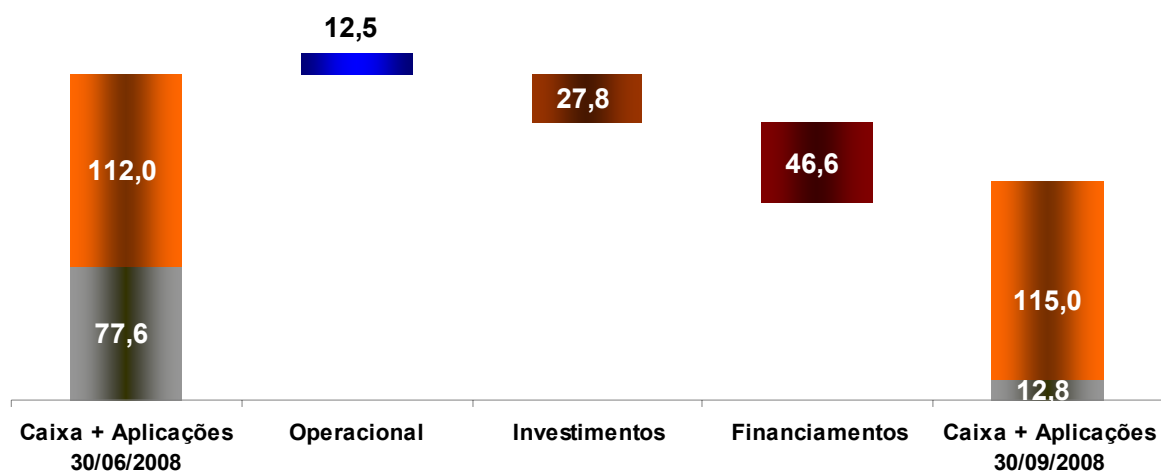


FLUXO DE CAIXA

No 3T08, o saldo das disponibilidades da Companhia foi reduzido em R\$ 61,8 milhões, com saldo inicial de R\$ 189,6 milhões e saldo final de R\$ 127,8 milhões, sendo R\$ 115,0 milhões de aplicações vinculadas para amortização de empréstimos de curto prazo.

Houve no 3T08 uma geração operacional de caixa de R\$ 12,5 milhões (61% da receita líquida), investimentos de R\$ 27,8 milhões nas obras dos greenfields e expansões e utilização de R\$ 46,6 milhões no pagamento de financiamentos, incluindo amortização de empréstimos (principal + juros) e quitação de compra de terrenos.

EVOLUÇÃO DAS DISPONIBILIDADES NO 3T08 (R\$ milhões)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

R\$ Mil	3T07	3T08	△	9M07 ^(*)	9M08	△
Receita Bruta	14.153	22.303	57,6%	38.720	63.493	64,0%
De aluguéis	11.234	17.839	58,8%	30.343	52.748	73,8%
De serviços	2.919	4.464	52,9%	8.377	10.745	28,3%
Deduções da receita	(1.972)	(1.769)	-10,3%	(5.478)	(5.119)	-6,6%
Pis / Cofins	(1.089)	(1.126)	3,4%	(2.898)	(2.863)	-1,2%
ISS	(161)	(182)	13,2%	(363)	(459)	26,4%
Descontos e cancelamentos	(722)	(460)	-36,3%	(2.217)	(1.797)	-18,9%
Receita Líquida	12.181	20.534	68,6%	33.242	58.374	75,6%
Custos dos aluguéis e serviços	(4.482)	(6.210)	38,6%	(12.189)	(18.953)	55,5%
Custos de Pessoal	(1.034)	(474)	-54,1%	(2.660)	(2.254)	-15,3%
Custos de Depreciação	(1.592)	(2.752)	72,8%	(5.153)	(9.265)	79,8%
Custo de Ocupação	(1.121)	(1.561)	39,2%	(2.289)	(4.533)	98,0%
Custos de Serviços de Terceiros	(735)	(1.423)	93,6%	(2.087)	(2.901)	39,0%
Resultado Bruto	7.699	14.324	86,1%	21.053	39.421	87,3%
Despesas Operacionais	(24.904)	(2.806)	-88,7%	(26.573)	(9.116)	-65,7%
Gerais e administrativas	(25.293)	(5.182)	-79,5%	(26.599)	(15.612)	-41,3%
Outras receitas e despesas operacionais	389	2.376	510,9%	26	6.496	24884,6%
Lucro antes do resultado financeiro	(17.205)	11.518	-166,9%	(5.521)	30.305	-648,9%
Resultado Financeiro	(3.491)	(17.090)	389,6%	(11.206)	(34.158)	204,8%
Resultado Operacional	(20.696)	(5.572)	-73,1%	(16.727)	(3.853)	-77,0%
Resultado antes do IR	(20.696)	(5.572)	-73,1%	(16.727)	(3.853)	-77,0%
IR/CS - Correntes	(457)	(3.306)	623,0%	(8.201)	(7.195)	-12,3%
IR/CS - Diferidos	658	(23)	-103,4%	9.852	(75)	-100,8%
Resultado líquido	(20.495)	(8.901)	-56,6%	(15.076)	(11.123)	-26,2%

(*) Demonstração do resultado do exercício referente às demonstrações financeiras combinadas de 9M07

BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ mil		30/06/08	30/09/08
	ATIVO		
	CIRCULANTE		
	Caixa e Bancos	20.465	8.282
	Aplicações Financeiras	57.147	4.475
	Certificados de recebíveis imobiliários	341	363
	Contas a receber	14.349	14.139
	Impostos a recuperar	673	687
	Imposto de renda e contribuição social diferidos	124	28
	Outras contas a receber	121.193	126.491
	Total do circulante	214.292	154.465
	Realizável a Longo Prazo		
	Impostos a recuperar	1.367	1.195
	Certificados de recebíveis imobiliários	1.110	1.085
	Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.946	6.921
	Partes relacionadas	14.401	14.297
	Depósitos e cauções	473	529
	Total do Realizável a Longo Prazo	24.297	24.027
	Permanente		
	Intangível	32.510	31.239
	Imobilizado	667.269	693.518
	Total do Permanente	699.779	724.757
	Total do Ativo	938.368	903.249
	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	Circulante		
	Fornecedores	5.544	8.097
	Empréstimos e financiamentos	206.940	208.508
	Contas a pagar - compra de terrenos	14.618	6.974
	Salários e encargos sociais	914	1.002
	Impostos, taxas e contribuições	15.775	16.947
	Impostos parcelados	595	486
	Cédulas de créditos imobiliários	25.446	25.966
	Imposto de renda e contribuição social diferidos	413	413
	Partes relacionadas	17.328	19.641
	Outras contas a pagar	20.180	11.683
	Total do circulante	307.753	299.717
	Exigível a Longo Prazo		
	Empréstimos e financiamentos	28.130	8.675
	Contas a pagar - compra de terrenos	5.112	5.112
	Receitas de cessões a apropriar	11.974	11.944
	Impostos parcelados	3.670	3.640
	Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.792	22.752
	Provisão para contingências	10.083	9.593
	Cédulas de créditos imobiliários	170.552	172.415
	Total do Exigível a Longo Prazo	252.313	234.131
	Patrimônio Líquido	378.302	369.401
	Total do Passivo e Patrimônio Líquido	938.368	903.249

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ 000	30/09/08	30/09/07
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(3.853)	(18.583)
Ajustes por:		
Depreciação	9.354	2.700
Varição cambial líquida	1.363	-
Despesas de juros	27.514	1.357
Constituição de provisão para contingências	570	389
Reversão de provisão para contingências	(2.165)	-
Imposto de renda e contribuição social corrente	(7.195)	(1.732)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(75)	687
	25.513	(15.182)
(Aumento) Diminuição nas contas a receber de clientes e outros	1.807	(3.554)
Aumento (Diminuição) nas contas a pagar - fornecedores	4.317	641
(Aumento) Diminuição certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, circulante	(31)	11
(Aumento) Diminuição impostos a recuperar, circulante e não circulante	(120)	(457)
(Aumento) Diminuição partes relacionadas	(567)	(10.436)
(Aumento) Diminuição outros, circulante e não circulante	(116.372)	(699)
(Aumento) Diminuição depósitos e cauções	(157)	(344)
Aumento (Diminuição) impostos, taxas e contribuições	(4.287)	2.658
Aumento (Diminuição) salários e encargos sociais	(35)	848
Aumento (Diminuição) receita de cessões a apropriar	(944)	8.574
Aumento (Diminuição) impostos parcelados, circulante e não circulante	(525)	558
Aumento (Diminuição) partes relacionadas	(1.269)	(50)
Pagamentos de contas a pagar de terrenos	(13.579)	(3.603)
Aumento (Diminuição) outros	3.994	3.677
Caixa proveniente das operações	(102.255)	(17.358)
Juros pagos	11.245	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	5.477	411
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	(85.533)	(16.947)
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Compra de ativo imobilizado	(152.827)	(74.749)
Adiantamento para venda de investimento	-	(16.518)
Compra de bens intangíveis	(22.397)	(5.556)
Caixa líquido usado nas atividades de investimento	(175.224)	(96.823)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela emissão de ações	-	286.728
Captação de empréstimos e financiamentos	137.000	26.195
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(71.135)	(14.118)
Captação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	180.000	-
Pagamento de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	(3.764)	(105)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	242.101	298.700
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	(18.656)	184.930
Caixa e equivalente de caixa no início do período	31.413	8.958
Caixa e equivalente de caixa no fim do período	12.757	193.888

(*) caixa, bancos e aplicações financeiras

GLOSSÁRIO

ABL Total	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
FFO Ajustado	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
Lojas Âncoras	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
Same Store Lease	Receita de aluguéis de lojas já existentes no período de comparação.
NOI	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
Same Store ou Mesmas Lojas	São os Shopping Centers que a companhia possui há mais de um ano. Neste trimestre são: Internacional Shopping de Guarulhos, Poli Shopping e Auto Shopping.
Novos Empreendimentos	São os Shopping Centers que a companhia adquiriu ou inaugurou no prazo inferior a um ano.
ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da companhia nos Shopping Centers.
Lucro Líquido Ajustado	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
Lucro Líquido Ajustado por m²	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
EBITDA Ajustado por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.

TELECONFERÊNCIAS SOBRE OS RESULTADOS DO 3T08 E 9M08

18 de novembro 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	1-786-924-6977