



GeneralShopping^{BRASIL}

Resultados 3T08

Disclaimer

Esta apresentação contém declarações e informações prospectivas a respeito da General Shopping. Estas declarações e informações prospectivas baseiam-se em premissas e expectativas futuras que poderão não se concretizar e não são garantia do desempenho futuro da Companhia. As referidas declarações e informações prospectivas estão e estarão, conforme o caso, sujeitas a riscos, incertezas e outros fatores relativos às operações e aos ambientes de negócios da General Shopping, em virtude dos quais os resultados reais da Companhia podem diferir de maneira relevante de resultados futuros expressos ou implícitos nas declarações e informações prospectivas constantes do presente material.

Embora a General Shopping acredite que as premissas e expectativas utilizadas para a divulgação das declarações e informações prospectivas sejam razoáveis e baseadas em dados atualmente disponíveis à sua administração, a General Shopping não pode garantir resultados ou acontecimentos futuros. A General Shopping isenta-se expressamente do dever de atualizar qualquer uma das declarações e informações prospectivas contidas no presente material.

Esta apresentação não constitui oferta, convite ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. Esta apresentação e seu conteúdo não constituem a base de um contrato ou compromisso de qualquer espécie.

Agenda

Desempenho Financeiro

Visão Geral da GSB

Panorama do Setor

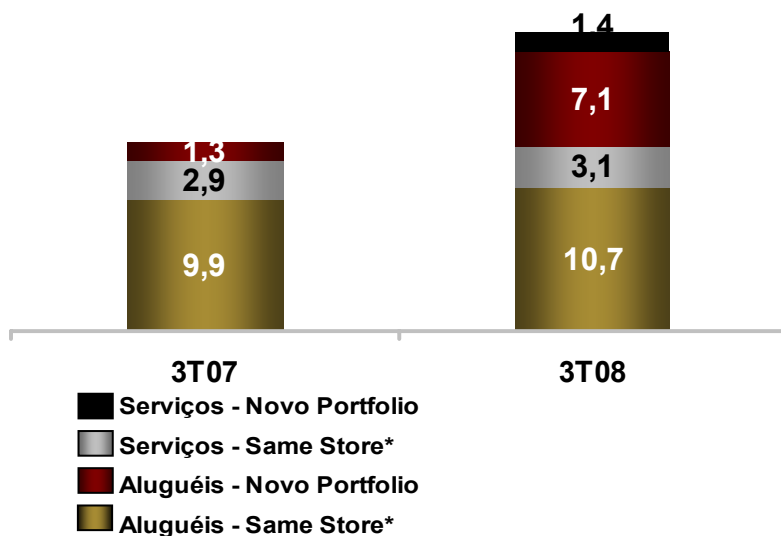


GeneralShopping^{BRASIL}

Desempenho Financeiro

Receita Bruta Total

Receita Bruta (R\$ milhões)



Same Store	3T07	3T08*	Var.
ABL (mil)	86.699	93.791	8,2%
ABL (%)	81,1%	54,7%	-
Aluguéis (R\$ / m ²)	114,4	114,0	-0,3%
Serviços (R\$ / m ²)	33,7	32,5	-3,3%

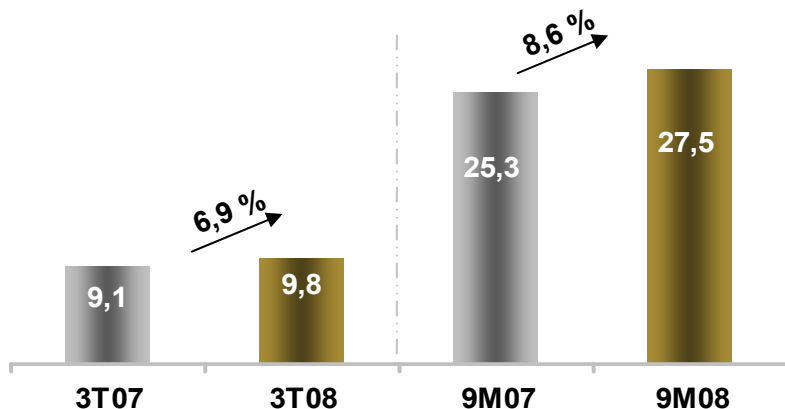
Novo Portfólio	3T07	3T08	Var.
ABL (mil)	20.212	77.785	284,8%
ABL (%)	18,9%	45,3%	-
Aluguéis (R\$ / m ²)	65,2	91,9	40,9%
Serviços (R\$ / m ²)	0,0	18,2	-

	3T07		3T08*		Var.
	R\$ Milhões	%	R\$ Milhões	%	
Aluguéis	11,2	79,4%	17,8	80,0%	58,8%
Serviços	2,9	20,6%	4,5	20,0%	52,9%
Total	14,1	100,0%	22,3	100,0%	57,6%

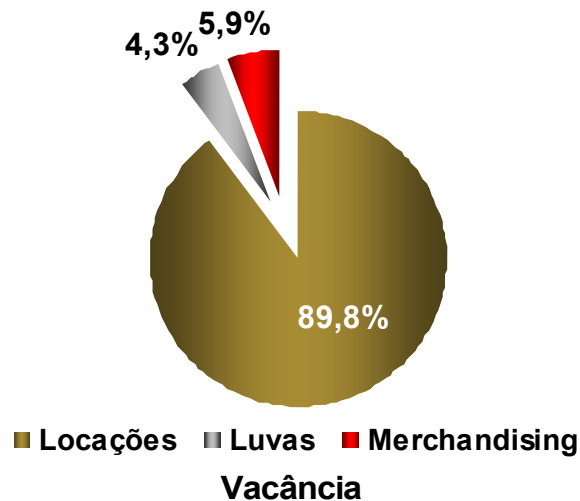
* Same Store 3T08 – Já inclui Shopping Light, após um ano da aquisição pela GSB

Receita de Aluguéis

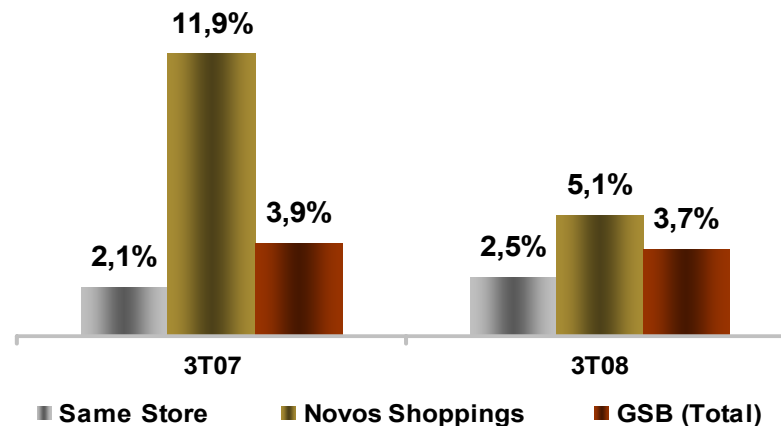
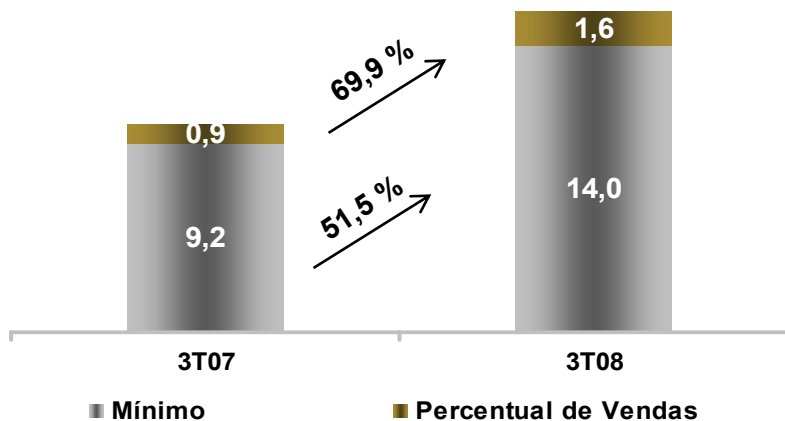
Same Store Lease



Receitas de Aluguéis - 3T08

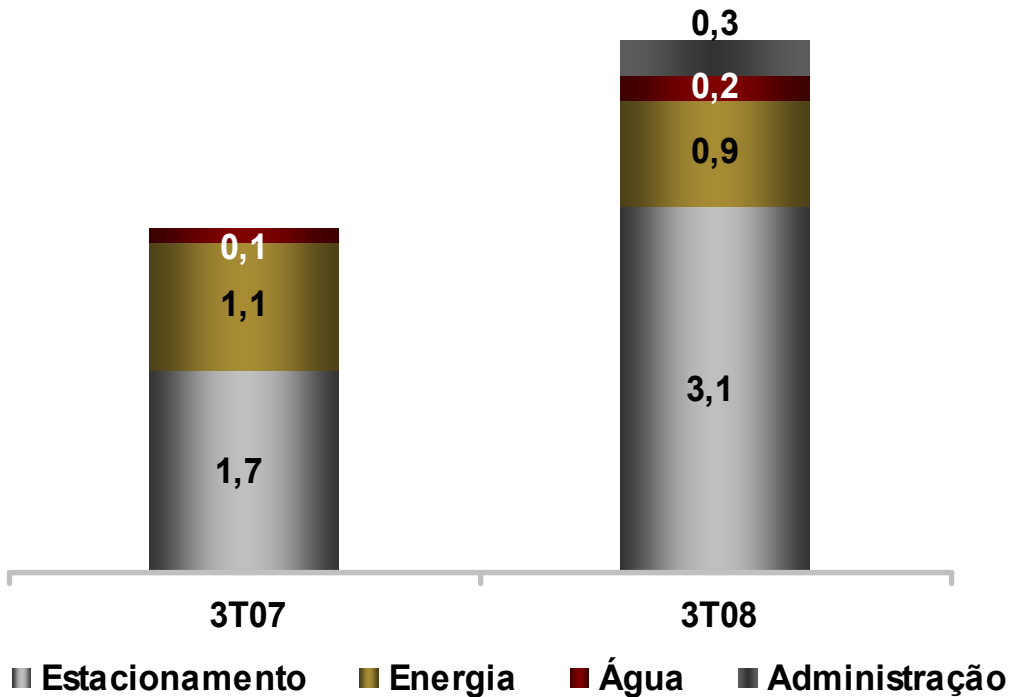


Mínimo x Percentual de Vendas



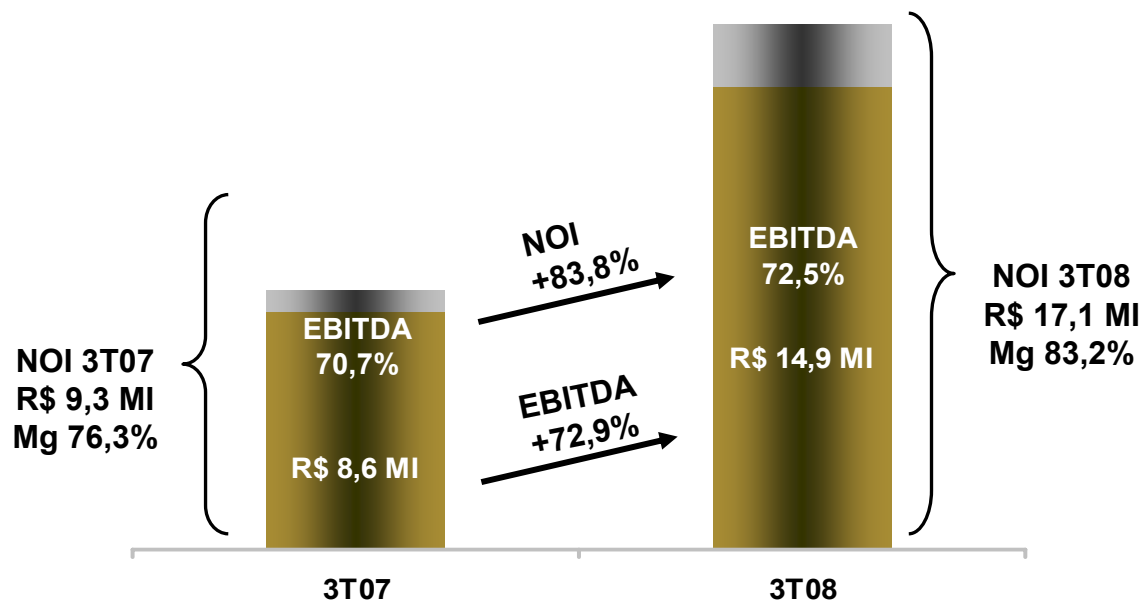
Receita de Serviços

Receita de Serviços (R\$ milhões)



Serviços	3T08	%	3T08 X 3T07
Estacionamento	3,1	70,2%	80,2%
Energia	0,9	20,4%	-15,1%
Água	0,2	5,0%	68,1%
Administração	0,3	4,4%	621,1%
Total	4,5	100,0%	52,9%

NOI x EBITDA Ajustado

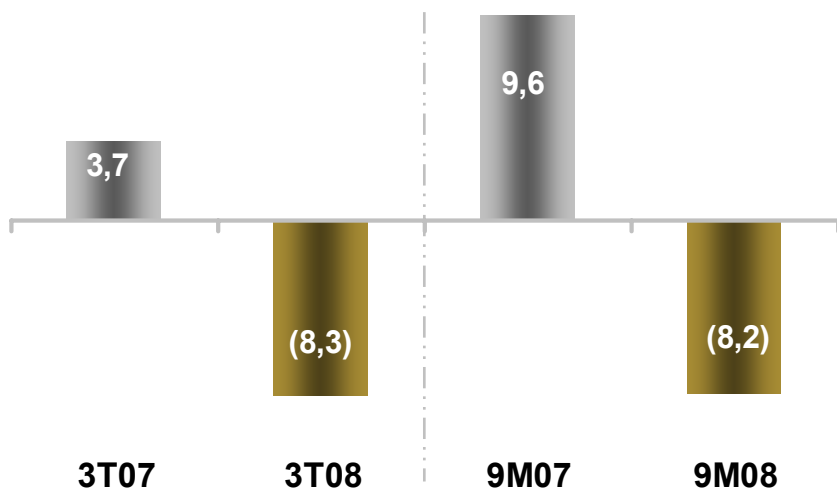


	3T07		3T08	
	R\$ MM	% (Rec. Liq.)	R\$ MM	% (Rec. Liq.)
Cash Cogs	2,9	23,7%	3,5	16,8%
Despesas*	0,7	5,6%	2,2	10,7%

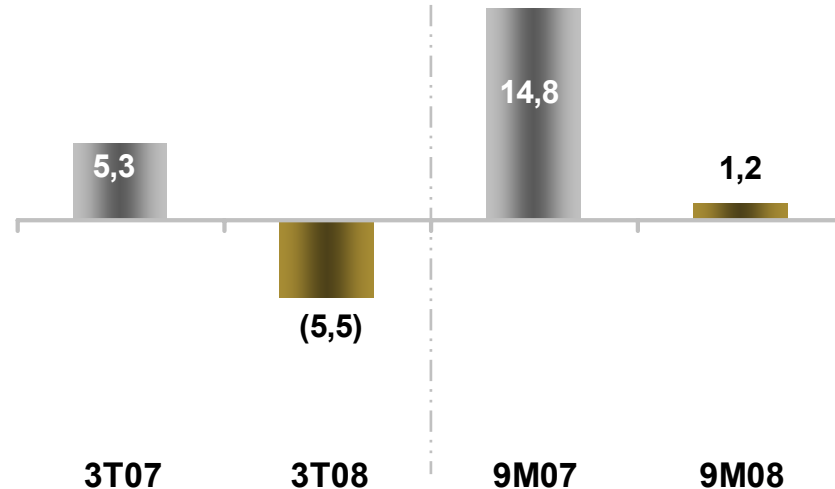
* Excluindo despesas não recorrentes

Lucro Líquido Ajustado X FFO Ajustado

Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões)



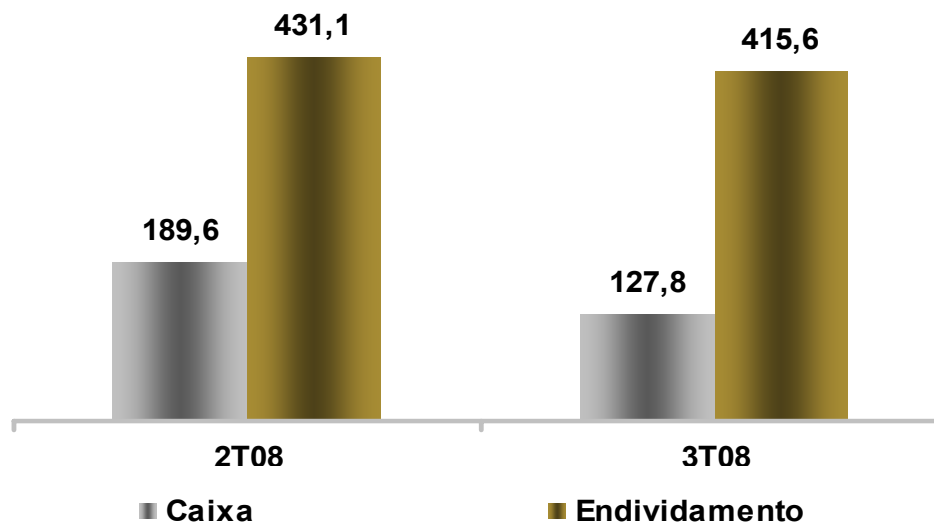
FFO Ajustado (R\$ milhões)



	3T07		3T08		9M07		9M08	
	R\$ MM	% Rec Líq.	R\$ MM	% Rec Líq.	R\$ MM	% Rec Líq.	R\$ MM	% Rec Líq.
Lucro Líquido Ajustado	3,7	30,6%	-8,3	-40,6%	9,6	28,9%	-8,2	-14,1%
FFO Ajustado	5,3	43,7%	-5,5	-26,9%	14,8	44,4%	1,2	2,0%

Caixa X Endividamento

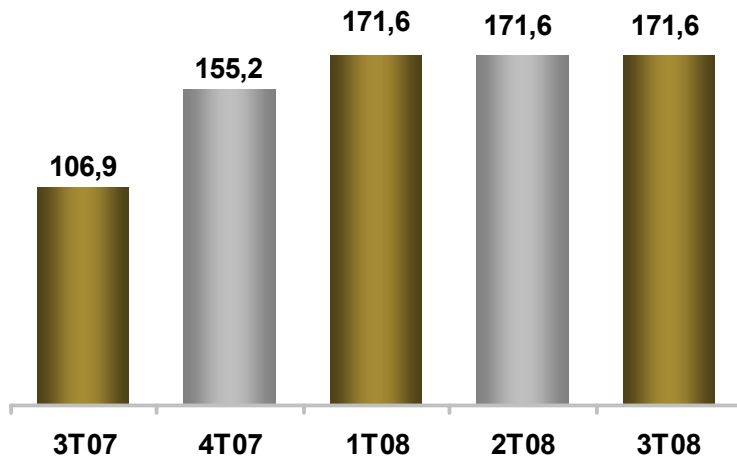
Caixa x Endividamento (R\$ milhões)



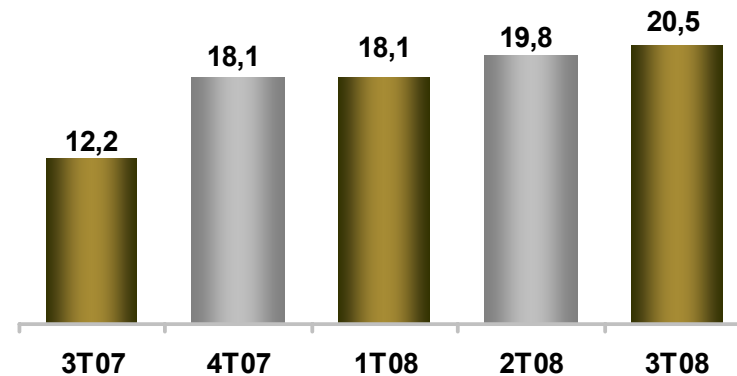
	Cronograma de Amortização					
	2008	2009	2010	Após 2010	Total	%
BNDES	2,7	102,9	10,4	0,0	116,0	27,9%
Outros Bancos	3,4	97,8	0,0	0,0	101,2	24,3%
CCI	6,2	26,6	25,2	140,4	198,4	47,7%
Total	12,3	227,3	35,6	140,4	415,6	100,0%

Indicadores de Performance

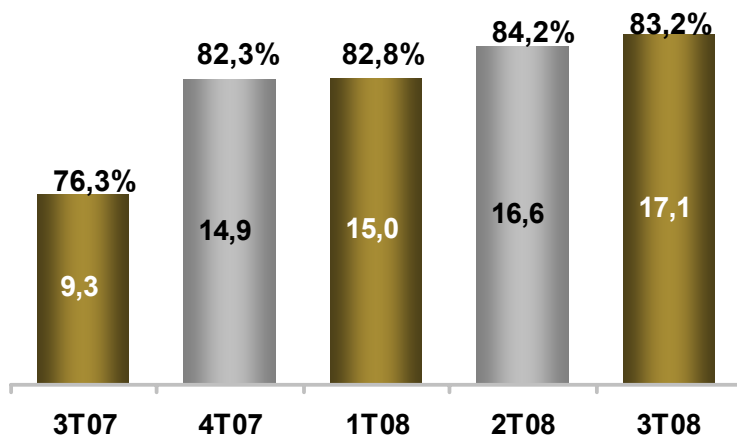
ABL própria (milhares de m²)



Receita Líquida (R\$ MM)

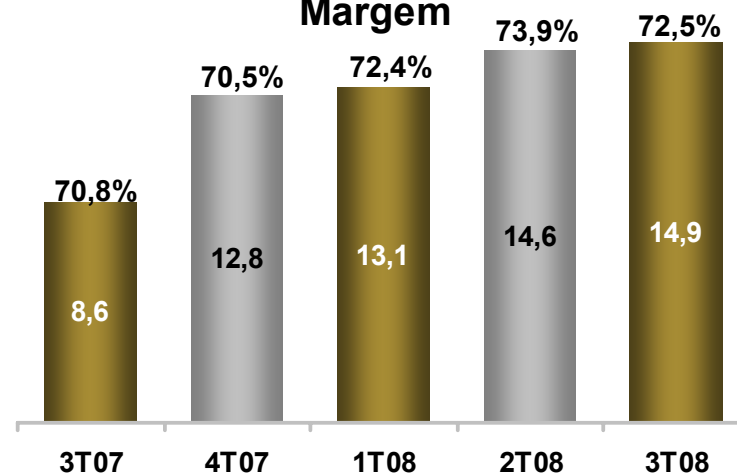


NOI (R\$ MM) e Margem



EBITDA Ajustado (R\$ MM) e

Margem





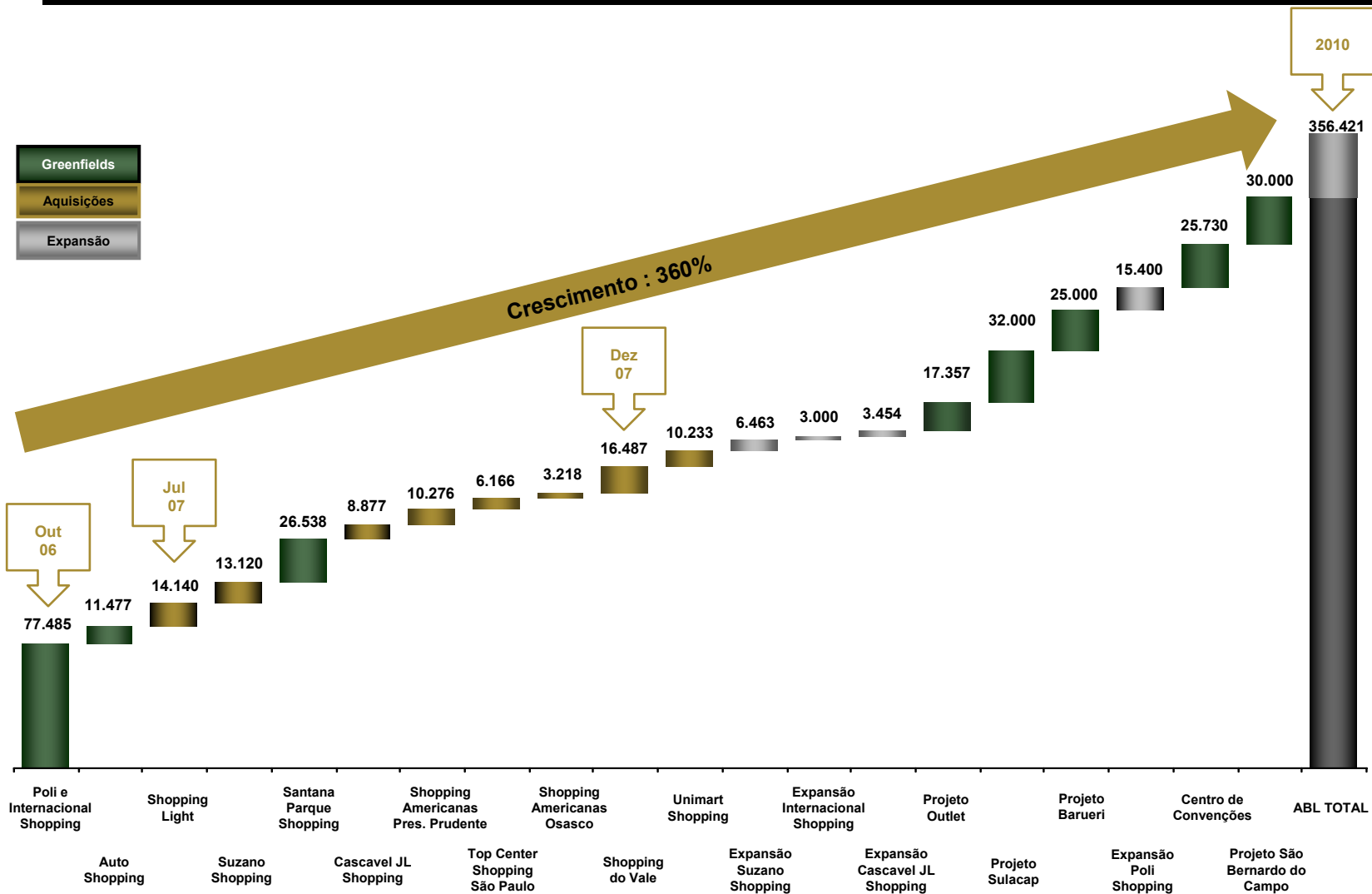
GeneralShopping^{BRASIL}

Visão Geral da GSB

Diferenciais

- **Companhia com foco mercadológico e abordagem do varejo**
- **Classes de consumidores B e C como alvo**
- **Inovação em serviços complementares**
- **Participação majoritária: média de 86,7%**

Evolução da ABL Total (m²)



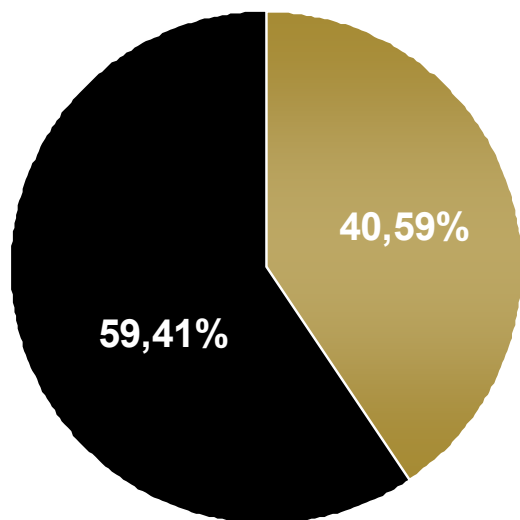
Serviços Complementares Crescentes



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

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

Estrutura Acionária



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

■ Free float ■ Bloco de controle

Listado desde julho de 2007

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





GeneralShopping^{BRASIL}

Panorama do Setor

Indicadores Econômicos

	Índice Volume de Vendas - Comércio Varejista	Taxa de juros	Indicador Inflação - IPCA	Indicador Desemprego
Mês	Varição 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;

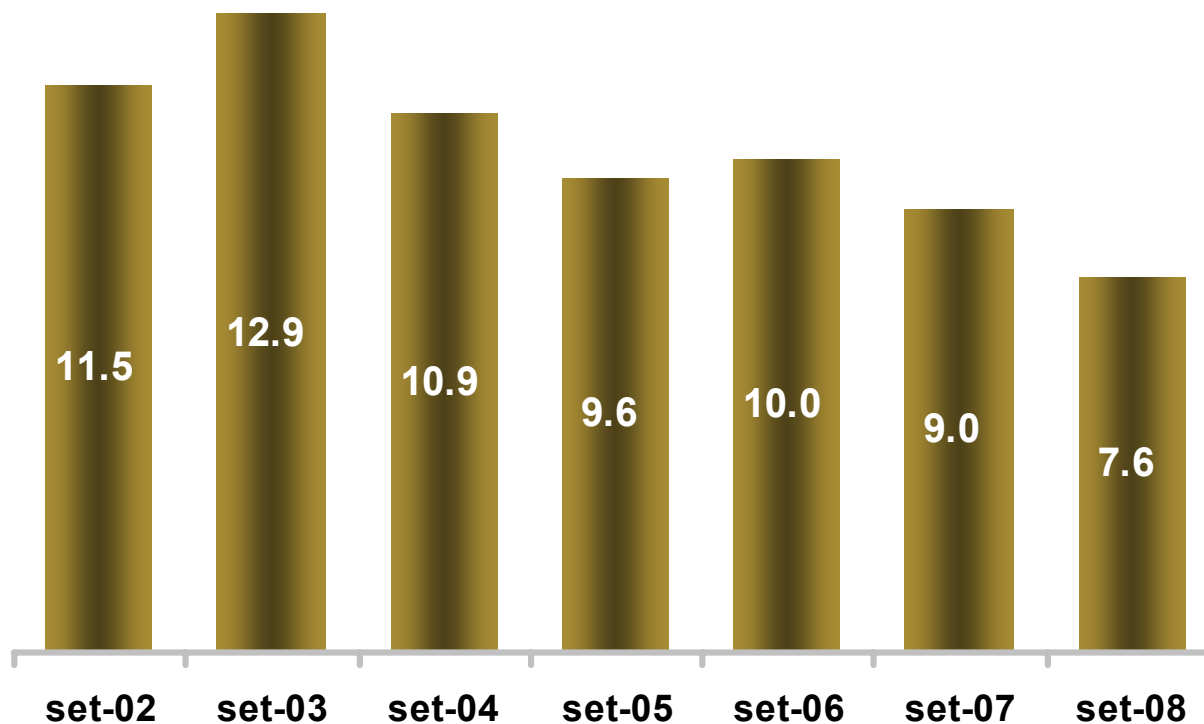
(2) Fonte: Banco Central;

(3) Fonte: IBGE;

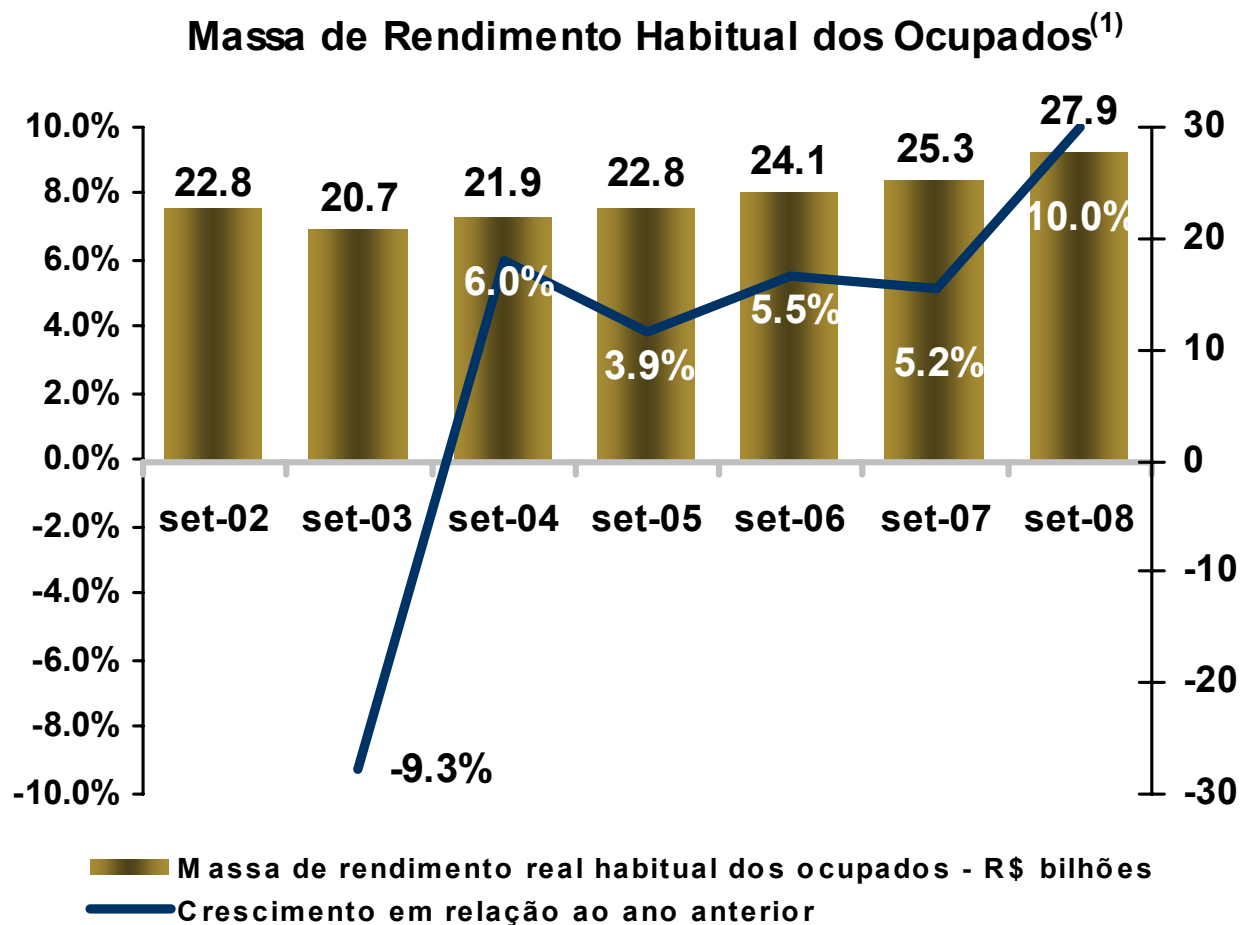
(4) Fonte: PME - IBGE; Elaboração: GSB

(*) Base: Igual período do ano anterior

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



Indicadores Econômicos



Fonte: PME - IBGE Elaboração: GSB

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

Indicadores Econômicos

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

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES GSB

Alessandro Poli Veronezi

Diretor de Relações com Investidores

Marcio Snioka

Gerente de Relações com Investidores

11 3159-5100

dri@generalshopping.com.br

www.generalshopping.com.br