



São Paulo, 14 de novembro de 2007 – A General Shopping Brasil S.A. (BOVSPA: GSHP3), empresa com expressiva participação no mercado de shopping centers do Brasil, anuncia hoje os resultados do terceiro trimestre de 2007 (3T07). As informações financeiras e operacionais, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em reais, de acordo com os princípios e práticas contábeis adotadas no Brasil. As comparações referem-se ao terceiro trimestre de 2006, exceto onde indicado ao contrário.



Índice de Ações com Tag Along Diferenciado



RELAÇÕES COM INVESTIDORES GSB

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



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

RECEITA BRUTA CRESCE 37,9% E EBITDA AJUSTADO AUMENTA 48,1% NO 3T07

- Receita bruta cresce 37,9% no 3T07 para R\$ 14,2 milhões. Nos 9M07, a receita bruta totaliza R\$ 38,7 milhões, um aumento de 23,0%
- EBITDA ajustado aumenta 48,1% e totaliza R\$ 8,6 milhões no 3T07. EBITDA ajustado avança 26,8% nos 9M07 para R\$ 24,3 milhões
- Margem EBITDA aumenta para 70,7% no 3T07 e para 73,2% nos 9M07, ante 64,6% e 69,3%, respectivamente
- Same GLA rent totaliza R\$ 8,4 milhões no 3T07, um crescimento de 11,5% em relação ao mesmo período do ano passado, e aumenta 8,3% nos 9M07 para R\$ 24,4 milhões
- Santana Parque Shopping inaugurado em outubro
- GSB adquire terreno em Barueri, na Grande São Paulo, para futuro desenvolvimento de shopping center
- GSB adquire 85,5% do Cascavel JL Shopping, no Paraná

Principais Indicadores de Resultado

Valores (R\$ 000)	3T07	3T06*	Var.
Receita Bruta	14.153	10.260	37,9%
Shopping Centers	11.234	7.834	43,4%
Serviços	2.919	2.426	20,3%
Receita Líquida	12.181	8.998	35,4%
Lucro Bruto	7.699	4.371	76,1%
Margem Bruta	63,2%	48,6%	14,6 p.p.
Resultado Operacional	(20.691)	(4.572)	352,6%
EBITDA Ajustado	8.615	5.816	48,1%
Margem EBITDA (Ajustado)	70,7%	64,6%	6,1 p.p.
Lucro Líquido (Ajustado)	3.730	(4.660)	180,0%
FFO (Ajustado)	5.325	(2.433)	318,9%

* Demonstrações financeiras combinadas e não auditadas



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A General Shopping Brasil apresenta com orgulho seus resultados do terceiro trimestre de 2007. Entre os destaques financeiros apresentamos o crescimento de 37,9% na receita bruta em relação ao mesmo período do ano passado, assim como o crescimento do EBITDA ajustado de 48,1% em comparação com o mesmo trimestre de 2006.

Entre os destaques operacionais está o crescimento de 59,8% na área bruta locável própria, em decorrência da implementação de seu plano de crescimento de forma racional e disciplinada conforme as competências da companhia.

A proporção de crescimento da ABL comparada ao crescimento dos indicadores financeiros demonstra ainda o espaço possível de crescimento do desempenho nos empreendimentos mais recentemente adquiridos com a aplicação da lógica de gestão da General Shopping, já que no desempenho econômico acima está embutido um crescimento de receitas por mesmas lojas (same GLA rent) de 11,5% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

A respeito desse crescimento orgânico nos shoppings já anteriormente detidos pela Companhia, atribuímos o incremento do same GLA rent à compreensão das correlações de varejo com o negócio de shopping centers e ao foco principal nas classes de consumo B e C, consideradas com grande potencial de gerar crescimentos em vendas no varejo em razão de aumentos de renda e oferta de crédito. Assim, o same GLA rent tem apresentado eficiência próxima aos próprios indicadores de crescimento de varejo.

Alem disso, a compreensão das estruturas varejistas possibilita o controle de custos, a inovação em serviços aos shopping centers e a inovação em modalidades de operações de shopping centers, sempre mantendo o foco nas classes de consumo.

Finalmente, a Companhia reafirma seu propósito de crescer por meio do desenvolvimento de greenfields, alicerçado pela sua comprovada experiência passada; crescer por meio das aquisições, como um consolidador do setor; e crescer pela expansão de suas operações em incremento de áreas, em aumento de participação e em implementação de projetos agregados de uso misto com sinergia aos shopping centers. Por todos estes meios utilizamos as vantagens competitivas de conhecimento mercadológico, de gestão e de capacidade comercial que a Companhia possui e que demonstrou recentemente em suas aquisições, desenvolvimentos de projetos e inaugurações de sucesso.

Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores

Shopping Center	Participação (%)	ABL Total (m2)	ABL Própria (m2)	ABC Total (m2)
Poli Shopping	50,0%	4.527	2.264	6.600
Internacional Shopping Guarulhos	100,0%	72.958	72.958	117.465
Auto Shopping	100,0%	11.477	11.477	18.000
Santana Parque Shopping ^(a)	50,0%	26.538	13.269	64.600
Shopping Light ^(b)	50,1%	14.140	7.092	36.519
Suzano Shopping ^(c)	100,0%	13.120	13.120	20.633
Cascavel JL Shopping ^(d)	85,5%	8.877	7.590	28.221
Total	84,3%	151.637	127.770	292.038

(a) Inaugurado em outubro de 2007

(b) Adquirido em junho de 2007

(c) Adquirido em agosto de 2007

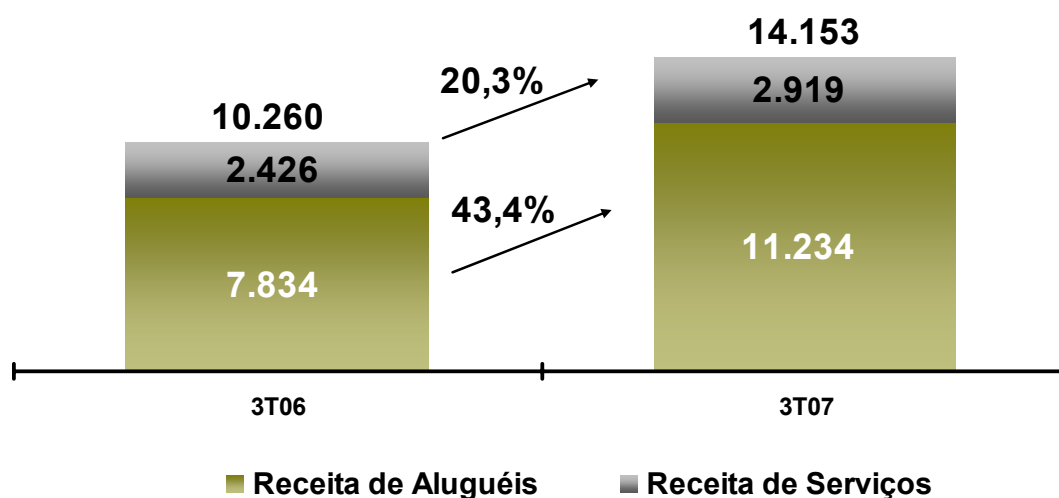
(d) Adquirido em novembro de 2007



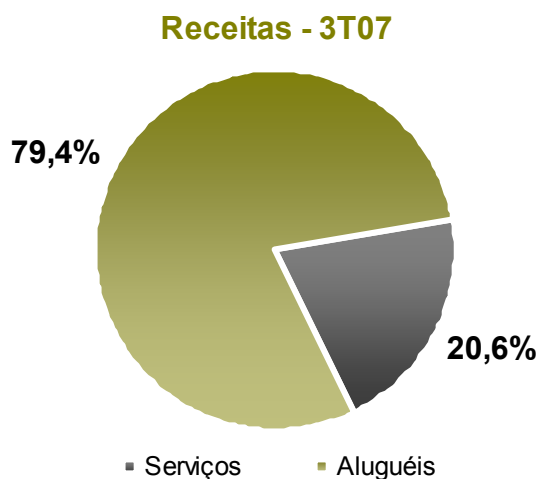
RECEITA

A receita bruta total da companhia totalizou R\$ 14,1 milhões no 3T07, o que representa aumento de 37,9% em relação ao mesmo período de 2006.

Evolução da Receita Bruta



A receita de aluguéis representou 79,4% da receita bruta consolidada e a receita de serviços representou 20,6%.



A receita de aluguéis somou R\$ 11,2 milhões no 3T07, um crescimento de 43,4% em comparação ao 3T06. Esse aumento é resultado do crescimento orgânico de 11,5% das receitas dos shoppings existentes anteriormente (same GLA rent) e da consolidação no 3T07



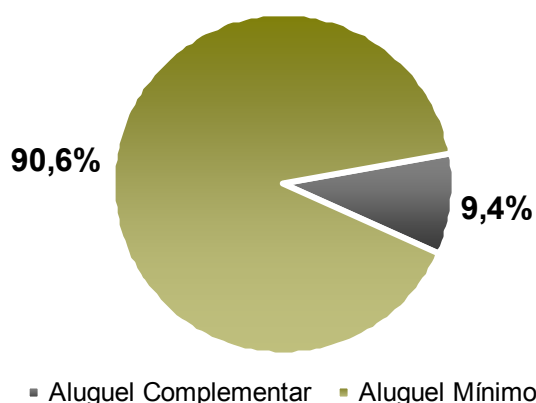
das receitas do Auto Shopping Internacional, inaugurado no 4T06, do Shopping Light, adquirido em junho de 2007, e do Suzano Shopping, adquirido em agosto de 2007.

Same GLA Rent 3T07 X 3T06



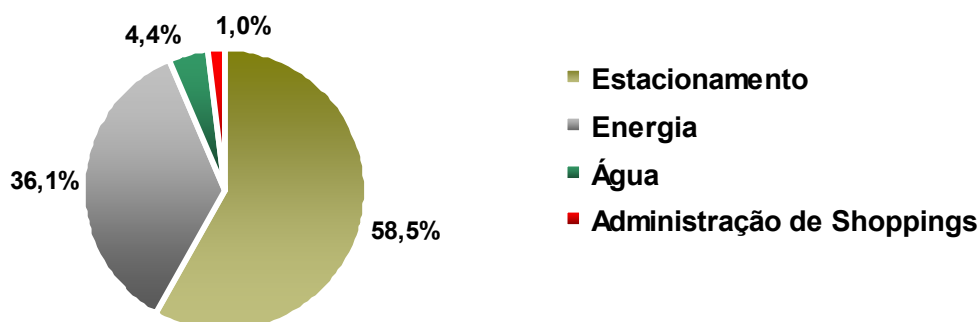
As receitas de aluguel complementar representaram 9,4% da receita total de aluguéis.

Aluguel Mínimo X Aluguel Complementar



As receitas de serviços aumentaram 20,3%, para R\$ 2,9 milhões no 3T07, ante R\$ 2,4 milhões no mesmo período do ano passado. O aumento das receitas de administração dos estacionamentos e das receitas de administração do fornecimento de energia também contribuíram para o crescimento das receitas de serviços no período.

Receita de Serviços





DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 2,0 milhões e representaram 13,9% da receita bruta no 3T07, ante R\$ 1,3 milhão no mesmo período de 2006.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A receita líquida apresentou um crescimento de 35,4%, para R\$ 12,2 milhões no 3T07, contra R\$ 9,0 milhões no 3T06.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Os custos dos aluguéis e serviços caíram 3,1% no 3T07, de R\$ 4,6 milhões no 3T06 para R\$ 4,5 milhões.

Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

Valores (R\$ 000)	3T07	3T06*	Var.
Custos por Natureza			
Pessoal	1.034	772	34,0%
Depreciação	1.592	2.227	-28,5%
Custo de Ocupação	1.121	334	235,5%
Serviços de Terceiros	735	1.293	-43,2%
Total de Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados	4.482	4.626	-3,1%

(*) Demonstrações financeiras combinadas e não auditadas

O aumento de custos de pessoal foi decorrente da expansão das atividades da companhia, com a consolidação de novos shoppings a partir do 3T07. O aumento de custos de ocupação está relacionado à vacância absorvida pela GSB na aquisição do Shopping Light. A redução na depreciação é resultado do aumento da vida útil dos bens reavaliados em 31 de março de 2007.

LUCRO BRUTO

O aumento da receita em conjunto com a redução de custos levaram a um aumento de 76,1% no lucro bruto do 3T07, para R\$ 7,7 milhões, em relação ao mesmo período de 2006.



DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais no 3T07 totalizaram R\$ 24,9 milhões, o que representa um aumento de 3.084,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. O aumento de despesas está relacionado ao pagamento de despesas para a realização da oferta pública inicial, como comissão de instituições financeiras, honorários advocatícios e de auditoria, entre outros.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido no 3T07 foi negativo em R\$ 3,5 milhões, ante R\$ 8,2 milhões negativos no 3T06, refletindo a redução das despesas com juros pela redução do endividamento da empresa e os rendimentos obtidos com os recursos em caixa obtidos no IPO.

Resultado Financeiro Líquido

Valores (R\$ 000)	3T07	3T06*	Var.
Receitas	4.727	1.941	143,5%
Juros	3.709	586	532,7%
Varição Monetária	219	1.355	-83,8%
Varição Cambial	799	-	-
Despesas	(8.218)	(10.102)	-18,7%
Juros	(4.618)	(9.931)	-53,5%
Varição Monetária	(3.201)	-	-
Varição Cambial	(399)	(171)	133,3%
Resultado Financeiro	(3.491)	(8.161)	-57,2%

(*) Demonstrações financeiras combinadas e não auditadas

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O valor do imposto de renda e da contribuição social no 3T07 foi um crédito de R\$ 0,2 milhão, ante um débito R\$ 0,1 milhão no 3T06, reflexo do ajuste na provisão de IRPJ e CSLL Diferidos.

LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO

Desconsiderando as despesas relacionadas ao IPO, a GSB registrou no 3T07 um lucro líquido ajustado de R\$ 3,7 milhões, ante um prejuízo de R\$ 4,7 milhões no mesmo período do ano anterior.

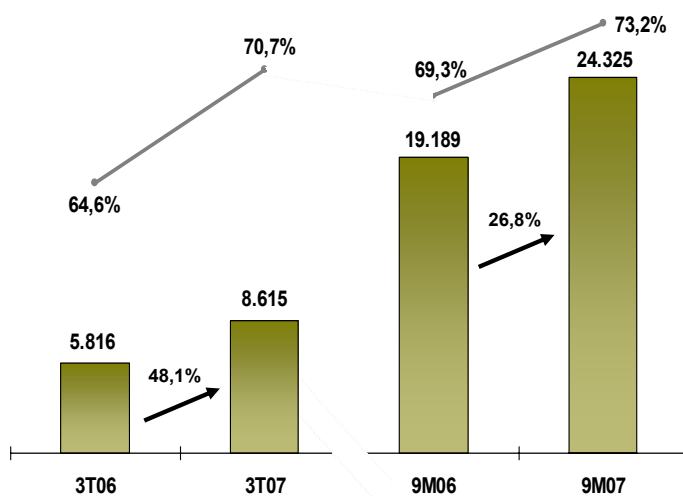


EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado do 3T07 acumulou R\$ 8,6 milhões, um acréscimo de 48,1% em relação ao 3T06. A margem EBITDA ajustada alcançou 70,7%, um aumento de 6,1 pontos percentuais em relação ao 3T06, quando a margem foi de 64,6%.

No período findo em 30 de setembro de 2007, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 24,3 milhões, o que representa um crescimento de 26,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA ajustada atingiu 73,2%, superior em 3,9 pontos percentuais à margem do período encerrado em 30 de setembro de 2006, de 69,3%.

EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADA



Reconciliação do EBITDA

Valores (R\$ 000)	3T07	3T06*	9M07**	9M06*
Lucro (prejuízo) líquido	(20.490)	(4.660)	(15.077)	415
Imposto de renda e contribuição social	(201)	88	(1.651)	277
Resultado financeiro líquido	3.491	8.161	11.205	11.894
Depreciação e amortização	1.595	2.227	5.156	6.603
Resultado não operacional	-	-	-	-
Despesas com IPO	24.220	-	24.691	-
EBITDA Ajustado	8.615	5.816	24.325	19.189
Margem EBITDA Ajustado	70,7%	64,6%	73,2%	69,3%

(*) Demonstrações financeiras combinadas e não auditadas.

(**) EBITDA Ajustado pró-forma considerando início das atividades da GSB em 01 de janeiro de 2007.

ESTRUTURA DE CAPITAL

A dívida bruta em 30 de setembro de 2007 totalizava R\$ 166,5 milhões, ante R\$ 180,1 milhões em 30 de junho de 2007. A redução de R\$ 13,6 milhões no endividamento da Companhia no



período foi decorrente do pagamento dos empréstimos de curto prazo com utilização de partes dos recursos obtidos no IPO.

Descrição	Moeda	Indexador	Encargos	30 de Junho de	30 de Setembro de
				2007	2007
BNDES	R\$	TJLP	6% ao ano	113.273	113.661
Banco Itaú S.A.	US\$ / R\$	Dólar / Juros Pré Fixados	6,5% ao ano	8.202	3.433
Banco Pine S.A.	US\$	Dólar	8% ao ano	1.626	775
Banco Bradesco S.A.	R\$	CDI	3% ao ano	4.689	-
Banco Industrial e Comercial S.A.	R\$	CDI	10% ao ano	31.934	29.067
Banco Real S.A.	R\$	Juros pré fixados	21,7% ao ano	1.216	1.080
Banco Pontual S.A.	R\$	Juros pré fixados	12,7% ao mês	2.952	3.134
Banco Tricury	R\$	CDI	10% ao ano	967	-
Outros	R\$	-	-	-	17
Total de Empréstimos e Financiamentos				164.859	151.167
CCI's	R\$	IGP-M	11 % ao ano	15.242	15.340
Total				180.101	166.507

O perfil da dívida em 30 de setembro de 2007 é representado por 72,5% de valores a pagar de longo prazo e 2,53% do total da dívida em dólar, ante 67,7% e 4,0%, respectivamente, em 30 de junho de 2007.

A tabela a seguir resume o cronograma, em 30 de setembro de 2007, de desembolsos para pagamentos dos empréstimos e das CCI's:

Ano	Valor Total (R\$ 000)	
	Empréstimos	CCIs
2007	35.873	650
2008	17.235	1.137
2009	77.464	1.262
2010	20.595	1.401
Após 2010	-	10.890
Endividamento Tota	151.167	15.340

EVENTOS SUBSEQÜENTES

A General Shopping Brasil inaugurou, em 25 de outubro de 2007, o Santana Parque Shopping, estrategicamente localizado na região norte da cidade de São Paulo. A GSB tem 50% de participação no empreendimento, que possui área bruta locável total (ABL) de 26.538 metros quadrados.

O Santana Parque Shopping é um shopping de vizinhança que tem 176 lojas e 1.500 vagas de estacionamento.

Em 9 de novembro de 2007, a General Shopping Brasil adquiriu 96% de um terreno em Barueri, no Estado de São Paulo, com área total de 42.774,40 m², por R\$ 24,3 milhões. O terreno será usado para o desenvolvimento de um shopping center com ABL estimado em 25.000 m².

Em 15 de novembro, a GSB adquiriu 85,5% do Cascavel JL Shopping, no Paraná, por R\$ 25,2 milhões. A ABL do Cascavel JL Shopping totaliza 8.877 m², e há um projeto para expandir a área bruta locável em 3.454 m².



TELECONFERÊNCIAS SOBRE OS RESULTADOS DO 3T07

19 de novembro de 2007

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



GLOSSÁRIO

ABC	Área bruta construída.
ABL	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.
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers.
Alshop	Associação dos Lojistas de Shopping Centers.
Área Primária	Área de influência de um Shopping Center num raio de até cinco minutos (viagens envolvendo todos os modos de transporte, em percurso livre – sem trânsito) da região em que está localizado, e é considerada exclusiva quando não há outro empreendimento competidor dentro dessa mesma área.
FFO	Funds from operations.
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.
Mix de Lojas	Plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas pelo Shopping Center, de modo a gerar conveniência lucrativa para os lojistas e para os empreendedores dos Shopping Centers. Tradicionalmente, os Shopping Centers dividem suas categorias de lojas, que compõem o Mix de Lojas, em alimentação, artigos domésticos, vestuário, lazer, conveniência, serviços e miscelânea.
Same GLA Rent	Receita de aluguéis de lojas já existentes no período de comparação. Neste caso, no 3T06.

Balanço Patrimonial

Valores (R\$ 000)

ATIVO	30/06/07	30/09/07
Circulante		
Caixas e Bancos	303	4.461
Aplicações Financeiras	-	189.427
Certificados de Recebíveis Imobiliários	172	203
Contas a Receber	8.010	11.088
Impostos a Recuperar	1.054	1.731
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	387	161
Adiantamento para Venda de Investimentos	4.951	16.518
Outras Contas a Receber	7.524	8.307
Total do Ativo Circulante	22.401	231.896
Não Circulante		
Realizável a Longo Prazo		
Contas a Receber	1.590	1.424
Certificados de Recebíveis Imobiliários	1.213	1.189
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.103	8.986
Partes Relacionadas	7.193	13.525
Depósitos e Cauções	28	372
Total do Realizável a Longo Prazo	18.127	25.496
Permanente		
Intangível	5.703	5.556
Imobilizado	356.254	400.550
Total do Permanente	361.957	406.106
Total do Ativo	402.485	663.498
PASSIVO	30/06/07	30/09/07
Circulante		
Fornecedores	6.153	10.045
Empréstimos e Financiamentos	56.594	43.477
Contas a Pagar - Compra de Terrenos	3.452	2.763
Salários e Encargos Sociais	4.168	1.639
Impostos, Taxas e Contribuições	13.612	13.749
Impostos Parcelados	563	504
Cédulas de Crédito Imobiliários	1.902	2.256
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.289	415
Partes Relacionadas	6.668	2.012
Outras Contas a Pagar	9.892	7.648
Total do Passivo Circulante	104.293	84.508
Não Circulante		
Empréstimos e Financiamentos	108.691	107.690
Contas a Pagar - Compra de Terrenos	7.367	6.678
Receitas de Cessões a Apropriar	5.344	15.423
Impostos Parcelados	4.269	4.134
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	21.686	23.095
Partes Relacionadas	12.893	17.864
Provisão para Contingências	10.828	11.013
Cédulas de Créditos Imobiliários	13.339	13.084
Total do Exigível a Longo Prazo	184.417	198.981
Patrimônio Líquido	113.775	380.009
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	402.485	663.498

Demonstração de Resultados

(R\$ 000)	3T07*	3T06*	Var.	9M07**	9M06	Var.
Receita Bruta	14.153	10.260	37,9%	38.720	31.491	23,0%
Receita de Aluguéis	11.234	7.834	43,4%	30.343	24.443	24,1%
Receitas de Serviços	2.919	2.426	20,3%	8.377	7.048	18,9%
Deduções da Receita	(1.972)	(1.262)	56,3%	(5.478)	(3.817)	43,5%
Impostos, Descontos e Cancelamentos	(1.972)	(1.262)	56,3%	(5.478)	(3.817)	43,5%
Receita Líquida	12.181	8.998	35,4%	33.241	27.674	20,1%
Custo de Aluguéis e Serviços	(4.482)	(4.627)	-3,1%	(12.189)	(12.652)	-3,7%
Lucro Bruto	7.699	4.371	76,1%	21.053	15.022	40,1%
Receitas (Despesas) Operacionais	(24.899)	(782)	3084,0%	(26.575)	(2.436)	990,9%
Gerais e Administrativas	(25.288)	(2.143)	1080,0%	(28.535)	(4.850)	488,3%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	389	1.361	-71,4%	1.960	2.414	-18,8%
Lucro antes do Resultado Financeiro	(17.200)	3.589	-579,2%	(5.522)	12.586	-143,9%
Resultado Financeiro	(3.491)	(8.161)	-57,2%	(11.205)	(11.894)	-5,8%
Lucro antes do Imp. de Renda e da Contribuição Social	(20.691)	(4.572)	352,6%	(16.727)	692	-2517,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	(457)	(88)	419,6%	(8.201)	(277)	2860,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferidos	658	-	-	9.852	-	-
Lucro Líquido do Exercício	(20.490)	(4.660)	339,7%	(15.077)	415	-3733,0%

(*) Demonstrações financeiras combinadas e não auditadas

(**) Resultado pró-forma considerando início das atividades da GSB em 01 de janeiro de 2007.