

São Paulo, 20 de março de 2009 – A General Shopping Brasil S/A [Bovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2008 (4T08) e no ano de 2008. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil. As comparações referem-se ao quarto trimestre de 2007 (4T07), exceto onde indicado contrário.



4T08

abrasca
companhia associada

itag

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

**GSHP3
NOVO
MERCADO**
BOVESPA BRASIL

igc
INSTITUTO DE GESTÃO
CORPORATIVA
S.A. - SÃO PAULO

EBITDA AJUSTADO AUMENTA 67,8% NO 4T08, COM MARGEM DE 74,9%. FFO AJUSTADO TOTALIZA R\$ 6,3 MILHÕES E LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ALCANÇA R\$ 3,5 MILHÕES NO 4T08

- Receita bruta da General Shopping Brasil S/A totalizou R\$ 30,5 milhões no 4T08, crescimento de 46,3% em relação aos R\$ 20,9 milhões do 4T07. Em 2008, a receita bruta foi de R\$ 94,0 milhões, 57,8% superior em relação à receita de R\$ 59,6 milhões em 2007;
- NOI consolidado alcançou R\$ 24,6 milhões no 4T08, com margem de 86,2% e crescimento de 65,3% em relação aos R\$ 14,9 milhões do 4T07. Em 2008, NOI foi de R\$ 73,3 milhões, com margem de 84,3% e crescimento de 78,4% em relação a 2007;
- Lucro bruto totalizou R\$ 21,9 milhões no 4T08, com margem de 76,6% e crescimento de 67,7% em comparação com os R\$ 13,1 milhões do 4T07. Em 2008, o lucro bruto foi de R\$ 61,3 milhões, com margem de 70,5% e crescimento de 79,8% em relação a 2007;
- EBITDA ajustado do 4T08 foi de R\$ 21,4 milhões, com margem de 74,9% e crescimento de 67,8% em comparação com os R\$ 12,8 milhões do 4T07. Em 2008, o EBITDA ajustado foi de R\$ 64,0 milhões, com margem de 73,6% e aumento de 72,6% em relação a 2007;
- FFO ajustado totalizou R\$ 6,3 milhões no 4T08 e lucro líquido ajustado alcançou R\$ 3,5 milhões no 4T08;
- Conclusão das expansões do Suzano Shopping e Internacional Shopping Guarulhos, acrescentando 6.463 m² e 3.000 m² de ABL, respectivamente;
- Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de R\$ 70 milhões, com prazo total de 10 anos para reestruturação do endividamento de curto prazo.

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

Destques Financeiros

(R\$ mil)	4T07	4T08	Var.	2007 (*)	2008	Var.
ABL própria (média no período)	130.556	174.730	33,8%	101.621	172.359	69,6%
Receita bruta total	20.856	30.517	46,3%	59.576	94.010	57,8%
Aluguel (Shoppings)	17.517	24.460	39,6%	47.860	77.208	61,3%
Serviços	3.339	6.057	81,4%	11.716	16.802	43,4%
NOI	14.899	24.626	65,3%	41.105	73.313	78,4%
EBITDA ajustado	12.765	21.422	67,8%	37.091	64.001	72,6%
Lucro líquido ajustado	(369)	3.533	-	9.251	(4.671)	-
FFO ajustado	1.484	6.344	327,5%	16.260	7.495	-53,9%
Margem NOI	82,3%	86,2%	3,9 p.p.	80,1%	84,3%	4,2 p.p.
Margem EBITDA ajustado	70,5%	74,9%	4,4 p.p.	72,2%	73,6%	1,4 p.p.
Margem lucro líquido ajustado	-2,0%	12,4%	14,4 p.p.	18,0%	-5,4%	-23,4 p.p.
Margem FFO ajustado	8,2%	22,2%	14,0 p.p.	31,7%	8,6%	-23,1 p.p.
Receita bruta por m ²	159,75	174,65	9,3%	586,26	545,43	-7,0%
NOI por m ²	114,12	140,94	23,5%	404,49	425,35	5,2%
EBITDA ajustado por m ²	97,78	122,60	25,4%	364,99	371,32	1,7%
Lucro líquido ajustado m ²	(2,83)	20,22	-	91,03	(27,10)	-
FFO ajustado por m ²	11,37	36,30	219,4%	160,01	43,48	-72,8%

(*) 2007 - DRE combinada

FIRB
FINANCIAL INVESTOR RELATIONS

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

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2008 começa pautado pelas perspectivas de consolidação do setor de shopping centers.

Ainda no ano 1º trimestre, a General Shopping Brasil concluiu a compra do portfólio de shopping centers da São Carlos Participações (com o Top Center) e do Shopping Unimart.

A Companhia iniciou sua alavancagem dentro de um ambiente de expansão econômica local e internacional.

A partir da metade do ano, com a percepção de deterioração dos mercados de capitais, a Companhia passou a reestruturar seu endividamento emitindo dois CRI's (Certificados de Recebíveis Imobiliários), um ao final do 1º semestre e outro no final do 2º semestre, ambos com prazo total de 10 anos.

Analisando as vendas no ano de 2008, apesar do aumento dos juros locais no 1º semestre que objetivaram desacelerar a economia e da abrupta desaceleração global (com reflexos locais) no 2º semestre, o varejo ainda apresentou forte crescimento, refletido em bons resultados para os shopping centers.

Desta forma, os aluguéis no conceito de mesmas lojas ("same store lease") cresceram +12,5% no 4T08 sobre 4T07 e +9,4% no ano de 2008 sobre 2007. Outra medida de boa performance foi a queda de vacância da Companhia de 3,8% no final de 2007 para 3,4% no final de 2008, sendo 2,5% a vacância do portfólio das mesmas lojas.

Além da eficiência demonstrada pela Companhia na administração de seu portfólio existente, particularmente também comprovou a sua capacidade de repotencialização ("turn-around") dos shopping centers adquiridos ("new portfolio"), elevando as receitas de aluguéis e serviços de R\$ 72,90/m² ABL no 4T07 para R\$ 138,70/m² ABL no 4T08 com crescimento de aproximadamente 90% no ano.

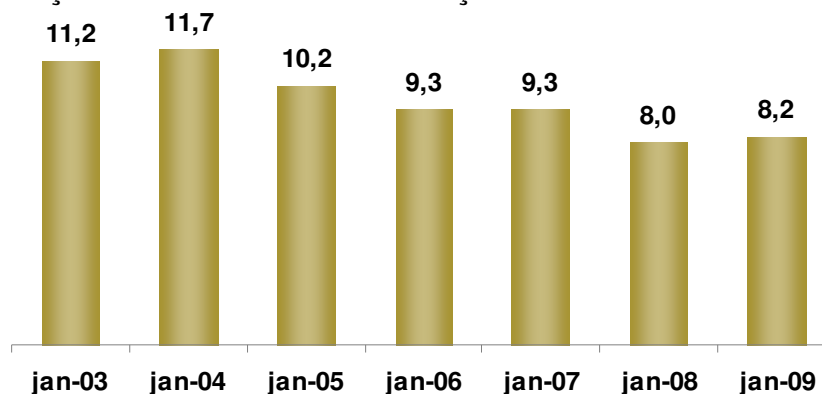
Ainda no 4T08, a Companhia concluiu a expansão do Suzano Shopping e do Internacional Shopping, adicionando aproximadamente 9,5 mil m² à ABL própria da Companhia. No 4T08, o NOI foi de R\$ 24,6 milhões, com margem de 86,2% e EBITDA ajustado de R\$ 21,4 milhões, com margem de 74,9%, respectivos crescimentos de +65% e +68% sobre 4T07.

CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

Em razão de uma mais severa e rápida deterioração do ambiente econômico e dos mercados em escala global desde o 3º trimestre de 2008, cautela e conservadorismo passaram a ter maior importância nesse cenário.

Sob a ótica do varejo brasileiro, tal cenário pode afetar diretamente o crédito disponível - para consumo e para investimento dos varejistas - assim como a taxa de desemprego, devido à desaceleração do comércio internacional e da produção local. Apesar de o varejo ainda ter apresentado crescimento no 4T08, a contração de crédito (conforme antecipado no 3T08) afetou mais adversamente as grandes redes, cujas vendas eram em grande medida financiadas. O desemprego também já dá sinais de crescimento, embora em grau menor do que inicialmente antecipado por alguns estrategistas.

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

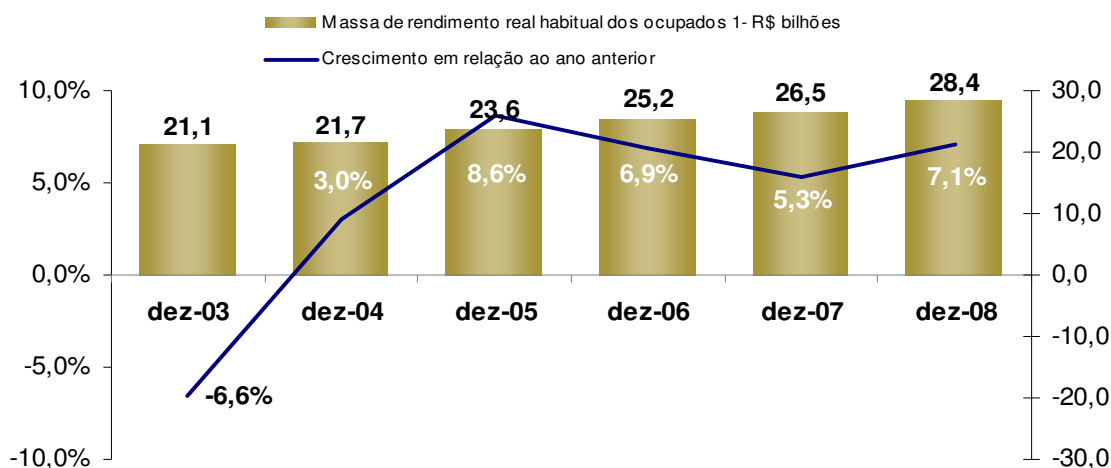


Fonte: PME-IBGE

Elaboração GSB

Entretanto, como um dos bons fundamentos para sustentação do nível de atividade da economia há a grande expansão da massa de rendimentos ocorrida entre 2003 e 2008, com aumento acumulado de aproximadamente 34% em termos reais, não apenas em razão do aumento do número de empregos, mas também, em maior escala, em função dos aumentos reais de salários.

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

Tal aumento se explica pelo crescimento das classes sócio-econômicas B e C, que representam o principal público consumidor dos varejistas presentes nos shopping centers da Companhia.

Evolução das Classes de Renda no Brasil (%)				
	Classe AB	Classe C	Classe D	Classe E
dez/03	10,66	42,99	16,40	29,95
dez/04	11,66	47,57	15,50	25,27
dez/05	13,18	46,72	16,60	23,50
dez/06	14,07	49,98	14,86	21,09
dez/07	14,76	51,88	14,14	19,22
dez/08	15,33	53,81	13,18	17,68

Fonte: FGV - ("Crônica de uma crise anunciada: choques externos e a nova classe média" - Fev/09)

Elaboração: GSB

Nota-se ainda que a confiança do consumidor medida durante o período de rápida desaceleração econômica (desde setembro/08) deteriorou-se mais nas classes altas de consumidores, apesar de todas as classes apontarem uma tendência negativa para esse índice.

Índice de Confiança do Consumidor (FGV)					
Renda Familiar (R\$)	set/08- out/08	out/08- nov/08	nov/08- dez/08	dez/08- jan/09	set/08- jan/09
2.100 a 4.800	-3,5%	-4,2%	0,2%	3,7%	-1,9%
4.800 a 9.600	-12,9%	-3,3%	-0,2%	5,9%	-11,0%
Acima de 9.600	-14,1%	-6,9%	2,5%	3,5%	-15,2%

Fonte: FGV; Elaboração: GSB

Analisando separadamente as diversas categorias de varejistas presentes nos shopping centers, apesar de um resultado consolidado positivo no 4T08, notamos desempenhos bastante diferentes entre as mesmas. Isso confirma a informação sobre “criteriosidade” dos varejistas na seleção de suas novas lojas, que já era apontada no relatório 3T08.

PESQUISA MENSAL DE COMÉRCIO

Atividades	Crescimento anual (%)											
	jan-08	fev-08	mar-08	abr-08	mai-08	jun-08	jul-08	ago-08	set-08	out-08	nov-08	dez-08
Super e hipermercados	19,1	18,4	18,3	10,6	21,7	15,2	18,8	20,0	11,7	18,9	17,7	13,3
Tecidos, vest. e calçados	19,0	16,4	16,1	25,7	9,5	16,0	14,6	10,8	15,9	7,2	-2,4	0,8
Móveis e eletrodomésticos	11,6	17,8	9,3	22,1	11,1	11,5	15,8	9,2	17,1	12,0	2,8	3,3
Art. farmacêut., med., ortop. e de perfumaria	16,5	14,8	10,9	17,4	15,5	12,3	19,3	12,4	21,1	17,5	17,3	18,1
Equip. mat. escrit. Informática e comunicação	6,1	18,2	6,9	9,5	13,4	19,8	14,8	18,5	34,5	22,9	8,1	19,1
Livros, jornais, ver. e papelaria	9,8	19,0	11,5	13,3	13,6	14,6	11,5	6,8	14,5	10,9	12,7	16,7
Outros arts. de uso pessoal e doméstico	33,8	31,7	32,9	14,0	23,3	25,3	28,6	22,1	23,4	18,9	14,0	10,1
Veículos e motos, partes e peças	23,2	33,6	17,4	32,1	17,3	30,2	28,7	5,4	31,7	-5,2	-18,9	-5,1
Total	18,5	22,9	15,9	20,6	17,0	20,3	22,9	12,6	21,8	8,9	1,2	5,6
ABRASCE	7,9	17,1	17,4	7,3	11,0	9,5	15,2	15,4	21,3	7,3	10,9	5,3

Fonte: IBGE.

Com relação aos novos projetos (“greenfields”), mesmo com a continuidade do ritmo de comercialização das lojas e com os bons fundamentos dos projetos/praças onde estão localizados (regiões entre aquelas com maior PIB do país), é possível que ajustes de cronograma tenham de ser feitos para sincronizá-los ao cronograma dos principais lojistas, notando-se esse comportamento em todo setor.

Como temos afirmado, o monitoramento macro e microeconômico aplicado a nossos modelos de análise continua sendo muito importante para o planejamento de novos empreendimentos, assim como para a administração eficiente dos shopping centers já existentes.

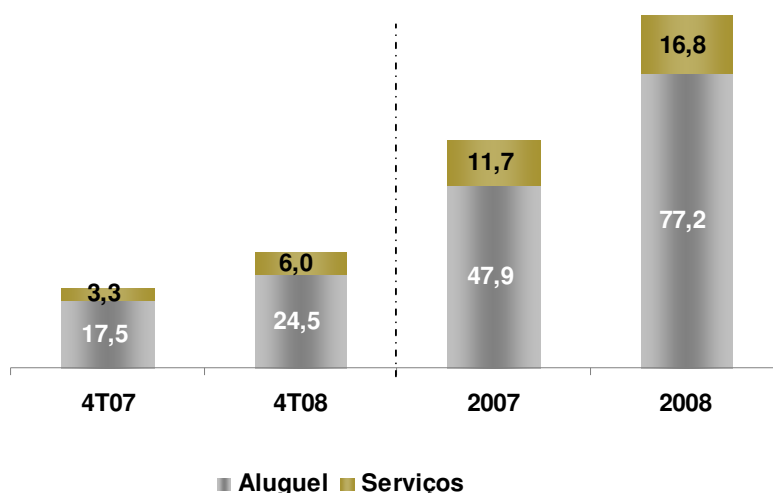
Mais uma vez, agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes de nossos empreendimentos por sua participação no sucesso de mais esse ano findo.

Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

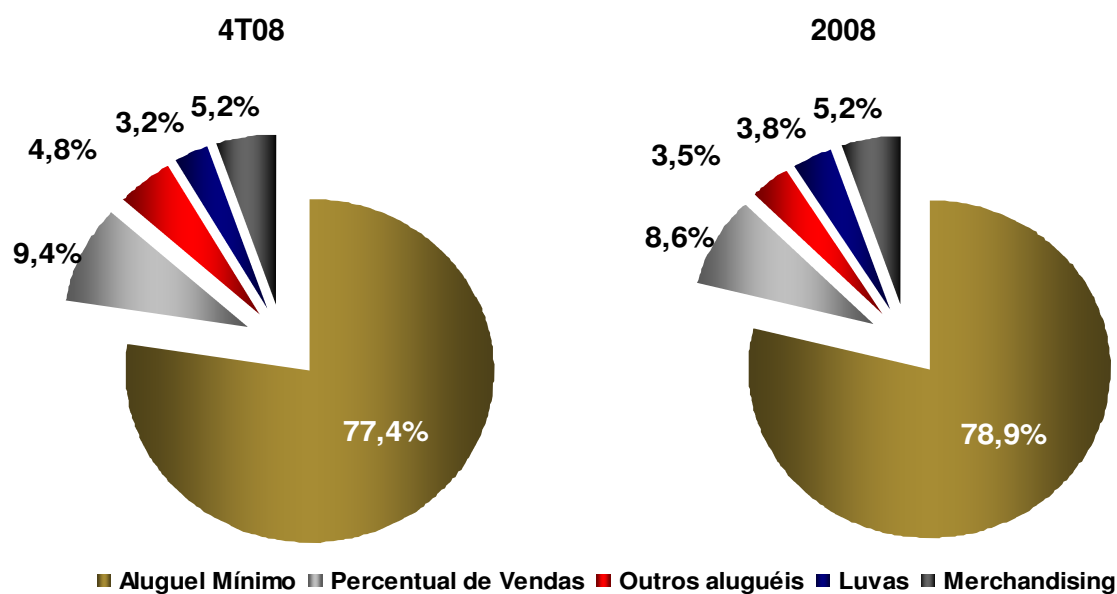
A receita bruta total da companhia totalizou R\$ 30,5 milhões no 4T08, aumento de 46,3% em relação ao 4T07. A receita anual da empresa apresentou crescimento de 57,8% em relação ao ano anterior.

RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



A receita de aluguel representou 80,2% no 4T08 e 82,1% em 2008 da receita total da companhia. Abaixo, a composição da receita de aluguel:

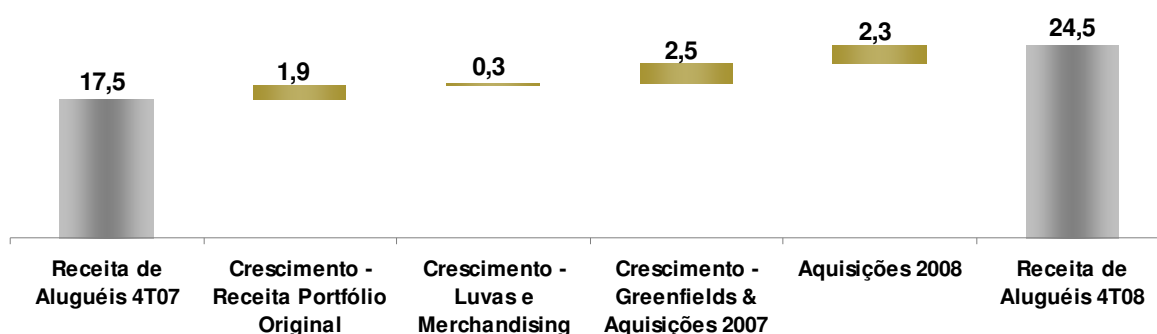
RECEITA DE ALUGUEL



No 4T08, a receita de aluguéis foi de R\$ 24,5 milhões, um crescimento de 39,6% em comparação ao 4T07.

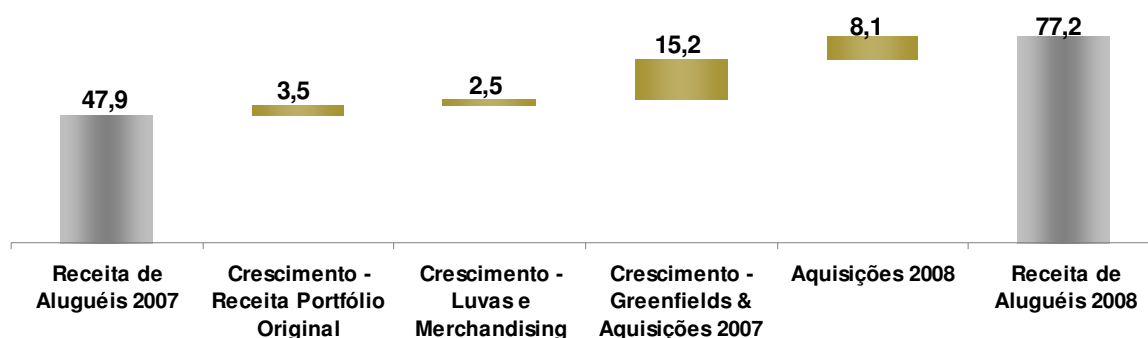
Essa variação é resultado do crescimento das receitas dos shoppings pertencentes ao portfólio original da companhia (Internacional Shopping, Auto Shopping e Poli Shopping); crescimento das receitas de luvas e merchandising; crescimento das receitas dos shoppings adquiridos e inaugurados em 2007 (Suzano Shopping, em agosto; Santana Parque Shopping, em outubro; Cascavel JL Shopping, Shopping Americanas Osasco, Shopping Americanas Presidente Prudente e Shopping do Vale, em novembro) e da consolidação das receitas do Top Center e do Unimart, shoppings adquiridos em janeiro de 2008.

EVOLUÇÃO DA RECEITA DE ALUGUÉIS – 4T08 x 4T07 (R\$ milhões)



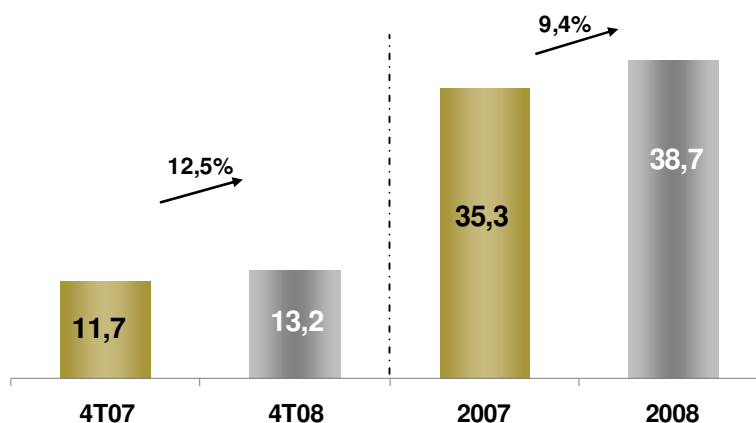
A receita de aluguéis totalizou R\$ 77,2 milhões em 2008, crescimento de 61,3% em relação a 2007.

EVOLUÇÃO DA RECEITA DE ALUGUÉIS – 2008 x 2007 (R\$ milhões)



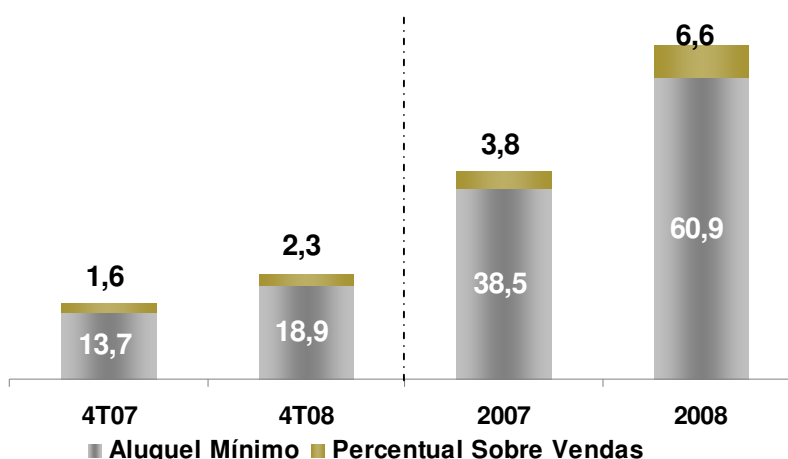
As receitas de locação das mesmas lojas (Same Store Lease) foram de R\$ 13,2 milhões no 4T08 em comparação a R\$ 11,7 milhões no 4T07, aumento de 12,5%. Na comparação anual, o crescimento foi de 9,4%.

RECEITA SAME STORE LEASE (R\$ milhões)



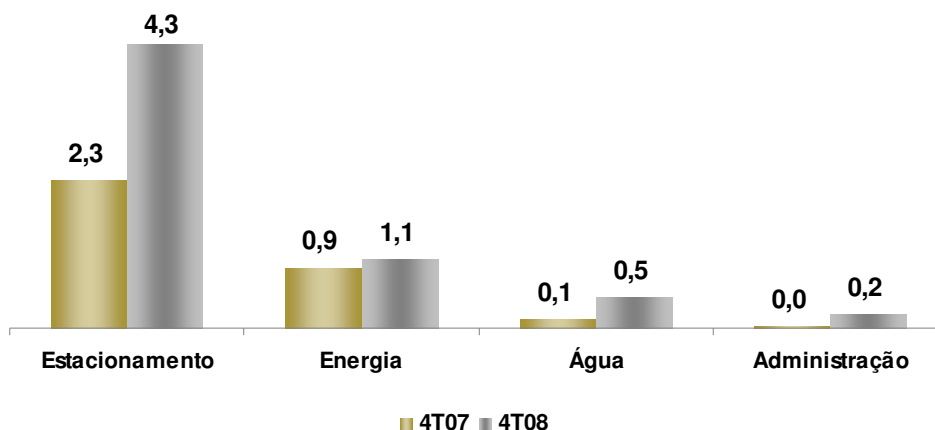
A receita de aluguel sobre percentual de vendas representou 10,8% no 4T08 em relação à receita total de aluguéis de lojas, ante 10,6% no 4T07. Na comparação anual, aumentou de 8,9% em 2007 para 9,7% em 2008.

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



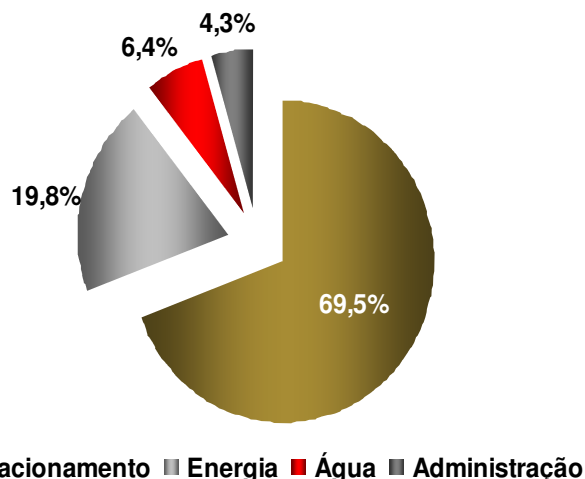
No 4T08, as receitas de serviços aumentaram 81,4%, para R\$ 6,0 milhões. O aumento de 91,7% das receitas de administração dos estacionamentos foi o principal fator para o crescimento no período.

RECEITA DE SERVIÇOS (R\$ milhões)



Em 2008 as receitas de serviços aumentaram 43,4% em relação a 2007 e totalizaram R\$ 16,8 milhões. As receitas de serviços foram compostas da seguinte forma em 2008:

RECEITA DE SERVIÇOS – 2008 (R\$ milhões)



DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 1,9 milhão no 4T08, ou 6,3% da receita bruta, ante R\$ 2,8 milhões, ou 13,2% da receita bruta, no mesmo período de 2007. No ano de 2008, as deduções foram de 7,5% da receita bruta, contra 13,8% em 2007.

A redução dos descontos concedidos e a mudança para a tributação por meio do lucro presumido, adotada na maioria das empresas controladas, foram os fatores responsáveis pela redução de 6,3 pontos percentuais nas deduções da receita no ano de 2008.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A receita líquida apresentou crescimento de 57,9% no 4T08, para R\$ 28,6 milhões, de R\$ 18,1 milhões no 4T07. Em 2008, a receita líquida totalizou R\$ 87,0 milhões, aumento de 69,4% em relação a 2007.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

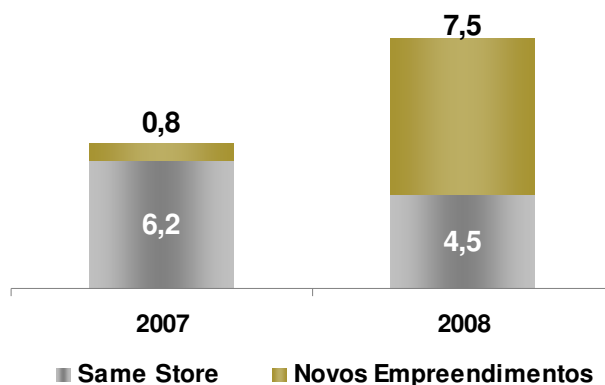
Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um aumento de 32,5% no trimestre, de R\$ 5,1 milhões no 4T07 para R\$ 6,7 milhões no 4T08. No ano, o aumento foi de 48,7%, de R\$ 17,2 milhões em 2007 para R\$ 25,6 milhões em 2008.

R\$ 000	4T07	4T08	Var.	2007	2008	Var.
Pessoal	1.123	315	-72,0%	3.783	2.569	-32,1%
Depreciação	1.847	2.737	48,2%	7.000	12.003	71,5%
Custo de Ocupação	1.166	1.884	61,5%	3.455	6.416	85,7%
Serviços de Terceiros	873	1.757	101,2%	3.003	4.658	55,1%
Outros	43	0	-100,0%	0	0	-
Total	5.052	6.693	32,5%	17.241	25.646	48,7%

Na comparação trimestral, o custo de pessoal caiu 72,0%, em virtude da terceirização da mão-de-obra dos estacionamentos. Na comparação anual, a redução foi de 32,1%.

No 4T08, a depreciação aumentou 48,2% em função dos novos empreendimentos. No ano, o aumento foi de 71,5%, resultado do aumento da depreciação de R\$ 6,7 milhões dos novos empreendimentos, que foi parcialmente compensado pela redução de R\$ 1,7 milhão na depreciação dos shoppings anteriormente existentes no portfólio da companhia, cujos ativos foram reavaliados no final do 1T07.

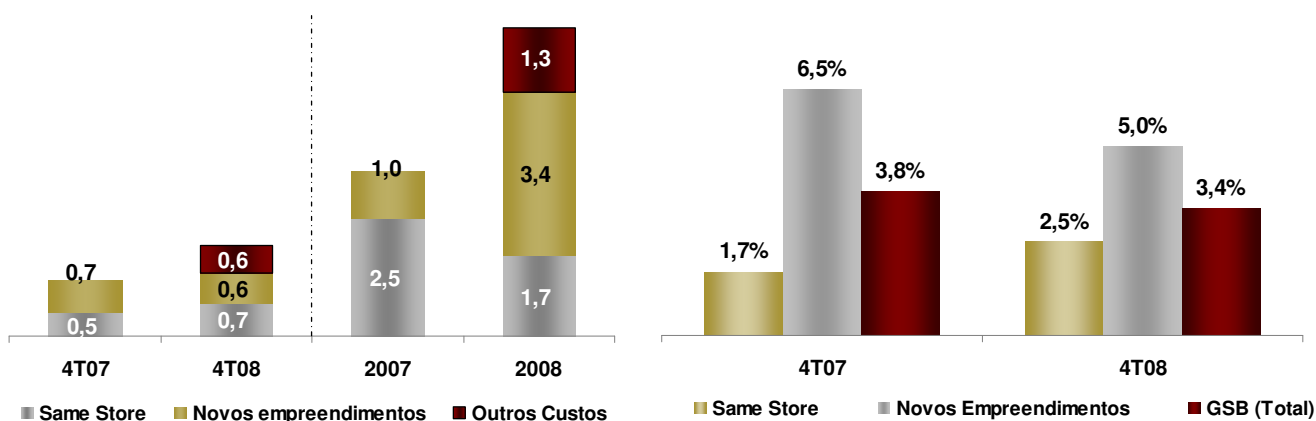
CUSTO DE DEPRECIÇÃO (R\$ milhões)



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

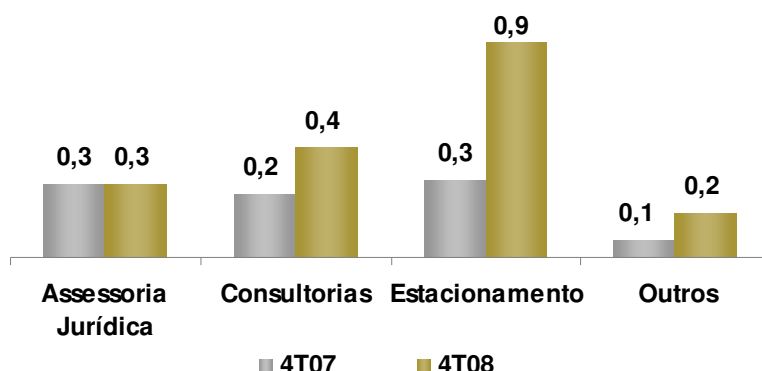
CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)

VACÂNCIA



O principal motivo para o crescimento dos custos com serviços de terceiros no 4T08 foi o aumento de R\$ 0,6 milhão na contratação de serviços terceirizados para administração dos estacionamentos. Na comparação anual, 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 4T08 totalizou R\$ 21,9 milhões, com margem de 76,6% e crescimento de 67,7% em comparação com os R\$ 13,1 milhões do 4T07. No ano de 2008, o lucro bruto foi de R\$ 61,3 milhões, com margem de 70,5% e crescimento de 79,8% em relação a 2007.

DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais no 4T08 totalizaram R\$ 3,4 milhões, ante R\$ 1,7 milhão no mesmo período do ano anterior.

Abaixo, a variação das principais contas de despesas operacionais:

DESPESAS OPERACIONAIS

(R\$ milhões)	4T07	4T08
CPMF	0,8	0,0
Publicidade e propaganda	0,2	0,1
Despesas com pessoal	1,0	2,2
Conservação das instalações	0,2	0,0
Receitas/despesas não recorrentes	(0,4)	0,1
Outras (inclui outras receitas e despesas operacionais)	(0,1)	1,0
Total	1,7	3,4

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

A despesa financeira líquida no 4T08 foi de R\$ 14,8 milhões, ante R\$ 4,0 milhões no 4T07. No ano de 2008, foi de R\$ 48,9 milhões, em comparação com R\$ 15,2 milhões de 2007. O aumento da despesa de juros está relacionado ao maior nível de endividamento da companhia.

RESULTADO FINANCEIRO

(R\$ milhões)	4T07	4T08	Var.	2007	2008	Var.
Receitas	5,8	3,3	-43,5%	13,7	9,8	-28,8%
Juros e variação monetária	3,7	3,3	-11,6%	8,2	9,8	19,5%
Variação cambial	2,1	0,0	-100,0%	5,5	0,0	-100,0%
Despesas	(9,8)	(18,1)	84,0%	(28,9)	(58,7)	103,2%
Juros e variação monetária	(9,8)	(14,7)	49,7%	(28,5)	(54,0)	89,5%
Variação cambial	0,0	(3,4)	-	(0,4)	(4,7)	1082,5%
Total	(4,0)	(14,8)	271,1%	(15,2)	(48,9)	222,4%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (corrente e diferido)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T08 foi de R\$ 0,3 milhão, ante R\$ 7,3 milhões no 4T07.

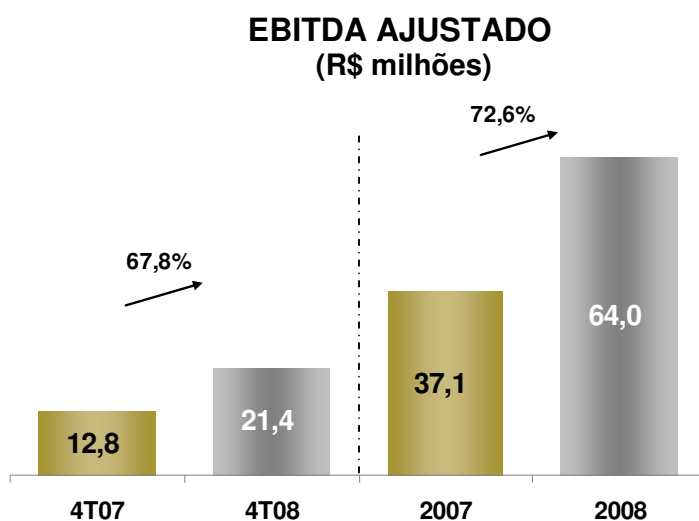
No 4T08, foi efetuada uma reversão de IRPJ sobre variação cambial no valor de R\$ 2,5 milhões.

LUCRO LÍQUIDO

No 4T08, a General Shopping Brasil registrou lucro de R\$ 3,4 milhões, em comparação com lucro de R\$ 0,1 milhão no 4T07.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado do 4T08 totalizou R\$ 21,4 milhões, um crescimento de 67,8% em relação ao 4T07. A margem de EBITDA ajustado foi de 74,9%, um aumento de 4,4 pontos percentuais em relação ao 4T07, quando a margem foi de 70,5%. Em 2008, o EBITDA ajustado foi de R\$ 64,0 milhões, crescimento de 72,6% em relação a 2007.



RECONCILIAÇÃO DO EBITDA AJUSTADO

(R\$ mil)	4T07	4T08	Var.	2007	2008	Var.
Resultado líquido	52	3.416	6416,2%	(15.023)	(7.707)	-48,7%
(+) IRPJ / CSLL	7.305	295	-96,0%	5.654	7.565	33,8%
(+) Resultado financeiro líquido	3.975	14.782	271,9%	15.181	48.940	222,4%
(+) Depreciação e amortização	1.854	2.811	51,6%	7.009	12.165	73,6%
(+) Despesas não recorrentes ⁽¹⁾	(421)	118	-128,1%	24.270	3.038	-87,5%
EBITDA ajustado	12.765	21.422	67,8%	37.091	64.001	72,6%
Margem EBITDA ajustado	70,5%	74,9%	4,4 p.p.	72,2%	73,6%	1,4 p.p.

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

ESTRUTURA DE CAPITAL

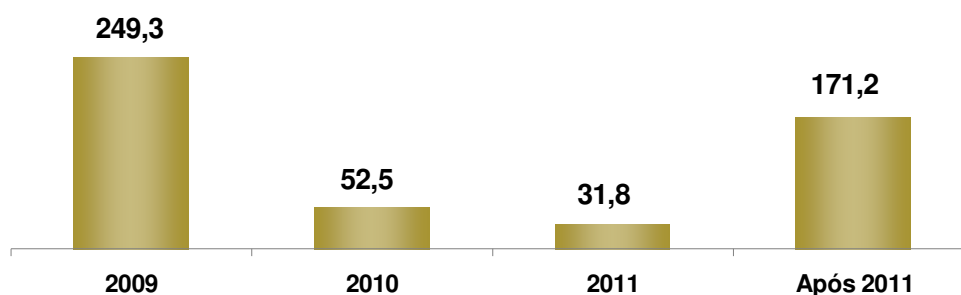
A dívida bruta em 31 de dezembro de 2008 totalizava R\$ 504,7 milhões, enquanto em 30 de setembro de 2008, estava em R\$ 415,6 milhões. O aumento no endividamento da Companhia no período foi decorrente das novas captações.

Considerando a posição de caixa, aplicações financeiras e aplicações financeiras vinculadas da companhia em 31 de dezembro de 2008, o saldo da dívida líquida total era de R\$ 285,6 milhões.

Instituição Financeira	Indexador	Taxa	30/09/08	31/12/08	AV
BNDES	TJLP	6,0% a.a	115.998	116.796	23,14%
Banco Itaú S.A.	US\$	6,5% a.a	141	111	0,02%
Bic Banco S.A.	CDI	8,7% a.a	88.960	91.445	18,12%
Banco Real S.A.	Fixo (R\$)	21,7% a.a	489	407	0,08%
Banco Pontual S.A.	Fixo (R\$)	1,0% a.a	3.532	3.638	0,72%
Banco BBM S.A.	CDI	9,0% a.a	8.045	7.479	1,48%
Banco Tricury S.A.	CDI	7,4% a.a	-	17.000	3,37%
Outros	-	-	18	21	0,00%
CCI (Unibanco)	IGP-M	12,0% a.a	-	69.756	13,82%
CCI (Banco Itaú S.A.)	TR	11,0% a.a	182.464	182.316	36,12%
CCI (Nova União)	IGP-M	11,0% a.a	15.917	15.776	3,13%
Dívida Total			415.564	504.745	100%

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

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)

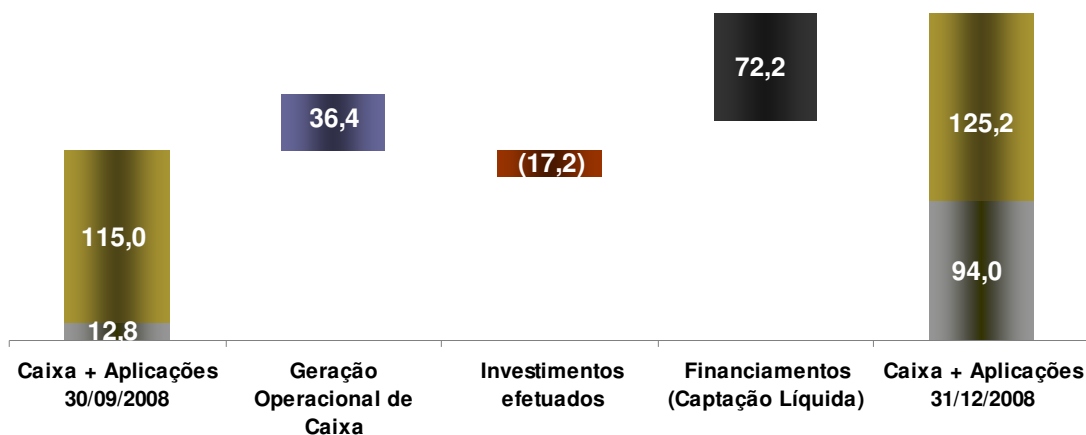


FLUXO DE CAIXA

No 4T08, o saldo das disponibilidades da companhia foi acrescido em R\$ 91,4 milhões, com saldo inicial de R\$ 127,8 milhões e saldo final de R\$ 219,2 milhões, sendo R\$ 125,2 milhões de aplicações vinculadas para amortização de empréstimos.

No 4T08, houve uma geração operacional de caixa de R\$ 36,4 milhões, investimentos de R\$ 17,2 milhões nas obras dos greenfields e expansões e captação líquida de recursos de R\$ 72,2 milhões.

EVOLUÇÃO DAS DISPONIBILIDADES NO 4T08 (R\$ milhões)



EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 15 de janeiro de 2009, a companhia amortizou R\$ 86,7 milhões do empréstimo junto ao BNDES.

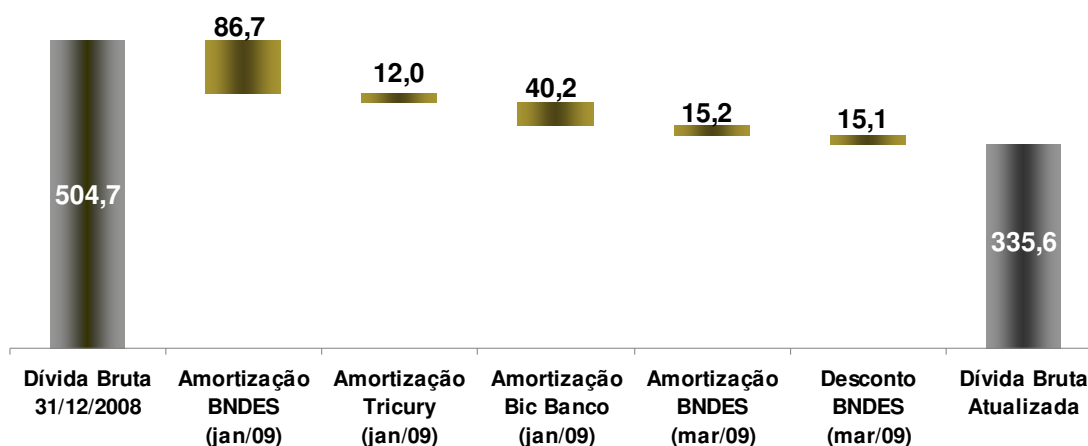
No dia 22 de janeiro de 2009, a companhia amortizou R\$ 12,0 milhões do empréstimo junto ao Banco Tricury.

No dia 30 de janeiro de 2009, a companhia efetuou a amortização de R\$ 40,2 milhões dos empréstimos junto ao Bic Banco.

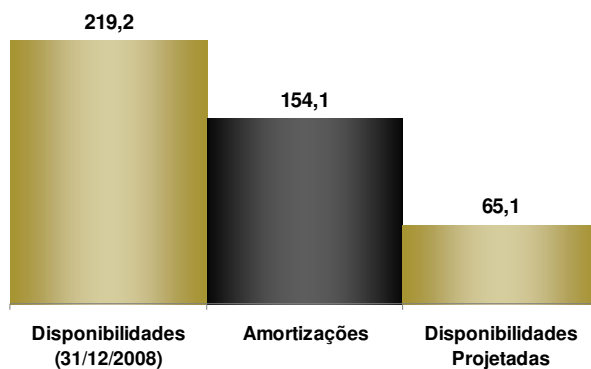
No dia 16 de março de 2009, a companhia amortizou R\$ 15,2 milhões junto ao BNDES, liquidando, assim, seus empréstimos junto a esta instituição financeira.

Com isso, a projeção da dívida bruta e das disponibilidades da companhia pode ser representada da seguinte forma:

ENDIVIDAMENTO (R\$ milhões)

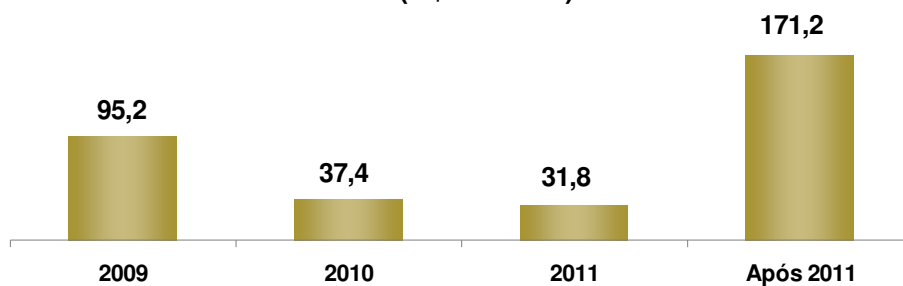


PROJEÇÃO DAS DISPONIBILIDADES (R\$ milhões)



Abaixo apresentamos o cronograma atualizado de amortização de empréstimos e CCI's:

CRONOGRAMA ATUALIZADO DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

R\$ mil	4T07	4T08	Var.	2007 ^(*)	2008	Var.
Receita Bruta	20.856	30.517	46,3%	59.576	94.010	57,8%
De aluguéis	17.517	24.460	39,6%	47.860	77.208	61,3%
De serviços	3.339	6.057	81,4%	11.716	16.802	43,4%
Deduções da receita	(2.752)	(1.935)	-29,7%	(8.229)	(7.054)	-14,3%
Pis / Cofins	(1.658)	(1.104)	-33,4%	(4.555)	(3.967)	-12,9%
ISS	(91)	(314)	244,1%	(454)	(773)	70,2%
Descontos	(1.003)	(517)	-48,5%	(3.220)	(2.314)	-28,1%
Receita Líquida	18.104	28.582	57,9%	51.347	86.956	69,4%
Custos dos aluguéis e serviços	(5.052)	(6.693)	32,5%	(17.241)	(25.646)	48,8%
Pessoal	(1.123)	(315)	-72,0%	(3.783)	(2.569)	-32,1%
Depreciação	(1.847)	(2.738)	48,3%	(7.000)	(12.003)	71,5%
Ocupação	(1.166)	(1.883)	61,5%	(3.455)	(6.416)	85,7%
Serviços de Terceiros	(873)	(1.757)	101,2%	(3.003)	(4.658)	55,1%
Outros Custos	(43)	-	-100,0%	-	-	0,0%
Resultado Bruto	13.052	21.889	67,7%	34.106	61.310	79,8%
Despesas Operacionais	(1.720)	(3.396)	97,5%	(28.294)	(12.512)	-55,8%
Gerais e administrativas	(4.599)	(5.333)	16,0%	(33.133)	(20.945)	-36,8%
Outras receitas e despesas operacionais	2.879	1.937	-32,7%	4.839	8.433	74,3%
Lucro antes do resultado financeiro	11.332	18.493	63,2%	5.812	48.798	739,6%
Resultado Financeiro	(3.975)	(14.782)	271,9%	(15.181)	(48.940)	222,4%
Resultado Operacional	7.357	3.711	-49,6%	(9.369)	(142)	-98,5%
Resultado antes do IR	7.357	3.711	-49,6%	(9.369)	(142)	-98,5%
IR/CS - Correntes	(2.405)	461	-119,1%	(10.606)	(6.734)	-36,5%
IR/CS - Diferidos	(4.900)	(756)	-84,6%	4.952	(831)	-116,8%
Resultado líquido	52	3.416	6469,2%	(15.023)	(7.707)	-48,7%

(*) DRE 2007 combinada

BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ mil		
ATIVO	30/09/08	31/12/08
CIRCULANTE		
Caixa e Bancos	8.282	73.589
Aplicações Financeiras	4.475	20.409
Certificados de recebíveis imobiliários	363	379
Contas a receber	14.139	20.300
Impostos a recuperar	687	627
Imposto de renda e contribuição social diferidos	28	28
Outras contas a receber	126.491	119.480
Total do circulante	154.465	234.812
Realizável a Longo Prazo		
Impostos a recuperar	1.195	868
Certificados de recebíveis imobiliários	1.085	1.054
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.921	6.165
Partes relacionadas	14.297	12.067
Depósitos e cauções	529	642
Outras contas a receber	-	7.000
Total do Realizável a Longo Prazo	24.027	27.796
Permanente		
Intangível	31.239	30.544
Imobilizado	693.518	711.362
Total do Permanente	724.757	741.906
Total do Ativo	903.249	1.004.514
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante		
Fornecedores	8.097	13.461
Empréstimos e financiamentos	208.508	216.156
Contas a pagar - compra de terrenos	6.974	9.094
Salários e encargos sociais	1.002	1.694
Impostos, taxas e contribuições	16.947	19.078
Impostos parcelados	486	325
Cédulas de créditos imobiliários	25.966	33.104
Imposto de renda e contribuição social diferidos	413	413
Partes relacionadas	19.641	26.178
Outras contas a pagar	11.683	12.477
Total do circulante	299.717	331.980
Exigível a Longo Prazo		
Empréstimos e financiamentos	8.675	20.741
Contas a pagar - compra de terrenos	5.112	-
Receitas de cessões a apropriar	11.944	11.397
Impostos parcelados	3.640	3.674
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.752	20.231
Provisão para contingências	9.593	8.654
Cédulas de créditos imobiliários	172.415	234.744
Total do Exigível a Longo Prazo	234.131	299.441
Patrimônio Líquido	369.401	373.093
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	903.249	1.004.514

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ 000	2008	2007
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(142)	(10.847)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa aplicado nas operações:		
Depreciações e amortizações	12.165	4.546
Variação cambial líquida	4.718	2.114
Encargos financeiros	34.172	8.137
Provisão para devedores duvidosos	947	(1.568)
Reversão de provisão para contingências	(3.319)	-
Imposto de renda e contribuição social	3.389	(4.607)
	51.930	(2.225)
(Aumento) Diminuição nas contas a receber de clientes e outros	(5.301)	(9.355)
Aumento (Diminuição) nas contas a pagar - fornecedores	9.681	(5.624)
(Aumento) Diminuição impostos a recuperar, circulante e não circulante	267	(488)
(Aumento) Diminuição partes relacionadas	(679)	(10.846)
(Aumento) Diminuição outros ativos, circulante e não circulante	(119.130)	(137)
(Aumento) Diminuição depósitos e cauções	(270)	(344)
Aumento (Diminuição) impostos, taxas e contribuições	(1.400)	5.837
Aumento (Diminuição) salários e encargos sociais	657	246
Aumento (Diminuição) receita de cessões a apropriar	(1.491)	6.039
Aumento (Diminuição) impostos parcelados, circulante e não circulante	(775)	524
Aumento (Diminuição) partes relacionadas	6.251	-
(Aumento) Diminuição outros passivos, circulante e não circulante	5.072	1.306
Caixa consumido nas atividades operacionais	(55.188)	(15.067)
Juros pagos	(15.581)	(6.163)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.477)	(1.305)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	(76.246)	(22.535)
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Compra de bens do ativo imobilizado	(186.647)	(217.500)
Aquisição de bens intangíveis	(22.365)	(11.077)
Caixa líquido usado nas atividades de investimento	(209.012)	(228.577)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela emissão de ações	-	286.728
Captação de empréstimos e financiamentos	156.502	41.118
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(45.984)	(52.586)
Captação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CCI	249.043	-
Pagamento de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CCI	(11.718)	(1.895)
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	347.843	273.365
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	62.585	22.253
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	31.413	9.160
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício/período	93.998	31.413

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 4T08 E 2008

24 de março de 2009

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