

**São Paulo, 14 de agosto 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 segundo trimestre de 2008 (2T08). 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 segundo trimestre de 2007 (2T07), exceto onde indicado contrário.



## 2T08

**abrasca**  
companhia associada

**itag**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

**GSHP3**  
**NOVO**  
**MERCADO**  
BOVESPA BRASIL

**igc**  
INSTITUTO DE GOVERNANÇA CORPORATIVA  
BOVESPA - BRASIL

### RECEITA BRUTA CRESCE 74,3% NO 2T08 E 67,7% NO 1S08 E EBITDA AJUSTADO AUMENTA 96,0% NO 2T08

- Receita bruta totaliza R\$ 21,3 milhões no 2T08, crescimento de 74,3% em relação aos R\$ 12,2 milhões do 2T07. No 1S08, receita bruta alcança R\$ 41,2 milhões, aumento de 67,7% em relação ao 1S07
- Aluguéis “mesmas lojas” do 2T08 crescem 10,5% sobre o 2T07
- NOI consolidado alcança R\$ 16,6 milhões no 2T08, com margem de 84,2% e crescimento de 104,9% em relação aos R\$ 8,1 milhões do 2T07. No 1S08, NOI totaliza R\$ 31,6 milhões, com margem de 83,5% e crescimento de 86,9% em relação a 1S07
- NOI/m<sup>2</sup> “mesmas lojas” do 2T08 cresce 39,2% sobre 2T07
- Lucro bruto totaliza R\$ 13,8 milhões no 2T08, com margem de 70,0% e crescimento de 97,1% em relação aos R\$ 7,0 milhões do 2T07. No 1S08, lucro bruto soma R\$ 25,1 milhões, com margem de 66,3% e crescimento de 87,9% em comparação ao 1S07
- Ebitda ajustado alcança R\$ 14,6 milhões no 2T08, com margem de 73,9%, um crescimento de 96,0% em comparação aos R\$ 7,5 milhões do 2T07. No 1S08, o Ebitda ajustado alcança R\$ 27,7 milhões, crescimento de 76,3% em relação ao 1S07
- Vacância “mesmas lojas” cai de 2,5% no 2T07 para 1,4% no 2T08. Vacância total da companhia cai para 3,7% no 2T08
- Companhia capta R\$ 180 milhões em operação de securitização imobiliária com prazo de 10 anos e taxa de juros de 11% ao ano indexada pela TR

#### 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

R\$ 000	2T07	2T08	Δ	1S07	1S08	Δ
ABL Própria	86.699	171.576	97,9%	86.699	171.576	97,9%
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>12.195</b>	<b>21.256</b>	<b>74,3%</b>	<b>24.567</b>	<b>41.190</b>	<b>67,7%</b>
Aluguel (Shoppings)	9.324	17.904	92,0%	19.109	34.909	82,7%
Serviços	2.871	3.352	16,7%	5.458	6.281	15,1%
<b>NOI</b>	<b>8.124</b>	<b>16.646</b>	<b>104,9%</b>	<b>16.915</b>	<b>31.611</b>	<b>86,9%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>7.451</b>	<b>14.607</b>	<b>96,0%</b>	<b>15.708</b>	<b>27.690</b>	<b>76,3%</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>1.159</b>	<b>240</b>	<b>-79,3%</b>	<b>5.883</b>	<b>126</b>	<b>-97,9%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>2.267</b>	<b>3.081</b>	<b>35,9%</b>	<b>9.444</b>	<b>6.682</b>	<b>-29,2%</b>
Margem NOI	78,6%	84,2%	n.a	80,3%	83,5%	n.a
Margem Ebitda Ajustado	72,1%	73,9%	n.a	74,6%	73,2%	n.a
Margem Lucro Líquido Ajustado	11,2%	1,2%	n.a	27,9%	0,3%	n.a
Margem FFO Ajustado	21,9%	15,6%	n.a	44,8%	17,7%	n.a
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	140,66	123,89	-11,9%	283,36	240,07	-15,3%
NOI por m <sup>2</sup>	93,70	97,02	3,5%	195,10	184,24	-5,6%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	85,94	85,13	-0,9%	181,18	161,39	-10,9%
Lucro Líquido Ajustado m <sup>2</sup>	13,37	1,40	-89,5%	67,86	0,73	-98,9%
FFO Ajustado por m <sup>2</sup>	26,15	17,96	-31,3%	108,93	38,95	-64,2%

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

Após mais um trimestre, a General Shopping Brasil S/A reporta a performance da companhia de forma alinhada a seus objetivos e estratégias. Apresentamos crescimentos expressivos em nossos números, recordes em receitas, EBITDA e NOI e que refletem nossas melhorias em eficiência econômica e operacional.

Entre 2T07 e 2T08, a Companhia apresentou o crescimento de sua ABL em 98%.

A vacância do portfólio de “mesmas lojas” (“same store”) no 2T08 foi reduzida a 1,4%, altamente eficiente, contra os já eficientes 2,5% no 2T07. Incluindo os empreendimentos adquiridos e inaugurados há menos de 12 meses (“novos empreendimentos”), portanto ainda em processo de melhoria (“ramp-up”), a vacância consolidada da companhia não ultrapassa os 3,7%.

A receita de aluguéis e serviços no portfólio “novos empreendimentos” foi de R\$ 95,90/m<sup>2</sup> no 2T08, contra R\$ 87,50/m<sup>2</sup> no 1T08, representando uma melhora de performance para esse portfólio de 9,6% somente no trimestre, o que comprova a capacidade da companhia de executar a repotencialização (“turn-around”) desses shopping centers.

Na administração do seu portfólio “same store”, a companhia também comprova sua eficiência e sua capacidade de capturar o desempenho do varejo com crescimento de “aluguéis mesmas lojas” de 10,5% entre 2T07 e 2T08. Aliás, destacamos mais uma vez nosso diferencial, até recentemente único, de compreensão do negócio “shopping center” privilegiando a abordagem varejista sobre o entendimento meramente imobiliário. Acreditamos que essa seja uma tendência a ser perseguida futuramente pelas companhias que se estabeleçam nesse setor, em uma curva de aprendizagem.

Sobre o desempenho do varejo, destacamos o cenário recente de aumento de inflação e juros na economia nacional, com maiores ou menores reflexos localizados, e que merecem estudos aprofundados de nossa equipe. Há uma percepção de que, para classes de consumidores de mais baixa renda, a inflação tenha um efeito mais “maléfico” que para as de mais alta renda. Aconteceria o inverso para a sensibilidade ao aumento de juros: como os “spreads” praticados nos financiamentos para as camadas de mais baixa renda já são mais elevados, uma elevação dos juros em mesma quantidade de pontos-base tanto para o crédito de baixa renda quanto para o de alta renda teria menor impacto sobre a confiança do consumidor de baixa renda do que sobre a confiança do consumidor de mais alta renda. Desta forma, uma política monetária tal qual praticada pela autoridade monetária brasileira, objetivando combater a inflação, pode ser melhor para os consumidores de mais baixa renda, público atendido em grande proporção pelos varejistas locatários de nossos shopping centers.

Cabe observar que a inflação começa a dar sinais de desaceleração desde o último mês de julho, reagindo a uma curva de juros ascendente. Por outro lado, como fundamento básico da economia, os índices de desemprego continuam a se mostrar decrescentes, sustentando o aumento da renda bruta total disponível.

Índice Volume de Vendas - Comércio Varejista		Taxa de juros	Indicador Inflação - IPCA	Indicador Desemprego
Mês	Variação mensal (%) (1) (*)	Taxa de juros - Selic (% a.a.) <sup>(2)</sup>	Mensal (%) <sup>(3)</sup>	Taxa de desocupação (%) <sup>(4)</sup>
Jan-07	8.50	13.19	0.44	9.30
Feb-07	9.10	12.93	0.44	9.90
Mar-07	11.60	12.93	0.37	10.10
Apr-07	7.60	12.68	0.25	10.10
May-07	10.60	12.43	0.28	10.10
Jun-07	11.30	12.43	0.28	9.70
Jul-07	9.30	11.93	0.24	9.50
Aug-07	10.30	11.43	0.47	9.50
Sep-07	8.30	11.43	0.18	9.00
Oct-07	9.70	11.18	0.30	8.70
Nov-07	10.40	11.18	0.38	8.20
Dec-07	9.50	11.18	0.74	7.40
Jan-08	11.80	11.18	0.54	8.00
Feb-08	12.80	11.18	0.49	8.70
Mar-08	11.40	11.18	0.48	8.60
Apr-08	8.70	11.18	0.55	8.50
May-08	10.50	11.61	0.79	7.90
Jun-08	8.19	11.64	0.74	7.80
Jul-08	-	12.17	0.53	-

(1) Fonte: PMC - IBGE

(2) Fonte: Banco Central

(3) Fonte: IBGE

(4) Fonte: PME - IBGE

(\*) Base: igual período do ano anterior

Notamos, no desempenho do comércio varejista, crescimento menos acelerado que no 1T08, porém ainda expressivo. Há que se considerar, ainda, o déficit de oferta a varejistas de áreas em shopping centers, desde que em localizações e categorias correta e cientificamente identificadas: eis o diferencial para o sucesso dos empreendimentos.

Entretanto, considerando todo o cenário macroeconômico local e internacional, a postura da Companhia deve ser a de atenção aos efeitos das variáveis macro e microeconômicas sobre suas premissas mercadológicas de varejo, investimentos, capital e retorno. Atenta a isso, concluiu no final do 2T08 a captação de adicionais R\$ 180 milhões em CRI com prazo de 10 anos e custo de 11% ao ano indexado à TR. Ainda, deve acompanhar atentamente as premissas e previsões de desempenho dos shopping centers existentes, em construção e em prospecção.

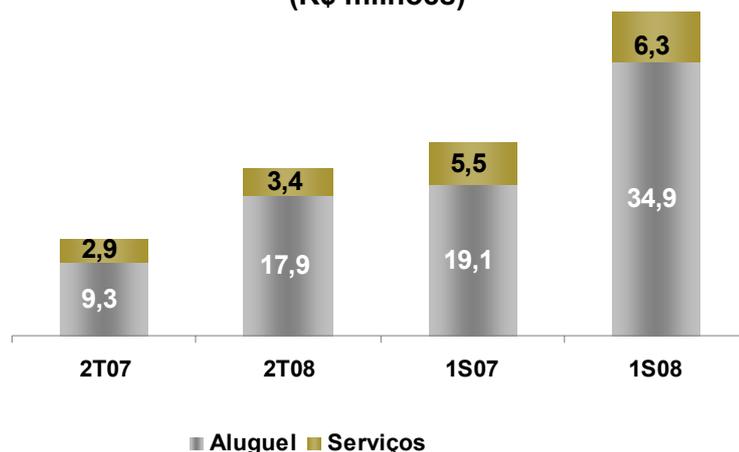
Finalmente, agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, visitantes e clientes dos shopping centers por sua participação no sucesso da Companhia.

*Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores*

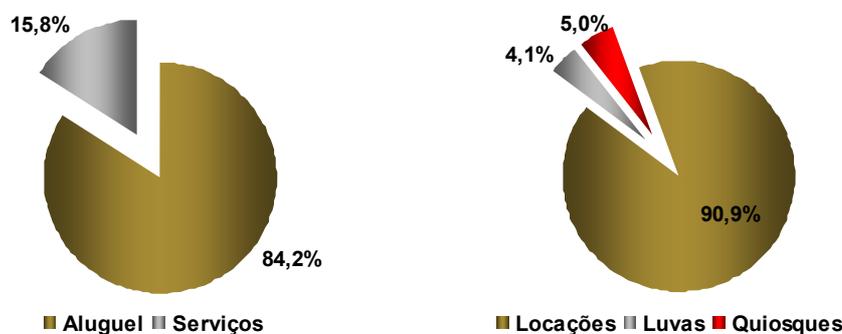
## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia foi de R\$ 21,3 milhões no 2T08, o que representa aumento de 74,3% em relação ao 2T07, principalmente da evolução de 92,0% da receita de aluguéis. Na análise semestral, a receita bruta cresceu 67,7%.

**EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA  
(R\$ milhões)**

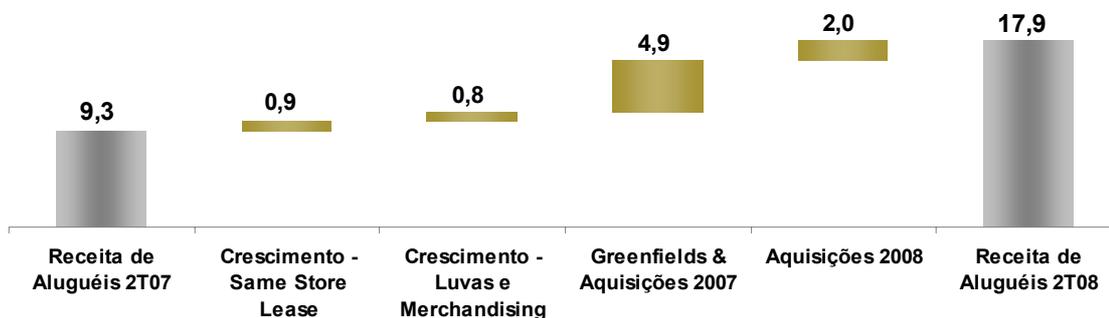


No 2T08, a receita de aluguéis totalizou R\$ 17,9 milhões e representou 84,2% da receita total.



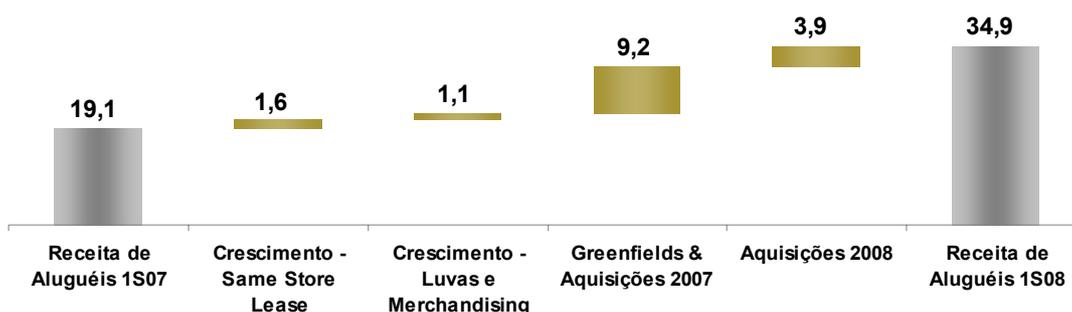
A receita de aluguéis do 2T08 cresceu 92,0% em comparação ao 2T07. Essa variação é resultado do crescimento das receitas dos shoppings existentes anteriormente (same store lease); da consolidação das receitas dos shoppings adquiridos em 2007 (Shopping Light – Jul/2007, Suzano Shopping – Ago/2007, Cascavel JL Shopping – Nov/2007, Shopping Americanas Osasco – Nov/2007, Shopping Americanas Presidente Prudente – Nov/2007 e Shopping do Vale – Nov/2007), da consolidação da receitas do Santana Parque Shopping, green field inaugurado em outubro de 2007 e da consolidação das receitas dos shoppings adquiridos em 2008 (Top Center e Unimart – Jan/2008).

## EVOLUÇÃO DA RECEITA DE ALUGUÉIS – 2T08 x 2T07 (R\$ milhões)



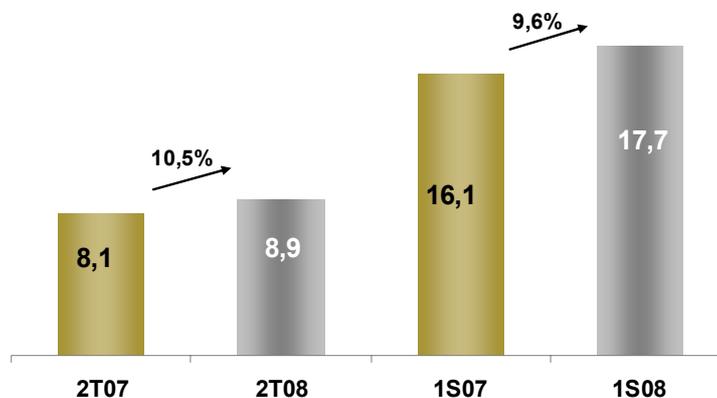
A receita de alugueis totalizou R\$ 34,9 milhões no 1S08, um crescimento de 82,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

## EVOLUÇÃO DA RECEITA DE ALUGUÉIS – 1S08 x 1S07 (R\$ milhões)



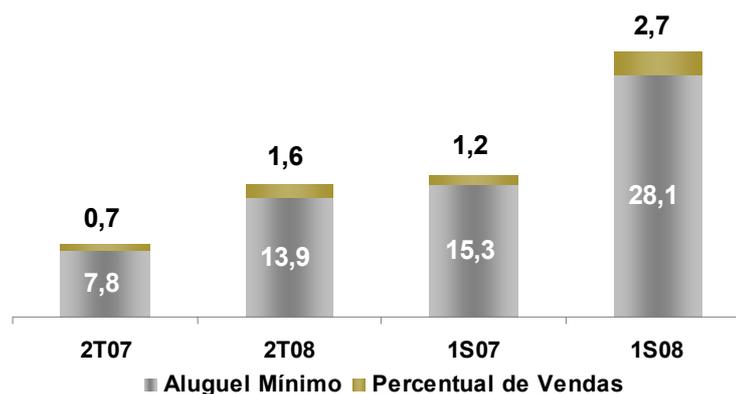
As receitas de locação das mesmas lojas (same store lease) foram de R\$ 8,9 milhões no 2T08 em comparação a R\$ 8,1 milhões no 2T07, o que representa aumento de 10,5%. Na comparação semestral, o crescimento foi de 9,6%.

## RECEITA SAME STORE LEASE (R\$ milhões)



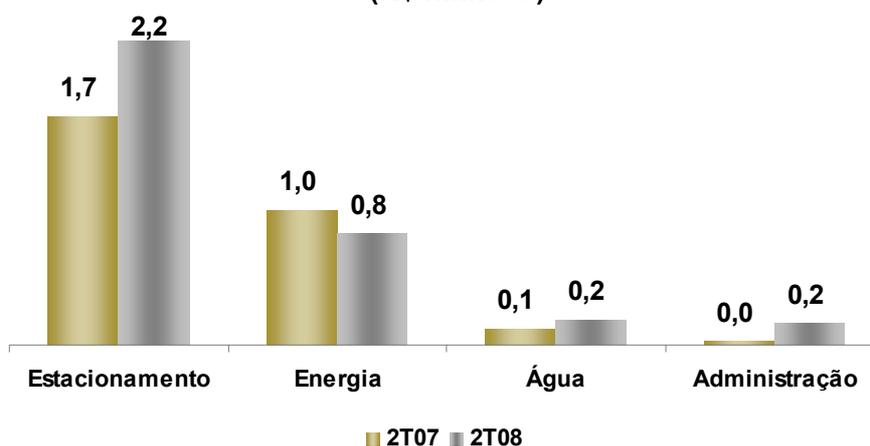
A receita de aluguel complementar representou 7,9% no 2T07 e 10,1% no 2T08 em relação à receita total de aluguéis. Na comparação semestral, aumentou de 7,0% em 2007 para 8,7% em 2008.

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



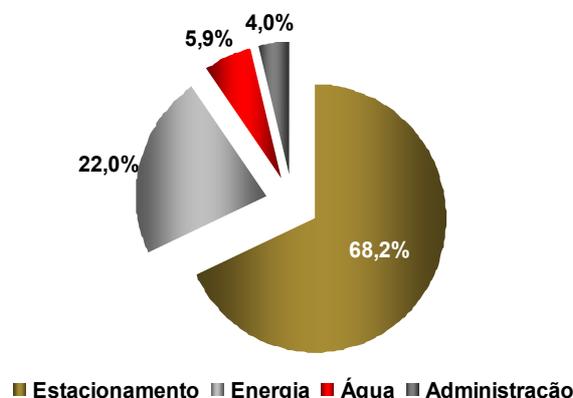
No 2T08, as receitas de serviços aumentaram 16,7%, totalizando R\$ 3,4 milhões. O aumento de 26,9% das receitas de administração dos estacionamentos foi o principal fator para o crescimento observado no período.

## RECEITA DE SERVIÇOS (R\$ milhões)



No 1S08, as receitas de serviços aumentaram 15,1% em relação a 2007 e totalizaram R\$ 6,3 milhões. As receitas de serviços foram compostas da seguinte forma:

## RECEITA DE SERVIÇOS – 1S08 (R\$ milhões)



## DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 1,5 milhão, ou 7,0% da receita bruta, no 2T08, versus R\$ 1,9 milhão, ou 15,3% da receita bruta, no mesmo período de 2007. No 1S08, as deduções foram de 8,1% da receita bruta, contra 14,3% em 2007.

A redução dos descontos concedidos e a mudança para a tributação por meio lucro presumido, adotada na maioria das empresas consolidadas, foram os fatores responsáveis pela redução de 6,2 pontos percentuais nas deduções da receita no 1S08.

## RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A receita líquida apresentou um crescimento de 91,2%, atingindo R\$19,8 milhões no 2T08, em comparação com R\$ 10,3 milhões no 2T07. No 1S08, a receita líquida foi de R\$ 37,8 milhões e apresentou um crescimento de 79,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

## CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

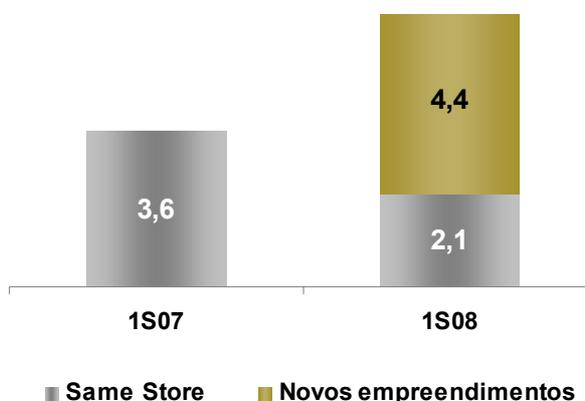
Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram no trimestre um aumento de 78,7%, de R\$ 3,3 milhões no 2T07 para R\$ 5,9 milhões no 2T08. Para o semestre, o aumento foi 65,3%, de R\$ 7,7 milhões para R\$ 12,7 milhões.

R\$ 000	2T07	2T08	Δ	1S07	1S08	Δ
<b>Custos por Natureza</b>						
Pessoal	857	805	-6,0%	1.626	1.780	9,4%
Depreciação	1.108	2.819	154,4%	3.561	6.513	82,9%
Custo de Ocupação	788	1.495	89,7%	1.168	2.972	154,5%
Serviços de Terceiros	566	814	43,8%	1.352	1.478	9,3%
<b>Total</b>	<b>3.319</b>	<b>5.933</b>	<b>78,7%</b>	<b>7.707</b>	<b>12.743</b>	<b>65,3%</b>

Na comparação trimestral, o custo de pessoal teve uma pequena redução. Contudo, estes custos apresentaram um aumento de 9,4% no 1S08 em relação ao mesmo período do ano anterior, em função da expansão das atividades de prestação de serviços de estacionamento e de administração nos novos empreendimentos.

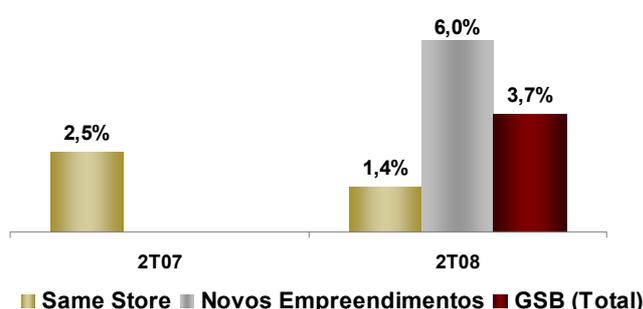
No 2T08, o aumento de R\$ 1,7 milhão na depreciação foi resultado da depreciação dos novos empreendimentos. No 1S08, o aumento de R\$ 2,9 milhões foi resultado da depreciação de R\$ 4,4 milhões dos novos empreendimentos, parcialmente compensado pela redução de R\$ 1,5 milhão na depreciação dos shoppings anteriormente existentes no portfólio da companhia, cujos ativos foram reavaliados.

## CUSTO DE DEPRECIÇÃO (R\$ milhões)

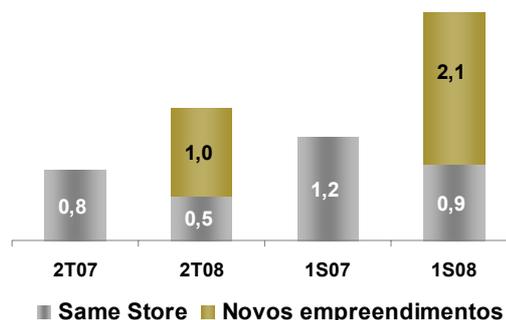


O aumento dos custos de ocupação está relacionado à vacância absorvida pela companhia nas aquisições efetuadas a partir do 3T07.

## EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA

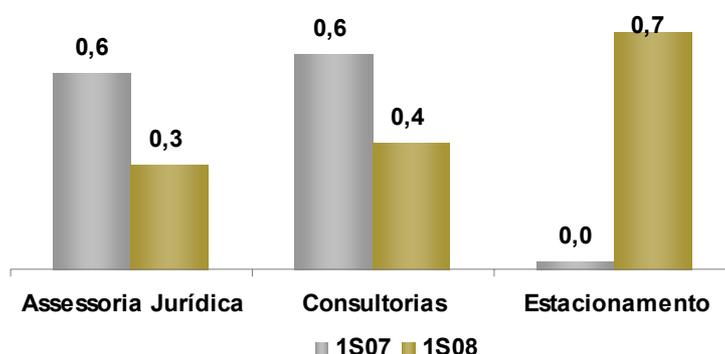


## CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



O aumento dos custos com serviços de terceiros no 2T08 é resultado do aumento de R\$ 0,3 milhão na contratação de serviços terceirizados para administração dos estacionamentos. No semestre, o aumento da contratação de serviços de estacionamento foi parcialmente compensado pela redução de contratação de serviços de assessoria jurídica e consultorias.

## EVOLUÇÃO DOS CUSTOS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)



## LUCRO BRUTO

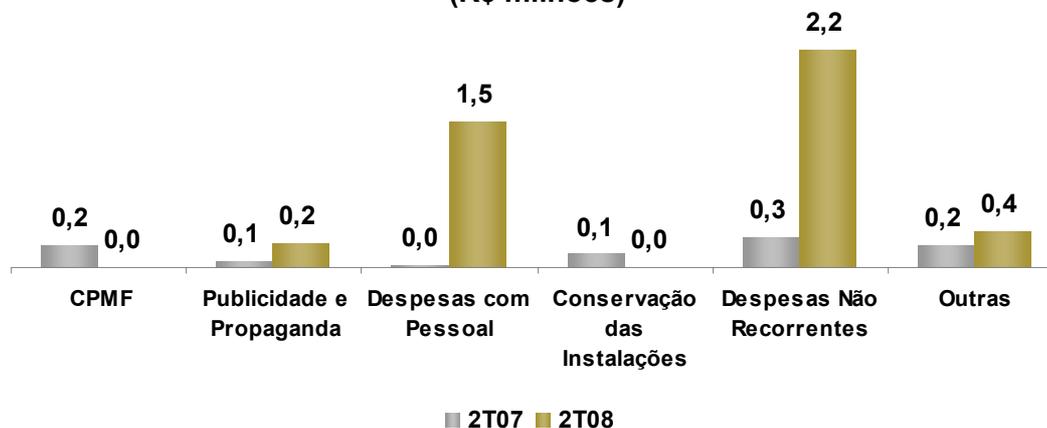
O lucro bruto do 2T08 totalizou R\$ 13,8 milhões, apresentando um aumento de 97,1% em relação ao mesmo período de 2007. No 1S08, o lucro foi de R\$ 25,1 milhões, com crescimento de 87,9%.

## DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais no 2T08 totalizaram R\$ 4,2 milhões, contra R\$ 1,0 milhão no mesmo período do ano anterior.

A variação nas despesas operacionais é resultado do aumento: (i) das despesas com pessoal, (ii) das despesas com publicidade, ambas relacionadas à estrutura de gestão administrativa e às despesas com publicações de companhia aberta, e (iii) das despesas não recorrentes (com oferta pública e captação de recursos); que foi parcialmente compensado pela redução das despesas com CPMF (extinta a partir de 1º de janeiro de 2008), das despesas com conservação e outras despesas.

## EVOLUÇÃO DAS DESPESAS OPERACIONAIS (R\$ milhões)



## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

As despesas financeiras no 2T08 foram de R\$ 9,4 milhões, versus R\$ 3,9 milhões no 2T07. No 1S08, as despesas financeiras foram de R\$ 17,1 milhões, em comparação com R\$ 7,7 milhões no mesmo período do ano anterior.

O aumento da despesa de juros esta relacionado ao maior nível de endividamento da companhia.

### RESULTADO FINANCEIRO

(R\$ milhões)	2T07	2T08	△	1S07	1S08	△
<b>Receitas</b>	<b>1,6</b>	<b>2,6</b>	<b>59,8%</b>	<b>3,1</b>	<b>3,6</b>	<b>16,2%</b>
Juros e variação monetária	0,2	1,5	696,4%	0,5	2,3	361,6%
Variação cambial	1,4	1,1	-20,7%	2,6	1,3	-49,7%
<b>Despesas</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>115,6%</b>	<b>(10,9)</b>	<b>(20,7)</b>	<b>90,9%</b>
Juros e variação monetária	(5,6)	(10,4)	87,4%	(10,9)	(18,8)	73,3%
Outras despesas financeiras	0,0	(1,6)	-	0,0	(1,9)	-
<b>Total</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(9,4)</b>	<b>138,7%</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(17,1)</b>	<b>121,3%</b>

## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (corrente e diferido)

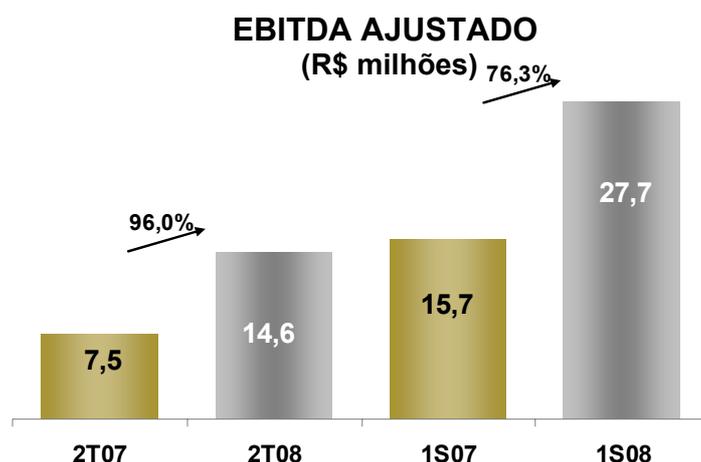
O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 2T08 foi um débito de R\$ 2,1 milhões, versus um débito de R\$ 1,2 milhão no 2T07.

## LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T08, General Shopping Brasil registrou um lucro líquido ajustado de R\$ 0,2 milhão, em comparação a um lucro de R\$ 1,2 milhão no 2T07.

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado do 2T08 totalizou R\$ 14,6 milhões, um crescimento de 96,0% em relação ao 2T07. A margem EBITDA ajustada foi de 73,9%, representando um aumento de 1,8 ponto percentual em relação ao 2T07, que teve uma margem de 72,1%. No 1S08, o EBITDA ajustado foi de R\$ 27,7 milhões, com crescimento de 76,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.



## RECONCILIAÇÃO DO EBITDA AJUSTADO

(R\$ mil)	2T07	2T08	Δ	1S07	1S08	Δ
<b>Resultado líquido</b>	<b>868</b>	<b>(1.938)</b>	<b>-323%</b>	<b>5.415</b>	<b>(2.222)</b>	<b>-141%</b>
(+) IRPJ / CSLL	1.245	2.131	71%	(1.450)	3.941	-372%
(+) Resultado financeiro líquido	3.939	9.394	138%	7.714	17.068	121%
(+) Depreciação e amortização	1.108	2.841	156%	3.561	6.556	84%
(+) Despesas não recorrentes <sup>(1)</sup>	291	2.179	649%	468	2.347	401%
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>7.451</b>	<b>14.607</b>	<b>96%</b>	<b>15.708</b>	<b>27.690</b>	<b>76%</b>
<b>Margem EBITDA ajustada</b>	<b>72,1%</b>	<b>73,9%</b>	<b>n.a</b>	<b>74,6%</b>	<b>73,2%</b>	<b>n.a</b>

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

## ESTRUTURA DE CAPITAL

A dívida bruta em 30 de junho de 2008 totalizou R\$ 431,1 milhões, enquanto em 31 de março de 2008 estava em R\$ 227,7 milhões. O aumento no endividamento da Companhia no período foi decorrente de novas captações de longo prazo.

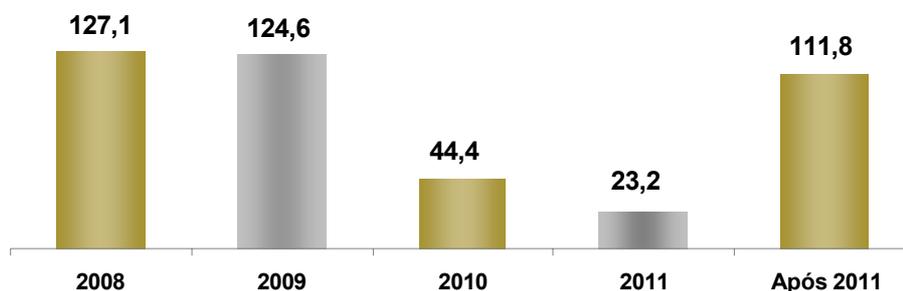
Considerando a posição de disponibilidades e aplicações financeiras vinculadas da companhia em 30 de junho de 2008, o saldo da dívida líquida total era de R\$ 241,5 milhões.

Instituição Financeira	Indexador	Taxa	31/3/08	30/6/08	%
BNDES	TJLP	6,0% ao ano	114.678	115.280	26,7%
Banco Itaú S.A.	Dólar / CDI	6,5% ao ano	27.898	162	0,0%
Bic Banco S.A.	CDI	10,0% ao ano	65.281	88.213	20,5%
Banco Real S.A.	Juros Pré-Fixados	21,7% ao ano	840	668	0,2%
Banco Pontual S.A.	Juros Pré-Fixados	1,0% ao ano	3.327	3.427	0,8%
Banco BBM S/A	CDI	9,0% ao ano	-	10.170	2,4%
Banco Tricury S.A.	CDI	8,0% ao ano	-	17.132	4,0%
Outros	-	-	17	18	0,0%
<b>Total de Empréstimos e Financiamentos</b>			<b>212.040</b>	<b>235.070</b>	<b>0,0%</b>
CCI <sup>(*)</sup> (Banco Itaú S.A.)	TR	11,0% ao ano	-	180.000	41,8%
CCI <sup>(*)</sup> (Nova União)	IGP-M	11,0% ao ano	15.675	15.998	3,7%
<b>Total</b>			<b>227.715</b>	<b>431.068</b>	<b>100,0%</b>

<sup>(\*)</sup> Certificado de crédito imobiliário

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

## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



## FLUXO DE CAIXA

No 2T08, o saldo das disponibilidades da companhia aumentou em R\$ 45,8 milhões, com saldo inicial de R\$ 31,8 milhões e saldo final de R\$ 77,6 milhões. Foram captados R\$ 207,2 milhões de novos empréstimos, sendo R\$ 180 milhões por meio da securitização de recebíveis imobiliários junto ao Banco Itaú BBA, com custo de TR + 11 % ao ano e prazo para pagamento de 120 meses.

Foram investidos R\$ 58,2 milhões no ativo permanente, sendo R\$ 29,0 milhões na aquisição de terrenos e o restante em obras dos projetos de greenfield e das expansões.

### EVOLUÇÃO DAS DISPONIBILIDADES NO 2T08 (R\$ milhões)



\* Aplicações financeiras vinculadas para amortização de empréstimos de curto prazo

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

R\$ 000	2T07	2T08	△	1S07	1S08	△
<b>Receita Bruta</b>	<b>12.195</b>	<b>21.256</b>	<b>74,3%</b>	<b>24.567</b>	<b>41.190</b>	<b>67,7%</b>
De aluguéis	9.324	17.904	92,0%	19.109	34.909	82,7%
De serviços	2.871	3.352	16,7%	5.458	6.281	15,1%
<b>Deduções da receita</b>	<b>(1.860)</b>	<b>(1.496)</b>	<b>-19,6%</b>	<b>(3.506)</b>	<b>(3.350)</b>	<b>-4,4%</b>
Pis / Cofins	(1.019)	(876)	-14,0%	(1.809)	(1.737)	-4,0%
ISS	(108)	(147)	35,7%	(202)	(277)	37,0%
Descontos e cancelamentos	(732)	(473)	-35,4%	(1.495)	(1.336)	-10,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>10.335</b>	<b>19.760</b>	<b>91,2%</b>	<b>21.061</b>	<b>37.840</b>	<b>79,7%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(3.319)	(5.933)	78,7%	(7.707)	(12.743)	65,3%
Custos de Pessoal	(857)	(805)	-6,0%	(1.626)	(1.780)	9,4%
Custos de Depreciação	(1.108)	(2.819)	154,4%	(3.561)	(6.513)	82,9%
Custo de Ocupação	(788)	(1.495)	89,7%	(1.168)	(2.972)	154,5%
Custos de Serviços de Terceiros	(566)	(814)	43,8%	(1.352)	(1.478)	9,3%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>7.016</b>	<b>13.827</b>	<b>97,1%</b>	<b>13.354</b>	<b>25.097</b>	<b>87,9%</b>
Despesas Operacionais	(964)	(4.240)	339,9%	(1.675)	(6.310)	276,7%
Gerais e administrativas	(1.795)	(6.182)	244,4%	(3.246)	(10.430)	221,3%
Outras receitas e despesas operacionais	831	1.942	133,7%	1.571	4.120	162,2%
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>	<b>6.052</b>	<b>9.587</b>	<b>58,4%</b>	<b>11.679</b>	<b>18.787</b>	<b>60,9%</b>
Resultado Financeiro	(3.939)	(9.395)	138,5%	(7.714)	(17.068)	121,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2.113</b>	<b>192</b>	<b>-90,9%</b>	<b>3.965</b>	<b>1.719</b>	<b>-56,6%</b>
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado antes do IR</b>	<b>2.113</b>	<b>192</b>	<b>-90,9%</b>	<b>3.965</b>	<b>1.719</b>	<b>-56,6%</b>
IR/CS - Correntes	(1.275)	(2.087)	63,6%	(7.744)	(3.889)	-49,8%
IR/CS - Diferidos	30	(45)	-250,0%	9.194	(52)	-100,6%
<b>Resultado líquido</b>	<b>868</b>	<b>(1.940)</b>	<b>-323,5%</b>	<b>5.415</b>	<b>(2.222)</b>	<b>-141,0%</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ 000		
ATIVO	31/03/08	30/06/08
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e Bancos	18.481	20.465
Aplicações Financeiras	13.291	57.147
Certificados de recebíveis imobiliários	286	341
Contas a receber	15.270	14.349
Impostos a recuperar	586	673
Imposto de renda e contribuição social diferidos	124	124
Outras contas a receber	9.882	121.193
<b>Total do circulante</b>	<b>57.920</b>	<b>214.292</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
Impostos a recuperar	1.392	1.367
Certificados de recebíveis imobiliários	1.137	1.110
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.893	6.946
Partes relacionadas	13.581	14.401
Depósitos e cauções	419	473
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>	<b>23.422</b>	<b>24.297</b>
<b>Permanente</b>		
Intangível	33.355	32.510
Imobilizado	628.253	667.269
<b>Total do Permanente</b>	<b>661.608</b>	<b>699.779</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>742.950</b>	<b>938.368</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>Circulante</b>		
Fornecedores	3.973	5.544
Empréstimos e financiamentos	181.889	206.940
Contas a pagar - compra de terrenos	20.950	14.618
Salários e encargos sociais	1.033	914
Impostos, taxas e contribuições	15.166	15.775
Impostos parcelados	595	595
Cédulas de créditos imobiliários	3.162	25.446
Imposto de renda e contribuição social diferidos	413	413
Partes relacionadas	19.820	17.328
Outras contas a pagar	17.271	20.180
<b>Total do circulante</b>	<b>264.272</b>	<b>307.753</b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>		
Empréstimos e financiamentos	30.152	28.130
Contas a pagar - compra de terrenos	5.195	5.112
Receitas de cessões a apropriar	12.546	11.974
Impostos parcelados	4.075	3.670
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.932	22.792
Provisão para contingências	11.025	10.083
Cédulas de créditos imobiliários	12.512	170.552
<b>Total do Exigível a Longo Prazo</b>	<b>98.437</b>	<b>252.313</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>380.241</b>	<b>378.302</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>742.950</b>	<b>938.368</b>

## FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ 000	1T08	2T08	1S08
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro (Prejuízo) líquido do período	(282)	(1.940)	(2.222)
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do trimestre com o caixa gerado pelas atividades operacionais:</b>			
Depreciações e amortizações	3.695	2.819	6.514
Constituição de provisão para contingências	180	187	367
Reversão de provisão para contingências	(343)	(1.129)	(1.472)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7	45	52
Encargos financeiros sobre contas a pagar de terrenos	398	190	588
Encargos financeiros sobre impostos parcelados	62	49	111
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	7.915	1.804	9.719
Encargos financeiros sobre partes relacionadas	330	339	669
Demais encargos financeiros	-	5.231	5.231
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, circulante e não circulante	(8)	(28)	(36)
Contas a receber	676	921	1.597
Impostos a recuperar, circulante e não circulante	(104)	(174)	(278)
Partes relacionadas	152	(820)	(668)
Outros, circulante e não circulante	237	(111.311)	(111.074)
Depósitos e cauções	(47)	(54)	(101)
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>			
Fornecedores	193	1.571	1.764
Impostos, taxas e contribuições	(666)	609	(57)
Salários e encargos sociais	(4)	(119)	(123)
Receita de cessões a apropriar	(342)	(572)	(914)
Impostos parcelados, circulante e não circulante	101	(454)	(353)
Partes relacionadas	(107)	(3.161)	(3.268)
Outros	9.580	2.909	12.489
<b>Caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>21.623</b>	<b>(103.088)</b>	<b>(81.465)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Aquisição de imobilizado	(66.874)	(57.667)	(124.541)
Aquisição de bens intangíveis	(22.344)	(579)	(22.923)
<b>Caixa consumido pelas atividades de investimento</b>	<b>(89.218)</b>	<b>(58.246)</b>	<b>(147.464)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Captação de empréstimos e financiamentos	87.210	49.790	137.000
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(5.877)	(35.847)	(41.724)
Captação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	180.000	180.000
Pagamento de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	212	(212)	-
Pagamentos de contas a pagar de terrenos	(13.591)	13.443	(148)
<b>Caixa consumido pelas atividades de financiamento</b>	<b>67.954</b>	<b>207.174</b>	<b>275.128</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE DISPONIBILIDADES (*)</b>	<b>359</b>	<b>45.840</b>	<b>46.199</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>			
Saldo final	31.772	77.612	77.612
Saldo inicial	31.413	31.772	31.413
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE DISPONIBILIDADES (*)</b>	<b>359</b>	<b>45.840</b>	<b>46.199</b>
<b>INFORMAÇÕES ADICIONAIS</b>			
Juros pagos durante o trimestre	690	8.057	8.747
Imposto de renda pago no trimestre	1.875	745	2.620

(\*) Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras

## GLOSSÁRIO

---

<b>ABL Total</b>	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.
<b>FFO Ajustado</b>	Funds From Operations – Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
<b>Lojas Âncoras</b>	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.
<b>Lojas Satélites</b>	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
<b>Malls</b>	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
<b>Merchandising</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
<b>Same Store Lease</b>	Receita de aluguéis de lojas já existentes no período de comparação.
<b>NOI</b>	Net Operating Income – Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização
<b>EBITDA Ajustado</b>	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
<b>Same Store ou Mesmas Lojas</b>	São os Shopping Centers que a companhia possui à mais de 1 ano. Neste trimestre são: Internacional Shopping de Guarulhos, Poli Shopping e Auto Shopping.
<b>Novos Empreendimentos</b>	São os Shopping Centers que a companhia adquiriu ou inaugurou no prazo inferior à 1 ano.
<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável ponderada pela participação da companhia nos Shopping Centers.
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
<b>Vacância</b>	ABL não locada no Shopping Center.
<b>Aluguel Percentual de Vendas</b>	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
<b>Aluguel Mínimo</b>	Aluguel base, definido em contrato de locação.
<b>NOI por m<sup>2</sup></b>	NOI dividido pela ABL própria média no período.
<b>FFO por m<sup>2</sup></b>	FFO dividido pela ABL própria média no período.
<b>Lucro Líquido Ajustado por m<sup>2</sup></b>	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>EBITDA Ajustado por m<sup>2</sup></b>	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.

## **TELECONFERÊNCIAS SOBRE OS RESULTADOS DO 2T08 E 1S08**

**15 de agosto de 2008**

### **EM PORTUGUÊS**

14h (horário de Brasília)

Telefone para conexão  
11 4688-6301

### **EM INGLÊS**

15h30 (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