



São Paulo, 14 de maio 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 primeiro trimestre de 2009 (1T09). 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 primeiro trimestre de 2008, exceto onde indicado contrário.

## 1T09

**abrasca**  
companhia associada

**itag**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

**GSHP3  
NOVO  
MERCADO**  
BOVESPA BRASIL

**igc**  
BOVESPA - BRASIL

### 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

## EBITDA AJUSTADO CRESCE 21,4% NO 1T09, COM MARGEM DE 70,0%. LUCRO BRUTO AUMENTA 41,6% E ALCANÇA R\$ 16,0 MILHÕES NO PERÍODO

- A receita bruta da General Shopping Brasil no 1T09 totalizou R\$ 25,1 milhões, crescimento de 25,9% em relação aos R\$ 19,9 milhões do 1T08.
- O NOI consolidado do 1T09 alcançou R\$ 18,2 milhões, com margem de 80,0% e crescimento de 21,4% em relação aos R\$ 15,0 milhões no 1T08.
- O lucro bruto do 1T09 totalizou R\$ 16,0 milhões, com margem de 70,3% e crescimento de 41,6% em comparação com os R\$ 11,3 milhões do 1T08.
- O EBITDA ajustado do 1T09 foi de R\$ 15,9 milhões, com margem de 70,0%, representando crescimento de 21,4% em comparação aos R\$ 13,1 milhões do 1T08.

### Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

(R\$ mil)	1T08	1T09	Var.
ABL Própria (Média no Período)	171.576	181.039	5,5%
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>19.934</b>	<b>25.099</b>	<b>25,9%</b>
Aluguel (Shoppings)	17.005	19.671	15,7%
Serviços	2.929	5.428	85,3%
<b>NOI</b>	<b>14.964</b>	<b>18.159</b>	<b>21,4%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>13.084</b>	<b>15.881</b>	<b>21,4%</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>(115)</b>	<b>9.296</b>	-
<b>FFO Ajustado</b>	<b>3.580</b>	<b>11.575</b>	<b>223,3%</b>
Margem NOI Consolidada	82,8%	80,0%	-2,8 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	72,4%	70,0%	-2,4 p.p.
Margem Lucro Líquido Ajustado	-0,6%	40,9%	-
Margem FFO Ajustado	19,8%	51,0%	31,2 p.p.
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	116,18	138,64	19,3%
NOI por m <sup>2</sup>	87,22	100,31	15,0%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	76,26	87,72	15,0%
Lucro Líquido ajustado m <sup>2</sup>	(0,67)	51,35	-
FFO Ajustado por m <sup>2</sup>	20,87	63,93	206,4%



## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

Ao fim do primeiro trimestre do exercício de 2009 a General Shopping Brasil S/A vem apresentar seus relatórios sobre os resultados do período.

Observamos no 1T09 um crescimento de 26% da receita bruta sobre o 1T08, demonstrando um ganho de eficiência sobre o correspondente crescimento de ABL (área bruta locável) de 6% no mesmo período. A propósito, observa-se uma desaceleração na velocidade de crescimento da ABL através da consolidação para todo o setor, em função dos fechamentos dos mercados de capitais de forma global, desde o 3T08.

A Companhia apresentou ainda um alto crescimento no “portfólio adquirido” (agora classificado como adquiridos ou inaugurados após o IPO) no 1T09 sobre o 1T08, de 15% (desconsiderando o efeito do pronunciamento CPC 06, o crescimento seria de 11%).

Os “aluguéis portfólio original” apresentam crescimento de 16,0% no 1T09 sobre o 1T08 (desconsiderando o efeito do pronunciamento CPC 06, o crescimento seria de 11%). Por outro lado, a participação de “aluguéis percentuais de vendas” sobre os aluguéis de locação foi reduzida de 7,5% no 1T08 para 7,0% no 1T09 (6,6% aplicando o CPC 06), influenciado principalmente por lojas âncoras de algumas categorias específicas.

Notamos um robusto crescimento da receita de serviços, de 85%, do 1T08 para 1T09, conforme o proposto pela Companhia em seu modelo de negócios. Por outro lado, a implantação destes serviços demanda aumento dos correspondentes custos (especialmente nas operações de estacionamento), notadamente em serviços de terceiros, pressionando a margem, mas aumentando a contribuição absoluta ao NOI em 21%.

A vacância no “portfólio original” foi reduzida de 3,9% no 1T08 para 3,8% no 1T09. Por outro lado, a vacância no “portfólio adquirido” aumentou ligeiramente no 1T09, para 5,3% contra 5,2% no 1T08. A vacância consolidada da Companhia ficou estável em 4,5% no 1T08 e 1T09, mas se considerada a desocupação temporária do Top Center para seu retrofit (com inauguração no 2T09), cairia para 3,7% no 1T09.

Quanto às despesas gerais e administrativas recorrentes, a Companhia realizou esforço para redução das mesmas na ordem de 6% no 1T09 em relação ao 1T08. O EBITDA ajustado cresceu 21,4% no trimestre sobre o correspondente em 2008, com margem de 70%.

A presença da administração próxima à “realidade do mall” e o ajuste correto do “tenant-mix”, associados a modelos de avaliação de vendas,



crédito e “performance”, são ainda mais importantes na atual conjuntura, em razão dos comentários adiante.

Como anteriormente comentado pela Companhia, a análise de fatores macroeconômicos e a modelagem microeconômica do consumo (demanda) são de grande importância para o modelo do nosso negócio, o que de maneira resumida procuramos comentar dentro dos dados e informações disponíveis.

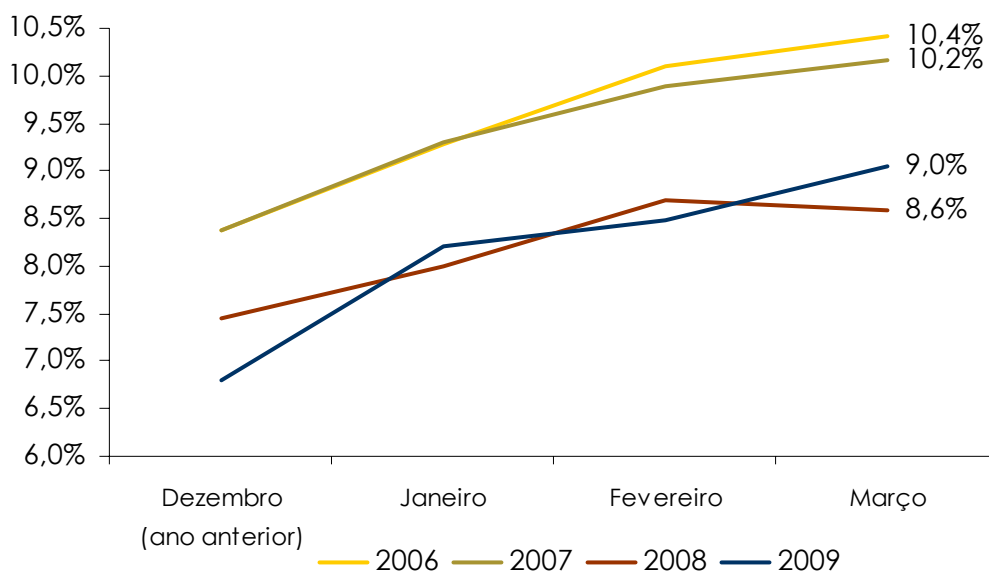
Os efeitos da desaceleração econômica global e que inspiram precaução parecem ainda não ter atingido a economia brasileira com a intensidade esperada por alguns analistas.

O crédito local, apesar de bem mais restrito que antes do 3º trimestre de 2008, já apresenta sinais de regularização.

Apesar da grande desaceleração da produção industrial, a mesma parece ter encontrado um piso a partir do qual mostra uma modesta recuperação.

Descendo aos fundamentos do consumo de varejo – nosso modelo de análise para o negócio de shopping centers -, além do efeito do crédito, deve ser considerado o efeito da renda, determinado pelo desempenho dos rendimentos e emprego.

**EVOLUÇÃO DA TAXA DE DESEMPREGO: MESES SELECIONADOS (%)**

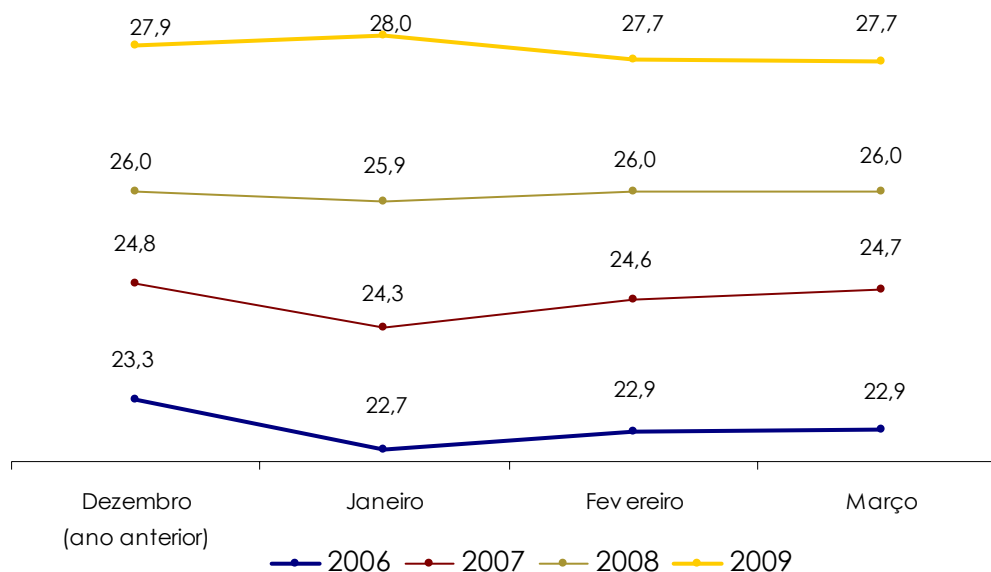


Fonte: PME-IBGE  
Elaboração GSB



Como notamos no gráfico acima, e comentado anteriormente, apesar de o desemprego no 1T09 apresentar uma curva mais acelerada de crescimento que o comportamento comparável nos últimos três anos, ainda apresenta indicadores melhores do que em 2006 e 2007, resultado dos avanços obtidos nos anos anteriores.

### MASSA DE RENDIMENTOS <sup>(1)</sup> REAL: EVOLUÇÃO RECENTE (R\$ bilhões)



Fonte: PME-IBGE

Elaboração GSB

<sup>(1)</sup> Massa de rendimento calculada com base na população ocupada e rendimento médio real habitual dos ocupados

Quanto à Massa de Rendimento Reais da população ocupada, nota-se apenas uma ligeira desaceleração no último trimestre, mas ainda com volumes reais bem acima dos anos anteriores, constantemente crescentes.

Entretanto, apesar destes fundamentos ainda positivos, dados os cenários divulgados, a expectativa de população apresenta uma forte retração no Índice de Confiança do Consumidor, afetando de forma mais acentuada as classes de renda superiores.

### SONDAGEM DE EXPECTATIVAS DO CONSUMIDOR

#### Índice de Confiança do Consumidor por Faixas de Renda

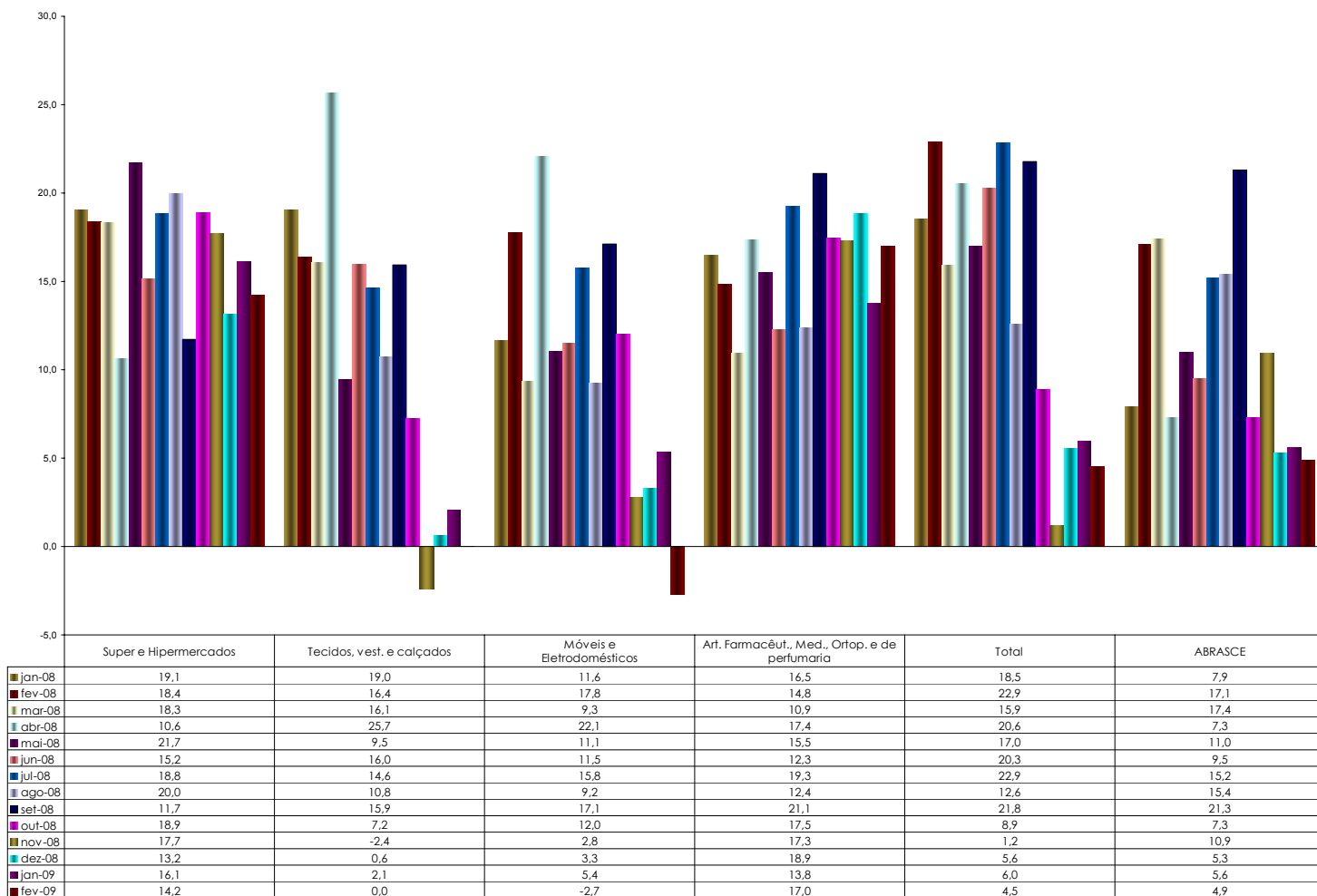
Renda Familiar (R\$)	Variação mensal (frente ao mês anterior)			Variação acumulada no período	
	jan/09	fev/09	mar/09	set/08 a fev/09	out/08 a mar/09
	2.100 a 4.800	3,7%	-3,6%	4,7%	-14,0%
4.800 a 9.600	5,9%	-1,5%	-1,6%	-11,2%	-12,1%
Acima de 9.600	3,5%	-2,8%	1,1%	-19,7%	-17,0%

Fonte: FGV; Elaboração: GSB



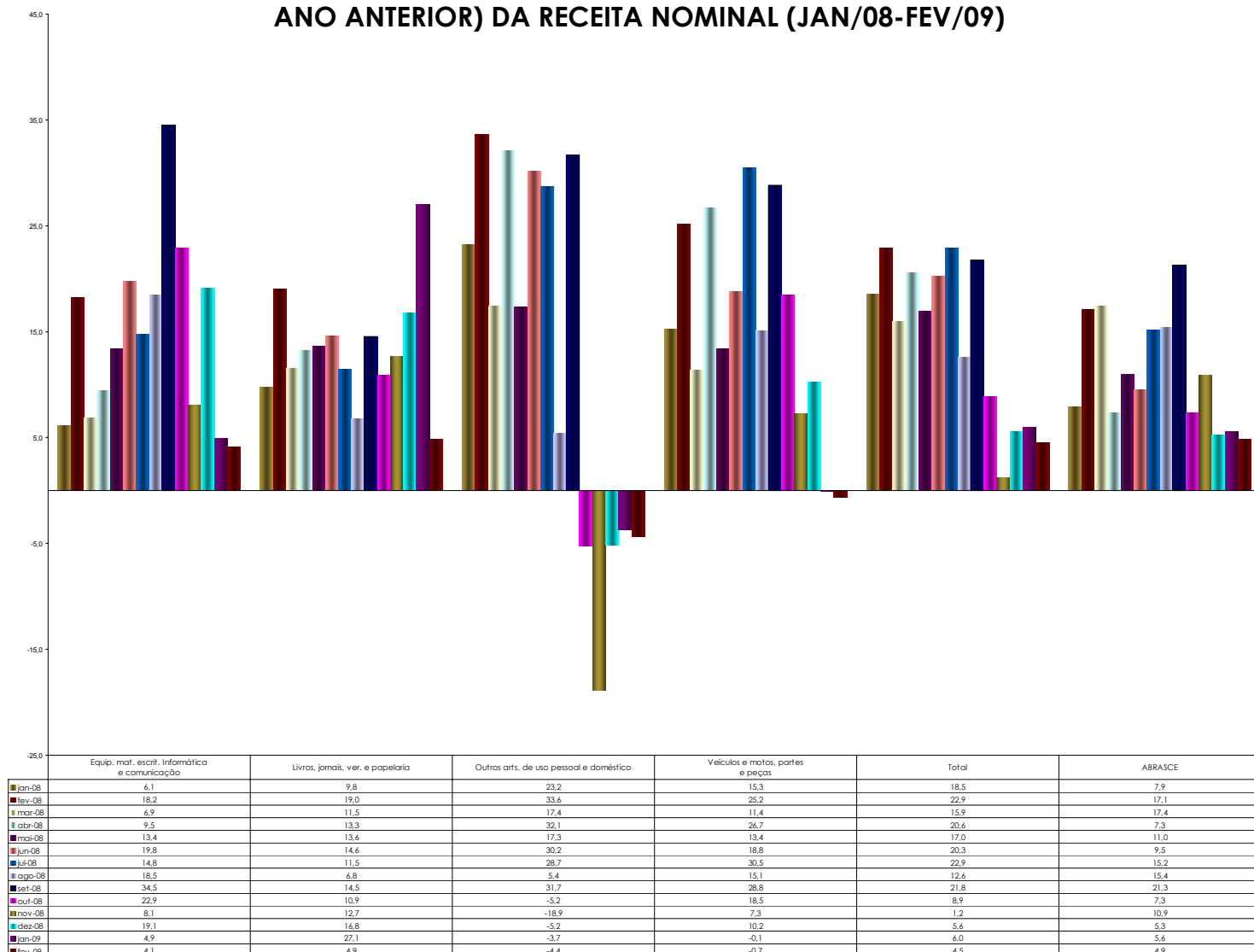
Esse comportamento, somado e combinado à restrição de crédito ocorrida, tem levado a resultados bastante divergentes entre as diversas categorias do varejo.

### DESEMPENHO DO SETOR VAREJISTA: VARIAÇÃO MENSAL (VS MESMO MÊS DO ANO ANTERIOR) DA RECEITA NOMINAL (JAN/08-FEV/09)





## DESEMPENHO DO SETOR VAREJISTA: VARIAÇÃO MENSAL (VS MESMO MÊS DO ANO ANTERIOR) DA RECEITA NOMINAL (JAN/08-FEV/09)



Dentre diversas razões para os comportamentos distintos dessas categorias de varejo, podemos ter a maior ou menor necessidade de financiamento ao consumidor, capacidade de financiamento do varejista, política de preços da indústria (custos ao varejista), política de preço/redução de estoques dos varejistas, estímulos governamentais de financiamento e redução tributária, entre outros.

Considerando esses fatores, continuamos vislumbrando fundamentos positivos de médio e longo prazo, adotando a precaução necessária à conjuntura atual. Assim, prossegue a comercialização dos "greenfields", com seu cronograma já ajustado à conjuntura. As operações já existentes, também, têm especial atenção nesse contexto.

Por tudo apresentado, agradecemos nossos colaboradores, lojistas, visitantes e clientes dos shopping centers por sua contribuição e prestígio à Companhia.

*Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores*





## RECEITA BRUTA

A receita bruta da Companhia totalizou R\$ 25,1 milhões no 1T09, crescimento de 25,9% em relação aos R\$ 19,9 milhões no 1T08.

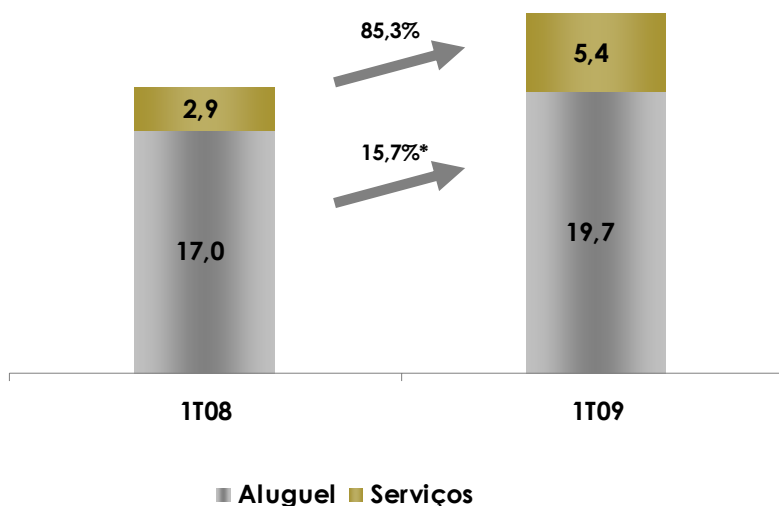
A receita bruta da General Shopping é dividida em dois segmentos: aluguéis e serviços. A receita bruta de aluguéis totalizou R\$ 19,7 milhões e a de serviços, R\$ 5,4 milhões no período. Estes números representaram crescimento de 15,7% e 85,3%, respectivamente.

A área bruta locável (ABL) atual da Companhia é de 181.039 metros quadrados. Das expansões dos shoppings Suzano e Internacional, aproximadamente 3.500 metros quadrados de ABL não geraram receitas nesse trimestre, em função do período contratual de carência.

Da mesma forma, 1.500 metros quadrados do Top Center também não geraram faturamento, em função da desocupação temporária para retrofit.

A receita bruta por metro quadrado foi R\$ 138,64 no 1T09. A receita bruta de aluguéis por metro quadrado totalizou R\$ 108,66 e a de serviços, R\$ 29,98, no trimestre.

### RECEITA BRUTA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS (R\$ milhões)

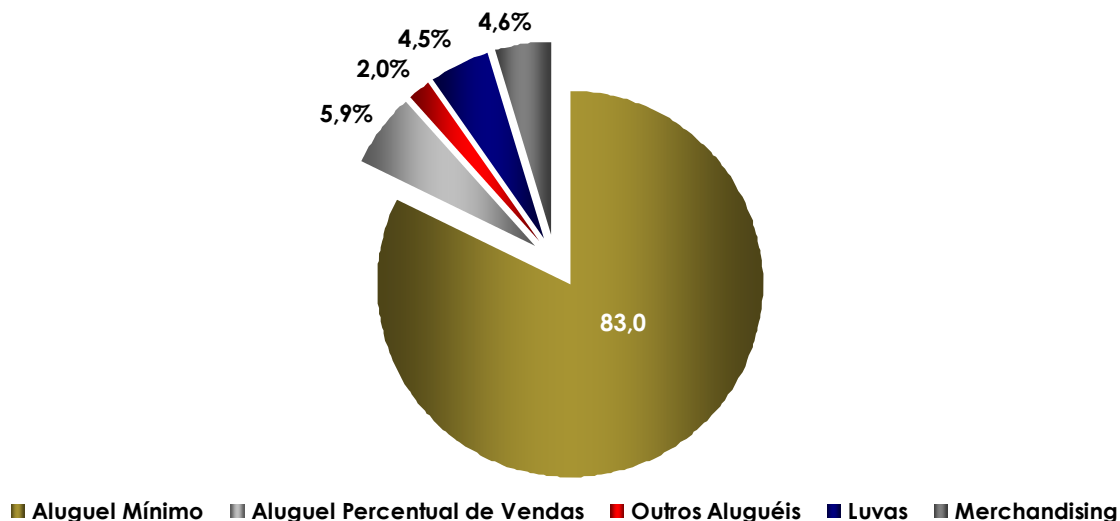


\* Ajustado com pronunciamento CPC 06

A receita de aluguéis é composta por aluguel mínimo, aluguel variável, quiosques (aluguéis temporários), luvas (*res sperata*) e outros aluguéis. Esses números representaram, no 1T09:



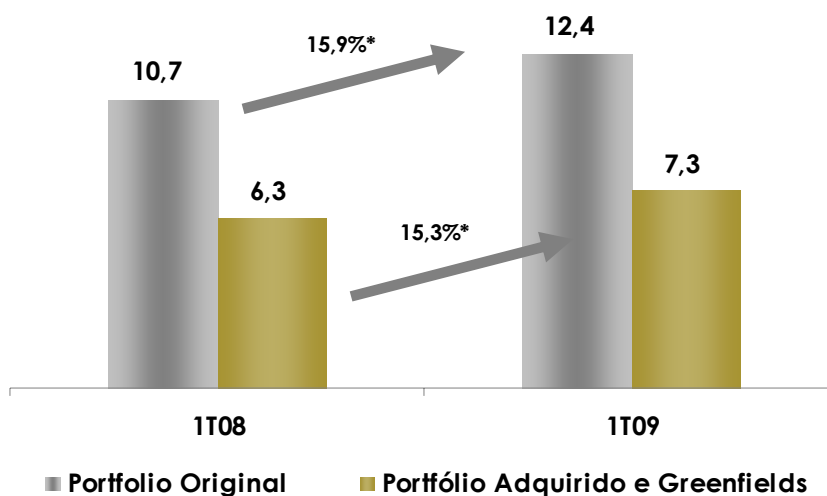
### COMPOSIÇÃO DAS RECEITAS DE ALUGUEL DO 1T09



A receita bruta de aluguéis no portfólio original (Poli Shopping, Internacional Shopping Guarulhos, Auto Shopping e Light) totalizou R\$ 12,4 milhões no 1T09, crescimento de 15,9%. A receita bruta de aluguéis por metro quadrado do portfólio original foi R\$ 128,11.

No portfólio adquirido e greenfield, a receita bruta somou R\$ 7,3 milhões, representando uma receita por metro quadrado de R\$ 86,31. No 1T08, essa receita foi de R\$ 6,3 milhões, um crescimento de 15,3%.

### RECEITA DE ALUGUEL (R\$ milhões)



\* Ajustado com pronunciamento CPC 06

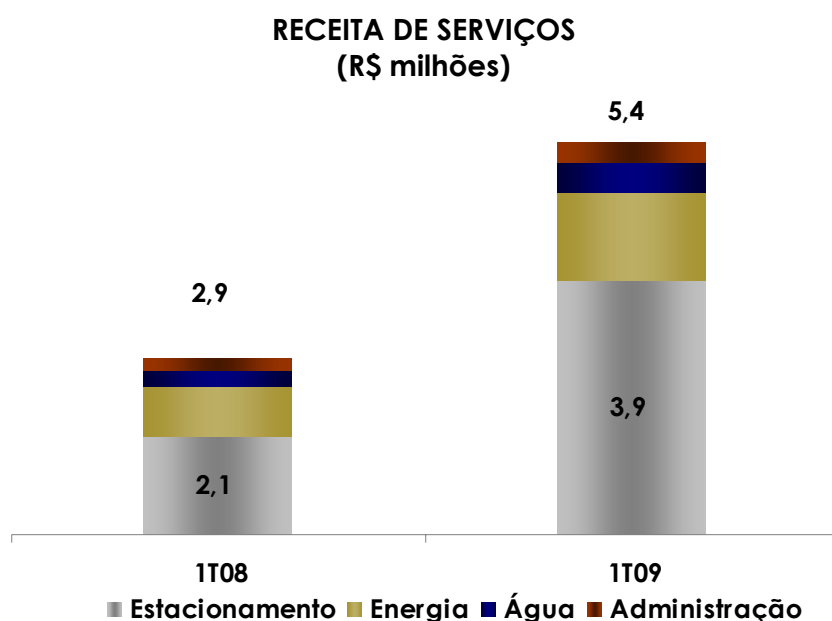




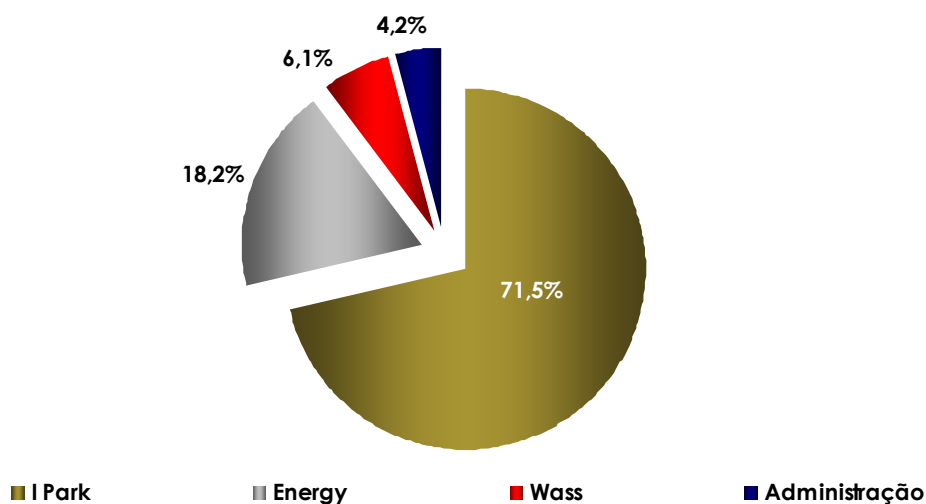
A receita de serviços totalizou R\$ 5,4 milhões no 1T09, crescimento de 85,3% em relação à receita de serviços do 1T08.

A receita de serviços de administração de estacionamentos apresentou crescimento acima de 87% no trimestre, atingindo R\$ 3,9 milhões e representando 71,5% do total das receitas de serviços.

A receita bruta de serviços por metro quadrado foi de R\$ 29,98. No portfólio original, essa receita foi de R\$ 36,61 e, no portfólio adquirido e greenfields, foi de R\$ 22,36.



### COMPOSIÇÃO DAS RECEITAS DE SERVIÇOS DO 1T09





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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 2,4 milhões no 1T09, ou 9,6% da receita bruta, versus R\$ 1,9 milhão, ou 9,3% da receita bruta, no mesmo período de 2008.

## RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A receita líquida apresentou crescimento de 25,6% no 1T09 em relação ao mesmo período de 2008, para R\$ 22,7 milhões, ante R\$ 18,1 milhões no 1T08.

## CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

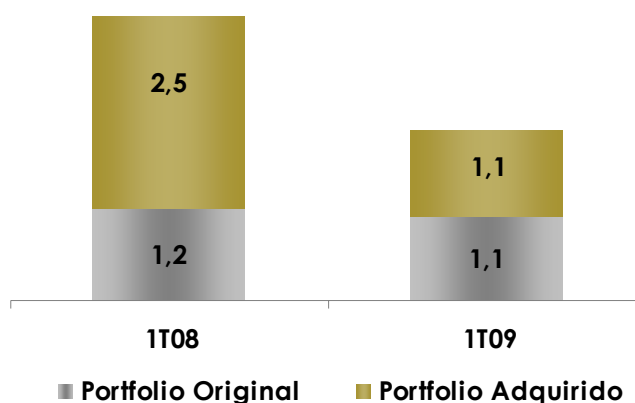
Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram diminuição de 1,0% no período, de R\$ 6,8 milhões no 1T08 para R\$ 6,7 milhões no 1T09.

<b>Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>			
<b>R\$ 000</b>	<b>1T08</b>	<b>1T09</b>	<b>Var.</b>
Pessoal	974	413	-57,6%
Depreciação	3.695	2.203	-40,4%
Custo de Ocupação	1.478	2.363	59,9%
Serviços de Terceiros	663	1.765	166,2%
<b>Total</b>	<b>6.810</b>	<b>6.744</b>	<b>-1,0%</b>

Na mesma base de comparação, o custo de pessoal caiu 57,6% em função da terceirização da mão-de-obra dos estacionamentos.

O custo de depreciação apresentou redução de aproximadamente 40% no 1T09 em relação ao 1T08. Esta redução é consequência do aumento do prazo de depreciação devido à vida útil dos empreendimentos, além da mudança do critério de amortização dos ágios. A vida útil dos empreendimentos é, em média, de 50 anos.

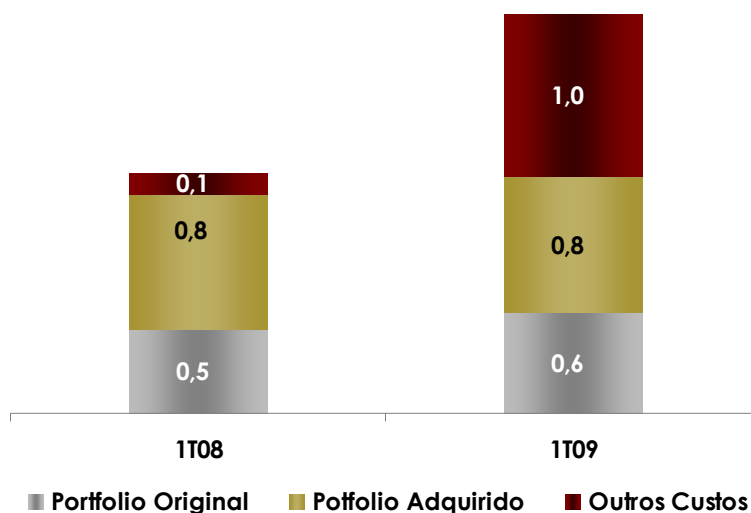
### CUSTO DE DEPRECIÇÃO (R\$ milhões)





O aumento dos custos de ocupação está relacionado ao início das operações da administração do estacionamento do Santana Parque Shopping.

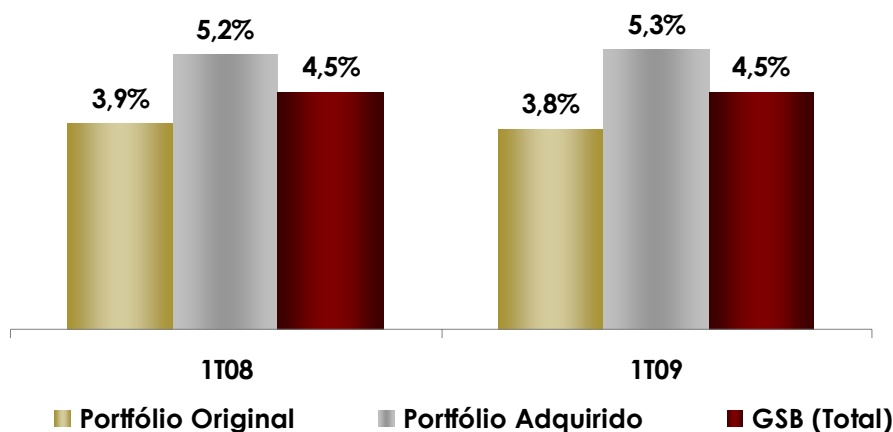
### CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



A vacância no “portfólio original” foi reduzida de 3,9% no 1T08 para 3,8% no 1T09. Por outro lado, a vacância no “portfólio novo” aumentou ligeiramente no 1T09, para 5,3%, contra 5,2% no 1T08.

A vacância consolidada da Companhia ficou estável em 4,5% no 1T08 e 1T09, mas se considerada a desocupação temporária do Top Center para seu retrofit (com inauguração no 2T09), cairia para 3,7% no 1T09.

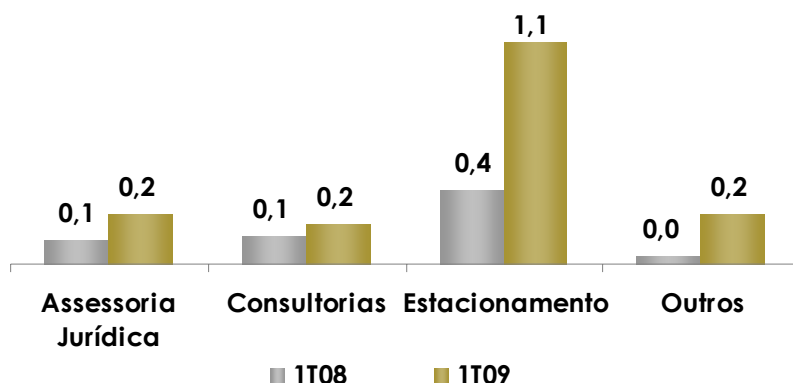
### EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA





Os custos com serviços de terceiros tiveram aumento no 1T09 em relação ao mesmo período de 2008. O item que mais cresceu nos custos com serviços de terceiros foi estacionamento, com aumento de R\$ 0,7 milhão em função da contratação de serviços terceirizados para administração, tanto nas operações atuais quanto nas novas operações.

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



### LUCRO BRUTO

O lucro bruto totalizou R\$ 16,0 milhões no 1T09, com margem de 70,3% e crescimento de 41,6% em comparação aos R\$ 11,3 milhões do 1T08.

### DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais totalizaram R\$ 3,5 milhões no 1T09, contra R\$ 2,1 milhões no mesmo período do ano anterior.

O principal item que influenciou o aumento das despesas operacionais foi a despesa não-recorrente de R\$ 1,2 milhão.

Abaixo, a variação das principais contas de despesas operacionais:

#### Despesas Operacionais

(R\$ milhão)	1T08	1T09
Publicidade e Propaganda	0,3	0,0
Despesas com Pessoal	1,9	1,6
Serviços de Terceiros	0,2	0,2
Despesas Não Recorrentes	0,0	1,2
Outras (inclui outras receitas e despesas operacionais)	(0,3)	0,5
<b>Total</b>	<b>2,1</b>	<b>3,5</b>



## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido foi de R\$ 2,6 milhões no 1T09, versus um resultado negativo de R\$ 7,7 milhões no 1T08. O aumento da despesa de juros está relacionado ao maior nível de endividamento da Companhia. Em decorrência da liquidação dos empréstimos junto ao BNDES, a empresa reconheceu como desconto o valor de R\$ 15,2 milhões.

<b>Resultado Financeiro Líquido</b>			
<b>(R\$ milhão)</b>	<b>1T08</b>	<b>1T09</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas</b>	<b>1,0</b>	<b>19,0</b>	<b>1737,3%</b>
Desconto (BNDES)	0,0	15,2	-
Juros e variação monetária	0,9	3,2	267,7%
Variação cambial	0,2	0,7	275,4%
<b>Despesas</b>	<b>(8,7)</b>	<b>(16,4)</b>	<b>88,4%</b>
Juros e variação monetária	(8,7)	(15,8)	81,9%
Variação cambial	0,0	(0,6)	-
<b>Total</b>	<b>(7,7)</b>	<b>2,6</b>	<b>-134,0%</b>

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

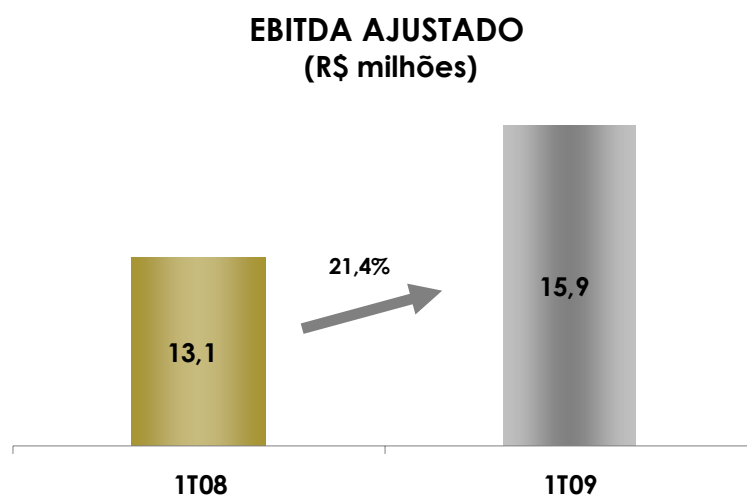
O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 1T09 foi de R\$ 6,9 milhões, versus R\$ 1,8 milhão no 1T08.

## LUCRO LÍQUIDO

No 1T09, a General Shopping Brasil registrou lucro de R\$ 8,1 milhões, em comparação a prejuízo de R\$ 0,2 milhão no 1T08.

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado do 1T09 totalizou R\$ 15,9 milhões, crescimento de 21,4% em relação ao 1T08. A margem EBITDA ajustado foi de 70,0%, queda de 2,4 pontos percentuais em relação à margem de 72,4% no 1T08.





### Reconciliação do EBITDA Ajustado

(R\$ mil)	1T08	1T09	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>(283)</b>	<b>8.107</b>	-
(+) IRPJ / CSLL	1.809	6.918	282,4%
(+) Resultado Financeiro Líquido	7.673	(2.612)	-134,0%
(+) Depreciação e Amortização	3.715	2.279	-38,7%
(+) Despesas Não Recorrentes	168	1.188	607,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>13.084</b>	<b>15.881</b>	<b>21,4%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>72,4%</b>	<b>70,0%</b>	<b>-2,4 p.p.</b>

### ESTRUTURA DE CAPITAL

A dívida bruta estava em R\$ 326,4 milhões em 31 de março de 2009, enquanto em 31 de dezembro de 2008, estava em R\$ 505,5 milhões.

Considerando a posição de caixa e aplicações financeiras da companhia em 31 de março de 2009, o saldo da dívida líquida total era de R\$ 292,1 milhões.

R\$ 000								
Instituição Financeira	Indexador	Taxa	31/3/09	2009	2010	2011	2012	Após 2012
Banco BBM	CDI	9,0% a.a	2.979	2.979	-	-	-	-
Banco Industrial e Comercial	CDI	10,0% a.a	53.173	53.173	-	-	-	-
Banco Tricury	CDI	15,4% a.a	4.508	1.691	2.254	563	-	-
Banco Itaú S.A	US\$	6,5% a.a	117	117	-	-	-	-
Banco Pontual S.A		1,0% a.m	3.749	3.749	-	-	-	-
Banco Real S.A		21,7% a.a	298	298	-	-	-	-
CCI - Nova União	IGP-M	11,0% a.a	15.303	1.104	1.622	1.800	1.800	8.977
CCI - Unibanco	IGP-M	12,0% a.a	66.329	9.342	12.456	12.015	12.456	20.060
CCI - Itaú BBA	TR	11,0% a.a	179.904	18.909	27.313	27.013	27.313	79.356
Outros			19	19	-	-	-	-
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>			<b>326.379</b>	<b>91.381</b>	<b>43.645</b>	<b>41.391</b>	<b>41.569</b>	<b>108.393</b>

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.



## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

R\$ mil	1T08	1T09	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>19.934</b>	<b>25.099</b>	<b>25,9%</b>
De Aluguéis	17.005	19.671	15,7%
De Serviços	2.929	5.428	85,3%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(1.854)</b>	<b>(2.398)</b>	<b>29,3%</b>
Pis / Cofins	(860)	(1.363)	58,5%
ISS	(130)	(228)	75,3%
Descontos	(864)	(807)	-6,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>18.080</b>	<b>22.701</b>	<b>25,6%</b>
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.810)	(6.744)	-1,0%
Pessoal	(974)	(413)	-57,6%
Depreciação	(3.695)	(2.203)	-40,4%
Ocupação	(1.478)	(2.363)	59,9%
Serviços de Terceiros	(663)	(1.765)	166,2%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>11.270</b>	<b>15.957</b>	<b>41,6%</b>
Despesas Operacionais	(2.070)	(3.544)	71,2%
Gerais e Administrativas	(4.248)	(4.948)	16,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	2.178	1.404	-35,5%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>9.200</b>	<b>12.413</b>	<b>34,9%</b>
Resultado Financeiro	(7.673)	2.612	-134,0%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.527</b>	<b>15.025</b>	<b>884,1%</b>
Resultado Não Operacional	-	-	-
<b>Resultado Antes do IR</b>	<b>1.527</b>	<b>15.025</b>	<b>884,1%</b>
IR/CS - Correntes	(1.802)	(6.918)	283,9%
IR/CS - Diferidos	(7)	-	-100,0%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(282)</b>	<b>8.107</b>	<b>6469,2%</b>





## BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ mil		31/12/08	31/03/09
	<b>ATIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e Bancos		73.589	8.031
Aplicações Financeiras		20.409	19.149
Certificados de recebíveis imobiliários		379	366
Contas a receber		20.300	18.563
Impostos a recuperar		627	879
Imposto de renda e contribuição social diferidos		28	28
Outras contas a receber		119.480	2.848
<b>Total do circulante</b>		<b>234.812</b>	<b>49.864</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>			
Impostos a recuperar		868	752
Certificados de recebíveis imobiliários		1.054	1.025
Imposto de renda e contribuição social diferidos		6.165	6.165
Partes relacionadas		12.067	12.819
Depósitos e cauções		642	644
Outras contas a receber		7.000	7.129
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>		<b>27.796</b>	<b>28.534</b>
<b>Permanente</b>			
Intangível		30.544	30.511
Imobilizado		711.362	726.962
<b>Total do Permanente</b>		<b>741.906</b>	<b>757.473</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.004.514</b>	<b>835.871</b>
	<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		13.461	13.570
Empréstimos e financiamentos		216.156	62.122
Contas a pagar - compra de terrenos		9.094	6.645
Salários e encargos sociais		1.694	1.856
Impostos, taxas e contribuições		19.078	26.986
Impostos parcelados		325	199
Cédulas de créditos imobiliários		33.104	30.277
Imposto de renda e contribuição social diferidos		413	413
Partes relacionadas		26.178	21.828
Outras contas a pagar		12.477	13.286
<b>Total do circulante</b>		<b>331.980</b>	<b>177.182</b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>			
Empréstimos e financiamentos		20.741	2.721
Receitas de cessões a apropriar		11.397	11.272
Impostos parcelados		3.674	3.645
Imposto de renda e contribuição social diferidos		20.231	20.214
Provisão para contingências		8.654	8.378
Cédulas de créditos imobiliários		234.744	231.259
<b>Total do Exigível a Longo Prazo</b>		<b>299.441</b>	<b>277.489</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>373.093</b>	<b>381.200</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>1.004.514</b>	<b>835.871</b>


**FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO**

R\$ 000	31/03/09	31/03/08
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido (Prejuízo) do trimestre</b>	<b>8.107</b>	<b>(282)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do trimestre com o caixa gerado pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciações e amortizações	2.279	3.695
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-
Constituição de provisão para contingências	-	180
Reversão de provisão para contingências	(466)	(343)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	7
Encargos financeiros	2.721	8.706
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, circulante e não circulante	42	(8)
Contas a receber	1.731	676
Impostos a recuperar, circulante e não circulante	(136)	(104)
Outros, circulante e não circulante	116.503	237
Depósitos e cauções	(2)	(47)
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>		
Fornecedores	(1.295)	193
Impostos, taxas e contribuições	7.908	(666)
Salários e encargos sociais	162	(4)
Receita de cessões a apropriar	(125)	(342)
Impostos parcelados, circulante e não circulante	(155)	101
Outros	809	9.580
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais</b>	<b>138.083</b>	<b>21.579</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição de imobilizado	(16.284)	(66.875)
Aquisição de bens intangíveis	-	(22.344)
<b>Caixa consumido nas atividades de investimento</b>	<b>(16.284)</b>	<b>(89.219)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Captação de empréstimos e financiamentos	4.500	87.210
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(172.015)	(5.877)
Pagamento de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CCI	(13.551)	212
Partes relacionadas	(5.102)	45
Pagamentos de contas a pagar de terrenos	(2.449)	(13.591)
<b>Caixa líquido (consumido pelas) gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>(188.617)</b>	<b>67.999</b>
<b>AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>(66.818)</b>	<b>359</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	93.998	31.413
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	27.180	31.772



## 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>CPC 06</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
<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 há mais de um 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 a um 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.