MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping Brasil S.A. submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

MENSAGEM 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 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 portfólio"), 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. Apresentou no 4T08 NOI 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.

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping Brasil é uma das maiores empresas brasileiras de propriedade e administração de shoppings centers em seus diversos modelos, além de exploração de serviços complementares.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shoppings centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilização de nossos shopping centers por suas receitas locatícias e de prestação de serviços através da melhor performance varejista nos mesmos. Nossa estratégia é de, considerando as avaliações mercadológicas das localidades:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros ou acréscimos de participações;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shoppings centers;
- desenvolvimento de novas formas de shoppings centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shoppings centers.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

De maneira até então diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista. Nosso foco principal é o de locatários varejistas que atendam às classes de consumo B e C.

Nossas atividades são de (i) planejamento e administração de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas) com participação em suas vendas; (iii) locação de espaços publicitários e promocionais ("merchandising"); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica; (vi) gestão do fornecimento de água para os empreendimentos. (Vide descrição das receitas em desempenho econômico e financeiro).

No primeiro trimestre de 2008, concluímos a aquisição de 100% do Top Center, na cidade de São Paulo e 100% do Unimart Shopping, na cidade de Campinas, estado de São Paulo.

No quarto trimestre de 2008 concluímos as expansões do Suzano Shopping, na cidade de Suzano, estado de São Paulo e do Internacional Shopping Guarulhos. Essas expansões acrescentaram 6.463m2 e 3.000m2 de ABL (área bruta locável) respectivamente para a Companhia.

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 haver apresentado crescimento no 4T08, a contração de crédito (como antecipado em 3T08) afetou mais adversamente as grandes redes, cujas vendas eram em grande medidas financiadas. O desemprego também já dá sinais de crescimento, embora em grau menor do que inicialmente antecipado por alguns estrategistas.

PESQUISA MENSAL DO COMÉRCIO

											Crescimento anual (%)	
Atividades	**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 sejam 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.

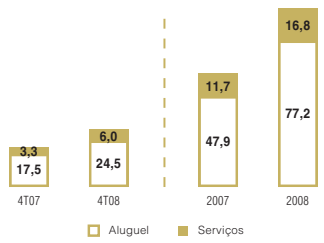
Mais uma vez, agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes de nossos empreendimentos por sua participação no sucesso de mais esse ano findo.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Receitas

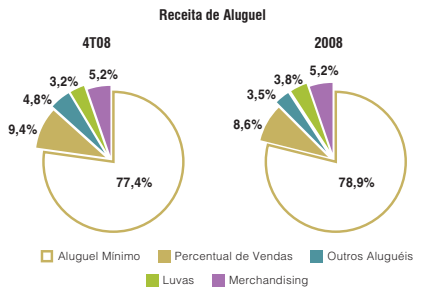
A receita bruta total da Companhia totalizou R$ 30,5 milhões no 4T08, aumento de 46,3% em relação ao 4T07. A receita anual da empresa apresentou crescimento de 57,8% em relação ao ano anterior.

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:

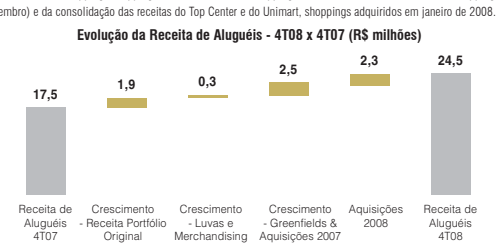
Receita de Aluguel



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

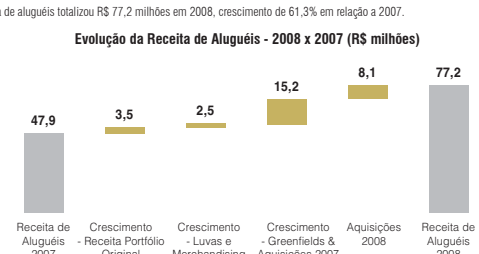
Essa variação é resultado do crescimento das receitas dos shoppings pertencentes ao portfólio original da Companhia (Internacional Shopping, Auto Shopping e Poli Shopping); crescimento das receitas de luvas e merchandising; crescimento das receitas dos shoppings adquiridos e inaugurados em 2007 (Suzano 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)



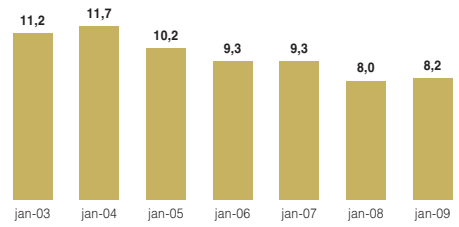
A receita de aluguéis totalizou R$ 77,2 milhões em 2008, crescimento de 61,3% em relação a 2007.

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%.

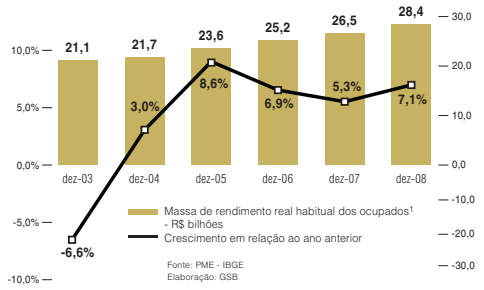
Evolução da Taxa de Desocupação para os Meses de Janeiro (%)



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, crescimento 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)



(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

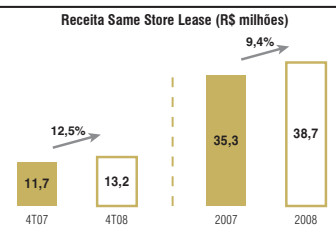
Ainda, nota-se que a Confiança do Consumidor medida durante o período de rápida desaceleração econômica (desde set/08) deteriorou-se mais nas classes altas de consumidores, apesar de todas classes apontarem uma tendência negativa para esse índice.

	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

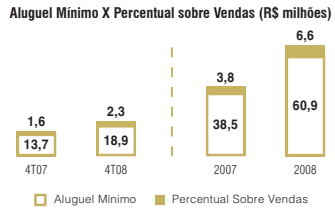
Analisando separadamente as diversas categorias de varejistas presentes no shopping centers, apesar de um resultado consolidado positivo no 4T08, notamos desempenhos bastante diferentes entre as mesmas. Isso confirma a informação sobre "criteriosidade" dos varejistas na seleção de suas novas lojas, que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

Receita Same Store Lease (R$ milhões)



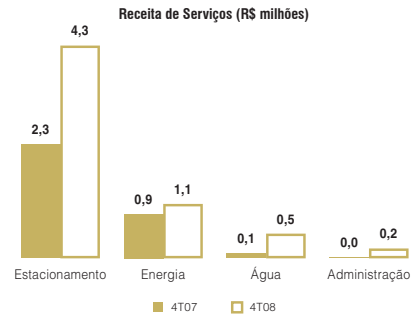
A receita de aluguel sobre percentual de vendas representou 10,8% no 4T08 em relação à receita total de aluguéis de lojas, ante 10,6% no 4T07. Na comparação anual, aumentou de 8,9% em 2007 para 9,7% em 2008.

Aluguel Mínimo X Percentual sobre Vendas (R$ milhões)



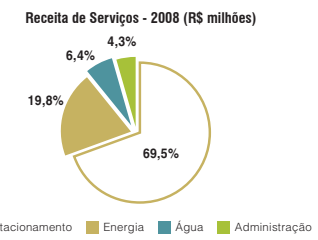
No 4T08, as receitas de serviços aumentaram 81,4%, para R$ 6,0 milhões. O aumento de 91,7% das receitas de administração dos estacionamentos foi o principal fator para o crescimento no período.

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

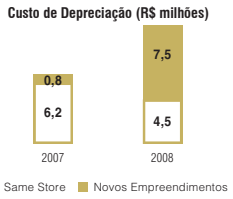
Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um aumento de 32,5% no trimestre, de R$ 5,1 milhões no 4T07 para R$ 6,7 milhões no 4T08. No ano, o aumento foi de 48,7%, de R$ 17,2 milhões em 2007 para R$ 25,6 milhões em 2008.

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	-	(100,0%)	-	-	-
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%.

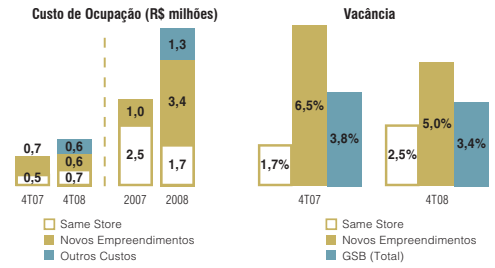
No 4T08, a depreciação aumentou 48,2% em função dos novos empreendimentos. No ano, o aumento foi de 71,5%, resultado do aumento da depreciação de R$ 6,7 milhões dos novos empreendimentos, que foi parcialmente compensado pela redução de R$ 1,7 milhão na depreciação dos shoppings anteriormente existentes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

Custo de Depreciação (R$ milhões)



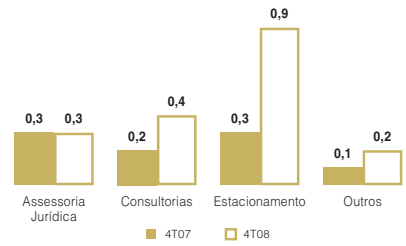
O aumento dos custos de ocupação está relacionado à vacância absorvida pela Companhia nas aquisições efetuadas a partir do 3T07.

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	-
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.

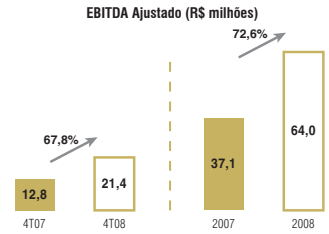
Lucro Líquido

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.

EBITDA Ajustado (R$ milhões)



Reconciliação do EBITDA Ajustado (R$ mil)	**4T07**	**4T08**	**Var.**	**2007**	**2008**	**Var.**
Resultado líquido	**52**	**3.416**	**6.416,2%**	**(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

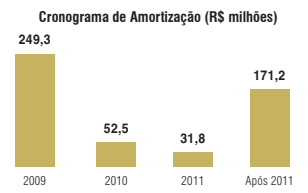
A dívida bruta em 31 de dezembro de 2008 totalizava R$ 504,7 milhões, enquanto em 30 de setembro de 2008, estava em R$ 415,6 milhões. O aumento no endividamento da Companhia no período foi decorrente das novas captações efetuadas.

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)

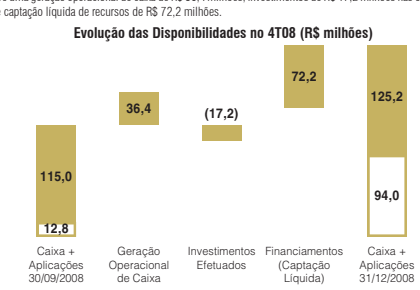


Fluxo de Caixa

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.

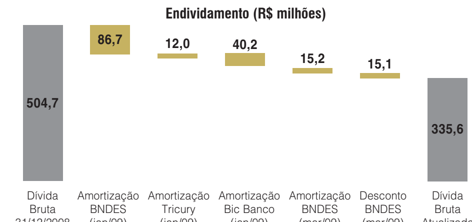
Continua...

...Continuação

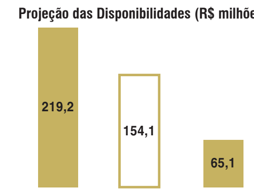
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

Endividamento (R$ milhões)

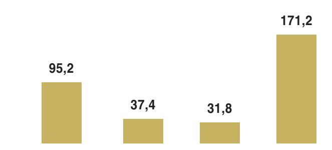


Projeção das Disponibilidades (R$ milhões)



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

Cronograma Atualizado de Amortização (R$ milhões)



MERCADO DE CAPITAIS - GOVERNANÇA - POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O Ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, conseqüentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

Além do acesso ao mercado de capitais, a listagem no Novo Mercado beneficiou a Companhia com as melhores práticas de gestão, aplicando-se os conceitos de Governança Corporativa e equânimes direitos aos acionistas.

Nossa política de dividendos aprovada é a distribuição dos dividendos mínimos na forma da legislação aplicável, por considerarmos atrativa rentabilidade para o reinvestimento da Companhia.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 324 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shopping centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica).
- reciclagem da água para utilização em sanitários e até evaporação nas torres de refrigeração.
- reciclagem de detritos e óleos.
- paisagismo com reflorestamento.
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

Em atendimento às disposições da Instrução CVM nº 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2008 pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória no artigo 54 do seu Estatuto Social.

BALANÇOS PATRIMONIAIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 *(Em milhares de reais - R$)*

ATIVO	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
CIRCULANTE					
Caixa e bancos		58	128	73.589	7.608
Aplicações financeiras	3	18.284	23.654	20.409	23.805
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	11	-	-	379	251
Contas a receber	4	-	-	20.300	15.946
Impostos a recuperar	5	32	17	627	482
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	-	28	124
Outras contas a receber	6	182	68	119.480	10.119
Total do ativo circulante		**18.556**	**23.867**	**234.812**	**58.335**
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo:					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	11	-	-	1.054	1.164
Imposto a recuperar	5	868	1.280	868	1.280
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	-	6.165	6.900
Partes relacionadas	20	320.429	239.716	12.067	13.733
Depósitos e cauções		-	-	642	372
Outras contas a receber	6	-	-	7.000	-
Investimentos	7	128.340	115.395	-	-
Imobilizado	8	4.121	1.481	711.362	548.113
Intangível	9	-	-	30.544	11.011
Total do ativo não circulante		**453.758**	**357.872**	**769.702**	**582.573**
TOTAL DO ATIVO		**472.314**	**381.739**	**1.004.514**	**640.908**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
CIRCULANTE					
Fornecedores		907	130	13.461	3.780
Empréstimos e financiamentos	10	47.489	-	216.156	16.752
Contas a pagar - compra de imóveis	12	-	-	9.094	14.766
Salários e encargos sociais		1.473	682	1.694	1.037
Impostos, taxas e contribuições		94	10	19.078	15.832
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	-	413	413
Impostos parcelados	13	-	-	325	485
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	11	-	-	33.104	2.784
Partes relacionadas	20	48.558	-	26.178	19.927
Outras contas a pagar		700	403	12.477	7.691
Total do passivo circulante		**99.221**	**1.225**	**331.980**	**83.467**
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	20.741	107.916
Contas a pagar - compra de imóveis	12	-	-	-	5.112
Receitas de cessões a apropriar	2.j	-	-	11.397	12.888
Impostos parcelados	13	-	-	3.674	4.022
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	-	20.231	22.999
Provisão para contingências	14	-	-	8.654	11.188
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	11	-	-	234.744	12.802
Total do passivo não circulante		**-**	**-**	**299.441**	**176.927**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	15	317.813	317.813	317.813	317.813
Reserva de reavaliação em controladas	8	80.626	81.322	130.421	131.367
Prejuízos acumulados		(25.346)	(18.621)	(75.141)	(68.666)
Total do patrimônio líquido		**373.093**	**380.514**	**373.093**	**380.514**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**472.314**	**381.739**	**1.004.514**	**640.908**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA) PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 *(Em milhares de reais - R$)*

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de reavaliação em controladas	Prejuízos acumulados	Total
Constituição da Sociedade em 6 de março de 2007	1	9	-	-	9
Aumento de capital em 30 de março de 2007	15	31.076	-	-	31.076
Reserva de reavaliação em controladas	8	-	81.822	-	81.822
Aumento de capital por oferta pública primária de ações	15	286.728	-	-	286.728
Prejuízo do período		-	-	(19.121)	(19.121)
Realização da reserva de reavaliação		-	(500)	500	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007		**317.813**	**81.322**	**(18.621)**	**380.514**
Aplicação da Lei nº 11.638/07	2	-	-	286	286
SALDOS DE ABERTURA EM 1º DE JANEIRO DE 2008		**317.813**	**81.322**	**(18.335)**	**380.800**
Prejuízo do exercício		-	-	(7.707)	(7.707)
Realização da reserva de reavaliação		-	(696)	696	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008		**317.813**	**80.626**	**(25.346)**	**373.093**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 *(Valores expressos em milhares de reais - R$, ou quando de outra forma indicado)*

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A General Shopping Brasil S.A. ("Sociedade") foi constituída em 6 de março de 2007 e, em 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shopping centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: (a) Levian Participações e Empreendimentos Ltda.; e (b) Atlas Participações Ltda.

A Sociedade tem como principais objetivos: (a) a administração de bens próprios e de terceiros; (b) a participação em negócios mobiliários; e (c) a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas.

Em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade possui deficiência consolidada de R$ 97.168 de capital circulante líquido. A Administração está estudando alternativas para a obtenção de financiamentos de curto e longo prazos que possibilitem a liquidação das dívidas classificadas no passivo circulante. A Sociedade possui alternativas para a reestruturação e alongamento do perfil dessas dívidas por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Em 2008, foram efetuadas duas operações que captaram R$ 180.000 e R$ 70.000 em junho e dezembro, respectivamente. A Administração da Sociedade, com base nessas alternativas e nos fluxos de caixa projetados das operações, não antecipa problemas na efetivação da reestruturação pretendida e, dessa forma, assegura o cumprimento das obrigações de curto prazo.

As controladas diretas e indiretas pela Sociedade e que foram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas são as seguintes:

- **Atlas Participações Ltda. ("Atlas") -** tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral no I Park Estacionamento Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., Internacional Guarulhos Shopping Center Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. e Vide Serviços e Participações Ltda.
- **ABK do Brasil -** Empreendimentos e Participações Ltda. ("ABK") - tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a ABK é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Levian Participações e Empreendimentos Ltda. ("Levian") -** tem por objeto a administração de bens próprios, a participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente, a Levian é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. ("Poli Empreendimentos") -** tem por objeto a exploração do ramo de shopping center por meio da locação de imóveis próprios ou sublocação de imóveis locados de terceiros. Atualmente, a Poli Empreendimentos é a detentora do Poli Shopping Center.
- **Park Shopping Administradora Ltda. ("Park Shopping Administradora") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários.
- **Send Empreendimentos e Participações Ltda. ("Send") -** tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Send é detentora de 96% de um imóvel que será utilizado para a construção de um shopping center na cidade de Barueri - SP, 50% de um imóvel na cidade de São Bernardo do Campo – SP e 30% de um shopping center a ser construído e entregue, pronto e acabado, no município de Itupeva - SP, possuindo opção de compra de mais 20% desse empreendimento. A Send é detentora de 100% das cotas da empresa Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda ("Uniplaza") que tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, de centros de comerciais, próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Uniplaza é detentora de 100% do Unimart Shopping.
- **Manzanza Holding Participações Ltda ("Manzanza") -** tem por objeto a prestação de serviços de consultoria e administração de Shopping Center e administração de bens próprios.
- **Nova União Administradora e Incorporadora S.A. ("Nova União") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. Atualmente, a Nova União é proprietária de fração ideal do terreno onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center.
- **Sulishopping Empreendimentos Ltda. ("Sulishopping") -** tem por objeto a exploração do ramo de shopping center através de locação de imóveis próprios ou sublocação de imóveis locados de terceiros.
- **I Park Estacionamento Ltda. ("I Park") -** tem por objeto a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente, a I Park é responsável pela exploração dos estacionamentos do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, do Internacional Guarulhos Shopping Center, do Shopping Light, do Santana Parque Shopping e do Suzano Shopping Center.
- **Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. ("Wass") -** tem por objeto a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Shopping Center, para o Internacional Guarulhos Auto Shopping Center e para o Cascavel JL Shopping.
- **Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. ("Energy") -** tem por objeto a compra, a venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia, e a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente, a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Guarulhos Shopping Center e ao Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Internacional Guarulhos Shopping Center Ltda. ("ISG Administradora") -** tem por objeto a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais, a prestação de serviços de administração predial, a prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades, e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ISG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Shopping Center, do Suzano Shopping Center, do Shopping Americanas Osasco, do Shopping Americanas Presidente Prudente, do Cascavel JL Shopping, do Shopping do Vale, do Top Center e do Unimart Shopping.
- **Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. ("ASG Administradora") -** tem por objeto a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais, a prestação de serviços de administração predial, a prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades, e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Lux") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Lux é proprietária do prédio do Shopping Light.
- **Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Lumen") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. Em 26 de junho de 2007, a Lumen celebrou um Instrumento Particular de Compromisso Quitado de Venda e Compra de Imóvel e Cessão de Direito Real de Uso do imóvel comercial onde está constituído e instalado o Shopping Light. A participação da Lumen na cessão de direito real de uso do imóvel é de 50,1%.
- **Securis Administradora e Incorporadora Ltda. ("Securis") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária.
- **Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Delta") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.
- **Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Intesp") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Intesp é detentora de 100% do Shopping Americanas Osasco.
- **PP Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("PP") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A PP é detentora de 100% do Shopping Americanas Presidente Prudente.
- **Paulis Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Paulis") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Paulis é detentora de 100% do Top Center Shopping São Paulo.
- **Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. ("Fonte") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Fonte é proprietária de 90% de um terreno onde será desenvolvido o Shopping Sulacap no Rio de Janeiro.
- **Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Brassul") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 99,99% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.
- **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sale") -** tem por objeto social a compra, a venda, a locação, a urbanização, a hipoteca, a incorporação, a construção e a administração de bens imóveis de propriedade da Sociedade e de terceiros, ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,39% do Shopping do Vale.
- **Cly Administradora e Incorporadora Ltda. ("Cly") -** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 100% das cotas do Internacional Shopping Guarulhos a partir de 25 de junho de 2008.
- **General Shopping Finance Limited. ("General Shopping Finance")** – Sociedade sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas a Companhia ou suas subsidiárias.
- **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. ("Zuz") -** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Zuz é detentora de 100 % do Suzano Shopping Center, de 50% do Santana Parque Shopping e de 85,5% de participação no Cascavel JL Shopping a partir de 8 de dezembro de 2008.
- **Bac Administradora e Incorporadora Ltda. ("Bac") -** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.
- As controladas Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. ("Premium Outlet"), Ast Administradora e Incorporadora Ltda. ("Ast"), Jud Administradora e Incorporadora Ltda. ("Jud"), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. ("Vul"), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. ("BR Outlet"), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. ("Bud") e Vide Serviços e Participações Ltda. ("Vide") têm por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária e encontram-se em fase pré-operacional em 31 de dezembro de 2008.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras controladora e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Em conformidade com o disposto na Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, a Sociedade estabeleceu a data de transição para a adoção das novas práticas contábeis em 31 de dezembro de 2007. A data de transição é definida como sendo o ponto de partida para a adoção das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil e representa a data em que a Sociedade preparou seu balanço patrimonial inicial ajustado por esses novos dispositivos contábeis de 2008.

A Sociedade exerceu a opção prevista no CPC 13 e refletiu os ajustes decorrentes da mudança de prática contábil contra a conta de reserva de reavaliação e lucros acumulados em 1º de janeiro de 2008. As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007, e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

As principais alterações efetuadas foram:

- Em atendimento ao item 51 do pronunciamento técnico CPC nº 13, a Sociedade não está apresentando a demonstração das origens e aplicações de recursos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2007.
- Substituição da demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa, elaborada conforme regulamentação do CPC nº 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa.
- Inclusão da demonstração do valor adicionado, elaborada conforme CPC nº 09 - Demonstração do Valor Adicionado.
- Conforme divulgado na Nota nº 21, os instrumentos financeiros da Sociedade foram classificados e mensurados em atendimento à Deliberação CVM nº 566, de 17 de dezembro de 2008, que aprova o pronunciamento técnico CPC nº 14. A adoção desse pronunciamento não gerou diferenças relevantes.
- Em consonância com o CPC nº 06, as receitas de aluguéis foram linearizadas.

Os ajustes gerados pela adoção das normas e dos pronunciamentos contábeis são os seguintes:

	Patrimônio líquido
Saldo anterior à aplicação da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº449/08	380.514
Efeitos da Lei nº11.638/07:	
Linearização da receita	286
Saldo de abertura em 1º de janeiro de 2008	380.800

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras são:

a) Aplicações financeiras

Registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

b) Contas a receber

Apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidos e efeitos decorrentes da linearização da receita (vide nota j). A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: provisão de 100% para os saldos vencidos há mais de 180 dias, com análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento.

c) Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto foram avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base em demonstrações financeiras preparadas em período idêntico ao da controladora.

d) Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição ou construção, parcialmente reavaliado, deduzido das respectivas depreciações, calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 8, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. A reserva de reavaliação é realizada de acordo com o registro das respectivas depreciações de edificações e instalações ou no momento da alienação dos bens, a crédito da conta "Lucros acumulados".

As controladas diretas e indiretas ABK, Levian, Park Shopping Administradora, Send, Sulishopping e Poli Empreendimentos, então únicas detentoras dos shopping centers, alteraram em 31 de março de 2007 a prática contábil para a avaliação de terrenos, edificações e instalações relacionados com as operações de shopping centers, de custo de aquisição para valor de mercado, com base em laudos técnicos elaborados por empresa especializada, conforme descrito na nota explicativa nº 8.

e) Outros ativos (circulante e não circulante)

Os outros ativos são demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

f) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, sobre os prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social e sobre a reserva de reavaliação de edificações e instalações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos foram limitados a 30% do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não-cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins.

g) Outros passivos (circulante e não circulante)

Os passivos circulante e não circulante são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas de encerramento dos exercícios.

h) Uso de estimativas

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Sociedade e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subseqüentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se à vida útil dos bens do ativo imobilizado, às projeções preparadas para a realização do saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos e às provisões para créditos de liquidação duvidosa e para contingências.

i) Provisão para contingências

Constituída para as causas cujas probabilidades de perda são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela Administração da Sociedade e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da Administração em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 *(Em milhares de reais - R$)*

	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(7.707)	(19.121)	(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	16 e 17	162	10	12.165	4.546
Variação cambial líquida		-	-	4.718	2.114
Resultado de participações societárias	7	(12.579)	(2.497)	-	-
Encargos financeiros		770	-	34.172	8.137
Provisão para devedores duvidosos	4	-	-	947	(1.568)
Reversão de provisão para contingências	14	-	-	(3.319)	-
Imposto de renda e contribuição social		-	-	3.389	(4.607)
		(19.354)	(21.608)	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		777	130	9.681	(5.624)
(Aumento) Diminuição impostos a recuperar, circulante e não circulante		397	(1.297)	267	(488)
(Aumento) Diminuição partes relacionadas		(80.713)	-	(679)	(10.846)
(Aumento) Diminuição outros ativos, circulante e não circulante		(114)	-	(119.130)	(137)
(Aumento) Diminuição depósitos e cauções		-	-	(270)	(344)
Aumento (Diminuição) impostos, taxas e contribuições		84	10	(1.400)	5.837
Aumento (Diminuição) salários e encargos sociais		791	682	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		48.558	-	6.251	-
(Aumento) Diminuição outros passivos, circulante e não circulante		584	344	5.072	1.306
Caixa consumido nas atividades operacionais		(48.990)	(21.739)	(55.188)	(15.067)
Juros pagos		3.064	-	(15.581)	(6.163)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(5.477)	(1.305)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais		(45.926)	(21.739)	(76.246)	(22.535)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Compra de bens do ativo imobilizado		(2.813)	(1.491)	(186.647)	(217.500)
Aquisição de bens intangíveis		-	-	(22.365)	(11.077)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(2.813)	(1.491)	(209.012)	(228.577)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Recebimento pela emissão de ações		-	286.728	-	286.728
Captação de empréstimos e financiamentos		84.470	-	156.502	41.118
Pagamento de empréstimos e financiamentos		(41.171)	(239.716)	(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		43.299	47.012	347.843	273.365
(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa		(5.440)	23.782	62.585	22.253
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		23.782	-	31.413	9.160
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício/período		18.342	23.782	93.998	31.413
		(5.440)	23.782	62.585	22.253

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 *(Em milhares de reais - R$)*

	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
RECEITA BRUTA					
De aluguéis		-	-	77.208	38.075
De serviços		-	-	16.802	9.129
		-	-	94.010	47.204
DEDUÇÕES DA RECEITA					
Impostos, descontos e cancelamentos		-	-	(7.054)	(6.582)
RECEITA LÍQUIDA		**-**	**-**	**86.956**	**40.622**
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	16	**-**	**-**	**(25.646)**	**(12.424)**
LUCRO BRUTO		**-**	**-**	**61.310**	**28.198**
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	17	(13.904)	(27.685)	(20.945)	(31.959)
Outras receitas operacionais, líquidas		92	147	8.433	4.294
Resultado de participações societárias	7	12.579	2.497	-	-
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		**(1.233)**	**(25.041)**	**48.798**	**533**
RESULTADO FINANCEIRO	18	**(6.474)**	**5.920**	**(48.940)**	**(11.380)**
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		**(7.707)**	**(19.121)**	**(142)**	**(10.847)**
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	(6.734)	(5.912)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	(831)	(2.362)
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		**(7.707)**	**(19.121)**	**(7.707)**	**(19.121)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007

(Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
RECEITAS				
Receita líquida de serviços prestados	-	-	91.687	44.988
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(947)	1.568
SERVIÇOS E MATERIAIS DE TERCEIROS				
Serviços de terceiros, materiais e outros	(1.253)	(693)	(17.568)	(12.185)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO	**(1.253)**	**(693)**	**73.172**	**34.371**
DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	**(162)**	**(10)**	**(12.165)**	**(4.546)**
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	**(1.415)**	**(703)**	**61.007**	**29.825**
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	12.579	2.497	-	-
Receitas financeiras	1.384	6.223	9.756	12.400
Outras receitas operacionais			8.433	
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) A DISTRIBUIR	**12.548**	**8.017**	**79.196**	**42.225**
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Remuneração direta	4.557	590	7.639	3.280
Benefícios	305	57	1.137	295
F.G.T.S	143	50	230	170
I.N.S.S	1.002	340	1.389	1.175
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	11.570	12.640
Municipais	6	-	929	1.467
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	7.858	303	58.696	23.780
Remuneração de Capitais Próprios				
Prejuízo do exercício	(1.323)	6.677	(2.394)	(582)
	12.548	**8.017**	**79.196**	**42.225**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

j) Reconhecimento de receitas, custos e despesas

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. Em consonância com o pronunciamento nº 6, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, as receitas dos aluguéis foram reconhecidas de forma linear de acordo com os prazos dos contratos.

k) Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da CVM, sendo as principais descritas nos itens anteriores, e incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas. Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, os saldos entre as sociedades consolidadas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Sociedade nas controladas. As controladas consolidadas são as seguintes:

Controladas diretas:	Tipo de participação	Participação no capital - %
Levian	Integral	100
Atlas	Integral	100
General Shopping Finance Limited	Integral	100
Controladas indiretas:		
ABK	Integral	99,28
Poli Empreendimentos	Proporcional	50
Park Shopping Administradora	Integral	100
Send	Integral	100
Manzanza	Proporcional	30
Nova União	Integral	100
Sulishopping	Integral	100
I Park	Integral	100
Wass	Integral	100
Energy	Integral	100
ISG Administradora	Integral	100
ASG Administradora	Integral	100
Lux	Integral	100
Lumen	Integral	100
Securis	Integral	100
Delta	Integral	100
Brassul	Integral	100
Intesp	Integral	100
PP	Integral	100
Paulis	Integral	100
Fonte	Integral	100
Zuz	Integral	100
Premium Outlet	Integral	100
Jud	Integral	100
Vul	Integral	100
BR Outlet	Integral	100
Cly	Integral	100
Bud	Integral	100
Bac	Integral	100
Sale	Integral	100
Ast	Integral	100
Vide	Integral	100

Continua...

...Continuação

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 *(Valores expressos em milhares de reais - R$, ou quando de outra forma indicado)*

3. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Hedging Griffo - Fundo de Investimento em Cotas (a)	-	5.804	-	5.804
Banco Industrial e Comercial S.A. (a)	2.642	14.842	2.642	14.842
Invest Fix (b)	186	-	2.311	-
Banco Tricury S.A. (c)	15.456	3.008	15.456	3.159
Total	**18.284**	**23.654**	**20.409**	**23.805**

(a) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 0,92%.

(b) Aplicação automática de valores em conta corrente de liquidez imediata, cujos rendimentos estão atrelados a 20% de variação do DI – Depósitos Interfinanceiros.

(c) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 100% do CDI – Certificado de Depósito Interbancário.

4. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	2008	**2007**
Aluguéis e cessões de direitos a receber	29.678	24.377
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(9.378)	(8.431)
Total	**20.300**	**15.946**

O saldo de duplicatas a receber em 31 de dezembro de 2008, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

A vencer	15.726
Vencidas:	
Até 30 dias	1.199
De 31 a 60 dias	715
De 61 a 90 dias	311
De 91 a 180 dias	926
Mais de 181 dias	10.801
Total	**29.678**

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa no exercício é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2007	**(8.431)**
Reversões líquidas no período	254
Constituições no exercício	(1.201)
Saldo em 31 de dezembro de 2008	**(9.378)**

5. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras	868	1.280	894	1.317
IRRF sobre serviços	14	9	193	126
Imposto Sobre Serviços - ISS - estimativa	-	-	21	27
PIS e Cofins a recuperar	-	-	16	12
Imposto de renda – antecipações	-	-	193	167
Contribuição social - antecipações	16	-	113	105
Outros	2	8	65	8
Total	**900**	**1.297**	**1.495**	**1.762**
Classificados no circulante	32	17	627	482
Classificados no não circulante	868	1.280	868	1.280

6. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Despesas de seguros a apropriar	-	-	137	106
Contas a receber - venda de terrenos	-	-	-	6.751
Adiantamento a fornecedores	127	20	433	2.146
Itaú BBA (*)	-	-	118.175	-
União dos Bancos Brasileiros (**)	-	-	7.000	-
Outras	55	48	735	1.116
Total	**182**	**68**	**126.480**	**10.119**
Classificados no circulante	182	68	119.480	10.119
Classificados no não circulante	-	-	7.000	-

(*) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 101,5% do CDI – Certificado de Depósito Interbancário. Essa aplicação está bloqueada para a quitação do empréstimo do BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento.

(**) Valor depositado em garantia da operação de CCI efetuada pela empresa controlada Bac em 8 de dezembro de 2008 (vide nota 11).

7. INVESTIMENTOS

	Participação - %	Quantidade de ações/ cotas detidas	Capital social	Lucro (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos investi- mentos 2008	Saldos dos investi- mentos 2007
Controladas diretas:								
Levian	100	135.591.570	135.367	11.691	119.308	11.691	119.308	110.035
Atlas	100	3.268.672	3.816	888	8.951	888	8.951	5.360
General Shopping Finance	100	50.000	81	-	81	-	81	-
Total				**12.579**	**128.340**	**12.579**	**128.340**	**115.395**
Controladas indiretas:								
Levian:								
ABK	99,28	55.180.893	54.952	(7.005)	50.380			
Poli Empreendimentos	50	425.000	1.193	362	8.103			
Park Shopping Administradora	100	50.000	50	(35.397)	(33.496)			
Send	100	46.342.045	46.342	(18.763)	(5.695)			
Manzanza	30	300	1	-	(1)			
Nova União	100	4.322.000	4.332	(235)	2.169			
Uniplaza	100	21.215.243	21.215	2.719	23.934			
Sulishopping	100	10.000	10	2.569	9.463			
Lux	100	10.000	10	724	(619)			
Lúmen	100	10.000	86	(12)	112			
Securis	100	10.000	10	(1)	9			
Delta	100	10.000	10	48.203	(47.177)			
Intesp	100	10.000	10	942	1.079			
PP	100	10.000	10	730	868			
Paulis	100	10.000	10	(5.573)	(5.563)			
Fonte	100	10.000	10	(229)	(224)			
Premium Outlet	100	10.000	10	(1)	10			
BR Outlet	100	10.000	10	(1)	10			
Vul	100	10.000	10	(1)	10			
Zuz	100	10.000	10	1.843	98.912			
Jud	100	10.000	10	(1)	10			
Cly	100	10.000	10	2.587	27.092			
Bud	100	10.000	10	(1)	10			
Bac	100	10.000	10	(36)	(26)			
Ast	100	10.000	10	(1)	10			
Sale	100	9.000.000	9.000	1.663	11.680			
Brassul	100	10.000	10	952	1.191			
Atlas:								
I Park	100	10.000	10	1.209	512			
Wass	100	10.000	10	871	1.891			
Energy	100	10.000	10	2.846	8.949			
Vide	100	10.000	10	3	13			
ISG Administradora	100	1.906.070	1.906	51	(2.298)			
ASG Administradora	100	20	20	39	140			

No exercício de 2008, a controlada Nova União teve receitas de aluguéis com a controlada I Park de R$ 2.800 e a controlada ISG Administradora teve receitas de administração com a controlada Levian de R$ 1.720. Essas transações foram eliminadas nas demonstrações financeiras consolidadas.

8. IMOBILIZADO

				Consolidado	
				2008	**2007**
	Taxa anual de depreciação - %	**Custo reavaliado**	**Depreciação acumulada**	**Custo residual**	**Custo residual**
Terrenos	-	258.453	-	258.453	199.596
Edificações	2	389.593	(13.583)	376.010	328.649
Instalações	10	13.188	(1.805)	11.383	10.133
Móveis e utensílios	10	975	(563)	412	336
Máquinas e equipamentos	10	1.446	(1.154)	292	234
Veículos	20	18	(15)	3	4
Computadores e periféricos	20	1.700	(379)	1.321	267
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	6.391	(1.547)	4.844	-
Obras em andamento		58.644	-	58.644	8.894
Total		**730.408**	**(19.046)**	**711.362**	**548.113**

Em 31 de março de 2007, a Sociedade, baseada em laudo preparado pelos peritos avaliadores independentes DLR Engenheiros Associados Ltda., registrou reavaliação das contas de terrenos, edificações e instalações. Como resultado, houve um acréscimo patrimonial de R$ 81.822 (representado pelo montante de reavaliação de R$ 105.118, deduzido do saldo do imposto de renda e da contribuição social diferidos de R$ 23.296), tendo como contrapartida a conta "Reserva de reavaliação", no patrimônio líquido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos de R$ 23.296 sobre a reavaliação de edificações e instalações foram contabilizados como redutores da conta "Reserva de reavaliação", no patrimônio líquido, em contrapartida aos passivos circulante e não circulante. A Sociedade incluirá na base de cálculo dos dividendos obrigatórios a realização da reserva de reavaliação.

Em 31 de dezembro de 2008, há saldo residual de reavaliação contabilizado em exercícios anteriores em controladas, para a conta "Terrenos e edificações", de R$ 49.795. A depreciação anual correspondente a essa reavaliação é de R$ 2.308 e não foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos.

A propriedade dos imóveis onde está localizado o Poli Shopping não foi integralmente transferida para a Sociedade, por meio de registro no Cartório de Registro de Imóvel. A formalização do processo de transferência dos imóveis à controlada Poli Empreendimentos ainda está em curso e o valor total desses imóveis contabilizado no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2008 é de R$ 18.673 (R$ 10.527 de terrenos, R$ 571 de instalações e R$ 7.575 de edificações).

Em 28 de dezembro de 2007, a Sociedade, por intermédio da controlada Send adquiriu 100% das cotas da empresa Uniplaza, a qual é detentora de 100% da área bruta locável (ABL) total do Shopping Unimart.

9. INTANGÍVEL

			Consolidado	
			2008	**2007**
	Custo	**Amortização acumulada**	**Custo residual**	**Custo residual**
Direito de uso - Shopping Light (a)	5.523	(133)	5.390	5.523
Ágio - Aquisição Sale (b)	5.541	(556)	4.985	5.488
Ágio - Aquisição Shopping Unimart (c)	22.410	(2.241)	20.169	-
Total	**33.474**	**(2.930)**	**30.544**	**11.011**

(a) Em 6 de junho de 2007, a Sociedade pagou R$ 5.523 pelo direito de uso de 50,1% do Shopping Light. O referido direito possui prazo de 42 anos, a contar a partir da data de aquisição pela Sociedade, e é amortizado nesse período de forma linear.

(b) Em 13 de dezembro de 2007, a Sociedade, por intermédio da controlada Brassul, adquiriu 100% das cotas da empresa Sale, a qual é detentora de 84,39% da área bruta locável (ABL) total do Shopping do Vale. A referida operação gerou um ágio de R$ 5.541 que está sendo amortizado por um período de 10 anos de forma linear, que possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura.

(c) Em 28 de dezembro de 2007, a Sociedade, por intermédio da controlada Send adquiriu 100% das cotas da empresa Uniplaza, a qual é detentora de 100% da área bruta locável (ABL) total do Shopping Unimart. A referida operação gerou um ágio de R$ 22.410 que está sendo amortizado por um período de 10 anos de forma linear que possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

			Consolidado	
	Moeda	**Vencimento final**	**2008**	**2007**
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES (a)	R$	2010	116.796	114.152
Banco Itaú S.A.	R$ /US$	2009	111	687
Banco Industrial e Comercial S.A. (b)	R$	2009	91.445	5.660
Banco ABN Amro Real S.A. (b)	R$	2009	407	924
Banco Pontual S.A. (c)	R$	2009	3.638	3.229
Banco BBM (d)	R$	2009	7.479	-
Banco Tricury	R$	2009	17.000	-
Outros	R$	2009	21	16
Total			**236.897**	**124.668**
Classificados no passivo circulante			216.156	16.752
Classificados no passivo não circulante			20.741	107.916

(a) Em 30 de junho de 1998, as atuais controladas ABK e Levian firmaram contrato de financiamento com o BNDES de R$ 60.931, para a implantação do Internacional Guarulhos Shopping Center. O financiamento foi dividido em dois subcréditos, atribuídos de forma igual entre as Sociedades. Em 18 de novembro de 2002, foi firmado aditivo ao contrato, reescalonando a dívida atualizada naquela data, de R$ 91.096, dividida em subcrédito A, de R$ 51.113, subcrédito B, de R$ 34.076, e subcrédito C, de R$ 5.907, com os seguintes vencimentos: (i) 1 parcela de R$ 650 em 19 de junho de 2002; (ii) 1 parcela de R$ 216 em 2 de julho de 2002; (iii) 1 parcela de R$ 650 em 17 de julho de 2002; (iv) 1 parcela de R$ 218 em 2 de agosto de 2002; (v) 1 parcela de R$ 650 em 19 de agosto de 2002; (vi) 1 parcela de R$ 206 em 3 de setembro de 2002; (vii) 1 parcela de R$ 694 em 16 de setembro de 2002; (viii) 3 parcelas fixas de R$ 900 em 15 de outubro, 15 de novembro e 15 de dezembro de 2002; (ix) 91 parcelas mensais e sucessivas, de acordo com a aplicação dos percentuais mencionados a seguir incidentes sobre o principal vincendo em 15 de dezembro de 2002, obedecendo à seguinte periodicidade: 6% em 12 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2003, 9% em 12 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2004, 11% em 12 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2005, 60% em 48 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2006, 14% em 7 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2010; (x) parcela única, com vencimento em 15 de janeiro de 2009, para a totalidade do subcrédito B; e (xi) parcela única, com vencimento em 15 de agosto de 2010, para a totalidade do subcrédito C. Sobre o principal da dívida incidem juros de 6% ao ano (a título de "spread") acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP. Em garantia do financiamento foram concedidos, em primeira, única e especial hipoteca, o terreno de propriedade das beneficiárias onde foi incorporado o shopping center, diversos imóveis de propriedade da Levian e diversos imóveis de propriedade dos acionistas. Em 31 de dezembro de 2008, os imóveis dados em garantia estão registrados por aproximadamente R$ 227.000. Os imóveis dados em garantia e de propriedade dos acionistas possuem valor total estimado de R$ 2.570.

Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. Como obrigação do contrato de operação do CCI, as empresas ABK e Levian deverão quitar o empréstimo do BNDES (conforme mencionado na nota explicativa nº 11).

(b) Empréstimos para capital de giro, com juros médios de 12,68% ao ano + CDI. Como garantia à operação foram concedidos avais dos acionistas/cotistas no valor dos empréstimos obtidos.

(c) Com a liquidação extrajudicial do Banco Pontual, o saldo permanece sendo atualizado pelos encargos financeiros de 1% ao mês. Contudo, a sua liquidação pelo montante consignado nas demonstrações financeiras dependerá dos limites legais de encargos financeiros definidos pelos tribunais. Não foram oferecidas garantias.

(d) Empréstimos para capital de giro de R$ 10.000 captado em 30 de maio, com juros médios de 9% ao ano + CDI. A dívida será amortizada em 4 parcelas com o seguinte cronograma: (i) 28 de agosto de 2008; (ii) 26 de novembro de 2008; (iii) 25 de fevereiro de 2009; e (iv) 25 de maio de 2009. Como garantia à operação foi concedida nota promissória de R$ 12.700.

Os contratos não prevêem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros, etc.).

Em 31 de dezembro de 2008, a parcela de longo prazo tem vencimento em 2010.

11. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	Consolidado	
	2008	**2007**
Empresa controlada:		
Nova União (a)	15.776	15.586
ABK (b)	91.158	-
Levian (b)	91.158	-
Bac (c)	69.756	-
Total	**267.848**	**15.586**
Classificado no passivo circulante	33.104	2.784
Classificado no passivo não circulante	234.744	12.802

(a) Em abril de 2006, a controlada Nova União efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do terreno onde está localizado o estacionamento do Internacional Guarulhos Shopping Center, atualmente locado à controlada I Park. O valor total das CCIs emitidas é de R$ 15.586, dos quais R$ 1.415 foram retidos na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, classificados nos ativos circulante e não circulante. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais de R$ 208 (até maio de 2016), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Em garantia das CCIs foram concedidos: (a) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R$ 4.322; (b) penhor, outorgado pela I Park, da totalidade da receita do estacionamento; (c) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (d) penhor das ações da Nova União. Em 31 de dezembro de 2008, há R$ 4.179 classificado no passivo circulante e R$ 11.597 no passivo não circulante relacionados a essa operação.

(b) Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R$ 180.000. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais (até junho de 2018), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial – TR. Em garantia das CCIs foram concedidos: (a) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R$ 208.000; (b) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (c) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Cly. Os custos de captação das CCIs estão sendo deduzidos do principal no montante de R$ 376 (R$ 38 no passivo circulante e R$ 319 no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2008) e está sendo amortizado em 120 parcelas de forma linear.

Fica estabelecido que, após o atendimento da condições precedentes de pagamento, parte do valor da Cessão, suficiente para quitar todas as obrigações da ABK e Levian perante o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, e a Olivetti do Brasil S.A que deram origem às Hipotecas, deverá ser paga pela Cessionária diretamente ao BNDES e à Olivetti, a fim de viabilizar a averbação do termo de liberação das Hipotecas nas matrículas do empreendimento.

(c) Em dezembro de 2008, a controlada Bac efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs, para securitização dos recebíveis de aluguéis dos imóveis onde estão localizados a fração de 100% do Suzano Shopping, 50% do Santana Parque Shopping e 85,5% do Cascavel JL Shopping. O valor total das CCIs emitidas é de R$ 73.934. O montante captado será pagos em 120 parcelas mensais (até janeiro de 2019), acrescidas de juros de 12% ao ano e da atualização anual do Índice Geral de Preço ao Mercado – IGPM. Em garantia das CCIs foram concedidos: (a) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R$ 73.934; (b) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (c) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Zuz. Os custos de captação de R$ 4.213 (R$ 418 no passivo circulante e R$ 3.760 no passivo não circulante em 31 de dezembro) das CCIs estão sendo deduzidos do principal e amortizados em 120 parcelas de forma linear.

12. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2008	**2007**
Olivetti do Brasil S.A. (a)	345	4.488
Parinvest Participações e Empreendimentos S.A. (b)	-	933
Núcleos Instituto de Seguridade Social (c)	-	1.763
Senpar (d)	4.609	-
Uniplaza (e)	4.000	-
Associação Claretiana (f)	140	-
Fast Shop/Computer Serviços Ltda.	-	9.944
Embrasa (Sulacap)	-	2.750
Total	**9.094**	**19.878**
Classificados no passivo circulante	9.094	14.766
Classificados no passivo não circulante	-	5.112

(a) A dívida refere-se à aquisição do imóvel onde foi implementado o Internacional Guarulhos Shopping Center. Em 10 de dezembro de 2004, as empresas controladas Levian e ABK efetuaram a novação da dívida com a Olivetti do Brasil S.A. por um valor total de R$ 19.500, com pagamento escalonado da seguinte forma: (i) R$ 600 à vista; (ii) R$ 1.500 em 31 de março de 2005; (iii) R$ 1.500 em 30 de julho de 2005; (iv) R$ 200 em 30 de janeiro de 2006; (v) R$ 200 em 30 de dezembro de 2004; (vi) R$ 200 em 30 de janeiro de 2005; (vii) R$ 200 em 28 de fevereiro de 2005; (viii) R$ 200 em 30 de abril de 2005; (ix) R$ 200 em 30 de junho de 2005; e (x) R$ 14.500 em 42 parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo o vencimento da primeira parcela em 30 de agosto de 2005. Há incidência de IGP-M sobre o saldo a pagar. Em garantia foram concedidas notas promissórias no valor total da dívida. Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. Como obrigação do contrato da operação de CCI, as empresas ABK e Levian terão de quitar o contas a pagar com a Olivetti (vide nota explicativa nº 11).

(b) Em 11 de agosto de 2005, foram adquiridos 10,18% dos imóveis no bairro de Santana, sendo dois terrenos e um prédio, destinados à implantação do Santana Parque Shopping. O custo de aquisição foi de R$ 3.747, com os seguintes vencimentos: (i) R$ 160 à vista; e (ii) R$ 3.587 em 30 parcelas mensais, com início em 15 de fevereiro de 2006. Há incidência de IGP-M sobre o saldo a pagar. Em garantia foram dadas hipotecas da fração ideal do imóvel.

(c) Em 11 de outubro de 2006, foram adquiridos 16,17% dos imóveis no bairro de Santana, sendo dois terrenos e um prédio, destinados à implantação do Santana Parque Shopping. O custo de aquisição foi de R$ 6.655, com os seguintes vencimentos: (i) R$ 2.894 à vista; R$ 655 em 11 de outubro de 2007; (ii) R$ 655 em 11 de outubro de 2008; (iii) R$ 655 em 11 de outubro de 2009; e (iv) R$ 655 em 11 de outubro de 2010. Sobre o saldo a pagar incide variação, se positiva, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC. Em garantia foram dadas hipotecas da fração ideal do imóvel.

(d) Em 7 de dezembro de 2007, foi adquirido um terreno na cidade de Itupeva destinado à construção de um shopping center por R$ 18.915, a serem pagos da seguinte forma: (i) R$ 1.891 à vista; e (ii) o restante no montante de R$ 17.024 a serem pagos conforme cronograma físico-financeiro da obra. Em janeiro de 2008, ocorreu a efetiva transferência do terreno. O cronograma físico-financeiro preparado pela Sociedade prevê a conclusão das obras em maio de 2009.

(e) Em 11 de janeiro de 2008, foram adquiridas 100% das cotas da empresa Uniplaza – Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., a serem pagos da seguinte forma: (i) R$ 39.000 à vista e (ii) R$ 4.000 podendo ser pago até 11 de janeiro de 2010.

(f) Em 15 de julho de 2008, foi adquirido um terreno na cidade de Guarulhos destinado à expansão do Poli Shopping por R$ 700, a serem pagos da seguinte forma: (i) R$ 70 à vista e (ii) o restante no montante R$ 630 a serem pagos em 9 (nove) parcelas de R$ 23, para cada uma das 3 vendedoras (Asilo São Vicente de Paulo, Associação Claretiana de Educação e Assistência Londrina e FAC – Fraterno Auxílio Cristão Nossa Senhora da Conceição).

13. IMPOSTOS PARCELADOS

	Consolidado	
	2008	**2007**
PIS e Cofins (a)	2.569	2.944
Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (b)	-	30
INSS (c)	1.105	1.140
ISS (d)	56	100
Imposto de renda e contribuição social	269	293
Total	**3.999**	**4.507**
Classificados no passivo circulante	325	485
Classificados no passivo não circulante	3.674	4.022

(a) Em garantia foram oferecidos imóveis da Sociedade e dos acionistas. Sobre o saldo devedor incidem juros correspondentes à TJLP, que está em 6,25% ao ano. O valor presente dessa obrigação, ajustado com base na taxa anual de mercado (medida com base no CDI), é de R$ 2.802. O saldo devedor permaneceu registrado com base no valor original acrescido de juros aplicáveis à transação (TJLP), não sendo registrado nenhum ajuste para redução ao valor presente calculado mediante a utilização de juros de mercado atual.

(b) Refere-se ao tributo não recolhido nos exercícios de 2001 a 2004 pela controlada Send. A dívida está sendo amortizada em 12 meses e não há incidência de encargos financeiros.

(c) INSS sobre salários e pró-labore não recolhido pela controlada Poli Empreendimentos nos exercícios de 2003 a 2005. A dívida está sendo amortizada em 10 anos, com encargos financeiros calculados com base na variação da taxa Selic.

(d) Refere-se ao tributo não recolhido no exercício de 2005 pela empresa controlada I Park. A dívida está sendo amortizada em 50 meses, com encargos financeiros calculados com base na variação da taxa Selic.

14. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Para todas as questões que estão sendo contestadas é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, cíveis e trabalhistas. Não há depósitos judiciais vinculados a essas contingências. A composição das contingências é como segue:

	Consolidado	
	2008	**2007**
Trabalhistas (a)	300	300
Cíveis (b)	314	314
Fiscais: (c)		
PIS	1.913	2.517
Cofins	6.127	8.057
	8.654	**11.188**

(a) Referem-se a processos envolvendo pedidos de responsabilidade subsidiária, horas extras e reconhecimento de vínculo empregatício.

(b) Referem-se a processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual.

(c) Referem-se à provisão constituída para fazer face ao PIS e à Cofins sobre contratos de locação de espaços para lojistas nos shopping centers, pelas controladas ABK e Levian, e não recolhidos nos últimos exercícios. A Administração, com base na opinião de seus consultores jurídicos externos, entende que esses tributos não incidiam sobre essas operações antes da reorganização societária mencionada na nota explicativa nº 1, tendo em vista que as receitas foram recebidas por meio de condomínio civil. Não há ação judicial relacionada a essa provisão.

A Administração entende que o caixa gerado em suas operações será suficiente para honrar o pagamento dessas contingências, mesmo se exigidas no curto prazo. Além disso, a Sociedade poderá fazer uso dos parcelamentos fiscais disponíveis ou de linhas de financiamento de instituições financeiras (informação não auditada).

Em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade possui, ainda, outras ações em andamento, de, aproximadamente, R$ 6.300, cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações financeiras. Adicionalmente, as controladas não possuem responsabilidade pelo pagamento de contingências decorrentes de atos passados e ainda não reveladas relativas às participações societárias cindidas, tendo sido estas assumidas pela empresa relacionada Harpaga.

Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário.

A movimentação da provisão no exercício é como segue:

	31/12/07	**Reversões**	**Encargos**	**31/12/08**
Trabalhistas	300	-	-	300
Cíveis	314	-	-	314
Fiscais:				
PIS	2.517	(790)	186	1.913
Cofins	8.057	(2.529)	599	6.127
Total	**11.188**	**(3.319)**	**785**	**8.654**

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Controladora

Em 31 de dezembro de 2008, o capital social da Sociedade é de R$ 317.813.400,00, dividido em 50.480.600 ações ordinárias sem valor nominal.

A Sociedade está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 65.000.000 de ações nominativas, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá, também, estabelecer as condições de emissão, inclusive preço, prazo e forma de integralização. A Sociedade poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado. Adicionalmente, a critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) venda em bolsa ou por meio de subscrição pública; ou (b) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado. Por fim, a Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Sociedade ou a sociedades controladas pela Sociedade, direta ou indiretamente.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido anual ajustado nos termos da legislação societária.

16. CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	Consolidado	
	2008	**2007**
Depreciações	(12.003)	(4.408)
Pessoal	(2.569)	(2.982)
Serviços de terceiros	(4.658)	(2.597)
Custo de ocupação (lojas vagas)	(6.416)	(2.437)
Total	**(25.646)**	**(12.424)**

17. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
IPTU	(7)	-	(170)	(1.467)
Comercialização	-	-	(292)	(612)
Despesa com depreciação	(162)	-	(162)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(947)	1.568
Publicidade e propaganda	(802)	(120)	(1.097)	(1.346)
Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF	-	(618)	-	(1.468)
Despesas com abertura de capital e oferta pública primária de ações	-	(23.763)	-	(23.763)
Conservação de instalações	(31)	-	(307)	(405)
Materiais	(117)	-	(499)	(150)
Despesas com pessoal	(6.008)	(1.938)	(7.826)	(1.938)
Despesas com serviços de terceiros	(5.499)	(747)	(6.494)	(1.214)
Viagens e estadias	(569)	-	(671)	-
Telefone	(254)	-	(428)	-
Outras	(455)	(499)	(2.054)	(1.164)
Total	**(13.904)**	**(27.685)**	**(20.945)**	**(31.959)**

18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	1.248	6.218	1.442	6.534
Variação monetária	136	5	8.314	1.505
Variação cambial	-	-	-	4.361
	1.384	**6.223**	**9.756**	**12.400**
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos	(6.836)	-	(47.904)	(15.850)
Variação monetária	(894)	-	(5.440)	(5.047)
Variação cambial	(83)	-	(4.718)	-
Outros	(45)	(303)	(634)	(2.883)
	(7.858)	**(303)**	**(58.696)**	**(23.780)**
Total	**(6.474)**	**5.920**	**(48.940)**	**(11.380)**

19. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	(7.707)	(19.121)	(142)	(10.847)
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	2.620	6.501	48	3.685
Efeito de IRPJ e CSLL sobre:				
Reversão de IRPJ de exercícios anteriores	-	-	2.505	-
Diferenças permanentes líquidas	-	-	-	(798)
Compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	-	-	-	1.056
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(2.620)	(6.501)	(2.462)	(9.506)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	-	(9.096)	(1.413)
Outros	-	-	1.440	(1.298)
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado	-	-	(7.565)	(8.274)
Correntes	-	-	(6.734)	(5.912)
Diferidos	-	-	(831)	(2.362)

(*) As controladas Levian, ABK, Polishopping, Delta, Securis, Lúmen, Lux, Park Shopping, Send, Suli, Brassul, Intesp, PP, Paulis, Fonte, Zuz, Premiun Outlet, Jud, Vul, BR Outlet, Cly, Bud, Bac, Sale, Ast, Uniplaza, Atlas, Wass, Energy e ASG Administradora optaram pela sistemática do lucro presumido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	2008	**2007**
Provisão para contingências	8.654	11.188
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	9.378	8.431
Reavaliação de edificações e instalações	(68.164)	(68.102)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	151.596	148.358
Base de cálculo	101.464	99.875
Alíquota combinada aproximada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
	34.498	**33.957**
Créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos não constituídos	(48.949)	(50.345)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(14.451)	(16.388)
Classificados no ativo circulante	28	124
Classificados no ativo não circulante	6.165	6.900
Classificados no passivo circulante	(413)	(413)
Classificados no passivo não circulante	(20.231)	(22.999)

20. SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

No curso dos negócios da Sociedade, os acionistas controladores, as controladas e controladas em conjunto e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (a) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados a fornecimento de água, instalações elétricas e fornecimento de energia; (b) administração de shopping centers; (c) administração de estacionamentos de shopping centers; (d) contratos de locação comercial; e (e) acordos e deliberações tomadas no âmbito de convenções de condomínios.

Os saldos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, na controladora, são os seguintes:

	Controladora	
Ativos	**2008**	**2007**
Send	128.710	71.592
Delta	47.498	36.759
Park Shopping Administradora	34.291	24.978
Levian	-	20.020
Paulis	18.713	6.000
PP	17.086	17.263
Lux	16.535	15.999
Brassul	15.863	15.677
Intesp	12.217	12.498
Internacional Guarulhos Shopping Center	12.080	11.233
Fonte	8.962	1.611
Sale	3.156	3.000
ABK	-	2.208
Cly	2.850	-
Internacional Guarulhos Auto Shopping Center	1.040	-
Lumen	583	-
Zuz	137	-
Nova União	116	59
Sulishopping	105	525
Atlas	-	156
Condomínio Civil Suzano Shopping Center	-	137
Securis	-	1
Outros	487	-
Total	**320.429**	**239.716**

	Controladora	
Passivos	**2008**	**2007**
ABK	33.284	-
Levian	10.284	-
Energy	1.847	-
Atlas	1.405	-
Menescal	1.000	-
Ipark	405	-
Wass	333	-
Total	**48.558**	**-**

Os saldos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, no consolidado, são os seguintes:

	Consolidado	
	2008	**2007**
Ativo não circulante:		
Golf Participações Ltda. (a)	9.734	8.467
CSA - Companhia Securitizadora de Ativos (b)	427	415
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142	142
Condomínio Civil Suzano Shopping Center	184	137
Condomínio Civil Voluntários - SPS	-	745
Condomínio Civil do Shopping Internacional de Guarulhos	392	3.474
Pessoas físicas	368	155
Outros	820	198
Total	**12.067**	**13.733**

	Consolidado	
	2008	**2007**
Passivo circulante:		
SAS Venture LLC (c)	18.146	14.291
Pessoas físicas (acionistas/ex-acionistas) (d)	1.816	2.525
Condomínio Civil do Internacional Guarulhos Shopping Center	1.415	1.342
Golf Participações Ltda. (d)	392	394
Menescal Participações Ltda. (e)	3.564	215
ABK International Ltd. (d)	24	24
Outros (d)	821	1.136
Total	**26.178**	**19.927**

(a) O empréstimo ao acionista está sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento.

(b) Valores antecipados para a CSA como garantia da operação com CCIs, conforme mencionado na nota explicativa nº 11.

(c) Na reorganização societária, o capital social da Park Shopping Administradora foi reduzido e será devolvido à então acionista SAS Ventures LLC em 15 parcelas iguais e semestrais, vencendo-se a primeira em 14 de setembro de 2007. Sobre o total da dívida incidem variação cambial com base no dólar norte-americano e encargos financeiros de 10,5% ao ano.

(d) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.

(e) Empréstimo para capital de giro captado da empresa Menescal Participações Ltda. em 28 de outubro de 2008 de R$ 2.196 e em 5 de dezembro de 2008 de R$ 1.000. Os empréstimos foram liquidados em 16 de fevereiro de 2009 e 16 de janeiro de 2009, respectivamente.

Continua...

...Continuação

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 *(Valores expressos em milhares de reais - R$, ou quando de outra forma indicado)*

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A principal fonte de receitas da Sociedade e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Sociedade e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Sociedade e de suas controladas estão apresentados a seguir:

a) Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Sociedade e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída conforme a nota explicativa nº 2.b).

b) Risco de variação de preço

As receitas da Sociedade e de suas controladas são substancialmente decorrentes de aluguéis de lojistas dos shopping centers. Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do IGP-DI, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

c) Risco de taxas de juros

- Financiamento do BNDES - as controladas ABK e Levian possuem um financiamento com o BNDES destinado à implantação do Internacional Guarulhos Shopping Center, indexado pela variação da TJLP mais juros de 6% ao ano (a título de "spread"). Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessa transação.
- Empréstimos para capital de giro - as controladas da Sociedade possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, incluindo Banco Itaú, Banco Pontual, Banco Industrial e Comercial, etc., conforme mencionado na nota explicativa nº 10, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 14,45% ao ano. Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessas transações.

Análise de sensibilidade - Empréstimos

A Sociedade está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros sobre suas obrigações de longo prazo.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação do CDI, principal indexador dos empréstimos contratados pela Sociedade:

		Cenários – juros a incorrer		
Operação	**Risco**	**Provável (i)**	**Possível (ii)**	**Remota (iii)**
Juros a incorrer sobre empréstimos sujeito à variação do CDI	Alta do CDI	5.740	5.298	4.848

(i) Juros calculados com um incremento anual de 2% (sobre o cenário possível) na taxa do CDI.
(ii) Juros calculados considerando o CDI de dezembro de 2008.
(iii) Juros calculados com uma redução anual de 2% (sobre o cenário possível) na taxa do CDI.

Análise de sensibilidade – CCI's

A Sociedade está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros sobre suas obrigações de longo prazo.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação do IGPM e TR, únicos indexadores dos empréstimos contratados pela Sociedade:

		Cenários – juros a incorrer		
Operação	**Risco**	**Provável (i)**	**Possível (ii)**	**Remota (iii)**
Juros a incorrer sobre empréstimos sujeito à variação do IGP-M	Alta do IGP-M	106.780	92.468	78.565
Juros a incorrer sobre empréstimos sujeito à variação da TR	Alta da TR	150.190	143.159	136.188

(i) Juros calculados com um incremento anual de 2% e 0,5% (sobre o cenário possível) na taxa do IGP-M e TR, respectivamente.
(ii) Juros calculados com uma projeção média do IGP-M para os próximos 5 anos e variação da TR durante o ano de 2008, conforme Bacen.
(iii) Juros calculados com uma redução anual de 2% e 0,5% (sobre o cenário possível) na taxa do IGP-M e TR, respectivamente.

d) Risco de variação da taxa de câmbio

A Sociedade, por meio de controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R$ 18.146. O risco vinculado a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nas taxas de câmbio que possam aumentar os saldos desses passivos. Não existem ativos denominados em moeda estrangeira. A controlada da Sociedade não tem pactuados contratos de derivativos para cobertura ("hedge") desse risco.

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros ativos e passivos, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência deste, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, aproximam-se substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

22. COBERTURA DE SEGUROS (NÃO AUDITADA)

A Sociedade e suas controladas mantêm cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis.

Em 31 de dezembro de 2008, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	1.368
Compreensivo de incêndio comum	430.468
Lucros cessantes	87.498
Vendaval/Fumaça	36.505
Operações de shopping center	64.485
Danos morais	9.536
Danos materiais	125.215
Empregador	6.568

23. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, foram pagos honorários de R$ 3.918 aos administradores, contabilizados como despesas gerais e administrativas (controladora).

24. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, foram provisionadas R$ 500 de participações nos lucros e resultados.

25. EVENTOS SUBSEQÜENTES

Em 15 de janeiro de 2009 e 16 de março de 2009, a Sociedade, por meio de suas controladas ABK e Levian, efetuaram a liquidação dos empréstimos do sub-crédito B de R$ 86.724 e do sub-crédito A de R$ 15.183, respectivamente, junto ao BNDES. A quitação dessas obrigações (sub-crédito A e sub-crédito B), conforme cláusula quinta da Escritura do Aditivo nº 2 à Escritura Pública do Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 98.2.248.1.1 prevê a Dispensa do Pagamento do Valor Correspondente ao Sub-Crédito C no valor atual de R$ 15.095, gerando um desconto financeiro nesse montante.

Em 22 de janeiro de 2009, a Sociedade, efetuou o pagamento parcial do empréstimo junto ao Banco Tricury de R$ 12.031 restando um saldo de R$ 5.274.

Em 29 de janeiro de 2009, a Sociedade, por meio de sua controlada Park Shopping, efetuou o pagamento integral do empréstimo junto ao Bic Banco de R$ 2.669.

Em 30 de janeiro de 2009, a Sociedade, por meio de sua controlada Paulis, efetuou o pagamento parcial do empréstimo junto ao Bic Banco de R$ 18.473 restando um saldo de R$ 11.696.

Em 30 de janeiro de 2009, a Sociedade, por meio de sua controlada Send, efetuou o pagamento parcial do empréstimo junto ao Bic Banco de R$ 19.043 restando um saldo de R$ 13.235.

A DIRETORIA

Contador: **Régis Evandro Bachega**
Gerente Contábil – CRC SP 246232/O-6

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Ao Conselho de Administração e Acionistas da
General Shopping Brasil S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da General Shopping Brasil S.A. e controladas ("Sociedades"), levantados em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das Sociedades; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, controladora e consolidado, da General Shopping Brasil S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Anteriormente, auditamos as demonstrações financeiras, controladora e consolidada, referentes ao período de 6 de março (data da constituição da Sociedade) a 31 de dezembro de 2007, compreendendo os balanços patrimoniais, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos, além das demonstrações dos fluxos de caixa, apresentadas como informações suplementares, sobre as quais emitimos parecer em 15 de fevereiro de 2008, com as ênfases similares às descritas nos parágrafos 5 e 6 abaixo e também quanto ao fato dos saldos com partes relacionadas não estarem sujeitos a encargos financeiros. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações financeiras referentes ao período de 6 de março a 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios. No entanto, conforme também mencionado na nota explicativa nº 2, essas demonstrações financeiras incluem as demonstrações dos valores adicionados para fins de comparação.

5. Conforme mencionado na nota explicativa nº 8, em 31 de março de 2007 as Sociedades alteraram a prática contábil para a avaliação de determinados bens do imobilizado (terrenos, edificações e instalações relacionados com as operações de shopping center), que passaram a ser registrados com base em valores de reavaliação, em substituição ao custo de aquisição.

6. A Sociedade está adotando medidas para concluir o processo de registro de determinadas propriedades dos imóveis adquiridos nos cartórios de registro de imóveis apropriados, como mencionado na nota explicativa nº 8. A Administração entende que não serão incorridas despesas relevantes com esses processos nem haverá obstáculos a esses registros.

São Paulo, 6 de março de 2009.

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Ismar de Moura
Contador - CRC nº 1 SP 179631/O-2

Deloitte.

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping Brasil S.A. submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

MENSAGEM 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 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 portfólio"), 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. Apresentou no 4T08 NOI 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.

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping Brasil é uma das maiores empresas brasileiras de propriedade e administração de shoppings centers em seus diversos modelos, além de exploração de serviços complementares.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shoppings centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilização de nossos shopping centers por suas receitas locatícias e de prestação de serviços através da melhor performance varejista nos mesmos. Nossa estratégia é de, considerando as avaliações mercadológicas das localidades:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros ou acréscimos de participações;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shoppings centers;
- desenvolvimento de novas formas de shoppings centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shoppings centers.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

De maneira até então diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista. Nosso foco principal é o de locatários varejistas que atendam às classes de consumo B e C.

Nossas atividades são de (i) planejamento e administração de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas) com participação em suas vendas; (iii) locação de espaços publicitários e promocionais ("merchandising"); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica; (vi) gestão do fornecimento de água para os empreendimentos. (Vide descrição das receitas em desempenho econômico e financeiro).

No primeiro trimestre de 2008, concluímos a aquisição de 100% do Top Center, na cidade de São Paulo e 100% do Unimart Shopping, na cidade de Campinas, estado de São Paulo.

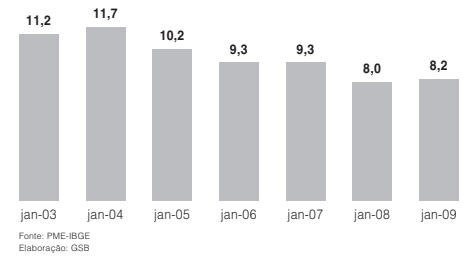
No quarto trimestre de 2008 concluímos as expansões do Suzano Shopping, na cidade de Suzano, estado de São Paulo e do Internacional Shopping Guarulhos. Essas expansões acrescentaram 6.463m² e 3.000m² de ABL (área bruta locável) respectivamente para a Companhia.

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.

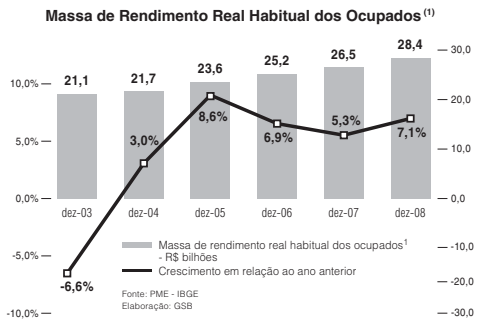
Sob a ótica do varejo brasileiro, tal cenário pode afetar diretamente o crédito disponível (para consumo e para investimento dos varejistas) assim como a taxa de desemprego, devido à desaceleração do comércio internacional e da produção local. Apesar de o varejo ainda haver apresentado crescimento no 4T08, a contração de crédito (como antecipado em 3T08) afetou mais adversamente as grandes redes, cujas vendas eram em grande medidas 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 (%)



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, crescimento 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)



(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

Ainda, nota-se que a Confiança do Consumidor medida durante o período de rápida desaceleração econômica (desde set/08) deteriorou-se mais nas classes altas de consumidores, apesar de todas 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 no 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 DO COMÉRCIO

											Crescimento anual (%)	
Atividades	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 sejam 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.

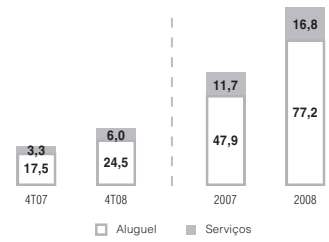
Mais uma vez, agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes de nossos empreendimentos por sua participação no sucesso de mais esse ano findo.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Receitas

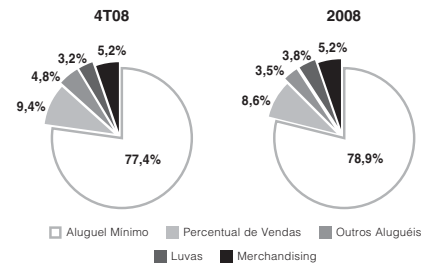
A receita bruta total da Companhia totalizou R$ 30,5 milhões no 4T08, aumento de 46,3% em relação ao 4T07. A receita anual da empresa apresentou crescimento de 57,8% em relação ao ano anterior.

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:

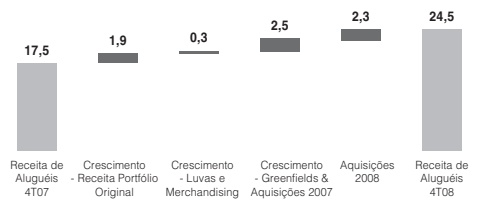
Receita de Aluguel



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

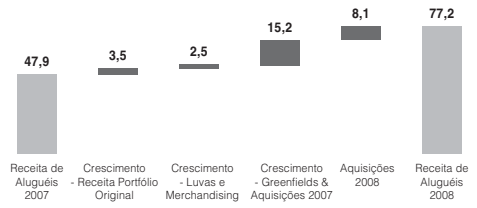
Essa variação é resultado do crescimento das receitas dos shoppings pertencentes ao portfólio original da Companhia (Internacional Shopping, Auto Shopping e Poli Shopping); crescimento das receitas de luvas e merchandising; crescimento das receitas dos shoppings adquiridos e inaugurados em 2007 (Suzano 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)



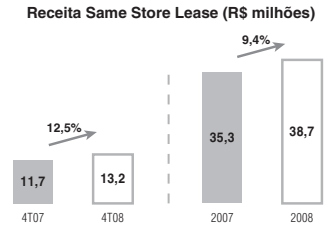
A receita de aluguéis totalizou R$ 77,2 milhões em 2008, crescimento de 61,3% em relação a 2007.

Evolução da Receita de Aluguéis - 2008 x 2007 (R$ milhões)



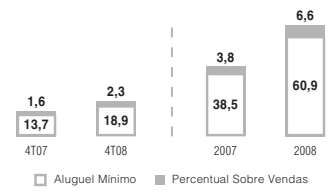
As receitas de locação das mesmas lojas (Same Store Lease) foram de R$ 13,2 milhões no 4T08 em comparação a R$ 11,7 milhões no 4T07, aumento de 12,5%. Na comparação anual, o crescimento foi de 9,4%.

Receita Same Store Lease (R$ milhões)



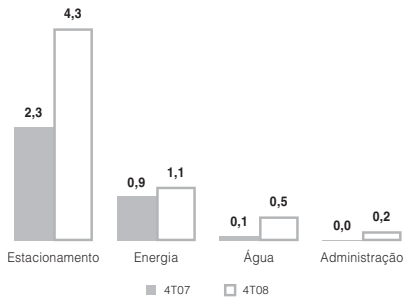
A receita de aluguel sobre percentual de vendas representou 10,8% no 4T08 em relação à receita total de aluguéis de lojas, ante 10,6% no 4T07. Na comparação anual, aumentou de 8,9% em 2007 para 9,7% em 2008.

Aluguel Mínimo X Percentual sobre Vendas (R$ milhões)



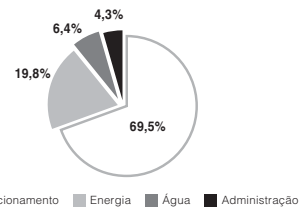
No 4T08, as receitas de serviços aumentaram 81,4%, para R$ 6,0 milhões. O aumento de 91,7% das receitas de administração dos estacionamentos foi o principal fator para o crescimento no período.

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

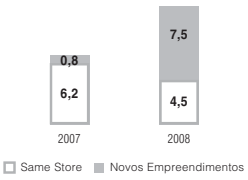
Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um aumento de 32,5% no trimestre, de R$ 5,1 milhões no 4T07 para R$ 6,7 milhões no 4T08. No ano, o aumento foi de 48,7%, de R$ 17,2 milhões em 2007 para R$ 25,6 milhões em 2008.

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	-	(100,0%)	-	-	-
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%.

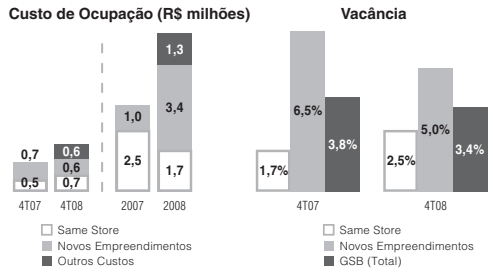
No 4T08, a depreciação aumentou 48,2% em função dos novos empreendimentos. No ano, o aumento foi de 71,5%, resultado do aumento da depreciação de R$ 6,7 milhões dos novos empreendimentos, que foi parcialmente compensado pela redução de R$ 1,7 milhão na depreciação dos shoppings anteriormente existentes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

Custo de Depreciação (R$ milhões)



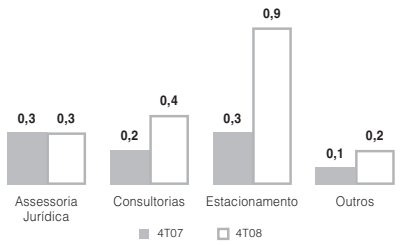
O aumento dos custos de ocupação está relacionado à vacância absorvida pela Companhia nas aquisições efetuadas a partir do 3T07.

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	-
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

Continua...

[17338]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-08_DOESP_standard.indd 1 30.03.09 16:20:18

...Continuação

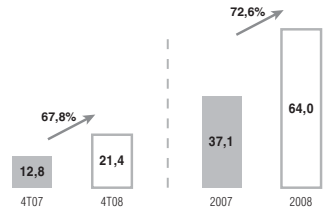
General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

EBITDA ajustado foi de R$ 64,0 milhões, crescimento de 72,6% em relação a 2007.

EBITDA Ajustado (R$ milhões)



Reconciliação do EBITDA Ajustado

(R$ mil)	4T07	4T08	Var.	2007	2008	Var.
Resultado líquido	**52**	**3.416**	**6.416,2%**	**(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

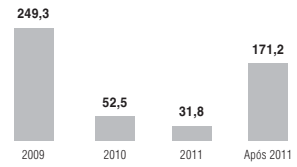
A dívida bruta em 31 de dezembro de 2008 totalizava R$ 504,7 milhões, enquanto em 30 de setembro de 2008, estava em R$ 415,6 milhões. O aumento no endividamento da Companhia no período foi decorrente das novas captações efetuadas.

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)

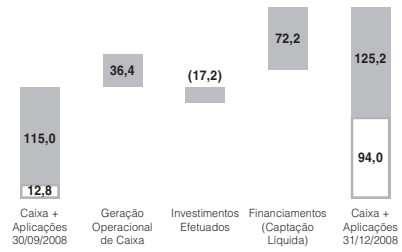


Fluxo de Caixa

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.

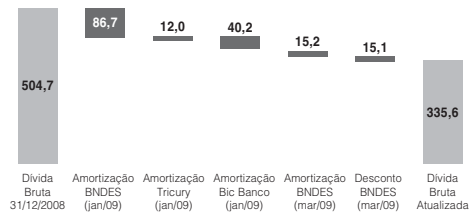
No dia 22 de janeiro de 2009, a Companhia amortizou R$ 12,0 milhões do empréstimo junto ao Banco Tricury.

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

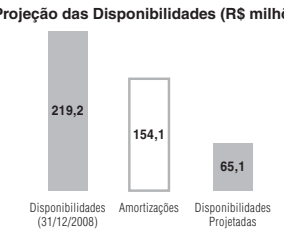
No dia 16 de março de 2009, a Companhia amortizou R$ 15,2 milhões junto ao BNDES, liquidando, assim, seus empréstimos junto a esta instituição financeira.

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)

MERCADO DE CAPITAIS - GOVERNANÇA - POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O Ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, conseqüentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

Além do acesso ao mercado de capitais, a listagem no Novo Mercado beneficiou a Companhia com as melhores práticas de gestão, aplicando-se os conceitos de Governança Corporativa e equânimes direitos aos acionistas.

Nossa política de dividendos aprovada é a distribuição dos dividendos mínimos na forma da legislação aplicável, por considerarmos atrativa rentabilidade para o reinvestimento da Companhia.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 324 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shopping centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica).
- reciclagem da água para utilização em sanitários e até evaporação nas torres de refrigeração.
- reciclagem de detritos e óleos.
- paisagismo com reflorestamento.
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

Em atendimento às disposições da Instrução CVM nº 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2008 pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória no artigo 54 do seu Estatuto Social.

BALANÇOS PATRIMONIAIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (Em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
CIRCULANTE					
Caixa e bancos		58	128	73.589	7.608
Aplicações financeiras	3	18.284	23.654	20.409	23.805
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	11	-	-	379	251
Contas a receber	4	-	-	20.300	15.946
Impostos a recuperar	5	32	17	627	482
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	-	28	124
Outras contas a receber	6	182	68	119.480	10.119
Total do ativo circulante		**18.556**	**23.867**	**234.812**	**58.335**
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo:					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	11	-	-	1.054	1.164
Imposto a recuperar	5	868	1.280	868	1.280
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	-	6.165	6.900
Partes relacionadas	20	320.429	239.716	12.067	13.733
Depósitos e cauções		-	-	642	372
Outras contas a receber	6	-	-	7.000	-
Investimentos	7	128.340	115.395	-	-
Imobilizado	8	4.121	1.481	711.362	548.113
Intangível	9	-	-	30.544	11.011
Total do ativo não circulante		**453.758**	**357.872**	**769.702**	**582.573**
TOTAL DO ATIVO		**472.314**	**381.739**	**1.004.514**	**640.908**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
CIRCULANTE					
Fornecedores		907	130	13.461	3.780
Empréstimos e financiamentos	10	47.489	-	216.156	16.752
Contas a pagar - compra de imóveis	12	-	-	9.094	14.766
Salários e encargos sociais		1.473	682	1.694	1.037
Impostos, taxas e contribuições		94	10	19.078	15.832
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	-	413	413
Impostos parcelados	13	-	-	325	485
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	11	-	-	33.104	2.784
Partes relacionadas	20	48.558	-	26.178	19.927
Outras contas a pagar		700	403	12.477	7.691
Total do passivo circulante		**99.221**	**1.225**	**331.980**	**83.467**
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	20.741	107.916
Contas a pagar - compra de imóveis	12	-	-	-	5.112
Receitas de cessões a apropriar	2.j	-	-	11.397	12.888
Impostos parcelados	13	-	-	3.674	4.022
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	-	20.231	22.999
Provisão para contingências	14	-	-	8.654	11.188
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	11	-	-	234.744	12.802
Total do passivo não circulante		**-**	**-**	**299.441**	**176.927**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	15	317.813	317.813	317.813	317.813
Reserva de reavaliação em controladas	8	80.626	81.322	130.421	131.367
Prejuízos acumulados		(25.346)	(18.621)	(75.141)	(68.666)
Total do patrimônio líquido		**373.093**	**380.514**	**373.093**	**380.514**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**472.314**	**381.739**	**1.004.514**	**640.908**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (Em milhares de reais - R$)

	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
RECEITA BRUTA					
De aluguéis		-	-	77.208	38.075
De serviços		-	-	16.802	9.129
		-	-	94.010	47.204
DEDUÇÕES DA RECEITA					
Impostos, descontos e cancelamentos		-	-	(7.054)	(6.582)
RECEITA LÍQUIDA		**-**	**-**	**86.956**	**40.622**
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	16	**-**	**-**	**(25.646)**	**(12.424)**
LUCRO BRUTO		**-**	**-**	**61.310**	**28.198**
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	17	(13.904)	(27.685)	(20.945)	(31.959)
Outras receitas operacionais, líquidas		92	147	8.433	4.294
Resultado de participações societárias	7	12.579	2.497	-	-
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		**(1.233)**	**(25.041)**	**48.798**	**533**
RESULTADO FINANCEIRO	18	**(6.474)**	**5.920**	**(48.940)**	**(11.380)**
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		**(7.707)**	**(19.121)**	**(142)**	**(10.847)**
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	(6.734)	(5.912)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	(831)	(2.362)
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		**(7.707)**	**(19.121)**	**(7.707)**	**(19.121)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
RECEITAS				
Receita líquida de serviços prestados	-	-	91.687	44.988
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(947)	1.568
SERVIÇOS E MATERIAIS DE TERCEIROS				
Serviços de terceiros, materiais e outros	(1.253)	(693)	(17.568)	(12.185)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO	**(1.253)**	**(693)**	**73.172**	**34.371**
DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	**(162)**	**(10)**	**(12.165)**	**(4.546)**
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	**(1.415)**	**(703)**	**61.007**	**29.825**
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	12.579	2.497	-	-
Receitas financeiras	1.384	6.223	9.756	12.400
Outras receitas operacionais			8.433	
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) A DISTRIBUIR	**12.548**	**8.017**	**79.196**	**42.225**
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Remuneração direta	4.557	590	7.639	3.280
Benefícios	305	57	1.137	295
F.G.T.S	143	50	230	170
I.N.S.S	1.002	340	1.389	1.175
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	11.570	12.640
Municipais	6	-	929	1.467
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	7.858	303	58.696	23.780
Remuneração de Capitais Próprios				
Prejuízo do exercício	(1.323)	6.677	(2.394)	(582)
	12.548	**8.017**	**79.196**	**42.225**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (Em milhares de reais - R$)

	Nota explicativa	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(7.707)	(19.121)	(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	16 e 17	162	10	12.165	4.546
Variação cambial líquida		-	-	4.718	2.114
Resultado de participações societárias	7	(12.579)	(2.497)	-	-
Encargos financeiros		770	-	34.172	8.137
Provisão para devedores duvidosos	4	-	-	947	(1.568)
Reversão de provisão para contingências	14	-	-	(3.319)	-
Imposto de renda e contribuição social		-	-	3.389	(4.607)
		(19.354)	(21.608)	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		777	130	9.681	(5.624)
(Aumento) Diminuição impostos a recuperar, circulante e não circulante		397	(1.297)	267	(488)
(Aumento) Diminuição partes relacionadas		(80.713)	-	(679)	(10.846)
(Aumento) Diminuição outros ativos, circulante e não circulante		(114)	-	(119.130)	(137)
(Aumento) Diminuição depósitos e cauções		-	-	(270)	(344)
Aumento (Diminuição) impostos, taxas e contribuições		84	10	(1.400)	5.837
Aumento (Diminuição) salários e encargos sociais		791	682	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		48.558	-	6.251	-
(Aumento) Diminuição outros passivos, circulante e não circulante		584	344	5.072	1.306
Caixa consumido nas atividades operacionais		(48.990)	(21.739)	(55.188)	(15.067)
Juros pagos		3.064	-	(15.581)	(6.163)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(5.477)	(1.305)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais		(45.926)	(21.739)	(76.246)	(22.535)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Compra de bens do ativo imobilizado		(2.813)	(1.491)	(186.647)	(217.500)
Aquisição de bens intangíveis		-	-	(22.365)	(11.077)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(2.813)	(1.491)	(209.012)	(228.577)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Recebimento pela emissão de ações		-	286.728	-	286.728
Captação de empréstimos e financiamentos		84.470	-	156.502	41.118
Pagamento de empréstimos e financiamentos		(41.171)	(239.716)	(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		43.299	47.012	347.843	273.365
(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa		(5.440)	23.782	62.585	22.253
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		23.782	-	31.413	9.160
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício/período		18.342	23.782	93.998	31.413
		(5.440)	23.782	62.585	22.253

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA) PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (Em milhares de reais - R$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de reavaliação em controladas	Prejuízos acumulados	Total
Constituição da Sociedade em 6 de março de 2007	1	9	-	-	9
Aumento de capital em 30 de março de 2007	15	31.076	-	-	31.076
Reserva de reavaliação em controladas	8	-	81.822	-	81.822
Aumento de capital por oferta pública primária de ações	15	286.728	-	-	286.728
Prejuízo do período		-	-	(19.121)	(19.121)
Realização da reserva de reavaliação		-	(500)	500	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007		**317.813**	**81.322**	**(18.621)**	**380.514**
Aplicação da Lei nº 11.638/07	2	-	-	286	286
SALDOS DE ABERTURA EM 1º DE JANEIRO DE 2008		**317.813**	**81.322**	**(18.335)**	**380.800**
Prejuízo do exercício		-	-	(7.707)	(7.707)
Realização da reserva de reavaliação		-	(696)	696	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008		**317.813**	**80.626**	**(25.346)**	**373.093**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Continua...

[17338]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-08_DOESP_standard.indd 2 30.03.09 16:20:28

...Continuação

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (Valores expressos em milhares de reais - R$, ou quando de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A General Shopping Brasil S.A. ("Sociedade") foi constituída em 6 de março de 2007 e, em 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shopping centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: (a) Levian Participações e Empreendimentos Ltda.; e (b) Atlas Participações Ltda.

A Sociedade tem como principais objetivos: (a) a administração de bens próprios e de terceiros; (b) a participação em negócios mobiliários; e (c) a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas.

Em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade possui deficiência consolidada de R$ 97.168 de capital circulante líquido. A Administração está estudando alternativas para a obtenção de financiamentos de curto e longo prazos que possibilitem a liquidação das dívidas classificadas no passivo circulante. A Sociedade possui alternativas para a reestruturação e alongamento do perfil dessas dívidas por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Em 2008, foram efetuadas duas operações que captaram R$ 180.000 e R$ 70.000 em junho e dezembro, respectivamente. A Administração da Sociedade, com base nessas alternativas e nos fluxos de caixa projetados das operações, não antecipa problemas na efetivação da reestruturação pretendida e, dessa forma, assegura o cumprimento das obrigações de curto prazo.

As controladas diretas e indiretas pela Sociedade e que foram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas são as seguintes:

- **Atlas Participações Ltda. ("Atlas") -** tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral no I Park Estacionamento Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., Internacional Guarulhos Shopping Center Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. e Vide Serviços e Participações Ltda.
- **ABK do Brasil -** Empreendimentos e Participações Ltda. ("ABK") - tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a ABK é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Levian Participações e Empreendimentos Ltda. ("Levian") -** tem por objeto a administração de bens próprios, a participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente, a Levian é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. ("Poli Empreendimentos") -** tem por objeto a exploração do ramo de shopping center por meio da locação de imóveis próprios ou sublocação de imóveis locados de terceiros. Atualmente, a Poli Empreendimentos é a detentora do Poli Shopping Center.
- **Park Shopping Administradora Ltda. ("Park Shopping Administradora") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários.
- **Send Empreendimentos e Participações Ltda. ("Send") -** tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Send é detentora de 96% de um imóvel que será utilizado para a construção de um shopping center na cidade de Barueri - SP, 50% de um imóvel na cidade de São Bernardo do Campo – SP e 30% de um shopping center a ser construído e entregue, pronto e acabado, no município de Itupeva - SP, possuindo opção de compra de mais 20% desse empreendimento. A Send é detentora de 100% das cotas da empresa Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda ("Uniplaza") que tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, de centros de comerciais, próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Uniplaza é detentora de 100% do Unimart Shopping.
- **Manzanza Holding Participações Ltda ("Manzanza") -** tem por objeto a prestação de serviços de consultoria e administração de Shopping Center e administração de bens próprios.
- **Nova União Administradora e Incorporadora S.A. ("Nova União") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. Atualmente, a Nova União é proprietária de fração ideal do terreno onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center.
- **Sulishopping Empreendimentos Ltda. ("Sulishopping") -** tem por objeto a exploração do ramo de shopping center através de locação de imóveis próprios ou sublocação de imóveis locados de terceiros.
- **I Park Estacionamento Ltda. ("I Park") -** tem por objeto a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente, a I Park é responsável pela exploração dos estacionamentos do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, do Internacional Guarulhos Shopping Center, do Shopping Light, do Santana Parque Shopping e do Suzano Shopping Center.
- **Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. ("Wass") -** tem por objeto a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Shopping Center, para o Internacional Guarulhos Auto Shopping Center e para o Cascavel JL Shopping.
- **Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. ("Energy") -** tem por objeto a compra, a venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia, e a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente, a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Guarulhos Shopping Center e ao Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Internacional Guarulhos Shopping Center Ltda. ("ISG Administradora") -** tem por objeto a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais, a prestação de serviços de administração predial, a prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades, e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ISG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Shopping Center, do Suzano Shopping Center, do Shopping Americanas Osasco, do Shopping Americanas Presidente Prudente, do Cascavel JL Shopping, do Shopping do Vale, do Top Center e do Unimart Shopping.
- **Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. ("ASG Administradora") -** tem por objeto a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais, a prestação de serviços de administração predial, a prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades, e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- **Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Lux") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Lux é proprietária do prédio do Shopping Light.
- **Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Lumen") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. Em 26 de junho de 2007, a Lumen celebrou um Instrumento Particular de Compromisso Quitado de Venda e Compra de Imóvel e Cessão de Direito Real de Uso do imóvel comercial onde está constituído e instalado o Shopping Light. A participação da Lumen na cessão de direito real de uso do imóvel é de 50,1%.
- **Securis Administradora e Incorporadora Ltda. ("Securis") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária.
- **Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Delta") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.
- **Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Intesp") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Intesp é detentora de 100% do Shopping Americanas Osasco.
- **PP Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("PP") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A PP é detentora de 100% do Shopping Americanas Presidente Prudente.
- **Paulis Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Paulis") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Paulis é detentora de 100% do Top Center Shopping São Paulo.
- **Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. ("Fonte") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Fonte é proprietária de 90% de um terreno onde será desenvolvido o Shopping Sulacap no Rio de Janeiro.
- **Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Brassul") -** tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 99,99% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.
- **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sale") -** tem por objeto social a compra, a venda, a locação, a urbanização, a hipoteca, a incorporação, a construção e a administração de bens imóveis de propriedade da Sociedade e de terceiros, ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,39% do Shopping do Vale.
- **Cly Administradora e Incorporadora Ltda. ("Cly") -** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 100% das cotas do Internacional Shopping Guarulhos a partir de 25 de junho de 2008.
- **General Shopping Finance Limited. ("General Shopping Finance") –** Sociedade sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas a Companhia ou suas subsidiárias.
- **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. ("Zuz") -** tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Zuz é detentora de 100 % do Suzano Shopping Center, de 50% do Santana Parque Shopping e de 85,5% de participação no Cascavel JL Shopping a partir de 8 de dezembro de 2008.
- **Bac Administradora e Incorporadora Ltda. ("Bac") -** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.
- As controladas Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. ("Premium Outlet"), Ast Administradora e Incorporadora Ltda. ("Ast"), Jud Administradora e Incorporadora Ltda. ("Jud"), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. ("Vul"), BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. ("BR Outlet"), Bud Administradora e Incorporadora Ltda. ("Bud") e Vide Serviços e Participações Ltda. ("Vide") têm por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária e encontram-se em fase pré-operacional em 31 de dezembro de 2008.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras controladora e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Em conformidade com o disposto na Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, a Sociedade estabeleceu a data de transição para a adoção das novas práticas contábeis em 31 de dezembro de 2007. A data de transição é definida como sendo o ponto de partida para a adoção das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil e representa a data em que a Sociedade preparou seu balanço patrimonial inicial ajustado por esses novos dispositivos contábeis de 2008.

A Sociedade exerceu a opção prevista no CPC 13 e refletiu os ajustes decorrentes da mudança de prática contábil contra a conta de reserva de reavaliação e lucros acumulados em 1º de janeiro de 2008. As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007, e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

As principais alterações efetuadas foram:

- Em atendimento ao item 51 do pronunciamento técnico CPC nº 13, a Sociedade não está apresentando a demonstração das origens e aplicações de recursos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2007.
- Substituição da demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa, elaborada conforme regulamentação do CPC nº 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa.
- Inclusão da demonstração do valor adicionado, elaborada conforme CPC nº 09 - Demonstração do Valor Adicionado.
- Conforme divulgado na Nota nº 21, os instrumentos financeiros da Sociedade foram classificados e mensurados em atendimento à Deliberação CVM nº 566, de 17 de dezembro de 2008, que aprova o pronunciamento técnico CPC nº 14. A adoção desse pronunciamento não gerou diferenças relevantes.
- Em consonância com o CPC nº 06, as receitas de aluguéis foram linearizadas.

Os ajustes gerados pela adoção das normas e dos pronunciamentos contábeis são os seguintes:

	Patrimônio líquido
Saldo anterior à aplicação da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº449/08	380.514
Efeitos da Lei nº11.638/07:	
Linearização da receita	286
Saldo de abertura em 1º de janeiro de 2008	380.800

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras são:

a) Aplicações financeiras

Registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

b) Contas a receber

Apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidos e efeitos decorrentes da linearização da receita (vide nota j). A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: provisão de 100% para os saldos vencidos há mais de 180 dias, com análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento.

c) Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto foram avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base em demonstrações financeiras preparadas em período idêntico ao da controladora.

d) Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição ou construção, parcialmente reavaliado, deduzido das respectivas depreciações, calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 8, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. A reserva de reavaliação é realizada de acordo com o registro das respectivas depreciações de edificações e instalações ou no momento da alienação dos bens, a crédito da conta "Lucros acumulados".

As controladas diretas e indiretas ABK, Levian, Park Shopping Administradora, Send, Sulishopping e Poli Empreendimentos, então únicas detentoras dos shopping centers, alteraram em 31 de março de 2007 a prática contábil para a avaliação de terrenos, edificações e instalações relacionados com as operações de shopping centers, de custo de aquisição para valor de mercado, com base em laudos técnicos elaborados por empresa especializada, conforme descrito na nota explicativa nº 8.

e) Outros ativos (circulante e não circulante)

Os outros ativos são demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

f) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, sobre os prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social e sobre a reserva de reavaliação de edificações e instalações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos foram limitados a 30% do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não-cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins.

g) Outros passivos (circulante e não circulante)

Os passivos circulante e não circulante são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas de encerramento dos exercícios.

h) Uso de estimativas

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Sociedade e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subseqüentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se à vida útil dos bens do ativo imobilizado, às projeções preparadas para a realização do saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos e às provisões para créditos de liquidação duvidosa e para contingências.

i) Provisão para contingências

Constituída para as causas cujas probabilidades de perda são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela Administração da Sociedade e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da Administração em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

j) Reconhecimento de receitas, custos e despesas

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. Em consonância com o pronunciamento nº 6, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, as receitas dos aluguéis foram reconhecidas de forma linear de acordo com os prazos dos contratos.

k) Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da CVM, sendo as principais descritas nos itens anteriores, e incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas. Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, os saldos entre as sociedades consolidadas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Sociedade nas controladas. As controladas consolidadas são as seguintes:

	Tipo de participação	Participação no capital - %
Controladas diretas:		
Levian	Integral	100
Atlas	Integral	100
General Shopping Finance Limited	Integral	100
Controladas indiretas:		
ABK	Integral	99,28
Poli Empreendimentos	Proporcional	50
Park Shopping Administradora	Integral	100
Send	Integral	100
Manzanza	Proporcional	30
Nova União	Integral	100
Sulishopping	Integral	100
I Park	Integral	100
Wass	Integral	100
Energy	Integral	100
ISG Administradora	Integral	100
ASG Administradora	Integral	100
Lux	Integral	100
Lumen	Integral	100
Securis	Integral	100
Delta	Integral	100
Brassul	Integral	100
Intesp	Integral	100
PP	Integral	100
Paulis	Integral	100
Fonte	Integral	100
Zuz	Integral	100
Premium Outlet	Integral	100
Jud	Integral	100
Vul	Integral	100
BR Outlet	Integral	100
Cly	Integral	100
Bud	Integral	100
Bac	Integral	100
Sale	Integral	100
Ast	Integral	100
Vide	Integral	100

3. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Hedging Griffo - Fundo de Investimento em Cotas (a)	-	5.804	-	5.804
Banco Industrial e Comercial S.A. (a)	2.642	14.842	2.642	14.842
Invest Fix (b)	186	-	2.311	-
Banco Tricury S.A. (c)	15.456	3.008	15.456	3.159
Total	**18.284**	**23.654**	**20.409**	**23.805**

(a) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 0,92%.

(b) Aplicação automática de valores em conta corrente de liquidez imediata, cujos rendimentos estão atrelados a 20% de variação do DI – Depósitos Interfinanceiros.

(c) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 100% do CDI – Certificado de Depósito Interbancário.

4. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	2008	2007
Aluguéis e cessões de direitos a receber	29.678	24.377
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(9.378)	(8.431)
Total	**20.300**	**15.946**

O saldo de duplicatas a receber em 31 de dezembro de 2008, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

A vencer	15.726
Vencidas:	
Até 30 dias	1.199
De 31 a 60 dias	715
De 61 a 90 dias	311
De 91 a 180 dias	926
Mais de 181 dias	10.801
Total	**29.678**

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa no exercício é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2007	**(8.431)**
Reversões líquidas no período	254
Constituições no exercício	(1.201)
Saldo em 31 de dezembro de 2008	**(9.378)**

5. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras	868	1.280	894	1.317
IRRF sobre serviços	14	9	193	126
Imposto Sobre Serviços - ISS - estimativa	-	-	21	27
PIS e Cofins a recuperar	-	-	16	12
Imposto de renda – antecipações	-	-	193	167
Contribuição social - antecipações	16	-	113	105
Outros	2	8	65	8
Total	**900**	**1.297**	**1.495**	**1.762**
Classificados no circulante	32	17	627	482
Classificados no não circulante	868	1.280	868	1.280

6. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Despesas de seguros a apropriar	-	-	137	106
Contas a receber - venda de terrenos	-	-	-	6.751
Adiantamento a fornecedores	127	20	433	2.146
Itaú BBA (*)	-	-	118.175	-
União dos Bancos Brasileiros (**)	-	-	7.000	-
Outras	55	48	735	1.116
Total	**182**	**68**	**126.480**	**10.119**
Classificados no circulante	182	68	119.480	10.119
Classificados no não circulante	-	-	7.000	-

(*) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 101,5% do CDI – Certificado de Depósito Interbancário. Essa aplicação está bloqueada para a quitação do empréstimo do BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento.

(**) Valor depositado em garantia da operação de CCI efetuada pela empresa controlada Bac em 8 de dezembro de 2008 (vide nota 11).

7. INVESTIMENTOS

	Participação - %	Quantidade de ações/cotas detidas	Capital social	Lucro (prejuízo) do período	Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos investimentos 2008	Saldos dos investimentos 2007
Controladas diretas:								
Levian	100	135.591.570	135.367	11.691	119.308	11.691	119.308	110.035
Atlas	100	3.268.672	3.816	888	8.951	888	8.951	5.360
General Shopping Finance	100	50.000	81	-	81	-	81	-
Total				**12.579**	**128.340**	**12.579**	**128.340**	**115.395**
Controladas indiretas:								
Levian:								
ABK	99,28	55.180.893	54.952	(7.005)	50.380			
Poli Empreendimentos	50	425.000	1.193	362	8.103			
Park Shopping Administradora	100	50.000	50	(35.397)	(33.496)			
Send	100	46.342.045	46.342	(18.763)	(5.695)			
Manzanza	30	300	1	-	(1)			
Nova União	100	4.322.000	4.332	(235)	2.169			
Uniplaza	100	21.215.243	21.215	2.719	23.934			
Sulishopping	100	10.000	10	2.569	9.463			
Lux	100	10.000	10	724	(619)			
Lúmen	100	10.000	86	(12)	112			
Securis	100	10.000	10	(1)	9			
Delta	100	10.000	10	48.203	(47.177)			
Intesp	100	10.000	10	942	1.079			
PP	100	10.000	10	730	868			
Paulis	100	10.000	10	(5.573)	(5.563)			
Fonte	100	10.000	10	(229)	(224)			
Premium Outlet	100	10.000	10	(1)	10			
BR Outlet	100	10.000	10	(1)	10			
Vul	100	10.000	10	(1)	10			
Zuz	100	10.000	10	1.843	98.912			
Jud	100	10.000	10	(1)	10			
Cly	100	10.000	10	2.587	27.092			
Bud	100	10.000	10	(1)	10			
Bac	100	10.000	10	(36)	(26)			
Ast	100	10.000	10	(1)	10			
Sale	100	9.000.000	9.000	1.663	11.680			
Brassul	100	10.000	10	952	1.191			
Atlas:								
I Park	100	10.000	10	1.209	512			
Wass	100	10.000	10	871	1.891			
Energy	100	10.000	10	2.846	8.949			
Vide	100	10.000	10	3	13			
ISG Administradora	100	1.906.070	1.906	51	(2.298)			
ASG Administradora	100	20	20	39	140			

No exercício de 2008, a controlada Nova União teve receitas de aluguéis com a controlada I Park de R$ 2.800 e a controlada ISG Administradora teve receitas de administração com a controlada Levian de R$ 1.720. Essas transações foram eliminadas nas demonstrações financeiras consolidadas.

Continua...

[17338]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-08_DOESP_standard.indd 3 30.03.09 16:20:30

...Continuação

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (Valores expressos em milhares de reais - R$, ou quando de outra forma indicado)

8. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação - %	Custo reavaliado	Depreciação acumulada	Consolidado 2008 Custo residual	Consolidado 2007 Custo residual
Terrenos	-	258.453	-	258.453	199.596
Edificações	2	389.593	(13.583)	376.010	328.649
Instalações	10	13.188	(1.805)	11.383	10.133
Móveis e utensílios	10	975	(563)	412	336
Máquinas e equipamentos	10	1.446	(1.154)	292	234
Veículos	20	18	(15)	3	4
Computadores e periféricos	20	1.700	(379)	1.321	267
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	6.391	(1.547)	4.844	-
Obras em andamento		58.644	-	58.644	8.894
Total		**730.408**	**(19.046)**	**711.362**	**548.113**

Em 31 de março de 2007, a Sociedade, baseada em laudo preparado pelos peritos avaliadores independentes DLR Engenheiros Associados Ltda., registrou reavaliação das contas de terrenos, edificações e instalações. Como resultado, houve um acréscimo patrimonial de R$ 81.822 (representado pelo montante de reavaliação de R$ 105.118, deduzido do saldo do imposto de renda e da contribuição social diferidos de R$ 23.296), tendo como contrapartida a conta "Reserva de reavaliação", no patrimônio líquido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos de R$ 23.296 sobre a reavaliação de edificações e instalações foram contabilizados como redutores da conta "Reserva de reavaliação", no patrimônio líquido, em contrapartida aos passivos circulante e não circulante. A Sociedade incluirá na base de cálculo dos dividendos obrigatórios a realização da reserva de reavaliação.

Em 31 de dezembro de 2008, há saldo residual de reavaliação contabilizado em exercícios anteriores em controladas, para a conta "Terrenos e edificações", de R$ 49.795. A depreciação anual correspondente a essa reavaliação é de R$ 2.308 e não foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos.

A propriedade dos imóveis onde está localizado o Poli Shopping não foi integralmente transferida para a Sociedade, por meio de registro no Cartório de Registro de Imóvel. A formalização do processo de transferência dos imóveis à controlada Poli Empreendimentos ainda está em curso e o valor total desses imóveis contabilizado no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2008 é de R$ 18.673 (R$ 10.527 de terrenos, R$ 571 de instalações e R$ 7.575 de edificações).

Em 28 de dezembro de 2007, a Sociedade, por intermédio da controlada Send adquiriu 100% das cotas da empresa Uniplaza, a qual é detentora de 100% da área bruta locável (ABL) total do Shopping Unimart.

9. INTANGÍVEL

	Custo	Amortização acumulada	Consolidado 2008 Custo residual	Consolidado 2007 Custo residual
Direito de uso - Shopping Light (a)	5.523	(133)	5.390	5.523
Ágio - Aquisição Sale (b)	5.541	(556)	4.985	5.488
Ágio - Aquisição Shopping Unimart (c)	22.410	(2.241)	20.169	-
Total	**33.474**	**(2.930)**	**30.544**	**11.011**

(a) Em 6 de junho de 2007, a Sociedade pagou R$ 5.523 pelo direito de uso de 50,1% do Shopping Light. O referido direito possui prazo de 42 anos, a contar a partir da data de aquisição pela Sociedade, e é amortizado nesse período de forma linear.

(b) Em 13 de dezembro de 2007, a Sociedade, por intermédio da controlada Brassul, adquiriu 100% das cotas da empresa Sale, a qual é detentora de 84,39% da área bruta locável (ABL) total do Shopping do Vale. A referida operação gerou um ágio de R$ 5.541 que está sendo amortizado por um período de 10 anos de forma linear, que possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura.

(c) Em 28 de dezembro de 2007, a Sociedade, por intermédio da controlada Send adquiriu 100% das cotas da empresa Uniplaza, a qual é detentora de 100% da área bruta locável (ABL) total do Shopping Unimart. A referida operação gerou um ágio de R$ 22.410 que está sendo amortizado por um período de 10 anos de forma linear que possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Moeda	Vencimento final	Consolidado 2008	Consolidado 2007
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES (a)	R$	2010	116.796	114.152
Banco Itaú S.A.	R$ /US$	2009	111	687
Banco Industrial e Comercial S.A. (b)	R$	2009	91.445	5.660
Banco ABN Amro Real S.A. (b)	R$	2009	407	924
Banco Pontual S.A. (c)	R$	2009	3.638	3.229
Banco BBM (d)	R$	2009	7.479	-
Banco Tricury	R$	2009	17.000	-
Outros	R$	2009	21	16
Total			**236.897**	**124.668**
Classificados no passivo circulante			216.156	16.752
Classificados no passivo não circulante			20.741	107.916

(a) Em 30 de junho de 1998, as atuais controladas ABK e Levian firmaram contrato de financiamento com o BNDES de R$ 60.931, para a implantação do Internacional Guarulhos Shopping Center. O financiamento foi dividido em dois subcréditos, atribuídos de forma igual entre as Sociedades. Em 18 de novembro de 2002, foi firmado aditivo ao contrato, reescalonando a dívida atualizada naquela data, de R$ 91.096, dividida em subcrédito A, de R$ 51.113, subcrédito B, de R$ 34.076, e subcrédito C, de R$ 5.907, com os seguintes vencimentos: (i) 1 parcela de R$ 650 em 19 de junho de 2002; (ii) 1 parcela de R$ 216 em 2 de julho de 2002; (iii) 1 parcela de R$ 650 em 17 de julho de 2002; (iv) 1 parcela de R$ 218 em 2 de agosto de 2002; (v) 1 parcela de R$ 650 em 19 de agosto de 2002; (vi) 1 parcela de R$ 206 em 3 de setembro de 2002; (vii) 1 parcela de R$ 694 em 16 de setembro de 2002; (viii) 3 parcelas fixas de R$ 900 em 15 de outubro, 15 de novembro e 15 de dezembro de 2002; (ix) 91 parcelas mensais e sucessivas, de acordo com a aplicação dos percentuais mencionados a seguir incidentes sobre o principal vincendo em 15 de dezembro de 2002, obedecendo à seguinte periodicidade: 6% em 12 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2003, 9% em 12 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2004, 11% em 12 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2005, 60% em 48 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2006, 14% em 7 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2010; (x) parcela única, com vencimento em 15 de janeiro de 2009, para a totalidade do subcrédito B; e (xi) parcela única, com vencimento em 15 de agosto de 2010, para a totalidade do subcrédito C. Sobre o principal da dívida incidem juros de 6% ao ano (a título de "spread") acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP. Em garantia do financiamento foram concedidos, em primeira, única e especial hipoteca, o terreno de propriedade das beneficiárias onde foi incorporado o shopping center, diversos imóveis de propriedade da Levian e diversos imóveis de propriedade dos acionistas. Em 31 de dezembro de 2008, os imóveis dados em garantia estão registrados por aproximadamente R$ 227.000. Os imóveis dados em garantia e de propriedade dos acionistas possuem valor total estimado de R$ 2.570.

Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. Como obrigação do contrato de operação do CCI, as empresas ABK e Levian deverão quitar o empréstimo do BNDES (conforme mencionado na nota explicativa nº 11).

(b) Empréstimos para capital de giro, com juros médios de 12,68% ao ano + CDI. Como garantia à operação foram concedidos avais dos acionistas/cotistas no valor dos empréstimos obtidos.

(c) Com a liquidação extrajudicial do Banco Pontual, o saldo permanece sendo atualizado pelos encargos financeiros de 1% ao mês. Contudo, a sua liquidação pelo montante consignado nas demonstrações financeiras dependerá dos limites legais de encargos financeiros definidos pelos tribunais. Não foram oferecidas garantias.

(d) Empréstimos para capital de giro de R$ 10.000 captado em 30 de maio, com juros médios de 9% ao ano + CDI. A dívida será amortizada em 4 parcelas com o seguinte cronograma: (i) 28 de agosto de 2008; (ii) 26 de novembro de 2008; (iii) 25 de fevereiro de 2009; e (iv) 25 de maio de 2009. Como garantia à operação foi concedida nota promissória de R$ 12.700.

Os contratos não prevêem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros, etc.).

Em 31 de dezembro de 2008, a parcela de longo prazo tem vencimento em 2010.

11. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	Consolidado 2008	Consolidado 2007
Empresa controlada:		
Nova União (a)	15.776	15.586
ABK (b)	91.158	-
Levian (b)	91.158	-
Bac (c)	69.756	-
Total	**267.848**	**15.586**
Classificado no passivo circulante	33.104	2.784
Classificado no passivo não circulante	234.744	12.802

(a) Em abril de 2006, a controlada Nova União efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do terreno onde está localizado o estacionamento do Internacional Guarulhos Shopping Center, atualmente locado à controlada I Park. O valor total das CCIs emitidas é de R$ 15.586, dos quais R$ 1.415 foram retidos na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, classificados nos ativos circulante e não circulante. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais de R$ 208 (até maio de 2016), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Em garantia das CCIs foram concedidos: (a) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R$ 4.322; (b) penhor, outorgado pela I Park, da totalidade da receita do estacionamento; (c) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (d) penhor das ações da Nova União. Em 31 de dezembro de 2008, há R$ 4.179 classificado no passivo circulante e R$ 11.597 no passivo não circulante relacionados a essa operação.

(b) Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R$ 180.000. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais (até junho de 2018), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial – TR. Em garantia das CCIs foram concedidos: (a) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R$ 208.000; (b) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (c) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Cly. Os custos de captação das CCIs estão sendo deduzidos do principal no montante de R$ 376 (R$ 38 no passivo circulante e R$ 319 no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2008) e está sendo amortizado em 120 parcelas de forma linear.

Fica estabelecido que, após o atendimento da condições precedentes de pagamento, parte do valor da Cessão, suficiente para quitar todas as obrigações da ABK e Levian perante o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, e a Olivetti do Brasil S.A que deram origem às Hipotecas, deverá ser paga pela Cessionária diretamente ao BNDES e à Olivetti, a fim de viabilizar a averbação do termo de liberação das Hipotecas nas matrículas do empreendimento.

(c) Em dezembro de 2008, a controlada Bac efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs, para securitização dos recebíveis de aluguéis dos imóveis onde estão localizados a fração de 100% do Suzano Shopping, 50% do Santana Parque Shopping e 85,5% do Cascavel JL Shopping. O valor total das CCIs emitidas é de R$ 73.934. O montante captado será pagos em 120 parcelas mensais (até janeiro de 2019), acrescidas de juros de 12% ao ano e da atualização anual do Índice Geral de Preço ao Mercado – IGPM. Em garantia das CCIs foram concedidos: (a) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R$ 73.934; (b) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (c) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Zuz. Os custos de captação de R$ 4.213 (R$ 418 no passivo circulante e R$ 3.760 no passivo não circulante em 31 de dezembro) das CCIs estão sendo deduzidos do principal e amortizados em 120 parcelas de forma linear.

12. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE IMÓVEIS

	Consolidado 2008	Consolidado 2007
Olivetti do Brasil S.A. (a)	345	4.488
Parinvest Participações e Empreendimentos S.A. (b)	-	933
Núcleos Instituto de Seguridade Social (c)	-	1.763
Senpar (d)	4.609	-
Uniplaza (e)	4.000	-
Associação Claretiana (f)	140	-
Fast Shop/Computer Serviços Ltda.	-	9.944
Embrasa (Sulacap)	-	2.750
Total	**9.094**	**19.878**
Classificados no passivo circulante	9.094	14.766
Classificados no passivo não circulante	-	5.112

(a) A dívida refere-se à aquisição do imóvel onde foi implementado o Internacional Guarulhos Shopping Center. Em 10 de dezembro de 2004, as empresas controladas Levian e ABK efetuaram a novação da dívida com a Olivetti do Brasil S.A. por um valor total de R$ 19.500, com pagamento escalonado da seguinte forma: (i) R$ 600 à vista; (ii) R$ 1.500 em 31 de março de 2005; (iii) R$ 1.500 em 30 de julho de 2005; (iv) R$ 200 em 30 de janeiro de 2006; (v) R$ 200 em 30 de dezembro de 2004; (vi) R$ 200 em 30 de janeiro de 2005; (vii) R$ 200 em 28 de fevereiro de 2005; (viii) R$ 200 em 30 de abril de 2005; (ix) R$ 200 em 30 de junho de 2005; e (x) R$ 14.500 em 42 parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo o vencimento da primeira parcela em 30 de agosto de 2005. Há incidência de IGP-M sobre o saldo a pagar. Em garantia foram concedidas notas promissórias no valor total da dívida. Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. Como obrigação do contrato da operação de CCI, as empresas ABK e Levian terão de quitar o contas a pagar com a Olivetti (vide nota explicativa nº 11).

(b) Em 11 de agosto de 2005, foram adquiridos 10,18% dos imóveis no bairro de Santana, sendo dois terrenos e um prédio, destinados à implantação do Santana Parque Shopping. O custo de aquisição foi de R$ 3.747, com os seguintes vencimentos: (i) R$ 160 à vista; e (ii) R$ 3.587 em 30 parcelas mensais, com início em 15 de fevereiro de 2006. Há incidência de IGP-M sobre o saldo a pagar. Em garantia foram dadas hipotecas da fração ideal do imóvel.

(c) Em 11 de outubro de 2006, foram adquiridos 16,17% dos imóveis no bairro de Santana, sendo dois terrenos e um prédio, destinados à implantação do Santana Parque Shopping. O custo de aquisição foi de R$ 6.655, com os seguintes vencimentos: (i) R$ 2.894 à vista; R$ 655 em 11 de outubro de 2007; (ii) R$ 655 em 11 de outubro de 2008; (iii) R$ 655 em 11 de outubro de 2009; e (iv) R$ 655 em 11 de outubro de 2010. Sobre o saldo a pagar incide variação, se positiva, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC. Em garantia foram dadas hipotecas da fração ideal do imóvel.

(d) Em 7 de dezembro de 2007, foi adquirido um terreno na cidade de Itupeva destinado à construção de um shopping center por R$ 18.915, a serem pagos da seguinte forma: (i) R$ 1.891 à vista; e (ii) o restante no montante de R$ 17.024 a serem pagos conforme cronograma físico-financeiro da obra. Em janeiro de 2008, ocorreu a efetiva transferência do terreno. O cronograma físico-financeiro preparado pela Sociedade prevê a conclusão das obras em maio de 2009.

(e) Em 11 de janeiro de 2008, foram adquiridas 100% das cotas da empresa Uniplaza – Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., a serem pagos da seguinte forma: (i) R$ 39.000 à vista e (ii) R$ 4.000 podendo ser pago até 11 de janeiro de 2010.

(f) Em 15 de julho de 2008, foi adquirido um terreno na cidade de Guarulhos destinado à expansão do Poli Shopping por R$ 700, a serem pagos da seguinte forma: (i) R$ 70 à vista e (ii) o restante no montante R$ 630 a serem pagos em 9 (nove) parcelas de R$ 23, para cada uma das 3 vendedoras (Asilo São Vicente de Paulo, Associação Claretiana de Educação e Assistência Londrina e FAC – Fraterno Auxílio Cristão Nossa Senhora da Conceição).

13. IMPOSTOS PARCELADOS

	Consolidado 2008	Consolidado 2007
PIS e Cofins (a)	2.569	2.944
Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (b)	-	30
INSS (c)	1.105	1.140
ISS (d)	56	100
Imposto de renda e contribuição social	269	293
Total	**3.999**	**4.507**
Classificados no passivo circulante	325	485
Classificados no passivo não circulante	3.674	4.022

(a) Em garantia foram oferecidos imóveis da Sociedade e dos acionistas. Sobre o saldo devedor incidem juros correspondentes à TJLP, que está em 6,25% ao ano. O valor presente dessa obrigação, ajustado com base na taxa anual de mercado (medida com base no CDI), é de R$ 2.802. O saldo devedor permaneceu registrado com base no valor original acrescido de juros aplicáveis à transação (TJLP), não sendo registrado nenhum ajuste para redução ao valor presente calculado mediante a utilização de juros de mercado atual.

(b) Refere-se ao tributo não recolhido nos exercícios de 2001 a 2004 pela controlada Send. A dívida está sendo amortizada em 12 meses e não há incidência de encargos financeiros.

(c) INSS sobre salários e pró-labore não recolhido pela controlada Poli Empreendimentos nos exercícios de 2003 a 2005. A dívida está sendo amortizada em 10 anos, com encargos financeiros calculados com base na variação da taxa Selic.

(d) Refere-se ao tributo não recolhido no exercício de 2005 pela empresa controlada I Park. A dívida está sendo amortizada em 50 meses, com encargos financeiros calculados com base na variação da taxa Selic.

14. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Para todas as questões que estão sendo contestadas é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, cíveis e trabalhistas. Não há depósitos judiciais vinculados a essas contingências. A composição das contingências é como segue:

	Consolidado 2008	Consolidado 2007
Trabalhistas (a)	300	300
Cíveis (b)	314	314
Fiscais: (c)		
PIS	1.913	2.517
Cofins	6.127	8.057
	8.654	**11.188**

(a) Referem-se a processos envolvendo pedidos de responsabilidade subsidiária, horas extras e reconhecimento de vínculo empregatício.

(b) Referem-se a processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual.

(c) Referem-se à provisão constituída para fazer face ao PIS e à Cofins sobre contratos de locação de espaços para lojistas nos shopping centers, pelas controladas ABK e Levian, e não recolhidos nos últimos exercícios. A Administração, com base na opinião de seus consultores jurídicos externos, entende que esses tributos não incidiam sobre essas operações antes da reorganização societária mencionada na nota explicativa nº 1, tendo em vista que as receitas foram recebidas por meio de condomínio civil. Não há ação judicial relacionada a essa provisão.

A Administração entende que o caixa gerado em suas operações será suficiente para honrar o pagamento dessas contingências, mesmo se exigidas no curto prazo. Além disso, a Sociedade poderá fazer uso dos parcelamentos fiscais disponíveis ou de linhas de financiamento de instituições financeiras (informação não auditada).

Em 31 de dezembro de 2008, a Sociedade possui, ainda, outras ações em andamento, de, aproximadamente, R$ 6.300, cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações financeiras. Adicionalmente, as controladas não possuem responsabilidade pelo pagamento de contingências decorrentes de atos passados e ainda não reveladas relativas às participações societárias cindidas, tendo sido estas assumidas pela empresa relacionada Harpaga.

Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário.

A movimentação da provisão no exercício é como segue:

	31/12/07	Reversões	Encargos	31/12/08
Trabalhistas	300	-	-	300
Cíveis	314	-	-	314
Fiscais:				
PIS	2.517	(790)	186	1.913
Cofins	8.057	(2.529)	599	6.127
Total	**11.188**	**(3.319)**	**785**	**8.654**

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Controladora

Em 31 de dezembro de 2008, o capital social da Sociedade é de R$ 317.813.400,00, dividido em 50.480.600 ações ordinárias sem valor nominal.

A Sociedade está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 65.000.000 de ações nominativas, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá, também, estabelecer as condições de emissão, inclusive preço, prazo e forma de integralização. A Sociedade poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado. Adicionalmente, a critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) venda em bolsa ou por meio de subscrição pública; ou (b) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado. Por fim, a Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Sociedade ou a sociedades controladas pela Sociedade, direta ou indiretamente.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido anual ajustado nos termos da legislação societária.

16. CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	Consolidado 2008	Consolidado 2007
Depreciações	(12.003)	(4.408)
Pessoal	(2.569)	(2.982)
Serviços de terceiros	(4.658)	(2.597)
Custo de ocupação (lojas vagas)	(6.416)	(2.437)
Total	**(25.646)**	**(12.424)**

17. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
IPTU	(7)	-	(170)	(1.467)
Comercialização	-	-	(292)	(612)
Despesa com depreciação	(162)	-	(162)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(947)	1.568
Publicidade e propaganda	(802)	(120)	(1.097)	(1.346)
Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF	-	(618)	-	(1.468)
Despesas com abertura de capital e oferta pública primária de ações	-	(23.763)	-	(23.763)
Conservação de instalações	(31)	-	(307)	(405)
Materiais	(117)	-	(499)	(150)
Despesas com pessoal	(6.008)	(1.938)	(7.826)	(1.938)
Despesas com serviços de terceiros	(5.499)	(747)	(6.494)	(1.214)
Viagens e estadias	(569)	-	(671)	-
Telefone	(254)	-	(428)	-
Outras	(455)	(499)	(2.054)	(1.164)
Total	**(13.904)**	**(27.685)**	**(20.945)**	**(31.959)**

18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	1.248	6.218	1.442	6.534
Variação monetária	136	5	8.314	1.505
Variação cambial	-	-	-	4.361
	1.384	**6.223**	**9.756**	**12.400**
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos	(6.836)	-	(47.904)	(15.850)
Variação monetária	(894)	-	(5.440)	(5.047)
Variação cambial	(83)	-	(4.718)	-
Outros	(45)	(303)	(634)	(2.883)
	(7.858)	**(303)**	**(58.696)**	**(23.780)**
Total	**(6.474)**	**5.920**	**(48.940)**	**(11.380)**

19. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

	Controladora 2008	Controladora 2007	Consolidado 2008	Consolidado 2007
Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	(7.707)	(19.121)	(142)	(10.847)
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	2.620	6.501	48	3.685
Efeito de IRPJ e CSLL sobre:				
Reversão de IRPJ de exercícios anteriores	-	-	2.505	-
Diferenças permanentes líquidas	-	-	-	(798)
Compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	-	-	-	1.056
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(2.620)	(6.501)	(2.462)	(9.506)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	-	(9.096)	(1.413)
Outros	-	-	1.440	(1.298)
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado	-	-	(7.565)	(8.274)
Correntes	-	-	(6.734)	(5.912)
Diferidos	-	-	(831)	(2.362)

(*) As controladas Levian, ABK, Polishopping, Delta, Securis, Lúmen, Lux, Park Shopping, Send, Suli, Brassul, Intesp, PP, Paulis, Fonte, Zuz, Premiun Outlet, Jud, Vul, BR Outlet, Cly, Bud, Bac, Sale, Ast, Uniplaza, Atlas, Wass, Energy e ASG Administradora optaram pela sistemática do lucro presumido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado 2008	Consolidado 2007
Provisão para contingências	8.654	11.188
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	9.378	8.431
Reavaliação de edificações e instalações	(68.164)	(68.102)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	151.596	148.358
Base de cálculo	101.464	99.875
Alíquota combinada aproximada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
	34.498	**33.957**
Créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos não constituídos	(48.949)	(50.345)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(14.451)	(16.388)
Classificados no ativo circulante	28	124
Classificados no ativo não circulante	6.165	6.900
Classificados no passivo circulante	(413)	(413)
Classificados no passivo não circulante	(20.231)	(22.999)

20. SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

No curso dos negócios da Sociedade, os acionistas controladores, as controladas e controladas em conjunto e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (a) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados a fornecimento de água, instalações elétricas e fornecimento de energia; (b) administração de shopping centers; (c) administração de estacionamentos de shopping centers; (d) contratos de locação comercial; e (e) acordos e deliberações tomadas no âmbito de convenções de condomínios.

Os saldos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, na controladora, são os seguintes:

Ativos	Controladora 2008	Controladora 2007
Send	128.710	71.592
Delta	47.498	36.759
Park Shopping Administradora	34.291	24.978
Levian	-	20.020
Paulis	18.713	6.000
PP	17.086	17.263
Lux	16.535	15.999
Brassul	15.863	15.677
Intesp	12.217	12.498
Internacional Guarulhos Shopping Center	12.080	11.233
Fonte	8.962	1.611
Sale	3.156	3.000
ABK	-	2.208
Cly	2.850	-
Internacional Guarulhos Auto Shopping Center	1.040	-
Lumen	583	-
Zuz	137	-
Nova União	116	59
Sulishopping	105	525
Atlas	-	156
Condomínio Civil Suzano Shopping Center	-	137
Securis	-	1
Outros	487	-
Total	**320.429**	**239.716**

Passivos	Controladora 2008	Controladora 2007
ABK	33.284	-
Levian	10.284	-
Energy	1.847	-
Atlas	1.405	-
Menescal	1.000	-
Ipark	405	-
Wass	333	-
Total	**48.558**	**-**

Os saldos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, no consolidado, são os seguintes:

	Consolidado 2008	Consolidado 2007
Ativo não circulante:		
Golf Participações Ltda. (a)	9.734	8.467
CSA - Companhia Securitizadora de Ativos (b)	427	415
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142	142
Condomínio Civil Suzano Shopping Center	184	137
Condomínio Civil Voluntários - SPS	-	745
Condomínio Civil do Shopping Internacional de Guarulhos	392	3.474
Pessoas físicas	368	155
Outros	820	198
Total	**12.067**	**13.733**

	Consolidado 2008	Consolidado 2007
Passivo circulante:		
SAS Venture LLC (c)	18.146	14.291
Pessoas físicas (acionistas/ex-acionistas) (d)	1.816	2.525
Condomínio Civil do Internacional Guarulhos Shopping Center	1.415	1.342
Golf Participações Ltda. (d)	392	394
Menescal Participações Ltda. (e)	3.564	215
ABK International Ltd. (d)	24	24
Outros (d)	821	1.136
Total	**26.178**	**19.927**

Continua...

[17338]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-08_DOESP_standard.indd 4 30.03.09 16:20:31

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E PERÍODO DE 6 DE MARÇO (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE) A 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (Valores expressos em milhares de reais - R$, ou quando de outra forma indicado)

(a) O empréstimo ao acionista está sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento.
(b) Valores antecipados para a CSA como garantia da operação com CCIs, conforme mencionado na nota explicativa nº 11.
(c) Na reorganização societária, o capital social da Park Shopping Administradora foi reduzido e será devolvido à então acionista SAS Ventures LLC em 15 parcelas iguais e semestrais, vencendo-se a primeira em 14 de setembro de 2007. Sobre o total da dívida incidem variação cambial com base no dólar norte-americano e encargos financeiros de 10,5% ao ano.
(d) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.
(e) Empréstimo para capital de giro captado da empresa Menescal Participações Ltda. em 28 de outubro de 2008 de R$ 2.196 e em 5 de dezembro de 2008 de R$ 1.000. Os empréstimos foram liquidados em 16 de fevereiro de 2009 e 16 de janeiro de 2009, respectivamente.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A principal fonte de receitas da Sociedade e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Sociedade e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Sociedade e de suas controladas estão apresentados a seguir:

a) Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Sociedade e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída conforme a nota explicativa nº 2.b).

b) Risco de variação de preço

As receitas da Sociedade e de suas controladas são substancialmente decorrentes de aluguéis de lojistas dos shopping centers. Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do IGP-DI, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

c) Risco de taxas de juros

- Financiamento do BNDES - as controladas ABK e Levian possuem um financiamento com o BNDES destinado à implantação do Internacional Guarulhos Shopping Center, indexado pela variação da TJLP mais juros de 6% ao ano (a título de "spread"). Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessa transação.
- Empréstimos para capital de giro - as controladas da Sociedade possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, incluindo Banco Itaú, Banco Pontual, Banco Industrial e Comercial, etc., conforme mencionado na nota explicativa nº 10, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 14,45% ao ano. Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessas transações.

Análise de sensibilidade - Empréstimos

A Sociedade está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros sobre suas obrigações de longo prazo.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação do CDI, principal indexador dos empréstimos contratados pela Sociedade:

		Cenários – juros a incorrer		
Operação	**Risco**	**Provável (i)**	**Possível (ii)**	**Remota (iii)**
Juros a incorrer sobre empréstimos sujeito à variação do CDI	Alta do CDI	5.740	5.298	4.848

(i) Juros calculados com um incremento anual de 2% (sobre o cenário possível) na taxa do CDI.
(ii) Juros calculados considerando o CDI de dezembro de 2008.
(iii) Juros calculados com uma redução anual de 2% (sobre o cenário possível) na taxa do CDI.

Análise de sensibilidade – CCI's

A Sociedade está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros sobre suas obrigações de longo prazo.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação do IGPM e TR, únicos indexadores dos empréstimos contratados pela Sociedade:

		Cenários – juros a incorrer		
Operação	**Risco**	**Provável (i)**	**Possível (ii)**	**Remota (iii)**
Juros a incorrer sobre empréstimos sujeito à variação do IGP-M	Alta do IGP-M	106.780	92.468	78.565
Juros a incorrer sobre empréstimos sujeito à variação da TR	Alta da TR	150.190	143.159	136.188

(i) Juros calculados com um incremento anual de 2% e 0,5% (sobre o cenário possível) na taxa do IGP-M e TR, respectivamente.
(ii) Juros calculados com uma projeção média do IGP-M para os próximos 5 anos e variação da TR durante o ano de 2008, conforme Bacen.
(iii) Juros calculados com uma redução anual de 2% e 0,5% (sobre o cenário possível) na taxa do IGP-M e TR, respectivamente.

d) Risco de variação da taxa de câmbio

A Sociedade, por meio de controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R$ 18.146. O risco vinculado a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nas taxas de câmbio que possam aumentar os saldos desses passivos. Não existem ativos denominados em moeda estrangeira. A controlada da Sociedade não tem pactuados contratos de derivativos para cobertura ("hedge") desse risco.

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros ativos e passivos, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência deste, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, aproximam-se substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

22. COBERTURA DE SEGUROS (NÃO AUDITADA)

A Sociedade e suas controladas mantêm cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis.

Em 31 de dezembro de 2008, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	**Importância segurada**
Responsabilidade civil	1.368
Compreensivo de incêndio comum	430.468
Lucros cessantes	87.498
Vendaval/Fumaça	36.505
Operações de shopping center	64.485
Danos morais	9.536
Danos materiais	125.215
Empregador	6.568

23. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, foram pagos honorários de R$ 3.918 aos administradores, contabilizados como despesas gerais e administrativas (controladora).

24. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, foram provisionadas R$ 500 de participações nos lucros e resultados.

25. EVENTOS SUBSEQÜENTES

Em 15 de janeiro de 2009 e 16 de março de 2009, a Sociedade, por meio de suas controladas ABK e Levian, efetuaram a liquidação dos empréstimos do sub-crédito B de R$ 86.724 e do sub-crédito A de R$ 15.183, respectivamente, junto ao BNDES. A quitação dessas obrigações (sub-crédito A e sub-crédito B), conforme cláusula quinta da Escritura do Aditivo nº 2 à Escritura Pública do Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 98.2.248.1.1 prevê a Dispensa do Pagamento do Valor Correspondente ao Sub-Crédito C no valor atual de R$ 15.095, gerando um desconto financeiro nesse montante.

Em 22 de janeiro de 2009, a Sociedade, efetuou o pagamento parcial do empréstimo junto ao Banco Tricury de R$ 12.031 restando um saldo de R$ 5.274.

Em 29 de janeiro de 2009, a Sociedade, por meio de sua controlada Park Shopping, efetuou o pagamento integral do empréstimo junto ao Bic Banco de R$ 2.669.

Em 30 de janeiro de 2009, a Sociedade, por meio de sua controlada Paulis, efetuou o pagamento parcial do empréstimo junto ao Bic Banco de R$ 18.473 restando um saldo de R$ 11.696.

Em 30 de janeiro de 2009, a Sociedade, por meio de sua controlada Send, efetuou o pagamento parcial do empréstimo junto ao Bic Banco de R$ 19.043 restando um saldo de R$ 13.235.

A DIRETORIA

Contador: **Régis Evandro Bachega**
Gerente Contábil – CRC SP 246232/O-6

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Ao Conselho de Administração e Acionistas da
General Shopping Brasil S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da General Shopping Brasil S.A. e controladas ("Sociedades"), levantados em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das Sociedades; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, controladora e consolidado, da General Shopping Brasil S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Anteriormente, auditamos as demonstrações financeiras, controladora e consolidada, referentes ao período de 6 de março (data da constituição da Sociedade) a 31 de dezembro de 2007, compreendendo os balanços patrimoniais, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos, além das demonstrações dos fluxos de caixa, apresentadas como informações suplementares, sobre as quais emitimos parecer em 15 de fevereiro de 2008, com as ênfases similares às descritas nos parágrafos 5 e 6 abaixo e também quanto ao fato dos saldos com partes relacionadas não estarem sujeitos a encargos financeiros. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações financeiras referentes ao período de 6 de março a 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios. No entanto, conforme também mencionado na nota explicativa nº 2, essas demonstrações financeiras incluem as demonstrações dos valores adicionados para fins de comparação.

5. Conforme mencionado na nota explicativa nº 8, em 31 de março de 2007 as Sociedades alteraram a prática contábil para a avaliação de determinados bens do imobilizado (terrenos, edificações e instalações relacionados com as operações de shopping center), que passaram a ser registrados com base em valores de reavaliação, em substituição ao custo de aquisição.

6. A Sociedade está adotando medidas para concluir o processo de registro de determinadas propriedades dos imóveis adquiridos nos cartórios de registro de imóveis apropriados, como mencionado na nota explicativa nº 8. A Administração entende que não serão incorridas despesas relevantes com esses processos nem haverá obstáculos a esses registros.

São Paulo, 6 de março de 2009.

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Ismar de Moura
Contador - CRC nº 1 SP 179631/O-2

Deloitte.

[17338]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-08_DOESP_standard.indd 5 30.03.09 16:20:31