

BRMALLS

A BRMALLS ANUNCIA EBITDA DE R\$ 61,9 MILHÕES NO 3T08, CRESCIMENTO DE 45,7% SOBRE O 3T07 E MARGEM EBITDA 74,9%

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2008 – A BRMALLS Participações S.A. (Bovespa: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados para o terceiro trimestre de 2008 (3T08). A BRMALLS detém participação em 34 shoppings, que totalizam 985,2 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) e 429,1 mil m² de ABL próprio. A BRMALLS possui 5 projetos greenfields e 11 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total da companhia para 1.260,2 mil m² e o ABL próprio para 614,8 mil m² nos próximos 3 anos. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers, com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais no país. A Companhia oferece serviços de administração e comercialização para 26 shoppings centers, dos quais 23 shoppings centers detemos participação, totalizando 720,0 mil m² de ABL.

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas em Reais (R\$), e as comparações referem-se ao 3º trimestre de 2007 (3T07). As tabelas com os resultados no padrão das práticas e normas expedidas pela CVM estão disponíveis ao final deste documento.

Contato de RI

Leandro Bousquet - Diretor
leandro.bousquet@brmall.com.br

Thiago Lima – Gerente
thiago.lima@brmall.com.br

Izabella Batista - Coordenadora
izabella.batista@brmall.com.br

Antonio Quirino - Analista
antonio.quirino@brmall.com.br

Tel: +55 21 3138-9900
Fax: +55 21 3138-9901

Destaques do Terceiro Trimestre de 2008

- Durante o terceiro trimestre de 2008, a **receita bruta cresceu 38,4%, alcançando R\$88,5 milhões**, e nos primeiros nove meses de 2008, a receita bruta cresceu 69,8%, alcançando R\$239,2 milhões;
- O **NOI consolidado alcançou R\$73,5 milhões** no 3T08, apresentando um **crescimento de 52,0%** sobre o NOI consolidado do 3T07 e R\$194,9 milhões nos primeiros nove meses do ano, crescimento de 87,8% sobre o mesmo período em 2007. **A margem NOI também cresceu de 84,4% no 3T07 para 89,8% no 3T08 e de 84,5% nos primeiros nove meses de 2007 para 88,9% no acumulado de 2008;**
- Também no terceiro trimestre de 2008, o **NOI dos mesmos shoppings cresceu 28,0%** quando comparado ao 3T07. O alto crescimento do NOI dos mesmos shoppings foi principalmente puxado pelo desempenho dos shoppings adquiridos que cresceram 39,5%, trimestre contra trimestre. Para os primeiros nove meses de 2008, o **NOI dos mesmos shoppings cresceu 24,6%** quando comparado aos primeiros nove meses do ano de 2007;
- O **EBITDA ajustado do 3T08 atingiu R\$61,9 milhões, crescimento de 45,7% sobre o 3T07. A margem EBITDA ajustado apresentou melhora significativa, passando de 71,7% para 74,9%. O EBITDA ajustado dos 9M08 atingiu R\$163,4 milhões, crescimento de 76,9% sobre 9MT07 com a evolução da margem de 70,2% para 73,8%;**
- O **AFFO ajustado (Adjusted Funds From Operations) alcançou R\$37,4 milhões** no 3T08, crescimento de 180,8% e R\$81,9 milhões nos 9M08, com um crescimento de 41,6% em relação ao mesmo período de 2007;
- Encerramos o trimestre com **uma posição de caixa de R\$756,6 milhões**, uma diminuição de R\$154,8 milhões se comparado a 30 de junho de 2008. Esses recursos foram utilizados nas aquisições realizadas ao longo do 3T08 e nos projetos greenfields, expansões e revitalizações já anunciados;
- O **endividamento bruto total da companhia alcançou R\$ 1,361 bilhões** com a dívida líquida de R\$ 604,4 milhões. **Do total da dívida, apenas R\$68 milhões e R\$ 145 milhões vencem, respectivamente, nos próximos 12 e 24 meses, sendo que o prazo médio total de amortização das dívidas é de 14 anos;**
- Do total da dívida bruta, apenas 25,0% está exposta aos efeitos da variação cambial. Não realizamos operações especulativas com derivativos de câmbio e protegemos o fluxo de caixa de pagamentos de juros pelos próximos 4,25 anos. **Desta forma o impacto de R\$59,2 milhões da variação cambial é apenas contábil e não terá impacto no fluxo de caixa da companhia;**
- Encerramos o 3T08 com um **prejuízo contábil de R\$49,9 milhões** comparado com o prejuízo líquido de R\$13,1 milhões no 3T07. O resultado negativo no trimestre foi decorrente do impacto da variação cambial sobre o montante principal do nosso bônus perpétuo que não tem qualquer efeito caixa;
- Apesar de termos em caixa o suficiente para arcar com todo o capex previsto dos nossos projetos greenfields e de expansões, continuamos trabalhando nas aprovações dos nossos projetos, que depois de aprovados serão reavaliados com base no cenário macroeconômico. Somente após essa reavaliação que daremos início às obras;

¹Inclui os shoppings Campo Grande, Recife, Del Rey, Caxias do Sul, Villa Lobos e Norte Shopping

BRMALLS

Destaques do Terceiro Trimestre de 2008 (cont.)

- Reduzimos o custo fiscal total (incluindo impostos sobre vendas) para 8,5% da receita bruta comparado a 15,0% no 2T08, atingindo uma carga fiscal de 13,1% no acumulado do ano;
- A despeito da atual crise financeira, alcançamos os melhores resultados operacionais da nossa história. As vendas dos lojistas registraram um **crescimento de 12,7% no critério mesmas lojas (SSS)** e **já as receitas de aluguel cresceram 12,4% no mesmo critério (SSR)** quando comparado ao 3T07. Os mesmos indicadores para os primeiros 9M08 cresceram 11,1% e 10,0% quando comparados ao 9M07. Continuamos atingindo níveis recordes de taxa de ocupação **(96,6%)** e **os menores índices de atraso até 30 dias (3,8%)**;
- Nosso grupo de comercialização negociou 278 contratos no trimestre, incluindo os contratos de projetos greenfields e expansões. No acumulado do ano, foram negociados 919 contratos. Em termos de ABL, foram negociados 33.9 mil m² no 3T08 e 114.4 mil m² no acumulado do ano. Nosso leasing spread nas renovações ficou acima de 13% e nos novos contratos próximo a 15% no acumulado do ano.

Destaques Financeiros e Operacionais

Destaques Financeiros e Operacionais (R\$ mil)

	3T2008	3T2007	var %	YTD08	YTD07	var %
Receita líquida	82.615	59.280	39,4%	221.381	131.526	68,3%
NOI	73.501	48.366	52,0%	194.963	103.822	87,8%
<i>margem NOI %</i>	<i>89,8%</i>	<i>84,4%</i>	<i>6,3%</i>	<i>88,9%</i>	<i>84,5%</i>	<i>5,2%</i>
Lucro Bruto	68.993	41.284	67,1%	181.340	96.934	87,1%
<i>margem bruta %</i>	<i>83,5%</i>	<i>69,6%</i>	<i>19,9%</i>	<i>81,9%</i>	<i>73,7%</i>	<i>11,1%</i>
EBITDA Ajustado	61.910	42.485	45,7%	163.401	92.383	76,9%
<i>margem EBITDA %</i>	<i>74,9%</i>	<i>71,7%</i>	<i>4,6%</i>	<i>73,8%</i>	<i>70,2%</i>	<i>5,1%</i>
Prejuízo/Lucro Líquido	(49.944)	(13.160)		(25.905)	(32.144)	
AFFO	37.410	13.325	180,8%	81.906	57.830	41,6%
<i>margem AFFO %</i>	<i>45,3%</i>	<i>22,5%</i>	<i>101,5%</i>	<i>37,0%</i>	<i>44,0%</i>	<i>-15,9%</i>

Notas:

EBITDA ajustado pela receita da debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia e Outras Despesas não Recorrentes

AFFO é ajustado pelos efeitos não caixa da variação cambial do principal do bônus perpétuo

Portfólio BRMALLS

	3T2008	3T2007	var %	YTD08	YTD07	var %
SSS/m ²	948	842	12,7%	901	812	11,1%
SSR/m ²	55	49	12,4%	54	49	10,0%
Vendas/m ²	890	779	14,3%	850	750	13,4%
Custo de Ocupação (% vendas)	9,7%	10,0%	-2,5%	9,9%	10,2%	-2,2%
Pagamentos em atraso (30 dias)	3,8%	7,9%	-51,5%	5,0%	9,9%	-49,7%
Ocupação (%)	96,6%	95,0%	1,7%	96,6%	95,0%	1,7%
NOI/m ²	64	51	27,3%	60	49	21,8%
Aluguel/m ²	62	50	24,0%	59	49	21,6%



3T08

BRMALLS

Comentários da Administração

Encerramos mais um trimestre com ótimos resultados operacionais. Alcançamos no 3T08 NOI e EBITDA de R\$73,5 milhões e R\$61,9 milhões, com margens em níveis bastante elevados, atingindo 90% e 75%, respectivamente.

Apesar do agravamento da crise de liquidez nos mercados globais e dos sinais de desaceleração nas principais economias do mundo, os resultados dos nossos shoppings ainda não foram impactados. Nossos lojistas apresentaram o maior crescimento trimestral de vendas das mesmas lojas (SSS) desde 2006, atingindo 12,7%. Ao mesmo tempo, a captura gradual dos elevados índices do IGP-M do primeiro semestre no reajuste dos aluguéis mínimos contribuíram para que também alcançássemos o maior crescimento dos alugueis das mesmas lojas (SSR) da nossa história: 12,4%.

Neste release, apresentamos uma análise mais detalhada do desempenho de vendas dos nossos lojistas por região e segmento de renda. A observação dos resultados do trimestre nos mostra o desempenho superior à média na região Sudeste e nos shoppings de classe média, com os shoppings de alta renda e da região Sul do país performando abaixo da média. Nossa maior exposição ao segmento de classe média nos favoreceu ao longo do trimestre, contribuindo com um crescimento mais expressivo das vendas mesmas lojas.

Outro importante sinal da confiança dos nossos lojistas se reflete na atividade comercial do trimestre, quando assinamos um total de 278 contratos totalizando 33,9 mil m² de ABL entre renovações, novos lojistas para os shoppings existentes, além dos projetos de expansão e greenfield.

Os nossos esforços em melhorar a eficiência de nossos shoppings continuam contribuindo para nossos ótimos resultados operacionais. Atingimos o maior índice de taxa de ocupação dos últimos 2 anos (96,6%) e o menor nível de pagamentos em atraso até 30 dias (3,8%). A perspectiva de um cenário potencialmente adverso fará com quem intensifiquemos ainda mais nosso foco da redução de custos e despesas e na melhoria da eficiência operacional dos nossos shoppings.

Continuamos focados em nossa estratégia de crescimento, porém de forma mais atenta ao cenário econômico. Os trabalhos de aprovação dos projetos greenfields e expansões continuam em andamento, e assim que obtivermos todas as aprovações necessárias iremos reavaliar todos os projetos baseados em seu desempenho comercial e no cenário macroeconômico, e apenas assim daremos início às obras.

Adicionalmente, vale à pena ressaltar que nossa estratégia assertiva de captação de recursos ao longo dos últimos dois anos nos proporcionou uma sólida posição de caixa, que encerrou o trimestre com R\$ 756,6 milhões. Essa posição atual de caixa é suficiente para todo o investimento destinado aos projetos greenfields e expansões, além de nos colocar em uma posição bastante privilegiada para aproveitar boas oportunidades de aquisições.

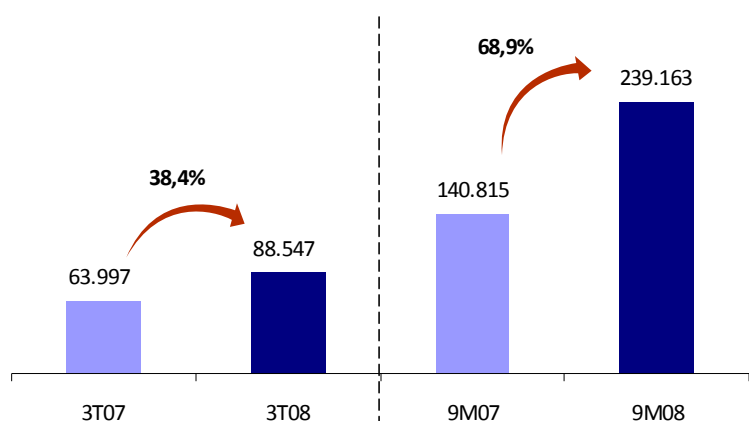
Podemos reiterar ainda, que nosso perfil de endividamento de longo prazo, com duração média de 14 anos, coloca nossa estrutura de capital e nossa capacidade de pagamento em patamares bastante confortáveis.

Carlos Medeiros
CEO - BRMALLS

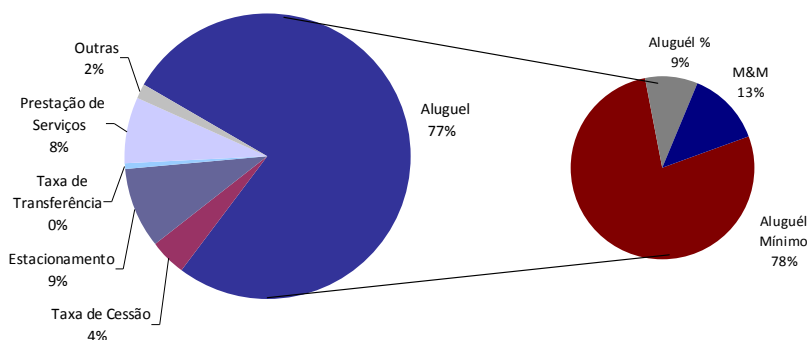
BRMALLS

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 3T2008

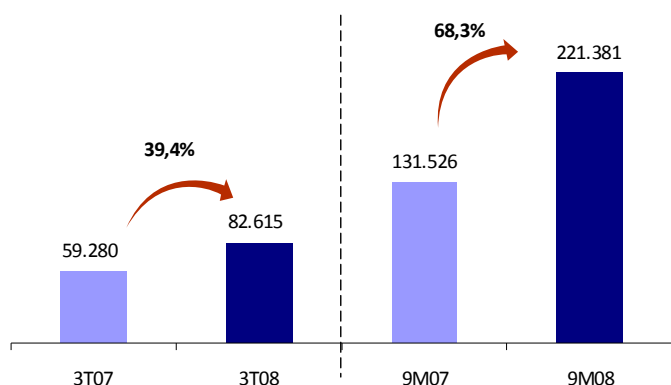
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Detalhamento da Quebra da Receita Consolidada



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



Receita Bruta

A nossa receita bruta atingiu R\$88,5 milhões no 3T08, um aumento de 38,4% em relação ao mesmo período de 2007. O crescimento de R\$24,5 milhões é explicado pelos seguintes fatores:

- ✓ Adição de R\$18,9 milhões, ou 75,9% de crescimento, de receita de aluguel do portfolio adquirido, impulsionado pelo incremento de R\$11,5 milhões de receita de aluguel mínimo, R\$2,6 milhões de receita de aluguel %, (resultado dos nossos esforços de auditoria de lojas), e R\$4,8 milhões, um crescimento 454,4%, na receita de mall & merchandising. Os shoppings adquiridos após o 3T07 contribuíram com R\$5,6 milhões de receita de aluguel.
- ✓ Crescimento orgânico de R\$3,6 milhões, ou 17,4%, da receita de aluguel do portfolio original. Destaque para a receita de aluguel mínimo que cresceu 19,7% nesse trimestre quando comparado ao mesmo período do ano anterior;
- ✓ Crescimento de R\$1,8 milhão, ou 27,3%, na receita de estacionamento;
- ✓ Crescimento de R\$0,1 milhão, ou 50,5% em taxas de transferência, provenientes dos esforços de readequação do mix de lojas, principalmente do NorteShopping, Villa Lobos, Curitiba, Niterói Plaza e Tamboré e diminuição de R\$0,6 milhão na receita de taxa de cessão.

Receita Líquida

A receita líquida total alcançou R\$82,6 milhões no terceiro trimestre de 2008, um aumento de 39,4%, ou R\$23,3 milhões sobre o mesmo período em 2007.

BRMALLS

Custos

Enquanto o crescimento da receita líquida foi de 39,4%, os custos totais de aluguéis e serviços reduziram 24,3%, quando comparado ao 3T07, totalizando R\$13,6 milhões no terceiro trimestre de 2008. Os principais contribuintes para a diminuição dos custos foram:

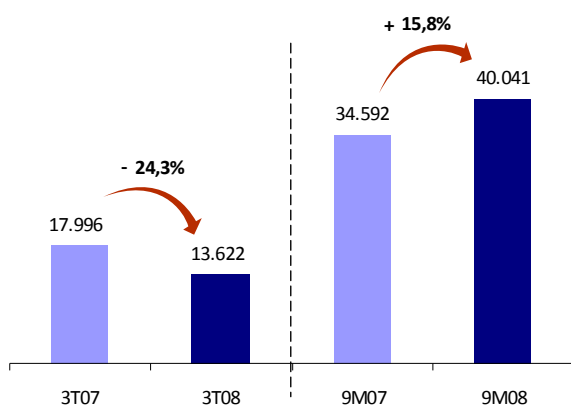
- ✓ Diminuição de R\$2,3 milhões, ou seja, 28% nos custos com depreciação, decorrentes da reavaliação da vida útil dos shoppings que ocorreu no primeiro trimestre de 2008;
- ✓ Aumento de R\$52 mil nos custos condominiais apesar da aquisição de cinco novos shoppings desde o 3T07;
- ✓ Reclassificação de R\$1,5 milhão dos custos com prestação de serviços para as despesas com vendas, gerais e administrativas (excluindo esse efeito, os custos reduziram 18%);
- ✓ Diminuição de R\$0,4 milhão, ou seja, 45%, nos custos com pessoal (já excluindo o efeito da reclassificação dos custos com pessoal referentes à nossa empresa de prestação de serviço), passando de R\$ 1 milhão no 3T07 para R\$0,5 milhão no 3T08.

Apesar do aumento de R\$5,4 milhões nos custos operacionais dos shoppings quando comparamos 9M08, reduzimos os custos dos shoppings do portfólio original em 20,0%, com destaque para a diminuição de cerca 40% nos custos relacionados a serviços contratados de terceiros e a custos condominiais.

Continuamos nos beneficiando da sinergia existente na administração de 21 shoppings centers. Para aqueles mesmos shoppings em que a BRMALLS prestava serviço no 3T07, conseguimos redução dos custos operacionais (excluindo os custos com depreciação) de aproximadamente 17,5%, ou seja, R\$1,3 milhão no 3T08, enquanto que para os demais shoppings, houve uma redução de 2,4% no mesmo período. Os principais contribuintes para a diminuição dos custos em shoppings que prestamos serviços de administração estão discutidos a seguir:

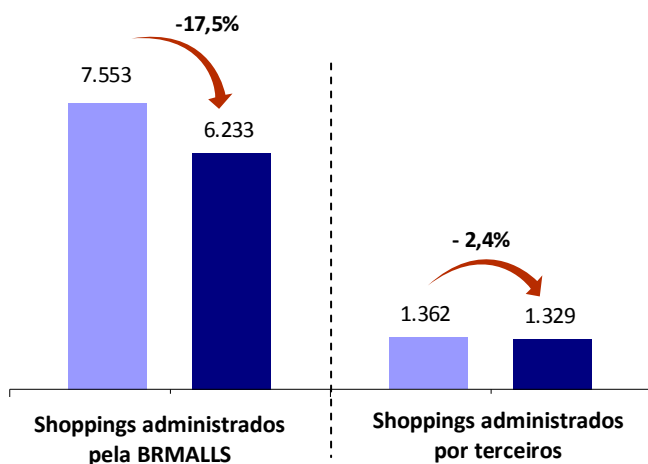
- ✓ Diminuição de R\$0,7 milhão nos custos com fundo de promoções resultante da diminuição da vacância;
- ✓ Diminuição de R\$0,6 milhão nos custos pessoal;
- ✓ Diminuição de R\$0,5 milhão nos custos com diversos serviços decorrentes do ganho de escala que obtivemos através da negociação de melhores condições com empresas terceirizadas;
- ✓ Diminuição de R\$0,1 milhão nos custos condominiais;
- ✓ Incremento de R\$0,6 milhão nos demais custos.

Evolução dos Custos (R\$ mil)



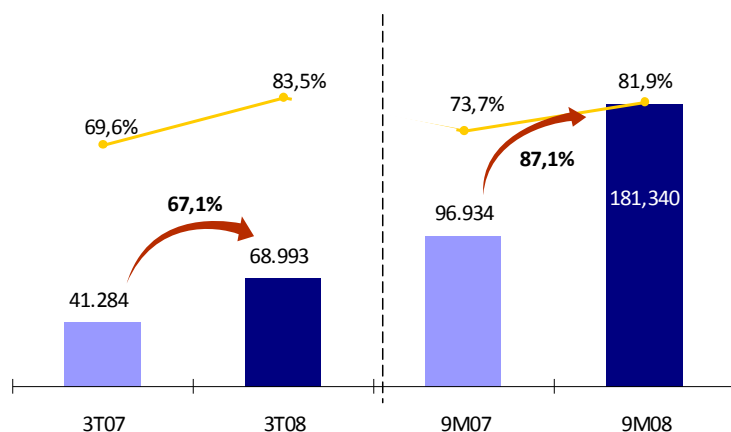
Somos responsáveis pela administração de 76% dos custos operacionais do nosso portfólio

Custos Operacionais Mesmos Shoppings – excluindo depreciação (R\$ mil)



BRMALLS

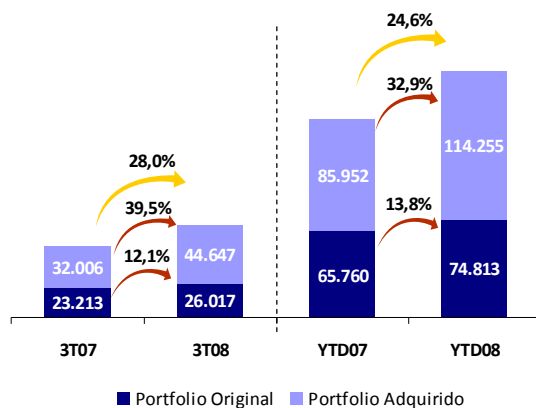
Evolução do Lucro Bruto (R\$ mil)



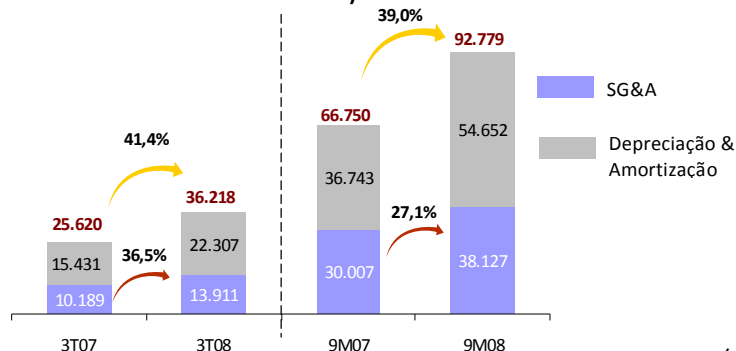
Reconciliação do NOI (R\$ mil)

	3T2008	3T2007	var %	YTD08	YTD07	var %
Receita bruta	88.547	63.997	38,4%	239.163	140.816	69,8%
(-) Prestação de Serviços	(6.681)	(6.716)	-0,5%	(19.902)	(17.961)	10,8%
(-) Custos	(13.622)	(17.996)	-24,3%	(40.041)	(34.592)	15,8%
(+) Depreciação	5.789	8.076	-28,3%	16.426	12.433	32,1%
(+) Amortização	-	-	-	716	-	-
(+) Custos Prestação de Serviços	-	1.472	-	-	4.544	-
(-) Crédito Presumido - PIS/COFINS	(533)	(466)	14,2%	(1.398)	(1.417)	-1,4%
NOI	73.501	48.366	52,0%	194.963	103.822	87,8%
Margem %	89,8%	84,4%	6,3%	88,9%	84,5%	5,2%

NOI Mesmos Shoppings (R\$ mil)



Evolução das Despesas Com Vendas, Gerais & Administrativas (R\$ mil)



Lucro Bruto

Nosso lucro bruto atingiu R\$68,9 milhões no 3T08, um crescimento de 67,1% em relação ao 3T07, e R\$181,3 milhões no acumulado do ano, um crescimento de 87,1% em relação ao mesmo período em 2008.

A margem bruta da empresa alcançou 83,5% neste trimestre, um acréscimo de 13,9% em relação ao mesmo período do ano passado.

NOI

O NOI dos shoppings da BRMALLS totalizou R\$73,5 milhões no 3T08, crescimento de 52,0%, ou R\$25,1 milhões sobre o NOI do mesmo período em 2007.

Assim como as receitas e custos, o NOI também foi impactado pelas diversas aquisições ocorridas durante o ano de 2007. Os 27 shoppings adquiridos em 2007 e 2008 contribuíram com R\$45,1 milhões do NOI do 3T08, enquanto os shoppings originais contribuíram com R\$28,4 milhões.

A margem NOI do 3T08 também teve melhora significativa em relação à margem do 3T07, alcançando 89,8% vs. 84,4%.

O NOI dos mesmos shoppings cresceu 28,0% quando comparado ao 3T07. Nos 9M08, o NOI dos mesmos shoppings cresceu 24,6%, quando comparado ao mesmo período em 2007.

Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas

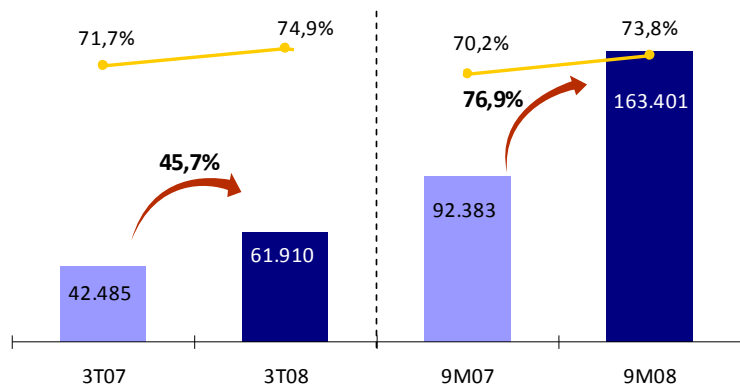
Nossas despesas com vendas, gerais e administrativas não incluindo depreciação e amortização, atingiram R\$13,9 milhões no 3T08, um crescimento de R\$3,7 milhões, ou 36,5% em relação ao mesmo período de 2007.

O crescimento das despesas pode ser explicado conforme descrito abaixo:

- ✓ Aumento de R\$1,9 milhão, ou seja, 35,2% nas despesas com pessoal devido em parte à incorporação da folha de pagamentos dos funcionários da nossa empresa prestadora de serviços;
- ✓ Aumento de R\$1,2 milhão nas despesas com vendas devido em parte à incorporação das despesas com vendas da nossa empresa prestadora de serviços;
- ✓ Redução de R\$0,8 milhão em despesas de serviços de terceiros contratados;

BRMALLS

Evolução do EBITDA (R\$ mil) e Margem (%)



Resultado Financeiro (R\$ mil)

Receitas		3T2008
Variações Cambiais		5.537
Juros e Multas Aplicadas		448
Aplicações Financeiras		27.793
Despesas		3T2008
Juros		(42.581)
Variações Cambiais		(64.795)
Variações Monetárias		(6.767)
Resultado Financeiro Líquido		(80.365)

EBITDA

O EBITDA ajustado pela receita da debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia alcançou R\$61,9 milhões no terceiro trimestre de 2008, um aumento de 45,7% em relação ao mesmo período em 2007.

A nossa margem EBITDA ajustado também aumentou significativamente, alcançando 74,9% no 3T08, comparada a margem EBITDA do 3T07 que foi igual a 71,7%. A margem EBITDA dos primeiros nove meses de 2008 alcançou 73,8%.

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

	3T2008	3T2007	var %	YTD08	YTD07	var %
Receita líquida	82.615	59.280	39,4%	221.381	131.526	68,3%
(-) Custos	(13.622)	(17.996)	-24,3%	(40.041)	(34.592)	15,8%
(-) Despesas	(36.218)	(25.621)	41,4%	(92.779)	(66.751)	39,0%
(+) Depreciação + amortização	28.096	23.507	19,5%	71.793	49.176	46,0%
(+) Outras receitas Operacionais	182	-		926	-	
EBITDA	61.052	39.170	55,9%	161.280	79.360	103,2%
Outras Despesas não Recorrentes	-	2.979	-	78	12.093	-99,4%
Debêntures Araguaia	858	336	154,9%	2.043	930	119,5%
EBITDA Ajustado	61.910	42.485	45,7%	163.401	92.383	76,9%
Margem %	74,9%	71,7%	4,6%	73,8%	70,2%	5,1%

Resultado Financeiro

A companhia apresentou um resultado financeiro negativo de R\$80,3 milhões no terceiro trimestre de 2008. A receita financeira da empresa alcançou R\$33,8 milhões enquanto a despesa financeira totalizou R\$114,1 milhões.

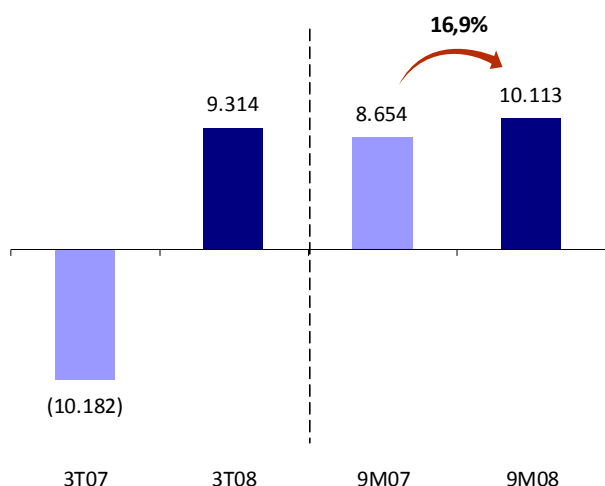
A receita financeira é proveniente da nossa sólida posição de caixa que no final do 3T08 totalizou R\$756,6 milhões, aplicados a uma média de 103% do CDI.

A despesa financeira inclui os juros de nossas dívidas financeiras além de outros encargos e variação cambial. O efeito não caixa da variação cambial sobre o montante principal do nosso bônus perpétuo foi de R\$59,2 milhões. Essa despesa financeira é resultante da diferença entre o câmbio de fechamento do 2T08 (R\$ 1,5919/US\$) e do 3T08 (R\$ 1,9143/US\$).

Do total da dívida bruta apenas 25,0% (representada pelo principal do bônus perpétuo) está exposta a efeito não caixa da variação cambial. A companhia protegeu o fluxo de caixa dos próximos 17 pagamentos do cupom do bônus perpétuo (representando 51 meses) através de uma estrutura simples de "cash flow swap". Neste swap trocamos nossa exposição em USD + 9,75% (USD + 11,25%, incluindo os impostos decorrentes do envio trimestral de remessas referentes ao pagamento do cupom) por 109,3% do CDI.

BRMALLS

Evolução do Lucro Líquido (Prejuízo) – excluindo variações cambiais (R\$ mil)



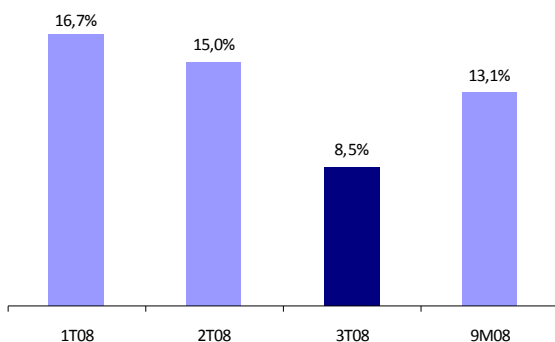
Lucro Líquido (Prejuízo)

Como consequência do efeito não caixa da variação cambial no trimestre, a companhia apresentou um prejuízo de R\$49,9 milhões no 3T08 e R\$25,9 milhões em 9M08, comparado a um prejuízo de R\$13,1 milhões no 3T07 e R\$32,1 milhões em 9M07. Excluindo esse efeito, a empresa atingiria um lucro líquido de R\$ 9,3 milhões no 3T08 e R\$ 10,1 milhões no acumulado do ano.

Custo Fiscal

Destacamos no trimestre a diminuição do custo fiscal total (incluindo impostos sobre vendas) para 8,5% comparada a 15,0% do 2T08. No acumulado do ano o custo fiscal é de 13,1% da receita bruta.

Evolução do Custo Fiscal – incluindo impostos sobre vendas (impostos sobre receita bruta)



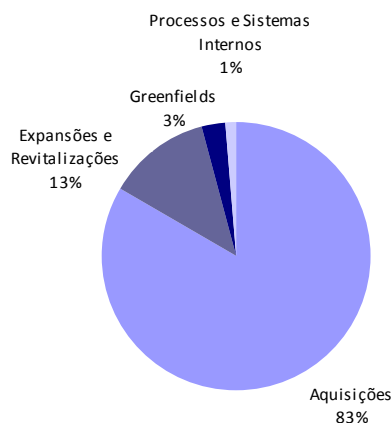
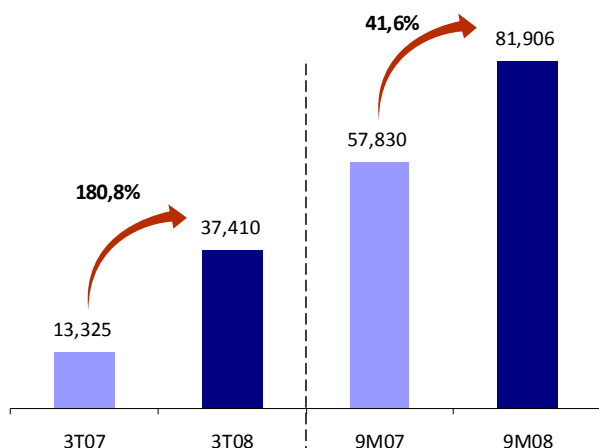
AFFO (“Adjusted Funds from Operations”)

O AFFO alcançou R\$37,4 milhões no 3T08, um crescimento de 180,8% quando comparado ao 3T07. Para os primeiros nove meses de 2008, o AFFO atingiu R\$ 81,9 milhões, um aumento de 41,6% em relação ao mesmo período de 2007.

CAPEX

A BRMALLS realizou um CAPEX de R\$162,8 milhões 3T08, sendo R\$135,6 milhões destinados a aquisições, R\$20,5 milhões destinados às revitalizações e expansões, R\$4,5 milhões destinados ao início dos projetos greenfields e R\$2,2 milhões investidos em processos internos e sistemas.

Evolução do AFFO – excluindo variações cambiais (R\$ milhares)



BRMALLS

Perfil da Dívida (R\$ mil)

	Índice	Taxa (%)	Vencimento	Saldo em 30/6/08	Saldo em 30/9/08
Dívida de Curto Prazo					
Banco Itaú (CCB)	IGP-M	9,75% a.a.	02/15/19	10,996	11,417
Banco Itaú (CRI)	TR	10,15% a.a.	03/27/20	16,894	30,201
Banco Unibanco (CCB)	IGP-M	9,70% a.a.	02/14/19	13,361	13,723
Banco do Nordeste do Brasil	Fixo (R\$)	10,00% a.a.	02/22/11	1,266	1,264
Debentures - 1st tranche	CDI	0,50% a.a.	07/15/14	2,591	1,401
Debentures - 2nd tranche	IPCA	7,90% a.a.	07/16/16	21,238	4,837
Bônus Perpétuo	USD	9,75% a.a.		3,923	4,809
Citi (Bond)	USD	12,00% a.a.	07/03/08	16,869	-
Total Dívida de Curto Prazo				87,138	67,652
Dívida de Longo Prazo					
Banco Itaú (CCB)	IGP-M	9,75% a.a.	02/15/19	75,780	77,022
Banco Itaú (CRI)	TR	10,15% a.a.	03/27/20	466,710	468,249
Banco Unibanco (CCB)	IGP-M	9,70% a.a.	02/14/19	71,352	72,282
Banco do Nordeste do Brasil	Fixo (R\$)	10,00% a.a.	02/22/11	2,095	1,780
Debentures - 1st tranche	CDI	0,50% a.a.	07/15/14	50,000	50,000
Debentures - 2nd tranche	IPCA	7,90% a.a.	07/16/16	285,260	289,062
Bônus Perpétuo	USD	9,75% a.a.		278,583	335,003
Citi (Bond)	USD	12,00% a.a.	07/03/08	-	-
Total Dívida de Longo Prazo				1,229,779	1,293,397
Dívida Total				1,316,918	1,361,049

Acompanhamento de Indicadores de Alavancagem

	Saldo em 30/6/08	Saldo em 30/9/08
Dívida Líquida	423.691	604.412
Dívida Líquida/EBITDA	1,92x	2,49x
EBITDA/Despesa Financeira Líquida ²	2,16x	2,39x
Dívida Bruta/EBITDA	7,22x	6,58x
AFFO/Dívida Bruta	5,89%	7,55%
Average Duration ¹	13,84	14,49

Caixa (R\$ mil)	6/30/2008	9/30/2008
Aplicações Financeiras	911,460	756,637
Remuneração Média	101.8%	103.1%

1 - Alocação do pagamento de principal bônus perpétuo em 2049 apenas para efeito ilustrativo.

2 - Excluem todos os efeitos não caixa (despesas não recorrentes e variações cambiais)

3 - Calculado baseado na projeção de IGP-M do TOP 5 (focus)

Disponibilidades e Dívida Total

Nossa posição de dívida totalizou R\$ 1,361 bilhão no 3T08. Nosso perfil de dívida é de longo prazo (94% da dívida bruta) com custo médio de (IGP-M + 6,1%)³ e um calendário de amortização de dívida bem distribuído ao longo do tempo, com duração média de 14 anos¹. Além disso, nosso fluxo de caixa operacional é suficiente para honrar com as nossas obrigações financeiras nos próximos anos. Nossas obrigações financeiras para os próximos 24 meses somam R\$ 145 milhões.

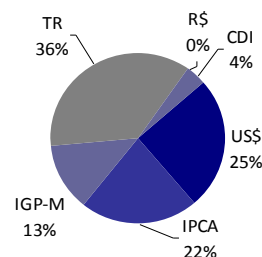
Mantemos uma política bastante conservadora de gestão financeira, utilizando instrumentos simples e sem alavancagem em nossa operação de hedge para o pagamento de juros do bônus perpétuo, sem a presença de qualquer operação especulativa com derivativos. Para efeito de caixa, não estamos expostos a possíveis perdas devido a variações entre a taxa de cambio real-dólar para os próximos 4,25 anos.

Fechamos o 3T08 com sólida posição financeira, com R\$756,6 milhões, em caixa, uma diminuição de R\$154,8 milhões se comparado a 2T08. Esses recursos foram, basicamente, utilizados nas aquisições de e gastos com os projetos greenfields e expansões.

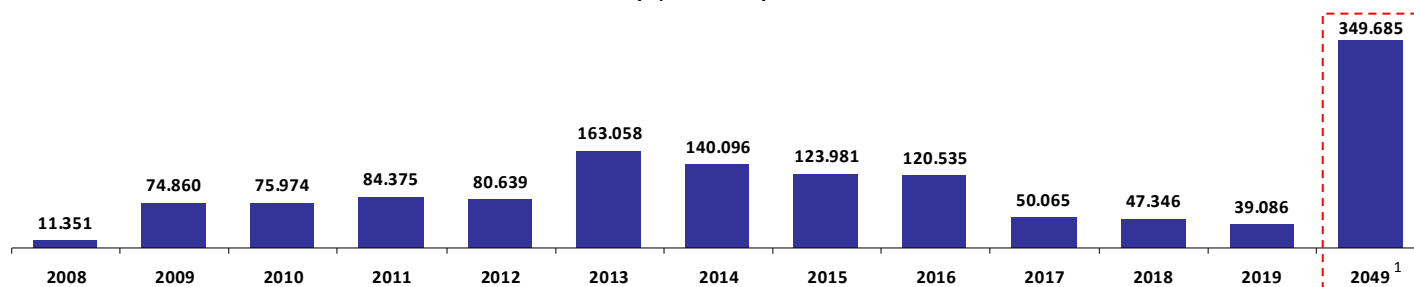
Nosso endividamento de curto prazo reduziu de R\$87,1 milhões no 2T08 para R\$67,7 milhões no 3T08, devido ao pagamento da dívida com o Citi em julho de 2008.

Indexadores da Dívida (R\$ milhares)¹

* Não considera a operação de hedge



Cronograma de Amortização (Principal + Juros) (R\$ milhares)



BRMALLS

Indicadores Operacionais e Análises Complementares

O desempenho dos indicadores operacionais da companhia apresentou melhoras significativas. Concluímos o trimestre com o menor nível de pagamento em atraso (30 dias) já registrado, 3,8% e a maior taxa de ocupação dos últimos 21 meses atingindo 96,6%.

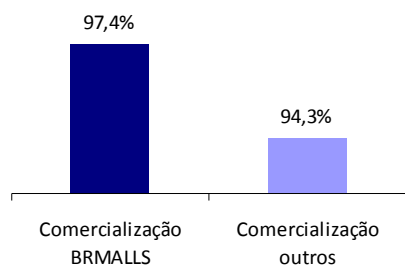
Continuamos com os esforços na redução de vacância, redução de inadimplência, aumento da eficiência de auditoria de lojas e redução de custos condominiais para diminuir o custo de ocupação dos nossos lojistas e, conseqüentemente, negociar melhores contratos de alugueis. Nossos principais indicadores se encontram abaixo:

Portfólio Consolidado (Trimestre vs. Trimestre)

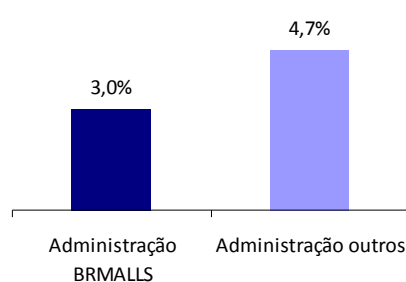
	1T07	2T07	3T07	4T07	1T08	2T08	3T08
SSS/m ²	9,1%	9,5%	7,8%	9,6%	10,7%	10,8%	12,7%
SSR/m ²	4,8%	-6,1%	6,0%	7,6%	8,3%	9,5%	12,4%
Vendas/m ²	689	762	779	1.059	761	845	890
Aluguel/m ²	47	45	49	67	54	55	62
NOI/m ²	46	50	51	67	54	60	64
Custo de Ocupação (% vendas)	9,0%	12,7%	10,6%	9,7%	10,5%	8,8%	9,7%
Pagtos em Atraso (30 dias)	13,0%	11,1%	8,6%	6,4%	6,8%	4,7%	3,8%
Ocupação (%)	92,1%	94,1%	94,0%	95,1%	96,1%	96,0%	96,6%

Também segregamos os indicadores operacionais dos shoppings para quem prestamos serviços. Nos shoppings em que atuamos como prestador de serviço de comercialização e administração conseguimos alcançar melhores indicadores operacionais do que os shoppings administrados por terceiros.

Taxa de Ocupação no 3T08

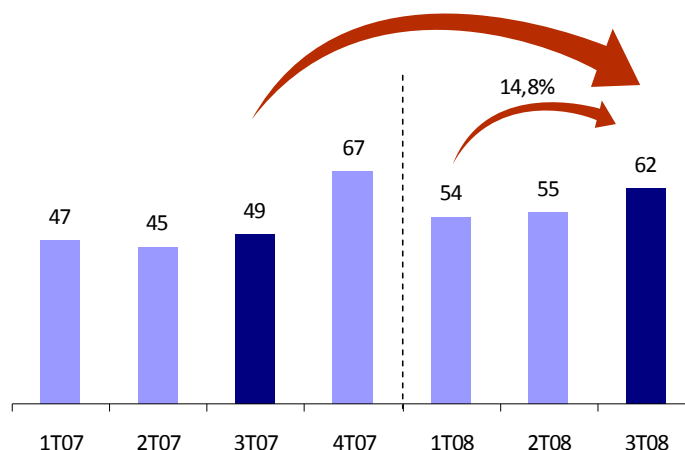


Atraso até 30 dias no 3T08



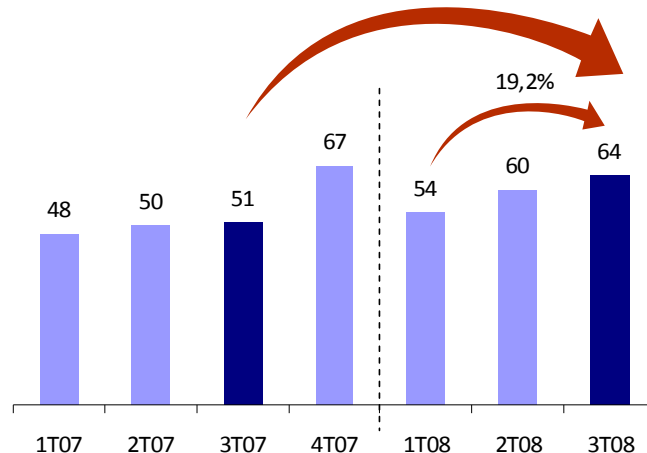
Evolução do Aluguel/m² (R\$)

26,5%



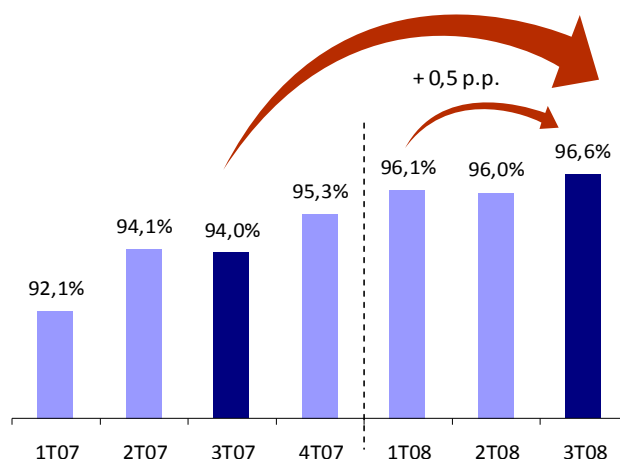
Evolução do NOI/m² (R\$)

26,2%



Evolução da Taxa de Ocupação (%)

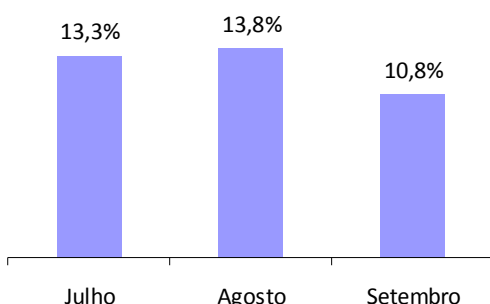
+ 2,6 p.p.



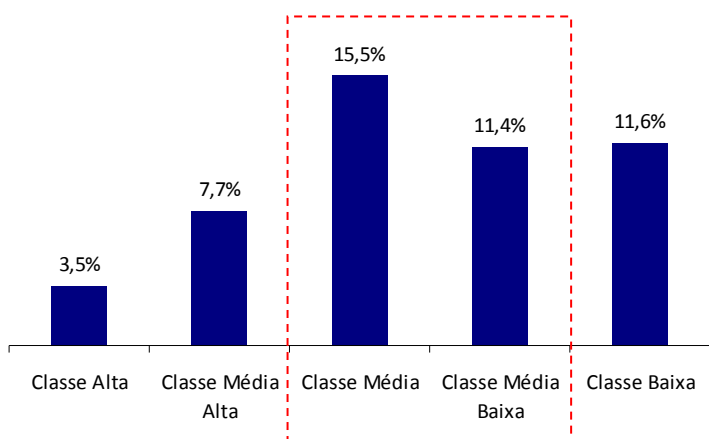
+ 0,5 p.p.

BRMALLS

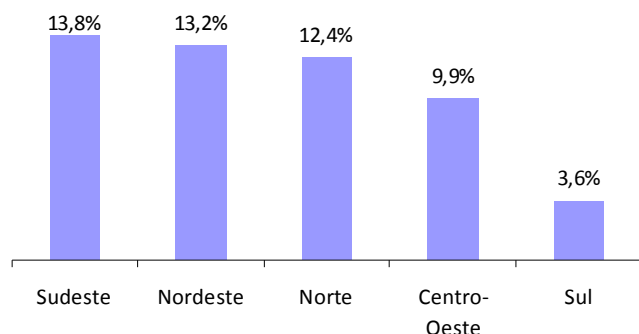
Crescimento (Same Store Sales) por Mês



Crescimento do Same Store Sales (3T07 vs. 3T08) por Classe Social



Crescimento do Same Store Sales (3T07 vs. 3T08) por Região



Desempenho das Vendas nos Shoppings

Com o objetivo de avaliarmos o impacto da desaceleração da economia americana nos resultados dos nossos shoppings, analisamos o desempenho das vendas durante o 3T08:

Concluimos que até o momento as vendas dos shoppings ainda não foram afetadas pela crise atual, mostrando um crescimento bastante expressivo de 12,7% no SSS consolidado no trimestre. Olhando para esse indicador por mês, identificamos que nos meses de julho e agosto o same store sales cresceu a níveis superiores quando comparado ao realizado ao longo do ano, e que no mês de setembro houve uma pequena desaceleração em relação aos dois meses anteriores, porém em linha com o crescimento do 2T08.

Nosso portfólio de 34 shopping centers nos oferece uma base de dados diversificada permitindo uma análise mais profunda sobre o desempenho do setor:

✓ 3,5% de crescimento do SSS no 3T08 nos shoppings da rede que atendem à classe alta (Villa Lobos, Fashion Mall e Villa Daslu). Excluindo a performance positiva do Fashion Mall, esse número se reduz para 1,1%. A performance dos shoppings que atendem à classe média alta atingiu um aumento de 7,7%. **Nosso crescimento do SSS no trimestre foi impulsionado pelo ótimo resultado de vendas dos shoppings que atendem a classe média e média-baixa que alcançaram 15,5% e 11,4% de crescimento, respectivamente, e representam 67,7% do NOI consolidado da companhia**

✓ Em termos de distribuição geográfica, os shoppings localizados na região sudeste demonstraram o maior crescimento do SSS no trimestre, 13,8%, acompanhado pelos shoppings do nordeste que atingiram 13,2%.

✓ O segmento de lojas que mais sofreu impacto em suas vendas ao longo do trimestre foi o das lojas âncoras que apresentaram em setembro uma redução no SSS de 12,0% nos dois meses anteriores para 6,0%.

Cronograma de Reajuste de Aluguéis

✓ Com relação ao período de reajuste anual, os contratos estão distribuídos da seguinte forma: 28% no 3T08 e 24% no 4T08. É importante ressaltar que nossos contratos de aluguel são reajustados anualmente pela inflação.

✓ Quanto ao cronograma de vencimento dos contratos, a distribuição para em até 6 meses, 6-12 meses, 12-24 meses e acima de 24 meses, contados a partir de setembro de 2008, é de 10%, 8%, 21% e 61%, respectivamente.



BRMALLS

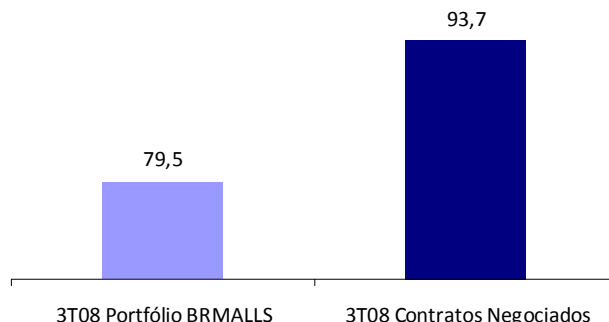
Atividade Comercial

As renovações dos contratos de aluguel e os novos contratos de aluguel de shoppings existentes obtiveram leasing spread no trimestre de 16,9% e 6,5%, respectivamente. Já no acumulado do ano, o leasing spread foi, de 13,3% e 14,6%, respectivamente.

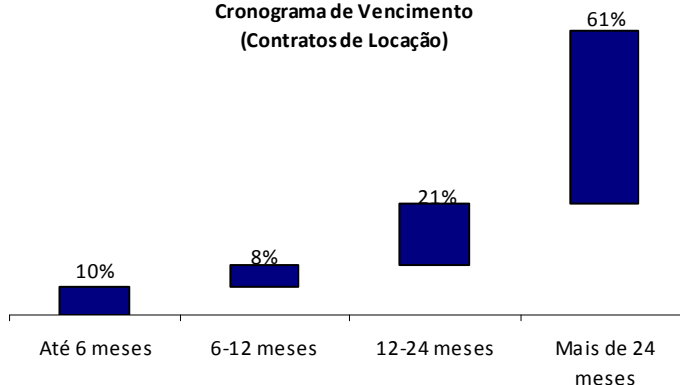
Foram 278 contratos comerciais fechados no 3T08, o que representou um incremento de 43% em relação à média do primeiro semestre. Em termos de ABL, foram comercializados no trimestre 33,9 mil m² de ABL, representando uma adição de 42% sobre o acumulado até junho deste ano.

O aluguel/m² médio das lojas satélites nos contratos fechados no 3T08 foi de R\$93,7/m², 18% acima da média registrada no portfólio BRMALLS no 3T08.

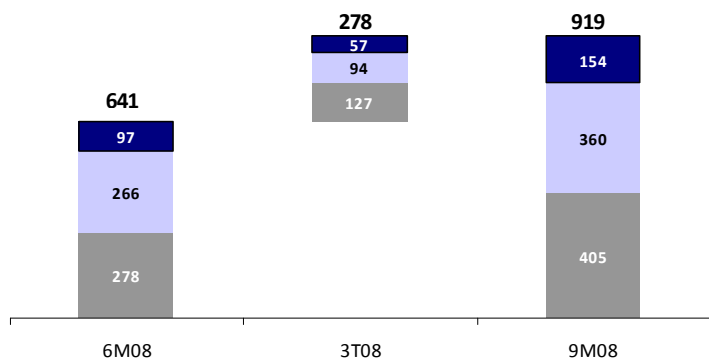
Aluguel por m² (R\$) - Lojas Satélites (Portfólio Atual vs. Novos Contratos)



Cronograma de Vencimento (Contratos de Locação)

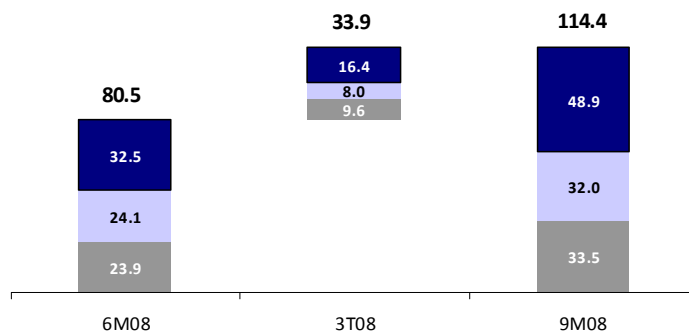


Nº de Negócios



■ Novos Contratos Proj Greenfields e Expansões
 ■ Renovações Shoppings Existentes
 ■ Novos Contratos Shoppings Existentes

ABL Negociado (mil m²)



■ Novos Contratos Proj Greenfields e Expansões
 ■ Renovações Shoppings Existentes
 ■ Novos Contratos Shoppings Existentes

BRMALLS

VETORES DE CRESCIMENTO DA EMPRESA

Aquisições

Durante o terceiro trimestre de 2008 concluímos três transações, adicionando dois novos shoppings centers ao nosso portfólio.

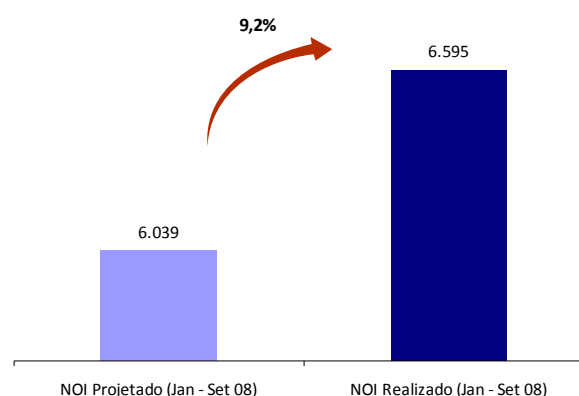
Os ativos adquiridos no 3T08 refletem uma TIR real desalavancada esperada de 13,0% a.a.

No dia 1º de julho foram acrescentados dois novos shoppings ao portfólio através das aquisições de: 30% no Center Shopping Rio e 30% no West Shopping. Adicionalmente, o West Shopping possui uma expansão em andamento que adicionará 9.882 m² de ABL ao shopping. O investimento para a referida expansão é de total responsabilidade dos atuais empreendedores, sem qualquer encargo ou responsabilidade para a BRMALLS. No dia 23 de julho adquirimos uma participação adicional de 5,7% no Shopping Piracicaba, totalizando 19,1% de participação no empreendimento.

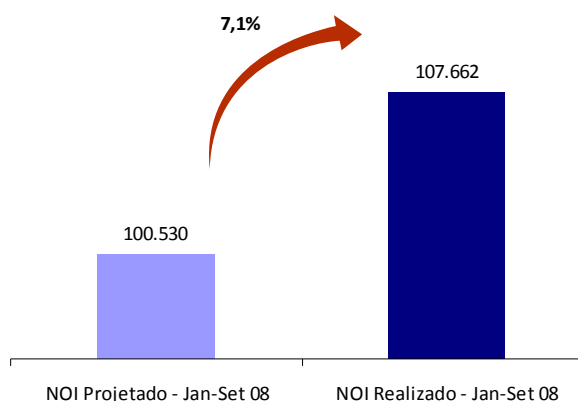
O NOI do portfólio adquirido continua com um desempenho acima do NOI projetado na aquisição dos ativos. Considerando os resultados dos primeiros nove meses do ano, o NOI do portfólio adquirido desempenhou 9,2% acima do NOI projetado para este período. Mais uma vez, os resultados obtidos confirmam nosso conservadorismo nas projeções e nossa capacidade de agregar valor aos shoppings.

Apesar da desaleceração das nossas atividades em M&A, continuamos analisando diversas oportunidades de aquisição. Acreditamos que o cenário atual de baixa liquidez pode trazer oportunidades atraentes de aquisições. Nossa sólida posição de caixa de, R\$ 756,6 milhões no 3T08, nos deixa mais preparados para atuar nesse mercado.

Aquisições realizadas em 2008:



Aquisições realizadas em 2007:





BRMALLS

Iguatemi Caxias do Sul – Obras

100% COMERCIALIZADO



Desenvolvimentos: Expansões

Dos 34 shoppings do nosso portfólio, atualmente temos 11 sendo submetidos a expansões que adicionarão 73,5 mil m² de ABL próprio e crescerão o atual ABL próprio da empresa em 17,1%.

As expansões gerenciadas pela BRMALLS deverão adicionar pouco mais de R\$61 milhões em NOI estabilizado (3 anos após a inauguração) para um capex estimado de R\$325 milhões, dos quais R\$33 milhões já foram investidos.

Norte Shopping - Obras

30% COMERCIALIZADO



Shopping Tamboré

55% COMERCIALIZADO



Goiânia Shopping - Obras

80% COMERCIALIZADO



Destacamos as expansões do shopping Iguatemi Caxias do Sul e do Goiânia Shopping que têm previsão de inauguração no primeiro semestre de 2009. Ambas já estão em estágio avançado de comercialização, sendo que o Iguatemi Caxias do Sul com 100% do ABL locado e o Goiânia com 80%. As obras dessas duas expansões já foram iniciadas e contam com aproximadamente 50% da expansão concluída.

	ABL Total	% Participação	ABL Próprio	Comercia lização	CAPEX Status	Comerc. Status
Shopping Caxias do Sul	18.268	45,5%	8.312	3T07	37%	100%
Goiânia Shopping	7.420	50,0%	3.710	1T08	54%	80%
Shopping Tamboré	25.605	100,0%	25.605	1T08	3%	55%
NorteShopping	2.758	100,0%	2.758	3T08	12%	30%
Amazonas Shopping	2.994	53,2%	1.592	2T10	-	-
Top Shopping	12.200	75,0%	9.150	1T09	-	-
Plaza Niterói	10.752	100,0%	10.752	2T09	4%	-
Osasco Shopping	16.000	40,0%	6.400	2T09	-	-
Obra gerida por sócios						
Maceió	5.400	25,0%	1.350			
West	9.900	30,0%	2.970			
Big Shopping	7.000	13,0%	910			
Total	118.296	62,1%	73.508			

BRMALLS

GRANJA VIANNA

32% COMERCIALIZADO



Desenvolvimentos: Projetos Greenfields

A BRMALLS possui atualmente 5 projetos greenfields em fase inicial de desenvolvimento. Juntos, esses projetos adicionarão 112,2 mil m² de ABL próprio ao nosso portfólio, o que representa um crescimento de 26,2%. Estimamos um investimento de aproximadamente R\$480 milhões dos quais cerca de R\$61 milhões já foram investidos.

Apesar de termos em caixa o suficiente para arcar com todo o capex previsto dos nossos projetos greenfields e de expansões, continuamos trabalhando nas aprovações dos nossos projetos, que depois de aprovados serão reavaliados com base no cenário macroeconômico. Somente após essa reavaliação que daremos início às obras.

A BRMALLS espera um retorno real (desalavancado) para os projetos greenfields acima de 16,0% a.a. Para este portfólio de projetos já anunciados, a expectativa de NOI estabilizado é de aproximadamente R\$80 milhões.

SETE LAGOAS

38% COMERCIALIZADO



MOOCA

15% COMERCIALIZADO



CBTU



CABO FRIO



	ABL Total	% Participação	ABL Próprio	Comer. Status	CAPEX Status	Lojas com presença confirmada	Âncoras e Megalojas
Granja Vianna	30.673	60,0%	18.404	32%	8%	Ponto Frio e C&A	Centaurus, Le Lis Blanc, Calvin Klein, VR, Saraiva, Renner, Fast Shop, entre outros
Mooca	43.453	60,0%	26.072	15%	38%*	C&A, Riachuelo, Fast Shop, Marisa e Ponto Frio	Centaurus, Saraiva, PB Kids e Zelo
Sete Lagoas	16.372	88,5%	14.490	38%	3%	C&A, Marisa, Ponto Frio e Mc Donalds	Supermercado Santa Helena
Cabo Frio	24.924	75,0%	18.693	-	-		
CBTU	34.479	100,0%	34.479	-	0,2%		
Total	149.903	74,81%	112.138				

* Refere-se à compra do terreno

BRMALLS

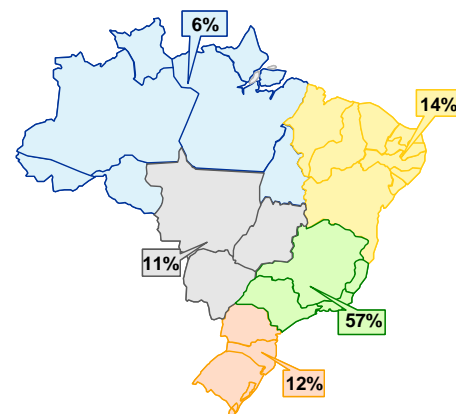
Nosso Portfólio

Atualmente, a BRMALLS tem participação em 34 shopping centers, totalizando 985,2 mil m² de ABL total e 429,1 mil m² em ABL próprio. Nossa participação média é de 43,6%. Nossos shoppings somados apresentam um total de 5.894 lojas atraindo 380 milhões de visitantes ao ano. A BRMALLS é a única empresa com presença nacional em todas as regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes.

Prestamos serviços de administração e comercialização para 23 dos 34 shoppings em que detemos participação. A BRMALLS permanece com sua estratégia de ampliar suas atividades de prestação de serviço focada nos shopping centers em que pretende desenvolver, nos shoppings que já detém participação, mas ainda não presta serviços e nos shopping de terceiros que gostaria de ter em sua carteira.

Shopping	Estado	Participação	ABL Total	ABL Próprio
		%	m ²	m ²
Norte Shopping	RJ	74,1%	77.213	57.176
Shopping Recife	PE	31,1%	61.205	19.007
Shopping Estação	PR	100,0%	54.635	54.635
Shopping ABC	SP	0,7%	46.520	314
Pantanal Shopping	MT	10,0%	42.800	4.280
Amazonas Shopping	AM	17,2%	39.574	6.807
Shopping Del Rey	MG	65,0%	37.444	24.338
Shopping Center São Luis	MA	15,0%	34.000	5.100
Shopping Metro Tatuape	SP	3,0%	33.409	1.002
Shopping Tamboré	SP	100,0%	31.528	31.528
Plaza Niterói	RJ	100,0%	31.442	31.442
Minas Shopping	MG	1,0%	36.800	361
Shopping Campo Grande	MS	65,1%	28.229	18.365
Esplanada Shopping	SP	3,4%	23.935	816
Shopping Piracicaba	SP	19,0%	27.806	5.294
Shopping Villa Lobos	SP	39,7%	27.355	10.865
Shopping Mueller Joinville	SC	10,4%	27.049	2.813
Shopping Independência	MG	8,0%	24.019	1.921
Shopping Iguatemi Maceio	AL	34,2%	24.413	8.357
Shopping Curitiba	PR	35,0%	24.046	8.416
Ilha Plaza	RJ	100,0%	20.100	20.100
Araguaia Shopping	GO	50,0%	18.480	9.240
Shopping Belém	PA	13,6%	18.233	2.480
Top Shopping	RJ	35,0%	18.144	6.350
Big Shopping	MG	13,0%	17.615	2.290
Natal Shopping	RN	50,0%	17.139	8.570
Goiânia Shopping	GO	49,6%	16.302	8.082
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	45,5%	15.107	6.874
Fashion Mall	RJ	100,0%	14.942	14.942
Rio Plaza	RJ	100,0%	6.922	6.922
Osasco Shopping	SP	39,6%	12.800	5.068
Campinas Shopping	SP	100,0%	32.261	32.261
Center Shopping	RJ	30,0%	12.700	3.810
West Shopping	RJ	30,0%	31.034	9.310
Total		43,6%	985.200	429.138

Distribuição Geográfica (ABL Total)





BRMALLS

Glossário

Área Bruta Locável Total ou (“ABL Total”): refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.

ABL Próprio: refere-se ao ABL total x a nossa participação no shopping.

Net Operating Income ou (“NOI”): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) menos o custos dos shoppings mais a depreciação e a amortização.

NOI Mesmos Shoppings: Variação do NOI dos shoppings que hoje estão em nossa carteira proporcional a nossa participação. Excluimos desse cálculo o Shopping Independência e o Campinas Shopping.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): refere-se ao lucro bruto – despesas com vendas, gerais e administrativas + depreciação + amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA + Receita da Debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia - Outras Despesas não Recorrentes.

FFO ajustado (Funds From Operations): Lucro Líquido Ajustado (excluindo despesas financeiras decorrentes de variações cambiais) + Depreciação + Amortização.

Same store sales (SSS): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Same store rent (SSR): Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.

Taxa de Ocupação: ABL total alugado dividido por ABL total.

Inadimplência : medida no último dia útil de cada mês considerando o total faturado no mês sobre o total recebido referente ao mesmo mês. Não considera lojas inativas.

Custo de Ocupação como % das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns (exclui encargos específicos) + fundo de promoção dividido pelas vendas totais

Shoppings por Classe Social: Classificação interna considerando o perfil dos consumidores, mix do shopping, dentre outros fatores. Classe Alta: Villa Lobos, Fashion Mall e Daslu; Classe Média Alta: Goiânia, Iguatemi Caxias, Plaza Niterói e Rio Plaza; Classe Média: Iguatemi Maceió, Piracicaba, Campo Grande, Norte Shopping, Tamboré, Recife, Pantanal, ABC, Belém, Amazonas, Natal, Curitiba, Esplanada e São Luís; Classe Média Baixa: Del Rey, Estação, Minas, Ilha, TopShopping, Metrô Tatuapé, Osasco, Center e West; Classe Baixa: BIG.

BRMALLS

Demonstração de Resultado

Demonstração dos Resultados Financeiros (R\$ mil)

	3T2008	3T2007	var %	YTD08	YTD07	var %
Receita Bruta	88.547	63.997	38,4%	239.163	140.815	69,8%
Aluguéis	68.151	45.636	49,3%	183.807	95.111	93,3%
Taxa de Cessão	3.599	4.240	-15,1%	10.787	10.436	3,4%
Estacionamento	8.228	6.460	27,4%	21.239	15.904	33,5%
Taxa de Transferência	351	233	50,5%	802	435	84,3%
Prestação de Serviços	6.681	6.716	-0,5%	19.902	17.961	10,8%
Outras	1.537	712	115,8%	2.626	968	171,2%
(-)Impostos e Contribuições	(5.931)	(4.717)	25,7%	(17.782)	(9.289)	91,4%
Receita Líquida	82.615	59.280	39,4%	221.381	131.526	68,3%
Custos	(13.622)	(17.996)	-24,3%	(40.041)	(34.592)	15,8%
Custos com Pessoal	(504)	(2.200)	-77,1%	(1.984)	(4.919)	-59,7%
Diversos Serviços	(1.351)	(2.134)	-36,7%	(3.258)	(5.284)	-38,3%
Custos Condominiais	(3.827)	(3.775)	1,4%	(10.786)	(6.958)	55,0%
Custos com Fundo de Promoções	(915)	(1.524)	-40,0%	(2.417)	(2.290)	5,5%
Depreciação	(5.789)	(8.076)	-28,3%	(16.426)	(12.433)	32,1%
Amortização	0	0		(716)	0	
Demais Custos	(1.236)	(287)	331,4%	(4.454)	(2.708)	64,5%
Resultado Bruto	68.993	41.284	67,1%	181.340	96.934	87,1%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativ	(36.218)	(25.621)	41,4%	(92.779)	(66.751)	39,0%
Despesas com Vendas	(1.668)	(437)	282,0%	(5.474)	(1.624)	237,0%
Despesas de Pessoal	(7.580)	(5.608)	35,2%	(20.295)	(12.553)	61,7%
Serviços Contratados	(2.337)	(3.087)	-24,3%	(6.680)	(9.754)	-31,5%
Outras Despesas	(2.326)	(1.058)	119,9%	(5.678)	(6.077)	-6,6%
Depreciação & Amortização	(22.307)	(15.431)	44,6%	(54.652)	(36.743)	48,7%
Resultado Financeiro	(80.365)	(24.602)	226,7%	(100.909)	(55.339)	82,3%
Receitas Financeiras	33.778	11.065	205,3%	125.662	30.223	315,8%
Despesas Financeiras	(114.143)	(35.667)	220,0%	(226.571)	(85.562)	164,8%
Variação Cambial Líquida	(59.258)			(36.018)		
Resultado da Equivalência Patrimonial	213	36	493,0%	618	1.541	-59,9%
Outras Receitas Operacionais	182	0		926	0	
Resultado Operacional	(47.195)	(8.903)	-77,1%	(10.804)	(23.613)	-77,1%
Resultado não operacional	(245)	(72)	241,8%	170	157	8,4%
Resultado Antes Tributação/Participações	(47.439)	(8.975)	428,6%	(10.645)	(23.458)	-54,6%
Provisão para CSLL	567	(933)	-161%	(2.390)	(2.335)	2%
Provisão para Imposto de Renda	(2.122)	(2.921)	-27%	(11.103)	(5.946)	87%
Participação dos minoritários	(950)	(331)	187%	(1.768)	(405)	336%
Lucro/Prejuízo do Período	(49.944)	(13.160)	279,5%	(25.905)	(32.144)	-19,4%

Balço Patrimonial

Balço Patrimonial - Consolidado
(R\$ mi)

	3T2008	2T2008	var %
Ativos			
Ativo Circulante			
Disponibilidades	16.203	20.057	-19,2%
Contas a Receber	40.402	53.635	-24,7%
Títulos e Valores Mobiliários	740.434	891.403	-16,9%
Aplicações Financeiras	0	0	
Outros	0	0	
Débitos de Coligadas e Interligadas	0	0	
Impostos a Recuperar	20.187	16.450	22,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.910	526	263,1%
Adiantamento a Condomínio	6.048	6.469	-6,5%
Outros Valores a Receber	9.201	12.711	-27,6%
Antecipação de Distribuição de Lucros	0	0	
Despesas Antecipadas	8.085	8.366	-3,4%
Total do circulante	842.470	1.009.617	-16,6%
Ativo Realizável a Longo Prazo			
Créditos Diversos	0	0	
Clientes	1.747	1.702	2,6%
Ativo Fiscal Diferido	67.565	69.696	-3,1%
Depósitos e cauções	10.146	9.512	6,7%
Títulos e Valores Mobiliários	14.696	14.696	0,0%
Créditos Fiscais	0	0	
Débitos de Coligadas, Controladas e Partes Relacionadas	0	0	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC	0	0	
Antecipação de Distribuição de Lucros	0	0	
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8600	8.445	1,8%
Outros	40	40	0,0%
Total do Ativo Realizável a Longo Prazo	102.794	104.091	-1,2%
Ativo permanente			
Investimentos em Coligadas e Controladas	535.674	551.145	-2,8%
Imobilizado	1.769.920	1.602.558	10,4%
Outros Investimentos	3.289	3.620	-9,1%
Diferido	18.862	16.629	13,4%
Total do Ativo Permanente	2.327.745	2.173.952	7,1%
Ativo Total	3.273.009	3.287.660	-0,4%

	3T2008	2T2008	var %
Passivos			
Passivo Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	67.652	87.629	-22,8%
Fornecedores	10.049	7.179	40,0%
Impostos, Taxas e Contribuições	942	3.493	-73,0%
Pis e Cofins a pagar	26.553	27.260	-2,6%
Provisão p/Imp. de Renda e Contribuição Social	4.499	8.829	-49,0%
Salários e Encargos Sociais	8.048	6.503	23,8%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	4.301	4.077	5,5%
Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos Contingente:	0	485	-100,0%
Adiantamentos de Clientes	1.200	2.545	-52,8%
Dividendos a pagar	0	0	
Créditos de Coligadas e Interligadas	0	0	
Antecipação de Distribuição de Lucros	0	0	
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	18.058	18.866	-4,3%
Outros valores a pagar	5.690	7.400	-23,1%
Total do Passivo Circulante	146.992	174.265	-15,7%
Passivo Exigível a Longo Prazo			
Empréstimos e Financiamentos	1.293.398	1.229.342	5,2%
Fornecedores	8.671	9.221	-6,0%
Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos Contingente:	24.594	22.023	11,7%
Créditos de Coligadas e Controladas	0	0	
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	0	0	
Impostos e Contribuições - parcelamentos	16.382	17.222	-4,9%
Retenções Processuais	0	0	
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	12.450	21.340	-41,7%
Outros valores a pagar	4.612	0	
Total do Passivo Exigível a Longo Prazo	1.360.107	1.299.148	4,7%
Resultados de Exercícios Futuros	1.056	398	165,3%
Participação dos Minoritários	14.412	13.462	7,1%
Patrimônio Líquido			
Capital Social Realizado	1.846.253	1.846.253	0,0%
Reservas de Capital	126	126	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	(95.937)	(45.993)	108,6%
Total do Patrimônio Líquido	1.750.442	1.800.386	-2,8%
Passivo Total	3.273.009	3.287.659	-0,4%

BRMALLS

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ mil)	
	3T2008
Atividades operacionais	
Lucro do Exercício	(49.944)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais:	
Depreciação e amortização	28.096
Juros sobre debêntures e títulos de crédito perpétuo	99.952
Resultado de equivalência patrimonial	(213)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.538)
Participação dos minoritários no resultado	950
Redução (aumento) dos ativos	13.029
Contas a receber	
Adiantamentos para futuro aumento de capital	0
Impostos a recuperar	(3.737)
Ativos fiscal diferido	
Adiantamentos a condomínio	421
Outros	3.157
Aumento (redução) dos passivos	(9.737)
Fornecedores	2.319
Impostos e contribuições	(8.204)
Salários e encargos sociais	1.545
Obrigações a pagar por aquisição de Shopping	(9.698)
Provisão para contingências	2.086
Adiantamento a clientes	(1.345)
Outros	3.560
Fluxo líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	80.595
Atividades de Investimento	
Aumento de participação em empresas	0
Aquisição de imobilizado	(177.583)
Outros (ativo diferido)	(1.961)
Fluxo líquido utilizado nas atividades de investimento	(179.544)
Atividades de Financiamento	
Aumento de capital	0
Despesa com captações	0
Amortização de financiamentos	(55.873)
Fluxo líquido gerado pelas (utilizados nas) atividades financeiras	(55.873)
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período	(154.822)
Disponibilidades	
No final do trimestre	756.637
No início do trimestre	911.460
Movimentação líquida das disponibilidades	(154.823)