

São Paulo, 11 de novembro de 2011 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 3T11. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.



## 3T11



Índice de Ações com Tag Along Diferenciado **ITAG**

Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada **IGC**

**abrasca** companhia associada

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Alessandro Poli Veronezi**  
Diretor de Relação com Investidores

**Marcio Snioka**  
Gerente de Rel. com Investidores

dri@generalshopping.com.br  
(55 11) 3159-5100

www.generalshopping.com.br

**FIRB**  
FINANCIAL INVESTOR RELATIONS

**Silvia Pinheiro**  
(55 11) 3500-5564  
silvia.pinheiro@firb.com

## RECEITA BRUTA CRESCE 15,0% E EBITDA AJUSTADO 23,7% COM MARGEM DE 74,4% NO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2011

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no terceiro trimestre de 2011 - 3T11 - atingiu R\$ 36,1 milhões, com crescimento de 15,0% em comparação a receita de R\$ 31,4 milhões no terceiro trimestre de 2010 - 3T10. No 9M11, a receita bruta cresceu 14,7% em relação a 9M10, alcançando R\$ 103,9 milhões.
- O NOI Consolidado do 3T11 registrou R\$ 29,8 milhões, com margem de 88,1% e crescimento de 20,4% em relação aos R\$ 24,7 milhões no 3T10. No 9M11 o NOI consolidado foi de R\$ 85,4 milhões, com margem de 88,1% e crescimento de 19,3% em comparação com 9M10.
- O Lucro Bruto no 3T11 foi de R\$ 27,1 milhões, com margem de 80,3% e crescimento de 20,7% em comparação aos R\$ 22,5 milhões do 3T10. No 9M11 o lucro bruto totalizou R\$ 77,7 milhões, com margem de 80,2% e crescimento de 19,8% em relação ao 9M10.
- O Ebitda ajustado no 3T11 atingiu R\$ 25,1 milhões, com margem de 74,4% e crescimento de 23,7% em relação aos R\$ 20,3 milhões do 3T10. No 9M11, o EBITDA ajustado foi de R\$ 69,2 milhões, margem de 71,4%, com crescimento de 18,3% em comparação ao 9M10.
- A variação positiva na taxa de câmbio, na ordem de 18,8% neste trimestre, teve reflexo negativo de R\$ 54,0 milhões em nosso resultado financeiro. Este impacto ocorreu principalmente pela variação sobre o principal de nossa dívida perpétua, que não é um efeito caixa (vide efeitos descritos nos "Comentários da Administração").

### Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>31.412</b>	<b>36.134</b>	<b>15,0%</b>	<b>90.550</b>	<b>103.894</b>	<b>14,7%</b>
Aluguel (Shoppings)	24.632	27.939	13,4%	71.286	81.453	14,3%
Serviços	6.780	8.195	20,9%	19.264	22.441	16,5%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>24.715</b>	<b>29.751</b>	<b>20,4%</b>	<b>71.583</b>	<b>85.372</b>	<b>19,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>20.305</b>	<b>25.120</b>	<b>23,7%</b>	<b>58.495</b>	<b>69.189</b>	<b>18,3%</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado</b>	<b>3.470</b>	<b>-46.932</b>	-	<b>3.113</b>	<b>-31.961</b>	-
<b>FFO Ajustado</b>	<b>5.810</b>	<b>-44.171</b>	-	<b>10.125</b>	<b>-23.983</b>	-
Margem NOI	85,5%	88,1%	2,6 p.p.	86,1%	88,1%	2 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,3%	74,4%	4,1 p.p.	70,4%	71,4%	1 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	12,0%	-139,0%	-	3,7%	-33,0%	-
Margem FFO Ajustado	20,1%	-130,8%	-	12,2%	-24,7%	-
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	165,24	187,31	13,4%	481,31	541,20	12,4%
NOI por m <sup>2</sup>	130,01	154,23	18,6%	380,49	444,71	16,9%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	106,81	130,22	21,9%	310,93	360,41	15,9%
Resultado Líquido Ajustado m <sup>2</sup>	18,25	-243,29	-	16,55	-166,49	-
FFO Ajustado por m <sup>2</sup>	30,56	-228,98	-	53,82	-124,93	-
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	190.100	192.906	1,5%	188.132	191.971	2,0%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	190.100	192.906	1,5%	190.100	192.906	1,5%

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

Ao final do terceiro trimestre do exercício de 2011, a General Shopping Brasil S/A apresenta seu resultado operacional e financeiro comentado.

Notamos no 3T11 em comparação a 3T10 um crescimento de 15% nas Receitas, tendo as receitas de aluguel crescido 13,4% e as receitas de serviço 20,9%, tendo a ABL sido incrementada em 1,5% e as vendas de mesmas áreas crescido 10%.

Em contrapartida, com o crescimento mais moderado dos custos no mesmo período em 3,4% por eficiência da gestão, o NOI Consolidado da Companhia cresceu 20,4% com margem incrementada de 85,5% no 3T10 para 88,1% no 3T11 e totalizando R\$ 29,8 milhões. Também o Ebitda Ajustado apresentou expressivo crescimento de 23,7% do 3T10 ao 3T11, atingindo R\$ 25,1 milhões com margem de 74,4%, conforme detalhado nesse relatório.

O Resultado Líquido Ajustado do 3T11 de R\$ 46,9 milhões negativos foi impactado pela variação cambial de R\$ 54,0 milhões incidente sobre os Bônus Perpétuos de dívida, considerando a taxa de câmbio de R\$ 1,85 por US\$ 1,00 incidente em 30/09/11 (fechamento do trimestre). Tal efeito sobre os saldos de passivos da Companhia afeta a Demonstração de Resultados mas está isolado de afetar o caixa desembolsado, já que os 8 subseqüentes cupons (pagamentos de juros) dos Bônus são protegidos em Política de Riscos. Entretanto, exemplificativamente, se considerarmos a taxa de câmbio de R\$ 1,76 por US\$ 1,00 em 10/11/11 dos R\$ 54,0 milhões seriam revertidos R\$ 23,7 milhões, restando apenas uma variação cambial de R\$ 30,3 milhões impactando o Resultado Líquido Ajustado. Maiores detalhes desses aspectos são descritos no item Instrumentos Financeiros desse relatório e no relatório dos auditores.

Com inauguração prevista para o final do mês, o Parque Shopping Barueri atinge 95% de ABL comercializado enquanto o Outlet Premium Brasília atinge 90% com inauguração prevista para o 1T12.

Mais uma vez agradecemos nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes de nossos shopping centers por sua colaboração.

Alessandro Poli Veronezi,  
Diretor de Relações com Investidores

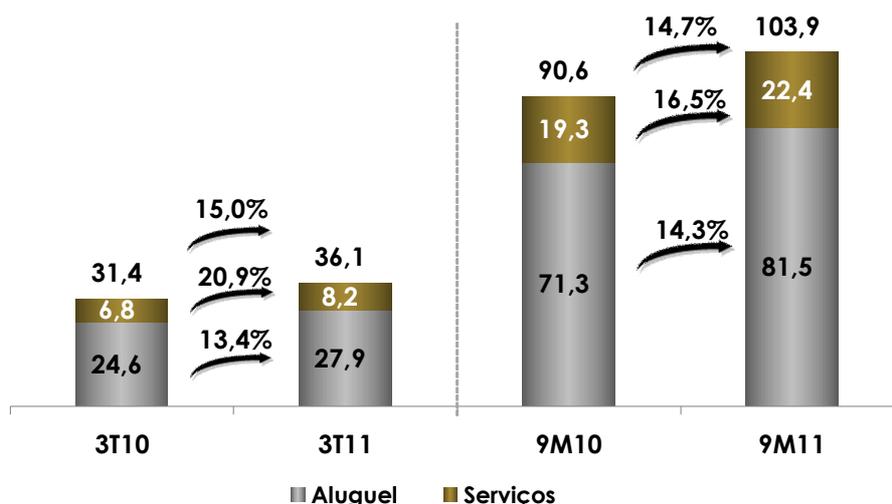
## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre registrou R\$ 36,1 milhões, representando um crescimento de 15,0% em relação ao 3T10. No 9M11, esta receita atingiu R\$ 103,9 milhões, crescimento de 14,7% comparado com o mesmo período de 9M10.

A receita bruta de aluguéis, que no 3T11 representou 77,3% da receita bruta total, totalizou R\$ 27,9 milhões, um crescimento de 13,4% em relação ao 3T10. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram: o aumento da participação no shopping Light - de 50,1% para 70%, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. No 9M11, esta receita foi de R\$ 81,5 milhões, um acréscimo de 14,3% em relação a 9M10.

A receita bruta de serviços no 3T11 totalizou R\$ 8,2 milhões, representando um crescimento de 20,9% em relação ao 3T10, e R\$ 22,4 milhões no 9M11, 16,5% de crescimento em comparação com o 9M10.

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



## RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram no 3T11 R\$ 27,9 milhões, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

### Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
Aluguel Mínimo	18,5	20,7	11,8%	54,2	60,9	12,3%
Aluguel Percentual de Vendas	2,7	3,0	12,7%	7,1	8,5	19,5%
Luvas	1,1	1,0	-8,4%	3,1	3,1	1,2%
Merchandising	1,3	2,1	60,5%	3,8	5,6	48,1%
Linearização da Receita	1,0	1,1	7,7%	3,1	3,4	7,5%
<b>Total</b>	<b>24,6</b>	<b>27,9</b>	<b>13,4%</b>	<b>71,3</b>	<b>81,5</b>	<b>14,3%</b>

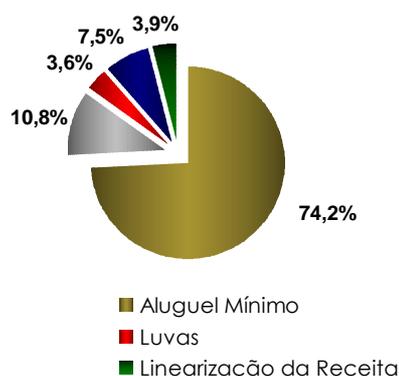
As receitas de aluguel mínimo no 3T11 cresceram R\$ 2,2 milhões, ou 11,8%, em relação ao 3T10. Comparando 9M11 com 9M10, o crescimento foi de R\$ 6,7 milhões, ou 12,3%.

O aluguel percentual de vendas cresceu 12,7% na comparação entre os dois períodos, reflexo da boa performance do varejo. Considerando 9M11 em relação a 9M10, o acréscimo foi de 19,5%.

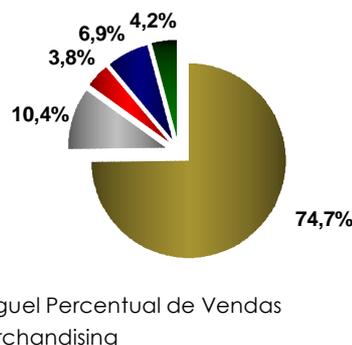
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 3T11 totalizaram R\$ 2,1 milhões, crescimento de R\$ 0,8 milhão, ou 60,5% comparado com o 3T10, e R\$ 5,6 milhões no 9M11, acréscimo de 48,1% em comparação com o 9M10.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 3T11 74,2% da receita total de aluguéis, enquanto no 3T10 representavam 75,1%. No 9M11, representaram 74,7%, comparado com 76,0% no 9M10.

### RECEITA DE ALUGUÉIS - 3T11



### RECEITA DE ALUGUÉIS - 9M11



## RECEITA DE SERVIÇOS

No 3T11 as receitas de serviços totalizaram R\$ 8,2 milhões, representando um crescimento de 20,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M11, estas receitas foram de R\$ 22,4 milhões, acréscimo de 16,5% em comparação com o 9M10.

As receitas de estacionamento no 3T11 foram de R\$ 6,4 milhões, um crescimento de R\$ 1,1 milhão, equivalente a 21,1% de crescimento em relação ao 3T10. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança no shopping Poli Shopping Osasco (Ago/10) e Shopping do Vale (Ago/10), além do crescimento das receitas das demais operações.

As receitas da gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,2 milhão no 3T11, representando um acréscimo de 34,9% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Este resultado foi em função do início do faturamento destes serviços no Shopping do Vale (Set/10) e Outlet Premium São Paulo (Nov/10). No 9M11 tivemos R\$ 3,1 milhões, acréscimo de 11,1% comparado com o 9M10.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 0,3 milhão no 3T11 e no 3T10 e 1,1 milhão no 9M11 e no 9M10, ambos praticamente nos mesmos patamares dos períodos anteriores.

**Composição da Receita de Serviços**

R\$ milhões	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
Estacionamento	5,3	6,4	21,1%	14,7	17,3	18,0%
Energia	0,9	1,2	34,9%	2,8	3,1	11,1%
Água	0,3	0,3	2,8%	1,1	1,1	4,1%
Administração	0,3	0,3	-3,9%	0,7	0,9	24,1%
<b>Total</b>	<b>6,8</b>	<b>8,2</b>	<b>20,9%</b>	<b>19,3</b>	<b>22,4</b>	<b>16,5%</b>

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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 2,4 milhões no 3T11, 6,6% da receita bruta em comparação ao 3T10, que representou 8,0%. No 9M11, tivemos R\$ 7,0 milhões, 6,7% da receita bruta enquanto em 9M10, este percentual foi de 8,2%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 1,9 milhão no 3T11, representando uma redução de R\$ 0,1 milhão em relação ao 3T10. Apesar da maior receita bruta no 3T11, o valor de impostos sobre faturamento sofreu esta redução devido à mudança do regime tributário ocorrido em algumas das empresas do Grupo. No 9M11, o montante foi de R\$ 5,4 milhões, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com 9M10.

Neste trimestre, os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,5 milhão, o que representa decréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 3T10. No 9M11, registramos um pequeno decréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com 9M10.

**RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

A Receita Líquida totalizou, no 3T11, R\$ 33,8 milhões, um crescimento de 16,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 9M11, tivemos R\$ 96,9 milhões, 16,6% maior que no 9M10.

**CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS**

No 3T11 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 3,4%, ficando em R\$ 6,7 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 19,2 milhões, 5,0% de acréscimo em comparação com os nove meses do ano anterior.

**Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados**

R\$ milhões	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
Pessoal	0,2	0,3	23,4%	0,7	0,9	17,5%
Depreciação	2,3	2,6	17,1%	6,8	7,6	13,6%
Ocupação	2,4	2,2	-14,1%	6,8	5,9	-13,7%
Serviços de Terceiros	1,5	1,6	8,3%	4,0	4,8	19,9%
<b>Total</b>	<b>6,4</b>	<b>6,7</b>	<b>3,4%</b>	<b>18,3</b>	<b>19,2</b>	<b>5,0%</b>

**Custo de Pessoal**

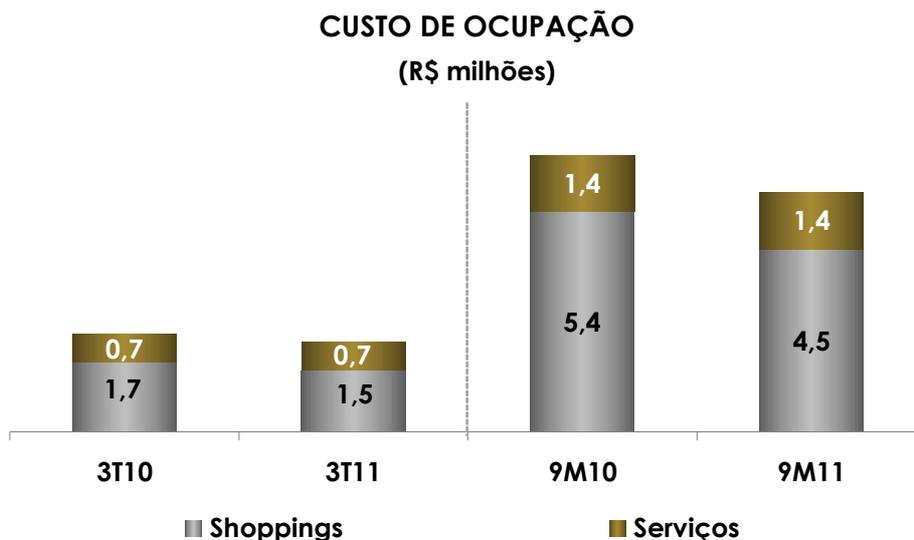
Os custos de pessoal foram de R\$ 0,3 milhão neste trimestre, apresentando um acréscimo de R\$ 0,1 milhão, ou 23,4% em comparação com o 3T10. Este acréscimo deve-se às nossas novas operações de estacionamento. No 9M11 este montante foi de R\$ 0,9 milhão, 17,5% maior que em 9M10.

### Custo de Depreciação

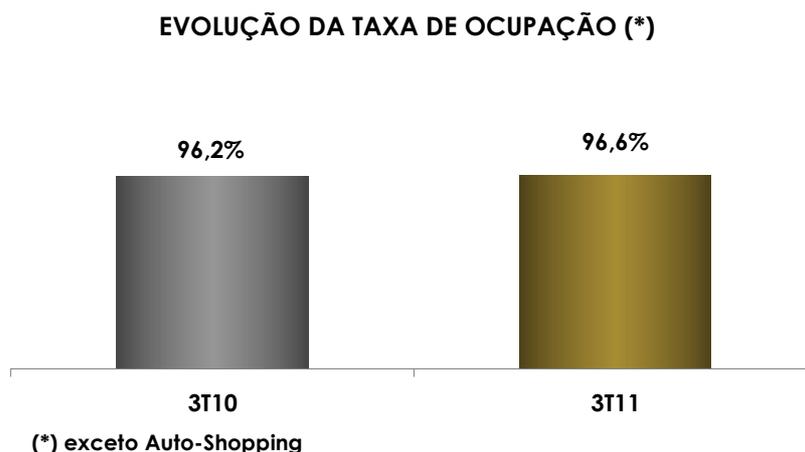
Os custos de depreciação foram de R\$ 2,6 milhões no 3T11, 17,1% maior que no 3T10. No 9M11 tivemos R\$ 7,6 milhões, 13,6% maior que no 9M10.

### Custo de Ocupação

Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 2,2 milhões, R\$ 0,2 milhão ou 14,1% menor que no 3T10. No 9M11, este montante foi de R\$ 5,9 milhões, um decréscimo de R\$ 0,9 milhão, ou 13,7%, comparado com o 9M10.



Os custos de ocupação dos shoppings centers foram de R\$ 1,5 milhão no 3T11, uma redução de R\$ 0,2 milhão em relação ao 3T10. Esta redução foi decorrente principalmente do crescimento na taxa de ocupação e redução nos custos nos condomínios. No 9M11 o custo de ocupação foi de R\$ 4,5 milhões, uma redução de R\$ 0,9 milhão em relação ao 9M10.

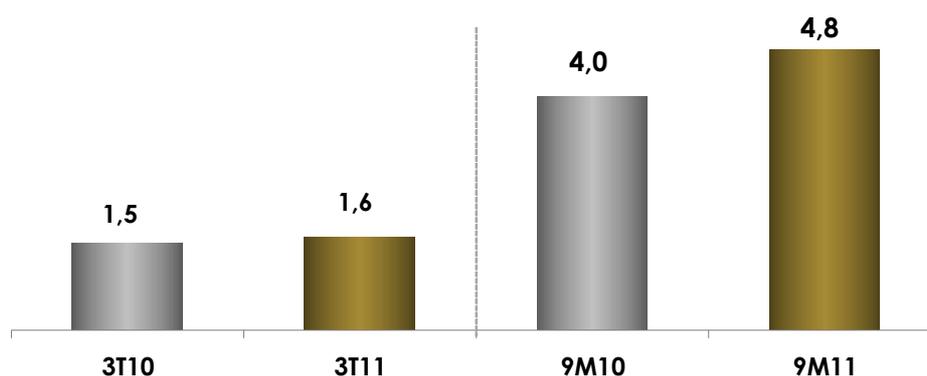


Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,7 milhão no 3T11, mesmo patamar do 3T10. No 9M11 tivemos R\$ 1,4 milhão, praticamente no mesmo patamar do 9M10.

### Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T11, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,6 milhão, um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com o 3T10. Este crescimento foi decorrente da implantação das novas operações de estacionamento. No 9M11, tivemos R\$ 4,8 milhões, R\$ 0,8 milhões de acréscimo em relação ao 9M10.

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

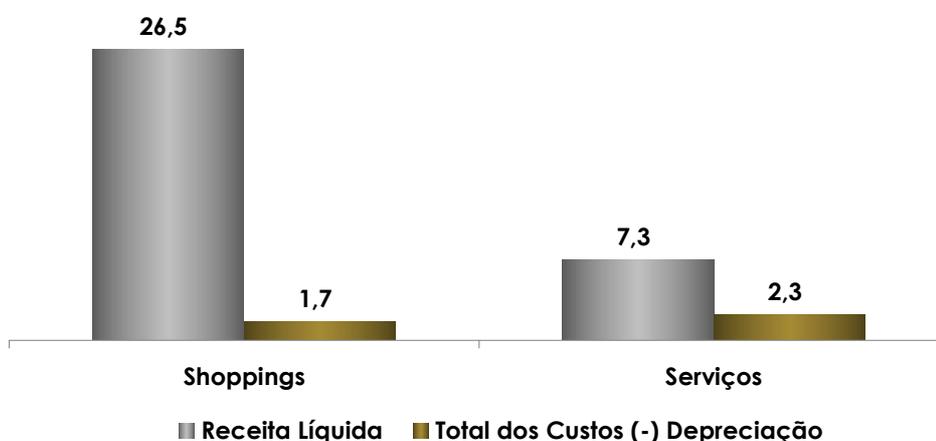


### LUCRO BRUTO

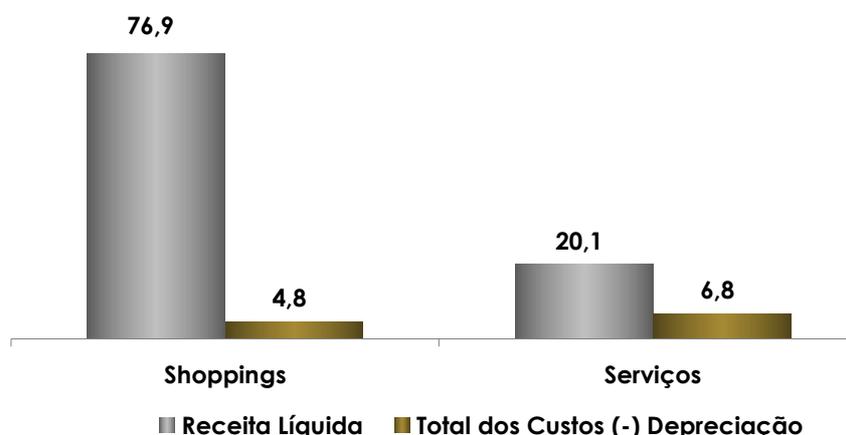
O lucro bruto no 3T11 foi de R\$ 27,1 milhões, com crescimento de 20,7% comparado aos R\$ 22,5 milhões no 3T10, margem de 80,3%. No 9M11, tivemos R\$ 77,7 milhões, com margem de 80,2% e aumento de 19,8% em comparação com 9M10.

No 3T11 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 29,8 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 24,8 milhões e o de Serviços foi de R\$ 5,0 milhões.

#### NOI - 3T11 (R\$ milhões)



Já no 9M11, tivemos R\$ 85,4 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 72,1 milhões e o de Serviços foi de R\$ 13,3 milhões.

**NOI - 9M11**  
 (R\$ milhões)

**DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS**

No 3T11, as despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido de R\$ 0,4 milhão, decorrentes do aumento de R\$ 2,5 milhões nas Despesas Gerais e Administrativas, e pelo aumento das Outras Receitas Operacionais de R\$ 2,1 milhões. No 9M11, as despesas operacionais e outras receitas operacionais foram de R\$ 17,2 milhões, enquanto que no 9M10 foram de R\$ 13,4 milhões.

**Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais**

R\$ milhões	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
Despesas Operacionais	6,2	8,7	41,4%	17,5	23,7	35,1%
Outras Receitas Operacionais	(1,2)	(3,3)	189,1%	(4,1)	(6,5)	57,2%
<b>Total</b>	<b>5,0</b>	<b>5,4</b>	<b>7,8%</b>	<b>13,4</b>	<b>17,2</b>	<b>28,3%</b>

**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

As despesas gerais e administrativas no 3T11 totalizaram R\$ 8,7 milhões, representando um aumento de 41,4%, comparado com 3T10. No 9M11, este valor foi de R\$ 23,7 milhões, 35,1% maior que no 9M10.

**Despesas Gerais e Administrativas**

R\$ milhões	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
Publicidade e Propaganda	-	0,3	-	0,3	1,3	409,8%
PDD	-	-	-	0,3	-	-
Despesas com Pessoal	2,2	3,1	44,2%	6,9	8,8	27,2%
Serviços de Terceiros	2,1	2,0	(1,8%)	4,2	5,6	14,5%
Despesas de Comercialização	0,6	0,9	43,6%	1,0	2,5	165,9%
Não Recorrentes	0,6	0,7	25,5%	-	0,7	-
Outras Despesas	0,7	1,7	134,6%	4,8	4,8	13,3%
<b>Total</b>	<b>6,2</b>	<b>8,7</b>	<b>41,4%</b>	<b>17,5</b>	<b>23,7</b>	<b>35,1%</b>

Neste trimestre, os principais itens que contribuíram para o aumento das despesas gerais e administrativas foram o acréscimo nas despesas de comercialização, referentes aos greenfields e o acréscimo nas despesas de pessoal em função dos reajustes anuais de salários e aumento de quadro de funcionários.

## OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

As outras receitas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 3T11 as outras receitas operacionais foram de R\$ 3,3 milhões e no 3T10 de R\$ 1,2 milhão. No 9M11, este valor foi de R\$ 6,5 milhões, 57,2% maior que em 9M10.

### Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
Recup. Despesas Condominiais	(0,6)	(0,4)	172,3%	(1,9)	(1,2)	-3,6%
Reversão de Provisão para Riscos	(0,5)	(0,8)	64,3%	(1,4)	(2,0)	42,9%
Ganho na Venda do Terreno	-	-	-	(0,6)	-	-
Outras Recuperações	(0,1)	(2,1)	304,1%	(0,2)	(3,3)	272,8%
<b>Total</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>189,1%</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(6,5)</b>	<b>57,2%</b>

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T11 foi negativo em R\$ 65,7 milhões, e no 3T10 o resultado líquido financeiro foi negativo em R\$ 12,1 milhões. Este decréscimo foi decorrente da variação cambial negativa neste trimestre, que impactou principalmente pela variação sobre o principal de nossa dívida perpétua, mas que não é um efeito caixa. No 9M11, registramos R\$ 81,7 milhões negativo, comparado com R\$ 40,4 milhões negativo em 9M10.

As despesas com juros referentes aos financiamentos contratados para os projetos greenfields estão sendo capitalizadas, e serão amortizadas a partir do início da operação dos shoppings.

### Resultado Financeiro Líquido

R\$ milhões	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
<b>Receitas</b>	<b>2,0</b>	<b>5,7</b>	<b>173,3%</b>	<b>5,1</b>	<b>10,5</b>	<b>104,5%</b>
Juros e Variação Monetária	1,3	5,7	324,4%	4,8	10,5	118,8%
Variação Cambial	0,7	-	-	0,3	-	-
<b>Despesas</b>	<b>(14,1)</b>	<b>(71,4)</b>	<b>405,2%</b>	<b>(45,5)</b>	<b>(92,1)</b>	<b>102,6%</b>
Juros e Variação Monetária	(14,1)	(9,1)	-35,4%	(45,5)	(30,2)	-33,7%
Variação Cambial	-	(54,0)	-	-	(38,2)	-
Juros sobre Bônus Perpétuos	-	(8,3)	-	-	(23,7)	-
<b>Total</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(65,7)</b>	<b>445,5%</b>	<b>(40,4)</b>	<b>(81,7)</b>	<b>102,4%</b>

## INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa a proteção da companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar norte americano. A Gestão de Riscos é acompanhada pelo Conselho de Administração, assessorado por especialistas contratados (Capitânia S.A.) recomendando ações à Diretoria Executiva da Companhia.

Operações especulativas são proibidas pela Política e qualquer instrumento utilizado deve objetivar a mitigação de riscos e ser conhecido pela Administração. Todas as operações são controladas através de monitoramento diário de marcação a mercado e de limites de risco.

Desde a emissão dos bônus perpétuos, a estratégia da companhia consiste em manter pelo menos oito fluxos de pagamento de juros, equivalentes a dois anos de fluxo, cobertos contra risco cambial. A forma de obter esta cobertura pode ser realizada com operações no Brasil ou no exterior, podendo incluir instrumentos derivativos e obedecendo a critérios de custo e rentabilidade.

No 3T11, a companhia registrou ganhos de R\$ 2,5 milhões reconhecidos no resultado financeiro. Nenhum derivativo é classificado como hedge na definição do CPC 38, e, portanto, não são contabilizados conforme práticas de Hedge Accounting. Pela característica dos contratos futuros na BM&FBovespa, os ajustes diários ocorridos durante o trimestre, que totalizaram R\$ 1,2 milhões já impactaram o caixa da Companhia.

Em 30 de setembro de 2011, o mapa de exposição da companhia era o a seguir:

#### **Instrumentos Financeiros**

<b>US\$ mil</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Total</b>
<b>Exposição</b>	<b>6.250</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>56.250</b>
Total com instrumentos não derivativos	6.250	10.000	-	16.250
Total com instrumentos derivativos	-	15.000	25.000	40.000
<b>Cobertura</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<b>Instrumento Derivativo - exposição</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Total</b>
Preço Inicial - R\$/US\$	-	1.8343	1.8343	1.8343
Nocional em US\$ mil	-	15.000	25.000	40.000
Valor Justo em R\$ mil	-	504	839	1.343

#### **IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)**

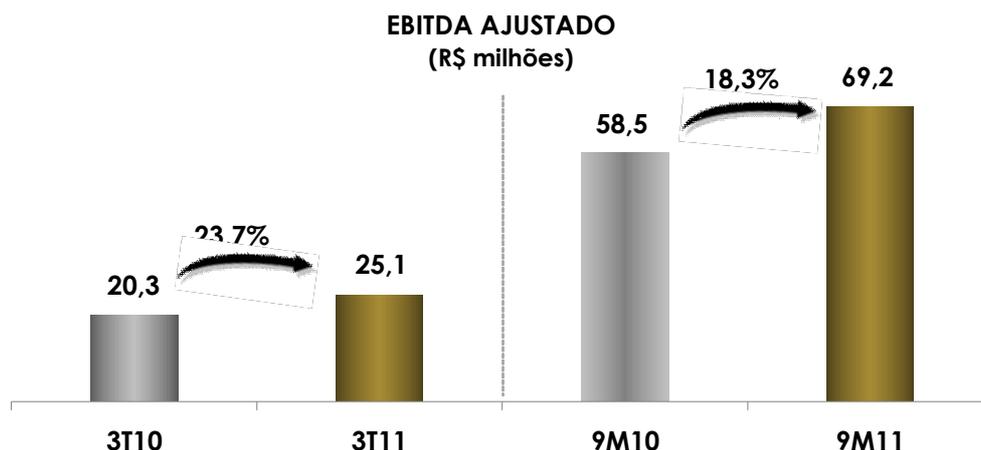
O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T11 foi de R\$ 3,6 milhões, e no 3T10 este valor foi de R\$ 2,4 milhões. No 9M11 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 11,5 milhões, um acréscimo de R\$ 3,5 milhões em comparação com 9M10.

#### **RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO**

No 3T11 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 46,9 milhões, em comparação com o lucro líquido ajustado de R\$ 3,5 milhões no 3T10. No 9M11, o resultado líquido ajustado foi negativo em R\$ 32,0 milhões, comparado ao lucro líquido ajustado de R\$ 3,1 milhões no 9M10.

#### **EBITDA AJUSTADO**

O EBITDA Ajustado no 3T11 foi de R\$ 25,1 milhões, com margem de 74,4%, e acréscimo de 23,7% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 20,3 milhões. No 9M11, este valor foi de R\$ 69,2 milhões, margem de 71,4% e crescimento de 18,3% em comparação com o 9M10.



### Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>2,9</b>	<b>(47,6)</b>	-	<b>3,1</b>	<b>(32,7)</b>	-
(+) IRPJ / CSLL	2,4	3,6	45,9%	8,0	11,5	43,5%
(+) Resultado Financeiro Líquido	12,1	65,7	445,5%	40,4	81,7	102,4%
(+) Depreciação e Amortização	2,3	2,7	18,0%	7,0	8,0	13,8%
(+) Despesas Não Recorrentes	0,6	0,7	25,5%	-	0,7	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>20,3</b>	<b>25,1</b>	<b>23,7%</b>	<b>58,5</b>	<b>69,2</b>	<b>18,3%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>70,3%</b>	<b>74,4%</b>	<b>4,1 p.p.</b>	<b>70,4%</b>	<b>71,4%</b>	<b>1 p.p.</b>

### ESTRUTURA DE CAPITAL

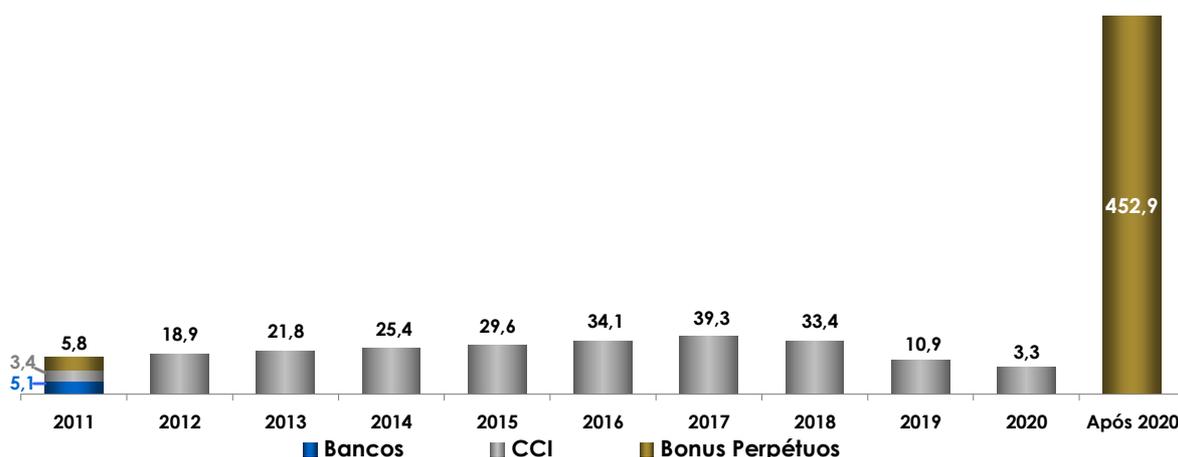
O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2011 totalizou R\$ 683,9 milhões. Em 30 de junho de 2011 este endividamento era de R\$ 610,2 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia em 30 de setembro de 2011 (caixa e equivalente de caixa e outras aplicações financeiras), de R\$ 280,9 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 403,0 milhões. No 2T11 o endividamento líquido foi de R\$ 392,9 milhões.

R\$ milhões																
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa a.a.	30/9/11	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Após 2020	
Bancos	-	-	12,68%	5,1	5,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CCI - ITAÚ BBA	Jun/18	TR	11,00%	159,4	2,8	14,9	17,1	19,9	23,2	26,8	30,9	23,8	-	-	-	
CCI - RB CAPITAL	Abr/20	IPCA	9,90%	60,7	0,6	4,0	4,7	5,5	6,4	7,3	8,4	9,6	10,9	3,3	-	
BÔNUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS	-	USD	10,0%	458,7	5,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	452,9	
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>				<b>683,9</b>	<b>14,3</b>	<b>18,9</b>	<b>21,8</b>	<b>25,4</b>	<b>29,6</b>	<b>34,1</b>	<b>39,3</b>	<b>33,4</b>	<b>10,9</b>	<b>3,3</b>	<b>452,9</b>	

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

(R\$ milhões)



**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO**

R\$ mil	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>31.412</b>	<b>36.134</b>	<b>15,0%</b>	<b>90.550</b>	<b>103.894</b>	<b>14,7%</b>
De Aluguéis	24.632	27.939	13,4%	71.286	81.453	14,3%
De Serviços	6.780	8.195	20,9%	19.264	22.441	16,5%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(2.514)</b>	<b>(2.367)</b>	<b>-5,9%</b>	<b>(7.425)</b>	<b>(6.987)</b>	<b>-5,9%</b>
Pis / Cofins	(1.652)	(1.538)	-6,9%	(4.900)	(4.360)	-11,0%
ISS	(305)	(355)	16,3%	(860)	(990)	15,1%
Descontos	(557)	(474)	-14,8%	(1.665)	(1.637)	-1,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>28.898</b>	<b>33.767</b>	<b>16,9%</b>	<b>83.125</b>	<b>96.907</b>	<b>16,6%</b>
<b>Custos dos Aluguéis e Serviços</b>	<b>(6.439)</b>	<b>(6.659)</b>	<b>3,4%</b>	<b>(18.304)</b>	<b>(19.220)</b>	<b>5,0%</b>
Pessoal	(242)	(299)	23,4%	(727)	(854)	17,5%
Depreciação	(2.257)	(2.643)	17,1%	(6.763)	(7.685)	13,6%
Ocupação	(2.448)	(2.102)	-14,1%	(6.804)	(5.874)	-13,7%
Serviços de Terceiros	(1.492)	(1.615)	8,3%	(4.010)	(4.807)	19,9%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>22.459</b>	<b>27.108</b>	<b>20,7%</b>	<b>64.821</b>	<b>77.687</b>	<b>19,8%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(5.044)</b>	<b>(5.439)</b>	<b>7,8%</b>	<b>(13.385)</b>	<b>(17.166)</b>	<b>28,3%</b>
Gerais e Administrativas	(6.190)	(8.752)	41,4%	(17.555)	(23.721)	35,1%
Outras Receitas Operacionais	1.146	3.313	189,1%	4.170	6.555	57,2%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>17.415</b>	<b>21.669</b>	<b>24,4%</b>	<b>51.436</b>	<b>60.521</b>	<b>17,7%</b>
Resultado Financeiro	(12.047)	(65.721)	445,5%	(40.364)	(81.684)	102,4%
<b>Resultado Antes do IR e da CS</b>	<b>5.368</b>	<b>(44.052)</b>	<b>-</b>	<b>11.072</b>	<b>(21.163)</b>	<b>-</b>
IR/CS	(2.446)	(3.570)	45,9%	(8.004)	(11.488)	43,5%
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>2.922</b>	<b>(47.622)</b>	<b>-</b>	<b>3.068</b>	<b>(32.651)</b>	<b>-</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

R\$ mil	30/9/11	30/6/11
<b>ATIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	190.613	214.627
Contas a receber	29.145	27.832
Impostos a recuperar	3.536	2.985
Outras contas a receber	8.043	1.350
<b>Total do circulante</b>	<b>231.337</b>	<b>246.794</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.562	12.571
Partes relacionadas	22.812	21.135
Depósitos e cauções	1.104	1.081
Contas a receber	3.626	1.710
Aplicações financeiras vinculadas	90.295	2.631
Propriedade para investimento	846.479	810.975
Imobilizado	25.520	23.035
Intangível	35.718	34.267
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.038.116</b>	<b>907.405</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.269.453</b>	<b>1.154.199</b>

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	12.837	15.007
Empréstimos e financiamentos	10.825	9.150
Contas a pagar - compra de imóveis	9.660	13.603
Salários e encargos sociais	2.076	2.081
Impostos, taxas e contribuições	17.486	16.894
Impostos parcelados	3.297	4.349
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	18.334	20.681
Partes relacionadas	15.236	14.731
Outras contas a pagar	15.351	5.243
<b>Total do circulante</b>	<b>105.102</b>	<b>101.739</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	452.952	378.994
Contas a pagar - compra de imóveis	838	3.084
Receitas de cessões a apropriar	17.001	13.891
Impostos parcelados	19.989	21.778
Imposto de renda e contribuição social diferidos	41.862	41.874
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	4.763	5.333
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	201.799	201.421
Outras contas a pagar	86.684	-
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>825.888</b>	<b>666.375</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>338.463</b>	<b>386.085</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.269.453</b>	<b>1.154.199</b>

**FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO**

R\$ mil	30/9/11	30/9/10
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>(32.651)</b>	<b>3.068</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciações e amortizações	7.979	6.844
Resultado líquido do ativo imobilizado alienado	-	(1.361)
Baixas de ativo imobilizado	-	790
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	19	300
Receita de aluguel a faturar	(3.323)	(3.038)
Reversão de provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(1.545)	(1.398)
Atualização monetária da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	98	-
IR e CS diferidos	(10)	(62)
Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos	59.366	-
Multas	-	1.522
Reversão de atualização monetária e juros sobre o parcelamento de impostos	(79)	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos e CCI's	46.826	39.096
Ganho não realizado com operações com instrumentos derivativos	(1.343)	-
Variação cambial sobre outros ativos e passivos	(21.131)	-
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber	(3.125)	5.626
Impostos a recuperar	(1.423)	(592)
Outras contas a receber	7.948	(576)
Depósitos e cauções	(126)	(6)
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais:</b>		
Fornecedores	8.979	(1.221)
Impostos taxas e contribuições	2.243	(801)
Salários e encargos sociais	155	(217)
Receitas de cessões a apropriar	2.987	(376)
Outras contas a pagar	23.292	767
<b>Caixa gerado pelas (utilizados nas) atividades operacionais</b>	<b>95.136</b>	<b>48.365</b>
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e CCI	(67.497)	(27.328)
<b>Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>27.639</b>	<b>21.037</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Recebimento de bens destinados a venda	-	33.422
Aplicações financeiras vinculadas	(79.685)	369
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.255	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(153.202)	(33.223)
<b>Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento</b>	<b>(231.632)</b>	<b>568</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI's	94.162	73.611
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(124.364)	(75.789)
Contas a pagar - compra de imóveis	(9.442)	(4.885)
Adiantamentos recebidos	86.684	-
Impostos parcelados	(4.554)	-
Partes relacionadas	(895)	(8.954)
<b>Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	<b>41.591</b>	<b>(16.017)</b>
<b>Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>18.970</b>	<b>-</b>
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(143.432)</b>	<b>5.588</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No fim do período	190.613	17.731
No início do período	334.045	12.143

**Nota:** Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

## GLOSSÁRIO

---

<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
<b>ABL Total</b>	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
<b>Aluguel Mínimo</b>	Aluguel base, definido em contrato de locação.
<b>Aluguel Percentual de Vendas</b>	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
<b>CPC 06</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
<b>EBITDA Ajustado</b>	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
<b>EBITDA Ajustado por m<sup>2</sup></b>	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>FFO Ajustado</b>	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
<b>FFO por m<sup>2</sup></b>	FFO dividido pela ABL própria média no período.
<b>Lojas Âncoras</b>	Grandes lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.
<b>Lojas Satélites</b>	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
<b>Lucro Líquido Ajustado por m<sup>2</sup></b>	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
<b>Malls</b>	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
<b>Merchandising</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
<b>NOI</b>	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização
<b>NOI por m<sup>2</sup></b>	NOI dividido pela ABL própria média no período.
<b>Taxa de Ocupação</b>	ABL locada no Shopping Center.
<b>Vacância</b>	ABL não locada no Shopping Center.