

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.
Receita Bruta Total	31.412	36.134	15,0%	90.550	103.894	14,7%
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%
NOI Consolidado	24.715	29.751	20,4%	71.583	85.372	19,3%
EBITDA Ajustado	20.305	25.120	23,7%	58.495	69.189	18,3%
Resultado Líquido Ajustado	3.470	-46.932	-	3.113	-31.961	-
FFO Ajustado	5.810	-44.171	-	10.125	-23.983	-
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 ²	165,24	187,31	13,4%	481,31	541,20	12,4%
NOI por m ²	130,01	154,23	18,6%	380,49	444,71	16,9%
EBITDA Ajustado por m ²	106,81	130,22	21,9%	310,93	360,41	15,9%
Resultado Líquido Ajustado m ²	18,25	-243,29	-	16,55	-166,49	-
FFO Ajustado por m ²	30,56	-228,98	-	53,82	-124,93	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	190.100	192.906	1,5%	188.132	191.971	2,0%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	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

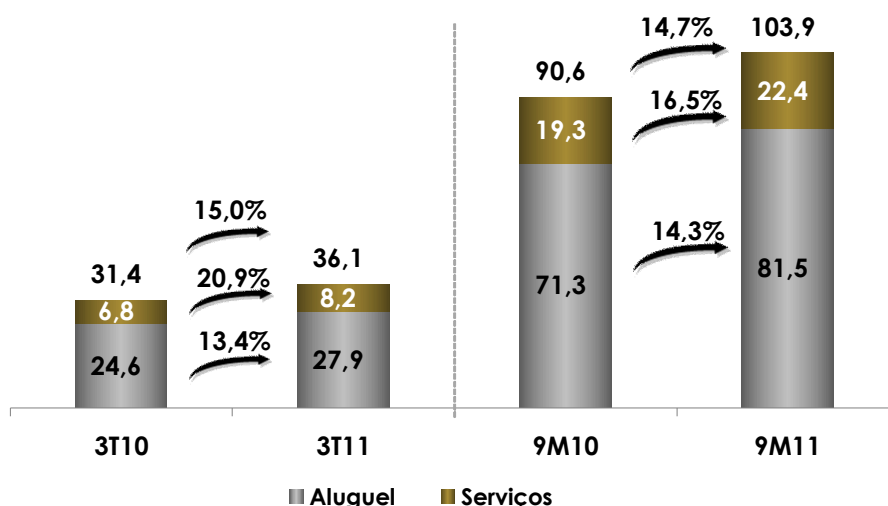
RECEITA BRUTA

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%
Total	24,6	27,9	13,4%	71,3	81,5	14,3%

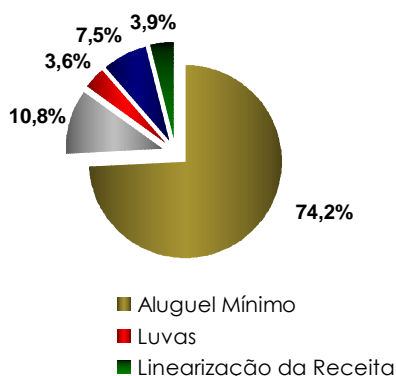
As receitas de aluguel mínimo no 3T11 cresceram R\$ 2,2 milhões, ou 11,8%, em relação ao 3T10. Comparando 9M11 com 9M10, o crescimento foi de R\$ 6,7 milhões, ou 12,3%.

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%.

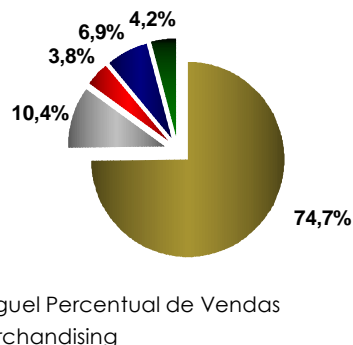
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 3T11 totalizaram R\$ 2,1 milhões, crescimento de R\$ 0,8 milhão, ou 60,5% comparado com o 3T10, e R\$ 5,6 milhões no 9M11, acréscimo de 48,1% em comparação com o 9M10.

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%
Total	6,8	8,2	20,9%	19,3	22,4	16,5%

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%
Total	6,4	6,7	3,4%	18,3	19,2	5,0%

Custo de Pessoal

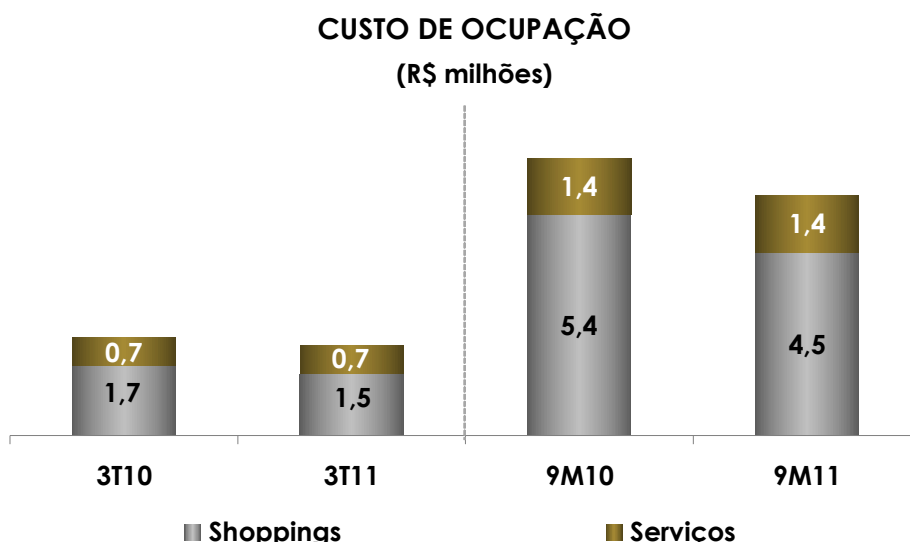
Os custos de pessoal foram de R\$ 0,3 milhão neste trimestre, apresentando um acréscimo de R\$ 0,1 milhão, ou 23,4% em comparação com o 3T10. Este acréscimo deve-se às nossas novas operações de estacionamento. No 9M11 este montante foi de R\$ 0,9 milhão, 17,5% maior que em 9M10.

Custo de Depreciação

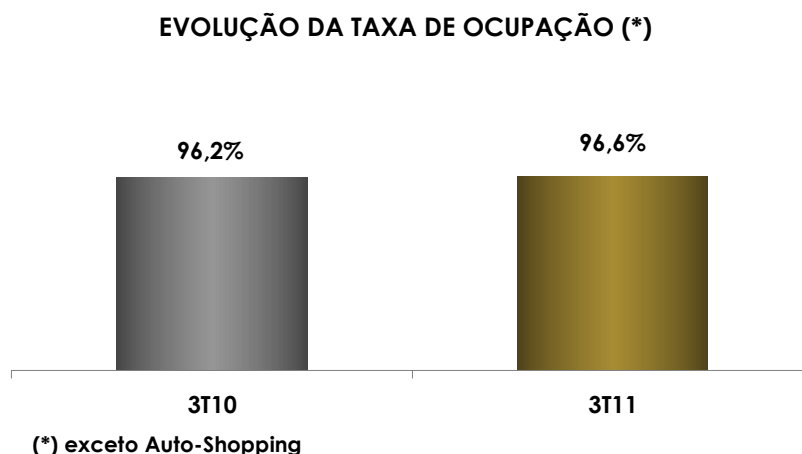
Os custos de depreciação foram de R\$ 2,6 milhões no 3T11, 17,1% maior que no 3T10. No 9M11 tivemos R\$ 7,6 milhões, 13,6% maior que no 9M10.

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.

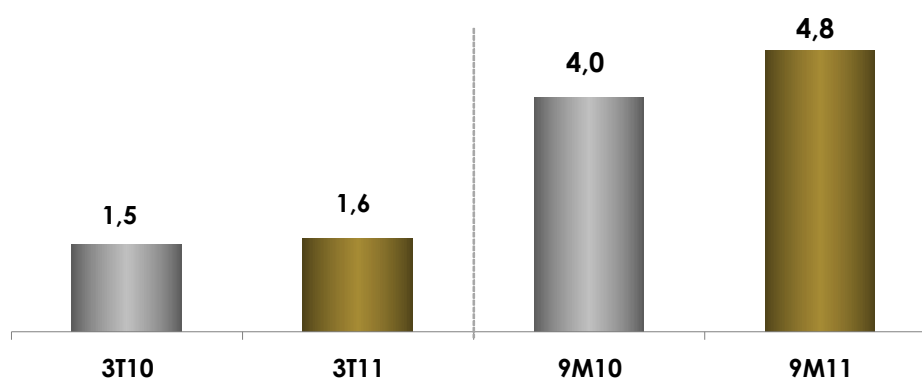


Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,7 milhão no 3T11, mesmo patamar do 3T10. No 9M11 tivemos R\$ 1,4 milhão, praticamente no mesmo patamar do 9M10.

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)

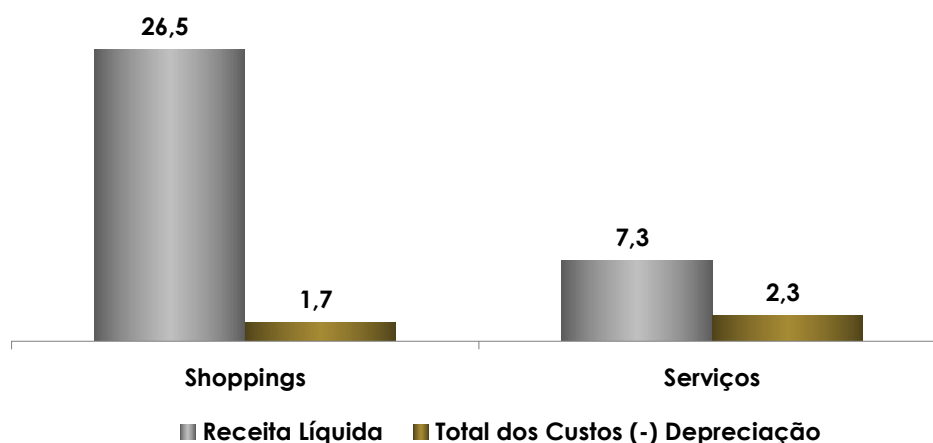


LUCRO BRUTO

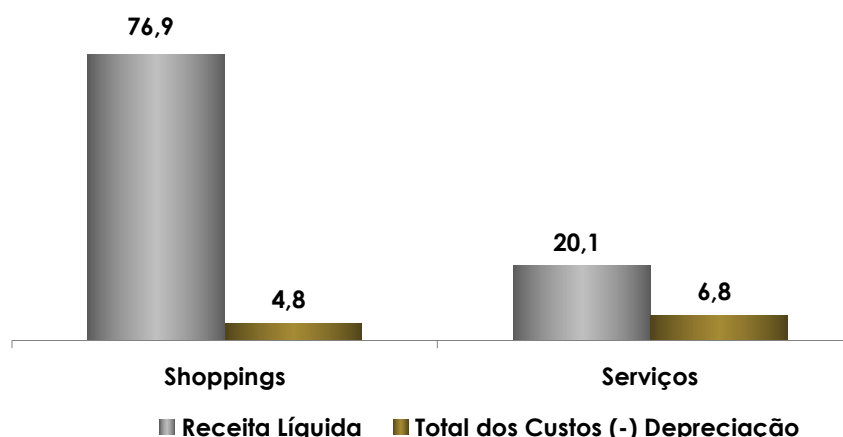
O lucro bruto no 3T11 foi de R\$ 27,1 milhões, com crescimento de 20,7% comparado aos R\$ 22,5 milhões no 3T10, margem de 80,3%. No 9M11, tivemos R\$ 77,7 milhões, com margem de 80,2% e aumento de 19,8% em comparação com 9M10.

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%
Total	5,0	5,4	7,8%	13,4	17,2	28,3%

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%
Total	6,2	8,7	41,4%	17,5	23,7	35,1%

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%
Total	(1,2)	(3,3)	189,1%	(4,1)	(6,5)	57,2%

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.
Receitas	2,0	5,7	173,3%	5,1	10,5	104,5%
Juros e Variação Monetária	1,3	5,7	324,4%	4,8	10,5	118,8%
Variação Cambial	0,7	-	-	0,3	-	-
Despesas	(14,1)	(71,4)	405,2%	(45,5)	(92,1)	102,6%
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)	-
Total	(12,1)	(65,7)	445,5%	(40,4)	(81,7)	102,4%

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

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

Instrumento Derivativo - exposição	2011	2012	2013	Total
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)

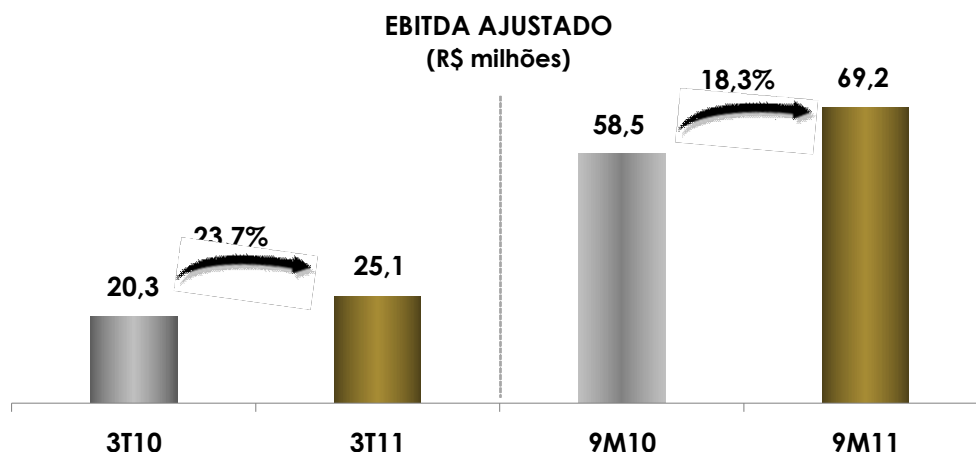
O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T11 foi de R\$ 3,6 milhões, e no 3T10 este valor foi de R\$ 2,4 milhões. No 9M11 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 11,5 milhões, um acréscimo de R\$ 3,5 milhões em comparação com 9M10.

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.
Resultado líquido	2,9	(47,6)	-	3,1	(32,7)	-
(+) 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	-
EBITDA Ajustado	20,3	25,1	23,7%	58,5	69,2	18,3%
Margem EBITDA Ajustado	70,3%	74,4%	4,1 p.p.	70,4%	71,4%	1 p.p.

ESTRUTURA DE CAPITAL

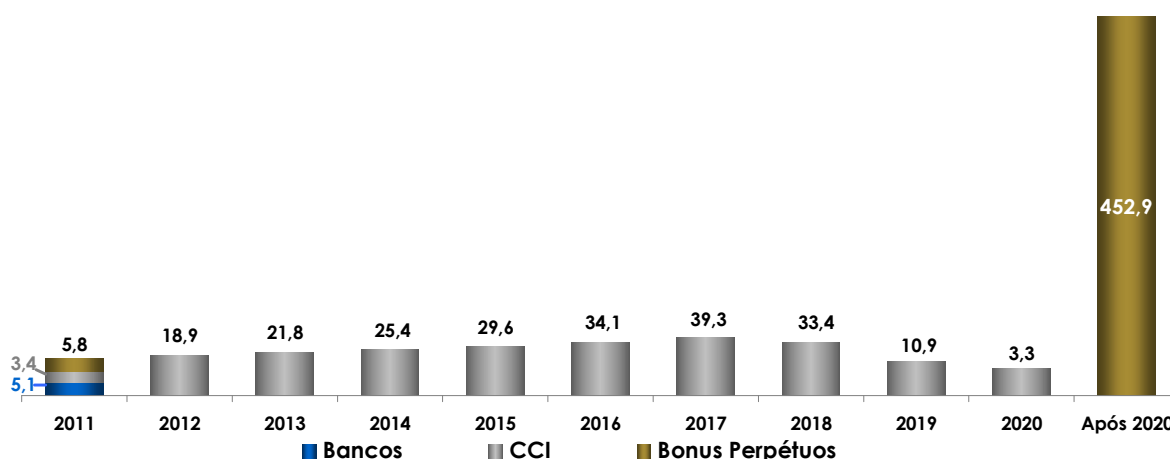
O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2011 totalizou R\$ 683,9 milhões. Em 30 de junho de 2011 este endividamento era de R\$ 610,2 milhões.

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	
Total dos Empréstimos e Financiamentos				683,9	14,3	18,9	21,8	25,4	29,6	34,1	39,3	33,4	10,9	3,3	452,9	

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

(R\$ milhões)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T10	3T11	Var.	9M10	9M11	Var.
Receita Bruta	31.412	36.134	15,0%	90.550	103.894	14,7%
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%
Deduções da Receita	(2.514)	(2.367)	-5,9%	(7.425)	(6.987)	-5,9%
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%
Receita Líquida	28.898	33.767	16,9%	83.125	96.907	16,6%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.439)	(6.659)	3,4%	(18.304)	(19.220)	5,0%
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%
Resultado Bruto	22.459	27.108	20,7%	64.821	77.687	19,8%
Despesas Operacionais	(5.044)	(5.439)	7,8%	(13.385)	(17.166)	28,3%
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%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	17.415	21.669	24,4%	51.436	60.521	17,7%
Resultado Financeiro	(12.047)	(65.721)	445,5%	(40.364)	(81.684)	102,4%
Resultado Antes do IR e da CS	5.368	(44.052)	-	11.072	(21.163)	-
IR/CS	(2.446)	(3.570)	45,9%	(8.004)	(11.488)	43,5%
Resultado Líquido do Período	2.922	(47.622)	-	3.068	(32.651)	-

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	30/9/11	30/6/11
ATIVO		
CIRCULANTE		
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
Total do circulante	231.337	246.794
NÃO CIRCULANTE		
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
Total do ativo não circulante	1.038.116	907.405
TOTAL DO ATIVO	1.269.453	1.154.199

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
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
Total do circulante	105.102	101.739
NÃO CIRCULANTE		
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	-
Total do passivo não circulante	825.888	666.375
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	338.463	386.085
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.269.453	1.154.199

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	30/9/11	30/9/10
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	(32.651)	3.068
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
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)	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
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)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
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
Caixa gerado pelas (utilizados nas) atividades operacionais	95.136	48.365
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e CCI	(67.497)	(27.328)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	27.639	21.037
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
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)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	(231.632)	568
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
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)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	41.591	(16.017)
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa	18.970	-
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(143.432)	5.588
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
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

ABL Própria	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
ABL Total	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.
Aluguel Mínimo	Aluguel base, definido em contrato de locação.
Aluguel Percentual de Vendas	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
CPC 06	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
EBITDA Ajustado	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
EBITDA Ajustado por m²	EBITDA Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
FFO Ajustado	Funds From Operations: Lucro Líquido Ajustado + Depreciação + Amortização.
FFO por m²	FFO dividido pela ABL própria média no período.
Lojas Âncoras	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.
Lojas Satélites	Lojas de varejo especializadas, de menor porte, destinadas ao comércio em geral.
Lucro Líquido Ajustado	Lucro Líquido mais as despesas não recorrentes.
Lucro Líquido Ajustado por m²	Lucro Líquido Ajustado dividido pela ABL própria média no período.
Malls	Áreas comuns dos Shopping Centers (corredores) locadas para a colocação de stands, Quiosques e similares.
Merchandising	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
NOI	Net Operating Income: Receita Líquida menos custo de aluguéis e serviços, mais a depreciação e amortização
NOI por m²	NOI dividido pela ABL própria média no período.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.