

São Paulo, 15 de agosto de 2011 – A General Shopping Brasil S/A [BMF&Bovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do 2T11. 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.



2T11



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 16,5% E NOI 19,0% NO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2011

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no segundo trimestre de 2011 - 2T11 - atingiu R\$ 34,9 milhões, com crescimento de 16,5% em comparação à receita de R\$ 30,0 milhões no segundo trimestre de 2010 - 2T10. No 1S11, a receita bruta cresceu 14,6% em relação ao 1S10, alcançando R\$ 67,8 milhões.
- O NOI Consolidado do 2T11 registrou R\$ 28,7 milhões, com margem de 88,3% e crescimento de 19,0% em relação aos R\$ 24,1 milhões no 2T10. No 1S11 o NOI consolidado foi de R\$ 55,6 milhões, com margem de 88,1% e crescimento de 18,7% em comparação com 1S10.
- O Lucro Bruto no 2T11 foi de R\$ 26,2 milhões, com margem de 80,6% e crescimento de 19,1% em comparação aos R\$ 22,0 milhões do 2T10. No 1S11 o lucro bruto totalizou R\$ 50,6 milhões, com margem de 80,1% e crescimento de 19,4% em relação ao 1S10.
- O Ebitda ajustado no 2T11 atingiu R\$ 22,9 milhões, com margem de 70,3% e crescimento de 17,1% em relação aos R\$ 19,5 milhões do 2T10. No 1S11, o EBITDA ajustado foi de R\$ 44,1 milhões, margem de 69,8%, com crescimento de 15,4% em comparação ao 1S10.
- O FFO ajustado registrou R\$ 13,8 milhões no 2T11, com margem de 42,4% e crescimento de R\$ 11,5 milhões em comparação aos R\$ 2,3 milhões do 2T10. No 1S11 o FFO ajustado totalizou R\$ 20,2 milhões, com margem de 32,0% e crescimento de R\$ 15,9 milhões em relação ao 1S10.
- O Lucro Líquido Ajustado no 2T11 foi de R\$ 11,2 milhões, com margem de 34,4% e crescimento de R\$ 11,1 milhões em comparação com o 2T10. No 1S11 o lucro líquido ajustado totalizou R\$ 15,0 milhões, com margem de 23,7% e crescimento de R\$ 15,3 milhões, em comparação com o 1S10.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

| R\$ mil | 2T10 | 2T11 | Var. | 1S10 | 1S11 | Var. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Receita Bruta Total | 29.966 | 34.924 | 16,5% | 59.138 | 67.760 | 14,6% |
| Aluguel (Shoppings) | 23.614 | 27.536 | 16,6% | 46.654 | 53.514 | 14,7% |
| Serviços | 6.352 | 7.388 | 16,3% | 12.484 | 14.246 | 14,1% |
| NOI Consolidado | 24.149 | 28.739 | 19,0% | 46.868 | 55.621 | 18,7% |
| EBITDA Ajustado | 19.531 | 22.868 | 17,1% | 38.190 | 44.070 | 15,4% |
| Resultado Líquido Ajustado | 50 | 11.199 | - | -358 | 14.971 | - |
| FFO Ajustado | 2.256 | 13.808 | 512,1% | 4.315 | 20.189 | 367,9% |
| Margem NOI | 87,2% | 88,3% | 1,1 p.p. | 86,4% | 88,1% | 1,7 p.p. |
| Margem EBITDA Ajustado | 70,5% | 70,3% | -0,2 p.p. | 70,4% | 69,8% | -0,6 p.p. |
| Margem Resultado Líquido Ajustado | 0,2% | 34,4% | 34,2 p.p. | -0,7% | 23,7% | 24,4 p.p. |
| Margem FFO Ajustado | 8,1% | 42,4% | 34,3 p.p. | 8,0% | 32,0% | 24,0 p.p. |
| Receita Bruta por m ² | 159,62 | 181,04 | 13,4% | 316,00 | 353,83 | 12,0% |
| NOI por m ² | 128,63 | 148,98 | 15,8% | 250,43 | 290,44 | 16,0% |
| EBITDA Ajustado por m ² | 104,03 | 118,54 | 13,9% | 204,07 | 230,13 | 12,8% |
| Resultado Líquido Ajustado m ² | 0,27 | 58,05 | - | -1,91 | 78,18 | - |
| FFO Ajustado por m ² | 12,02 | 71,58 | 495,7% | 23,06 | 105,42 | 357,2% |
| ABL Própria - Média do Período (m ²) | 187.738 | 192.906 | 2,8% | 187.148 | 191.503 | 2,3% |
| ABL Própria - Final do Período (m ²) | 190.100 | 192.906 | 1,5% | 190.100 | 192.906 | 1,5% |

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em mais um final de trimestre a General Shopping Brasil S/A vem reportar seu desempenho operacional e financeiro.

No 2T11 (2º trimestre de 2011), a receita bruta total cresceu 16,5% sobre 2T10, em mesmo período que a ABL (área bruta locável) própria da Companhia cresceu 1,5%. Desse crescimento, a receita de serviços cresceu 16,3% no 2T11 sobre 2T10, enquanto a receita de aluguéis cresceu 16,6%, tendo o aluguel mínimo crescido 12,8% e o aluguel sobre percentual de vendas crescido 29,4% no mesmo período. As vendas de lojistas em mesmas áreas cresceram 12,6% no período.

Em razão de melhor ocupação das áreas e controle de custos, a margem NOI subiu para 88,3% com NOI consolidado de R\$ 28,7 milhões no 2T11. Enquanto o NOI consolidado cresceu 19% no 2T11 sobre 2T10, o Ebitda ajustado cresceu menos (17,1%), com ligeiro decréscimo de 0,2 pp em margem para 70,3%, por conta do aumento de despesas, em especial as de comercialização e publicidade por conta do desenvolvimento de novos projetos e maiores divulgações de IFRS.

Analisando a estrutura de capital da Companhia, notamos melhoria do resultado financeiro no 2T11 sobre 2T10, tanto por aumento da receita financeira quanto por redução da despesa financeira. Nota-se também o alongamento do perfil de dívida.

Como reflexo das melhorias operacionais e financeiras do 2T10 para 2T11, crescem significativamente o resultado líquido ajustado (margens respectivas de 0,2% para 34,4%) e o FFO ajustado (margens respectivas de 8,1% para 42,4%).

Nas participações nos shoppings centers, aumentamos nossa participação no Shopping Light em 19,9% assumindo participação de um consorciado que rescindiu sua participação por não pagamento de aluguel relativo ao uso do prédio, de propriedade da Companhia. Por outro lado, a RB Capital obteve registro junto a CVM de Fundo de Investimento Imobiliário visando adquirir participação de 44% (quarenta e quatro por cento) do Parque Shopping Sulacap, em desenvolvimento, por R\$ 107,8 milhões em evento subsequente ao 2T11. Também subsequente, anunciamos crescimento do cronograma de desenvolvimentos da Companhia com o lançamento do Shopping Atibaia, em linha com o modelo de "Shopping Centers Abertos" como comentamos anteriormente.

Ainda, sobre as próximas inaugurações, já ultrapassamos 90% comercializados do Parque Shopping Barueri (a inaugurar no 4T11) e 85% do Outlet Premium Brasília (a inaugurar no 1T12).

Finalmente, mais uma vez agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes de nossos shopping center por sua contribuição.

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

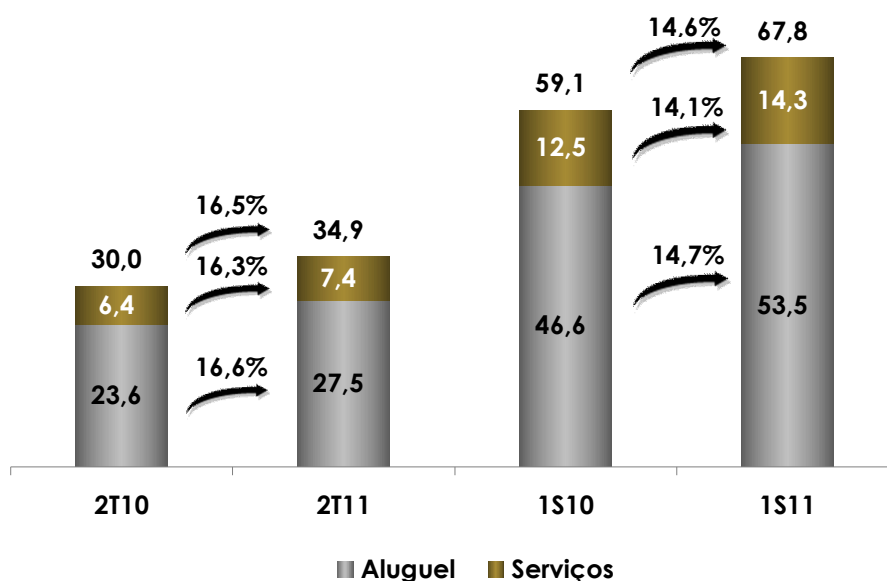
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre foi de R\$ 34,9 milhões, representando um crescimento de 16,5% em relação ao 2T10. No 1S11, esta receita foi de R\$ 67,8 milhões, crescimento de 14,6% em relação ao mesmo período de 1S10.

A receita bruta de aluguéis, que no 2T11 representou 78,8% da receita bruta total, totalizou R\$ 27,5 milhões, um crescimento de 16,6% em relação ao 2T10. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram o aumento da participação no Outlet Premium São Paulo, de 30% para 50%, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. No 1S11, esta receita foi de R\$ 53,5 milhões, um acréscimo de 14,7% em relação a 1S10.

A receita bruta de serviços no 2T11 totalizou R\$ 7,4 milhões, representando um crescimento de 16,3% em relação ao 2T10, e R\$ 14,3 milhões no 1S11, 14,1% de crescimento em comparação com o 1S10.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram no 2T11 R\$ 27,5 milhões, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

| R\$ milhões | 2T10 | 2T11 | Var. | 1S10 | 1S11 | Var. |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Aluguel Mínimo | 18,0 | 20,3 | 12,8% | 35,7 | 40,3 | 12,6% |
| Aluguel Percentual de Vendas | 2,4 | 3,1 | 29,4% | 4,3 | 5,4 | 23,7% |
| Luvas | 1,0 | 1,1 | 9,6% | 2,0 | 2,1 | 6,4% |
| Merchandising | 1,2 | 1,9 | 60,3% | 2,5 | 3,5 | 41,7% |
| Linearização da Receita | 1,0 | 1,1 | 8,1% | 2,1 | 2,2 | 7,4% |
| Total | 23,6 | 27,5 | 16,6% | 46,6 | 53,5 | 14,7% |

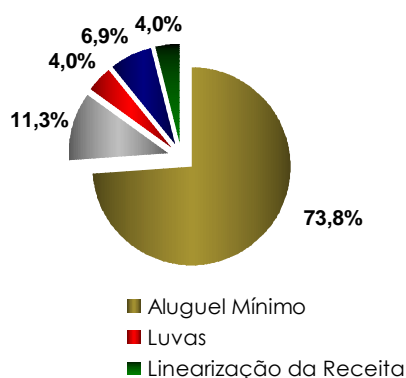
As receitas de aluguel mínimo no 2T11 cresceram R\$ 2,3 milhões, ou 12,8%, em relação ao 2T10. Comparando 1S11 com 1S10, o crescimento foi de R\$ 4,6 milhões, ou 12,6%.

O aluguel percentual de vendas cresceu 29,4% na comparação entre os dois períodos, reflexo da boa performance do varejo. Considerando 1S11 em relação a 1S10, o acréscimo foi de 23,7%.

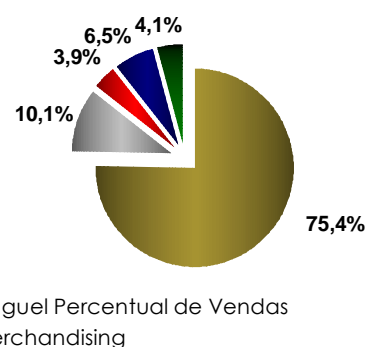
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 2T11 totalizaram R\$ 1,9 milhões, crescimento de R\$ 0,7 milhão, ou 60,3% comparado com o 2T10, e R\$ 3,5 milhões no 1S11, acréscimo de 41,7% em comparação com o 1S10.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 2T11 73,8% da receita total de aluguéis, enquanto no 2T10 representavam 76,3%. No 1S11, representaram 75,4%, comparado com 76,6% no 1S10.

RECEITA DE ALUGUÉIS - 2T11



RECEITA DE ALUGUÉIS - 1S11



RECEITA DE SERVIÇOS

No 2T11 as receitas de serviços totalizaram R\$ 7,4 milhões, representando um crescimento de 16,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S11, estas receitas foram de R\$ 14,3 milhões, acréscimo de 14,1% em comparação com o 1S10.

Composição da Receita de Serviços

| R\$ milhões | 2T10 | 2T11 | Var. | 1S10 | 1S11 | Var. |
|----------------|------------|------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Estacionamento | 4,9 | 5,8 | 18,1% | 9,5 | 11,0 | 16,3% |
| Energia | 0,9 | 1,0 | 8,8% | 1,9 | 1,9 | 0,2% |
| Água | 0,4 | 0,4 | 4,7% | 0,7 | 0,8 | 4,8% |
| Administração | 0,2 | 0,2 | 26,6% | 0,4 | 0,6 | 44,9% |
| Total | 6,4 | 7,4 | 16,3% | 12,5 | 14,3 | 14,1% |

As receitas de estacionamento no 2T11 foram de R\$ 5,8 milhões, um crescimento de R\$ 0,9 milhão, equivalente a 18,1% de crescimento em relação ao 2T10. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança nos shoppings Poli Osasco (Ago/10) e Vale (Ago/10), além do crescimento das receitas das demais operações.

As receitas da gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,0 milhão no 2T11, representando um acréscimo de 8,8% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Este resultado foi em função do início do faturamento destes serviços nos shoppings do Vale (Set/10) e Outlet Premium São Paulo (Nov/10). No 1S11 tivemos R\$ 1,9 milhões, praticamente o mesmo patamar do 1S10.

No 2T11, as receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 0,4 milhão, 4,7% maior que no 2T10, e R\$ 0,8 milhão no 1S11, acréscimo de 4,8% comparado com o 1S10.

DEDUÇÕES DA RECEITA (impostos, descontos e cancelamentos)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis a receita bruta totalizaram R\$ 2,4 milhões no 2T11, 6,8% da receita bruta em comparação ao 2T10, que representou 7,6%. No 1S11, tivemos R\$ 4,6 milhões, 6,8% da receita bruta enquanto em 1S10, este percentual foi de 8,3%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 1,8 milhão no 2T11, representando uma redução de R\$ 0,1 milhão em relação ao 2T10. Apesar da maior receita bruta no 2T11, o valor de impostos sobre faturamento sofreu esta redução devido à mudança do regime tributário ocorrido em algumas das empresas do Grupo. No 1S11, o montante foi de R\$ 3,5 milhões, um decréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com 1S10.

Neste trimestre, os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,6 milhão, o que representa acréscimo de R\$ 0,2 milhão comparado com o 2T10. No 1S11, registramos um pequeno acréscimo de R\$ 0,1 milhão em comparação com 1S10.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou, no 2T11, R\$ 32,5 milhões, um crescimento de 17,5% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No 1S11, tivemos R\$ 63,1 milhões, 16,4% maior que no 1S10.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 2T11 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 11,4%, alcançando R\$ 6,3 milhões. Neste semestre, estes custos foram de R\$ 12,6 milhões, 5,9% de aumento em comparação ao semestre do ano anterior.

Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

| R\$ milhões | 2T10 | 2T11 | Var. | 1S10 | 1S11 | Var. |
|-----------------------|------------|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Pessoal | 0,2 | 0,3 | 16,7% | 0,5 | 0,6 | 14,4% |
| Depreciação | 2,2 | 2,5 | 18,2% | 4,5 | 5,0 | 11,9% |
| Ocupação | 2,1 | 1,9 | -11,7% | 4,4 | 3,8 | -13,4% |
| Serviços de Terceiros | 1,2 | 1,6 | 40,8% | 2,5 | 3,2 | 26,8% |
| Total | 5,7 | 6,3 | 11,4% | 11,9 | 12,6 | 5,9% |

Custo de Pessoal

Os custos de pessoal foram de R\$ 0,3 milhão neste trimestre, apresentando um acréscimo de R\$ 0,1 milhão, ou 16,7% em comparação com o 2T10. Este acréscimo deve-se às novas operações, e ao dissídio anual e aos benefícios concedidos. No 1S11 este montante foi de R\$ 0,6 milhão, 14,4% maior que em 1S10.

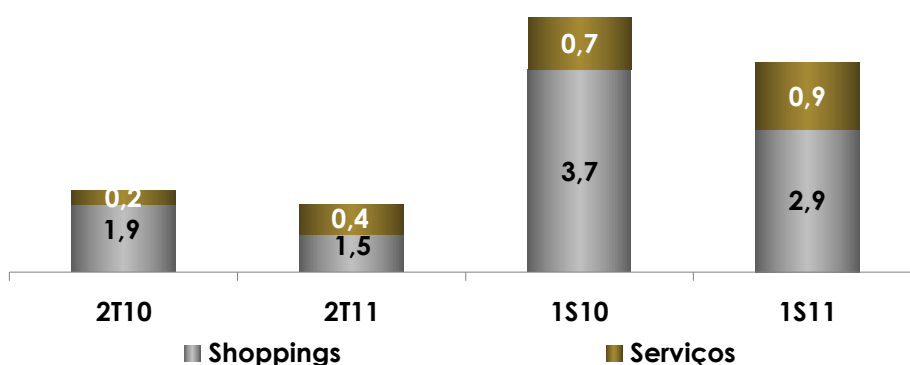
Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 2,5 milhões no 2T11, 18,2% maior que no 2T10. No 1S11 tivemos R\$ 5,0 milhões, 11,9% maior que no 1S10.

Custo de Ocupação

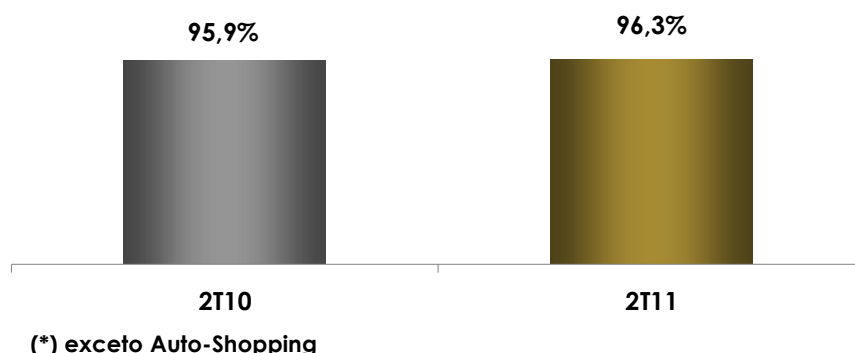
Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 1,9 milhão, R\$ 0,2 milhão ou 11,7% menor que no 2T10. No 1S11, este montante foi de R\$ 3,8 milhões, um decréscimo de R\$ 0,6 milhão, ou 13,4%, comparado com o 1S10.

CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



Os custos de ocupação dos shoppings centers foram de R\$ 1,5 milhão no 2T11, uma redução de R\$ 0,4 milhão em relação ao 2T10. Esta redução foi decorrente principalmente do crescimento na taxa de ocupação e redução nos custos nos condomínios. No 1S11 o custo de ocupação foi de R\$ 2,9 milhões, uma redução de R\$ 0,8 milhão em relação ao 1S10.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO (*)

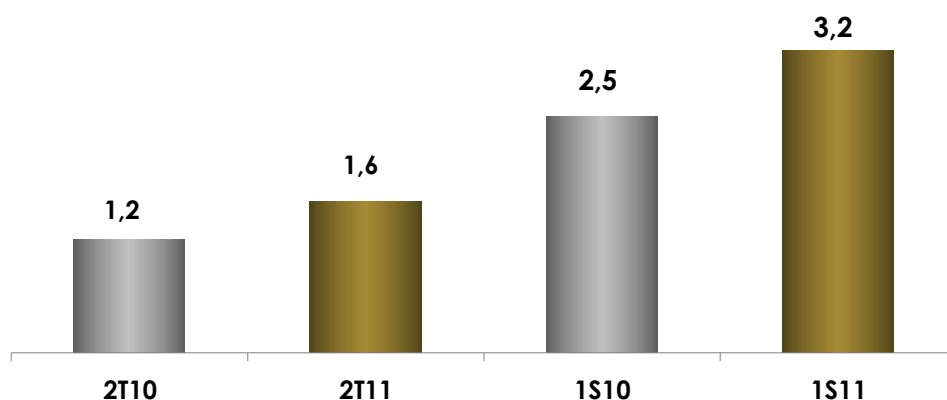


Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,4 milhão no 2T11, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 2T10. Este acréscimo foi decorrente da implantação das novas operações de estacionamento. No 1S11 tivemos R\$ 0,9 milhão, acréscimo de R\$ 0,2 milhão em comparação com 1S10.

Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 2T11, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,6 milhão, um acréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com o 2T10. Este crescimento foi decorrente da implantação das novas operações de estacionamento. No 1S11, estes custos foram de R\$ 3,2 milhões, um acréscimo de R\$ 0,7 milhão em comparação com 1S10.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

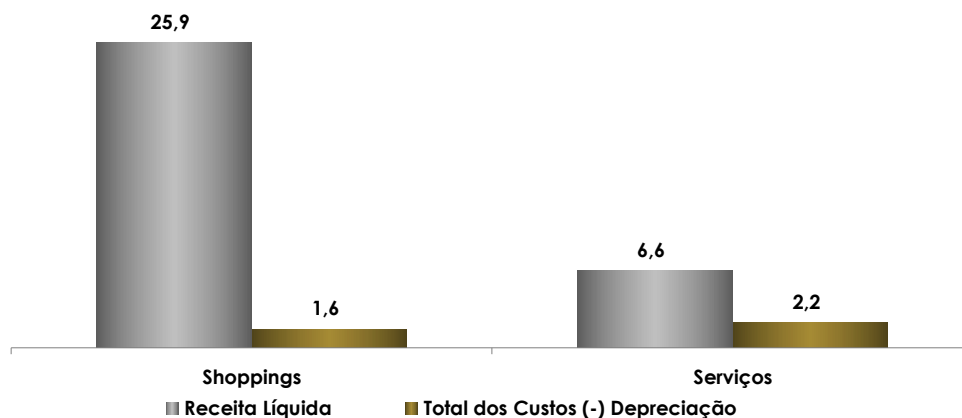


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 2T11 foi de R\$ 26,2 milhões, com crescimento de 19,1% comparado aos R\$ 22,0 milhões no 2T10, margem de 80,6%. No 1S11, tivemos R\$ 50,6 milhões, com margem de 80,1% e aumento de 19,4% em comparação com 1S10.

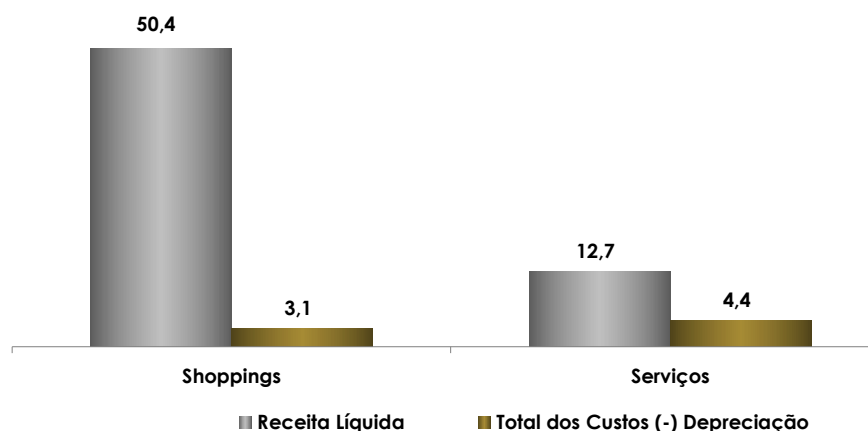
No 2T11 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 28,7 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 24,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 4,4 milhões.

NOI - 2T11 (R\$ milhões)



Já no 1S11, tivemos R\$ 55,6 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 47,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 8,3 milhões.

NOI - 1S11 (R\$ milhões)



DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

No 2T11, as despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido R\$ 1,2 milhão, decorrentes do aumento de R\$ 2,1 milhões nas Despesas Gerais e Administrativas, e pelo aumento das Outras Receitas Operacionais de R\$ 0,9 milhão. No 1S11, as despesas operacionais e outras receitas operacionais foram de R\$ 11,7 milhões, enquanto que no 1S10 foram de R\$ 8,3 milhões.

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

| R\$ milhões | 2T10 | 2T11 | Var. | 1S10 | 1S11 | Var. |
|------------------------------|------------|------------|--------------|------------|-------------|--------------|
| Despesas Operacionais | 6,0 | 8,1 | 35,8% | 11,3 | 14,9 | 31,7% |
| Outras Receitas Operacionais | (1,2) | (2,1) | 79,4% | (3,0) | (3,2) | 7,2% |
| Total | 4,8 | 6,0 | 25,0% | 8,3 | 11,7 | 40,6% |

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 2T11 totalizaram R\$ 8,1 milhões, representando um aumento de 35,8%, comparado com 2T10. No 1S11, este valor foi de R\$ 14,9 milhões, 31,7% maior que no 1S10.

Despesas Gerais e Administrativas

| R\$ milhões | 2T10 | 2T11 | Var. | 1S10 | 1S11 | Var. |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Publicidade e Propaganda | 0,2 | 0,8 | 263,3% | 0,2 | 1,0 | 370,2% |
| PDD | - | - | - | 0,3 | - | - |
| Despesas com Pessoal | 2,6 | 3,1 | 18,1% | 4,7 | 5,7 | 19,4% |
| Serviços de Terceiros | 1,3 | 1,6 | 30,5% | 2,8 | 3,5 | 26,6% |
| Despesas de Comercialização | 0,2 | 1,1 | 477,6% | 0,3 | 1,7 | 389,8% |
| Não Recorrentes | 0,1 | - | - | (0,5) | - | - |
| Outras Despesas | 1,6 | 1,5 | -6,7% | 3,5 | 3,0 | -12,1% |
| Total | 6,0 | 8,1 | 35,8% | 11,3 | 14,9 | 31,7% |

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; o acréscimo nas despesas com Publicidade e Propaganda, referente a despesas com os novos shoppings e com Publicação para atendimento das novas normas da CVM (IFRS); 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 2T11 as outras receitas operacionais foram de R\$ 2,1 milhões e no 2T10 de R\$ 1,2 milhão. No 1S11, este valor foi de R\$ 3,2 milhões, 7,2% maior que no 1S10.

Outras Receitas Operacionais

| R\$ milhões | 2T10 | 2T11 | Var. | 1S10 | 1S11 | Var. |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Recup. Despesas Condominiais | (0,6) | (0,5) | -7,9% | (1,3) | (0,8) | -28,2% |
| Reversão de Contingências | (0,5) | (0,7) | 64,3% | (0,9) | (1,2) | 32,2% |
| Alienação Venda Terreno | - | - | - | (0,6) | - | - |
| Outras Recuperações | (0,1) | (0,9) | 327,3% | (0,2) | (1,2) | 228,9% |
| Total | (1,2) | (2,1) | 79,4% | (3,0) | (3,2) | 7,2% |

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T11 foi negativo em R\$ 4,8 milhões, e no 2T10 o resultado líquido financeiro foi negativo em R\$ 14,1 milhões. Este decréscimo foi decorrente da redução no endividamento, além do ganho na variação cambial. No 1S11, registramos R\$ 16,0 milhões negativo, comparado com R\$ 28,3 milhões negativo em 1S10.

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 | 2T10 | 2T11 | Var. | 1S10 | 1S11 | Var. |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Receitas | 2,7 | 10,7 | 296,7% | 3,4 | 20,5 | 497,6% |
| Juros e Variação Monetária | 2,7 | 3,0 | 10,9% | 3,4 | 4,7 | 37,9% |
| Variação Cambial | - | 7,7 | - | - | 15,8 | - |
| Despesas | (16,8) | (15,5) | -7,4% | (31,7) | (36,5) | 14,9% |
| Juros e Variação Monetária | (16,7) | (8,8) | -47,0% | (31,3) | (21,0) | -32,9% |
| Variação Cambial | (0,1) | - | - | (0,4) | - | - |
| Bônus de Dívida Perpétuos | - | (6,7) | - | - | (15,5) | - |
| Total | (14,1) | (4,8) | -65,7% | (28,3) | (16,0) | -43,6% |

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

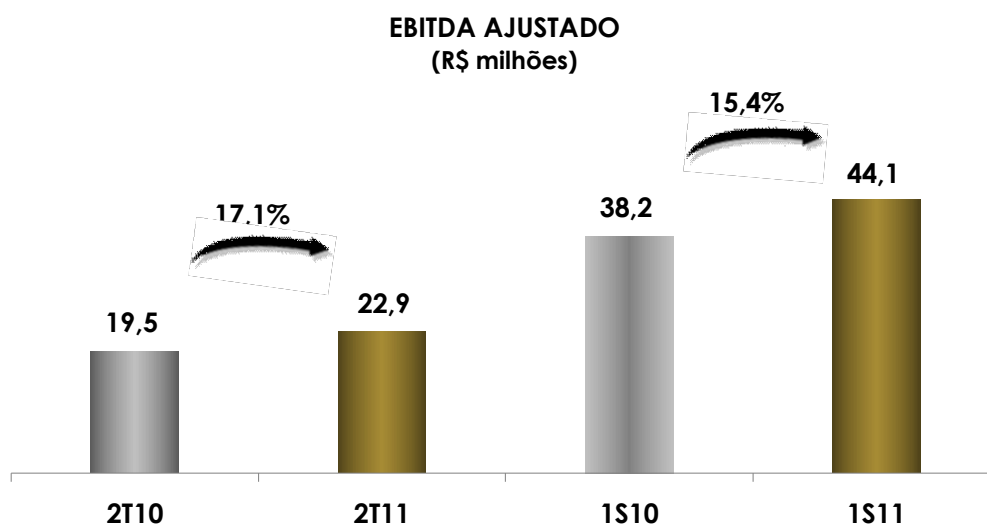
O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 2T11 foi de R\$ 4,2 milhões, e no 2T10 este valor foi de R\$ 3,2 milhões. No 1S11 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 7,9 milhões, um acréscimo de R\$ 2,3 milhões em comparação com 1S10.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 2T11 a companhia registrou lucro líquido ajustado em R\$ 11,2 milhões, em comparação com o lucro líquido ajustado de R\$ 0,1 milhão no 2T10. No 1S11, o lucro líquido ajustado foi de R\$ 15,0 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado que foi negativo em R\$ 0,4 milhão no 1S10.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 2T11 foi de R\$ 22,9 milhões, com margem de 70,3%, e acréscimo de 17,1% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 19,5 milhões. No 1S11, este valor foi de R\$ 44,1 milhões, margem de 69,8% e crescimento de 15,4% em comparação com o 1S10.



Reconciliação do EBITDA Ajustado

| R\$ milhões | 2T10 | 2T11 | Var. | 1S10 | 1S11 | Var. |
|----------------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|------------------|
| Resultado líquido | 0,0 | 11,2 | - | 0,1 | 15,0 | - |
| (+) IRPJ / CSLL | 3,2 | 4,2 | 31,9% | 5,6 | 7,9 | 42,5% |
| (+) Resultado Financeiro Líquido | 14,1 | 4,8 | -65,7% | 28,3 | 16,0 | -43,6% |
| (+) Depreciação e Amortização | 2,1 | 2,7 | 18,3% | 4,7 | 5,2 | 11,7% |
| (+) Despesas Não Recorrentes | 0,1 | - | - | (0,5) | - | - |
| EBITDA Ajustado | 19,5 | 22,9 | 17,1% | 38,2 | 44,1 | 15,4% |
| Margem EBITDA Ajustado | 70,5% | 70,3% | -0,2 p.p. | 70,4% | 69,8% | -0,6 p.p. |

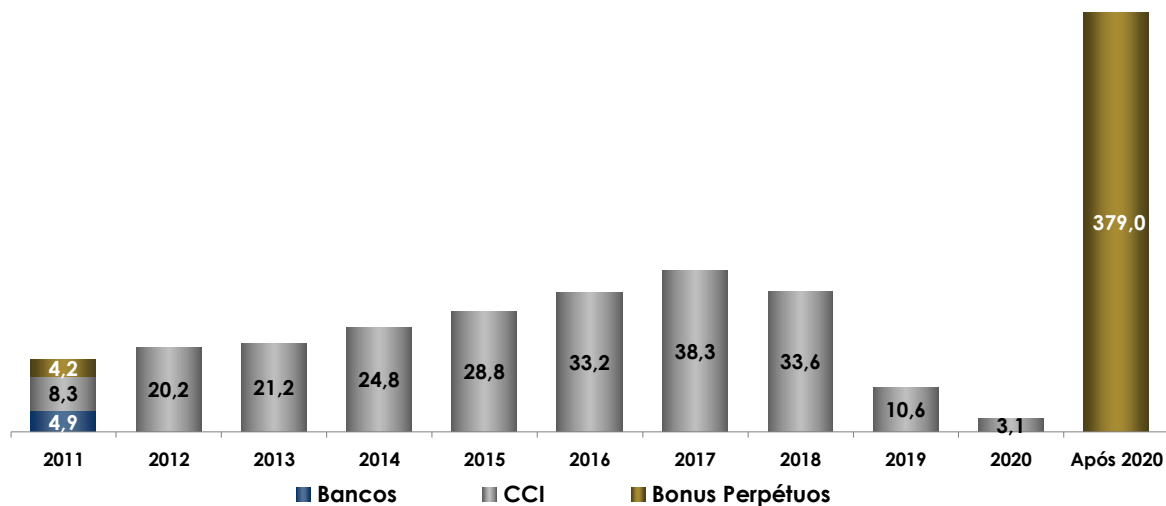
ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2011 totalizou R\$ 610,2 milhões. Em 31 de março de 2011 este endividamento era de R\$ 544,8 milhões.

Considerando a posição de disponibilidades da companhia em 30 de junho de 2011, de R\$ 217,3 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 392,9 milhões. No 1T11 o endividamento líquido foi de R\$ 347,3 milhões.

| R\$ milhões | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------|-----------|-----------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| Instituição Financeira | Vencim. | Indexador | Taxa a.a. | 30/6/11 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Após 2020 |
| Bancos | - | - | 12,68% | 4,9 | 4,9 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| CCI - ITAÚ BBA | Jun/18 | TR | 11,00% | 161,2 | 6,4 | 15,7 | 16,6 | 19,4 | 22,6 | 26,1 | 30,1 | 24,3 | - | - | - |
| CCI - RB CAPITAL | Abr/20 | IPCA | 9,90% | 60,9 | 1,9 | 4,5 | 4,6 | 5,4 | 6,2 | 7,1 | 8,2 | 9,3 | 10,6 | 3,1 | - |
| BÔNUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS | - | USD | 10,0% | 383,2 | 4,2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 379,0 |
| Total dos Empréstimos e Financiamentos | | | | 610,2 | 17,4 | 20,2 | 21,2 | 24,8 | 28,8 | 33,2 | 38,3 | 33,6 | 10,6 | 3,1 | 379,0 |

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

| R\$ mil | 2T10 | 2T11 | Var. | 1S10 | 1S11 | Var. |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Receita Bruta | 29.966 | 34.924 | 16,5% | 59.138 | 67.760 | 14,6% |
| De Aluguéis | 23.614 | 27.536 | 16,6% | 46.654 | 53.514 | 14,7% |
| De Serviços | 6.352 | 7.388 | 16,3% | 12.484 | 14.246 | 14,1% |
| Deduções da Receita | (2.277) | (2.386) | 4,8% | (4.911) | (4.620) | -5,9% |
| Pis / Cofins | (1.579) | (1.454) | -7,9% | (3.247) | (2.822) | -13,1% |
| ISS | (283) | (328) | 15,9% | (555) | (636) | 14,5% |
| Descontos | (415) | (604) | 45,7% | (1.109) | (1.162) | 4,9% |
| Receita Líquida | 27.689 | 32.538 | 17,5% | 54.227 | 63.140 | 16,4% |
| Custos dos Aluguéis e Serviços | (5.671) | (6.316) | 11,4% | (11.865) | (12.561) | 5,9% |
| Pessoal | (245) | (286) | 16,7% | (485) | (555) | 14,4% |
| Depreciação | (2.131) | (2.517) | 18,2% | (4.506) | (5.042) | 11,9% |
| Ocupação | (2.146) | (1.894) | -11,7% | (4.356) | (3.772) | -13,4% |
| Serviços de Terceiros | (1.149) | (1.619) | 40,8% | (2.518) | (3.192) | 26,8% |
| Resultado Bruto | 22.018 | 26.222 | 19,1% | 42.362 | 50.579 | 19,4% |
| Despesas Operacionais | (4.770) | (5.964) | 25,0% | (8.341) | (11.727) | 40,6% |
| Gerais e Administrativas | (5.951) | (8.081) | 35,8% | (11.365) | (14.969) | 31,7% |
| Outras Receitas Operacionais | 1.181 | 2.117 | 79,4% | 3.024 | 3.242 | 7,2% |
| Lucro Antes do Resultado Financeiro | 17.248 | 20.258 | 17,4% | 34.021 | 38.852 | 14,2% |
| Resultado Financeiro | (14.058) | (4.817) | -65,7% | (28.317) | (15.963) | -43,6% |
| Resultado Antes do IR e da CS | 3.190 | 15.441 | 383,9% | 5.704 | 22.889 | 301,2% |
| IR/CS | (3.217) | (4.242) | 31,9% | (5.558) | (7.918) | 42,5% |
| Resultado Líquido do Período | (27) | 11.199 | - | 146 | 14.971 | - |

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

| R\$ mil | 30/6/11 | 31/3/11 |
|--|------------------|------------------|
| ATIVO | | |
| CIRCULANTE | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 214.627 | 195.184 |
| Contas a receber | 27.832 | 19.181 |
| Impostos a recuperar | 2.985 | 2.382 |
| Outras contas a receber | 1.350 | 17.616 |
| Total do circulante | 246.794 | 234.363 |
| NÃO CIRCULANTE | | |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 12.571 | 12.580 |
| Partes relacionadas | 21.135 | 19.688 |
| Depósitos e cauções | 1.081 | 1.052 |
| Contas a receber | 1.710 | 1.701 |
| Aplicações financeiras vinculadas | 2.631 | 2.346 |
| Propriedade para investimento | 810.975 | 768.120 |
| Imobilizado | 23.035 | 20.433 |
| Intangível | 34.267 | 30.862 |
| Total do ativo não circulante | 907.405 | 856.782 |
| TOTAL DO ATIVO | 1.154.199 | 1.091.145 |

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| | | |
|--|------------------|------------------|
| CIRCULANTE | | |
| Fornecedores | 15.007 | 9.520 |
| Empréstimos e financiamentos | 9.150 | 9.339 |
| Contas a pagar - compra de imóveis | 13.603 | 21.199 |
| Salários e encargos sociais | 2.081 | 2.079 |
| Impostos, taxas e contribuições | 16.894 | 15.535 |
| Impostos parcelados | 4.349 | 5.256 |
| Cédulas de crédito imobiliário - CCI | 20.681 | 10.180 |
| Partes relacionadas | 14.731 | 14.850 |
| Outras contas a pagar | 5.243 | 13.827 |
| Total do circulante | 101.739 | 101.785 |
| NÃO CIRCULANTE | | |
| Empréstimos e financiamentos | 378.994 | 314.914 |
| Contas a pagar - compra de imóveis | 3.084 | 7.550 |
| Receitas de cessões a apropriar | 13.891 | 11.627 |
| Impostos parcelados | 21.778 | 22.188 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 41.874 | 41.886 |
| Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários | 5.333 | 5.916 |
| Cédulas de crédito imobiliário - CCI | 201.421 | 210.393 |
| Total do passivo não circulante | 666.375 | 614.474 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 386.085 | 374.886 |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 1.154.199 | 1.091.145 |

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

| R\$ mil | 30/6/11 | 30/6/10 |
|--|------------------|----------------|
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | |
| Lucro líquido do período | 14.971 | 146 |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais: | | |
| Depreciações e amortizações | 5.217 | 4.672 |
| Resultado líquido do ativo imobilizado alienado | - | (1.428) |
| Baixas de ativo imobilizado | - | 790 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 19 | 300 |
| Receita de aluguel a faturar | (2.216) | (2.092) |
| Reversão de provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis | (975) | (932) |
| Atualização monetária da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis | 98 | - |
| IR e CS diferidos | (7) | - |
| Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos | (21.815) | - |
| Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos e CCI's | 32.133 | 27.064 |
| Variação cambial sobre outros ativos e passivos | 6.039 | - |
| (Aumento) redução dos ativos operacionais: | | |
| Contas a receber | (1.003) | 3.800 |
| Impostos a recuperar | (872) | (391) |
| Outras contas a receber | 13.298 | 263 |
| Depósitos e cauções | (103) | (26) |
| Aumento (redução) dos passivos operacionais: | | |
| Fornecedores | 11.149 | (639) |
| Impostos taxas e contribuições | 1.641 | 2.079 |
| Salários e encargos sociais | 160 | (318) |
| Receitas de cessões a apropriar | (123) | 165 |
| Outras contas a pagar | 1.214 | (444) |
| Caixa gerado pelas (utilizados nas) atividades operacionais | 58.825 | 33.009 |
| Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e CCI | (31.888) | (18.104) |
| Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais | 26.937 | 14.905 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | |
| Recebimento de bens destinados a venda | - | 26.822 |
| Aplicações financeiras vinculadas | 7.979 | 577 |
| Certificados de recebíveis imobiliários - CRI | 1.255 | - |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível | (121.009) | (22.841) |
| Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento | (111.775) | 4.558 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | |
| Captação de empréstimos, financiamentos e CCI's | 78.960 | 73.611 |
| Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI | (119.437) | (69.267) |
| Contas a pagar - compra de imóveis | 15.602 | (3.465) |
| Impostos parcelados | (1.792) | - |
| Partes relacionadas | (474) | (6.184) |
| Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento | (27.141) | (5.305) |
| Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa | (7.439) | - |
| (REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | (119.418) | 14.158 |
| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | |
| No fim do período | 214.627 | 26.301 |
| 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. |