

São Paulo, 24 de fevereiro de 2012 – 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 4T11 e do ano de 2011. 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.



4T11



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 19,6% E EBITDA AJUSTADO 26,6% COM MARGEM DE 72,8% NO QUARTO TRIMESTRE DE 2011

- Inauguração do Parque Shopping Barueri em 30 de novembro de 2011.
- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no quarto trimestre de 2011 - 4T11 - atingiu R\$ 43,3 milhões, com crescimento de 19,6% em comparação a receita de R\$ 36,2 milhões no quarto trimestre de 2010 - 4T10. Em 2011, a receita bruta cresceu 16,1% em relação a 2010, alcançando R\$ 147,1 milhões.
- O NOI Consolidado do 4T11 registrou R\$ 35,9 milhões, com margem de 88,9% e crescimento de 23,8% em relação aos R\$ 29,0 milhões no 4T10. Em 2011 o NOI consolidado foi de R\$ 121,3 milhões, com margem de 88,3% e crescimento de 20,6% em comparação com 2010.
- O Lucro Bruto no 4T11 foi de R\$ 31,6 milhões, com margem de 78,1% e crescimento de 20,1% em comparação aos R\$ 26,3 milhões do 4T10. Em 2011 o lucro bruto totalizou R\$ 109,3 milhões, com margem de 79,6% e crescimento de 19,9% em relação a 2010.
- O Ebitda ajustado no 4T11 atingiu R\$ 29,5 milhões, com margem de 72,8% e crescimento de 26,6% em relação aos R\$ 23,3 milhões do 4T10. Em 2011, o EBITDA ajustado foi de R\$ 98,6 milhões, margem de 71,8%, com crescimento de 20,6% em comparação a 2010.
- A desvalorização do real frente ao dólar norte-americano, na ordem de 12,6% neste ano de 2011, teve reflexo negativo de R\$ 40,1 milhões em nosso resultado financeiro. Este impacto ocorreu principalmente pela variação sobre o principal de nossa dívida perpétua, que não é um efeito caixa.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	4T10	4T11	Var.	2010	2011	Var.
Receita Bruta Total	36.177	43.265	19,6%	126.726	147.158	16,1%
Aluguel (Shoppings)	28.017	33.879	20,9%	99.303	115.331	16,1%
Serviços	8.160	9.386	15,0%	27.423	31.827	16,1%
NOI Consolidado	29.032	35.941	23,8%	100.615	121.313	20,6%
EBITDA Ajustado	23.266	29.451	26,6%	81.761	98.641	20,6%
Resultado Líquido Ajustado	-14.421	-5.349	-	-11.308	-37.310	-
FFO Ajustado	-11.612	-870	-	-1.486	-24.853	-
Margem NOI	87,9%	88,9%	1,0 p.p.	86,6%	88,3%	1,7 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	70,4%	72,8%	2,4 p.p.	70,4%	71,8%	1,4 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	-43,7%	-13,2%	-	-9,7%	-27,2%	-
Margem FFO Ajustado	-35,2%	-2,2%	-	-1,3%	-18,1%	-
Receita Bruta por m ²	190,31	217,53	14,3%	671,84	760,63	13,2%
NOI por m ²	152,72	180,70	18,3%	533,42	627,05	17,6%
EBITDA Ajustado por m ²	122,39	148,07	21,0%	433,46	509,86	17,6%
Resultado Líquido Ajustado m ²	-75,86	-26,89	-	-59,95	-192,85	-
FFO Ajustado por m ²	-61,08	-4,37	-	-7,88	-128,46	-
ABL Própria - Média do Período (m ²)	190.100	198.893	4,6%	188.624	193.468	2,6%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	190.100	210.868	10,9%	190.100	210.868	10,9%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Os indicadores financeiros e operacionais vem comprovar o ritmo de crescimento sustentado da Companhia, bem como a crescente eficiência da mesma.

No exercício 2011 tanto a receita bruta de aluguéis quanto a de serviços cresceram 16,1% em comparação a 2010, impulsionados pelo aumento de vendas em mesmas áreas de 11,7% no mesmo período e pela comercialização de novos empreendimentos.

O NOI (*Net Operating Income*) cresceu 20,6% no exercício 2011 sobre 2010, com margem de 88,3% em 2011 contra 86,6% em 2010. Tal expansão justifica-se pelo menor aumento do custo (em 12,1%) se comparando com o aumento da receita acima apresentado. Parte desse controle de custos se dá por conta do menor custo de ocupação e da menor vacância, variando de 4% em 2010 para 3,6% em 2011.

Em linha, aparece o aumento do EBITDA em 20,6% em 2011 contra 2010, atingindo R\$98,6 milhões com margem 71,8%.

Apesar de no 4T11 o resultado financeiro (R\$26,6 milhões negativos) ser melhor que o do 4T10 (R\$32,7 milhões negativos), no ano 2011 tal resultado (R\$108,3 milhões negativos) é pior que no exercício 2010 (R\$73,1 milhões negativos), principalmente por conta do feito de variação cambial no 3T11 conforme relatado anteriormente, bem como adiante nesse relatório.

Entretanto, mitiga-se tal efeito sobre o caixa da Companhia já que pelo menos os próximos 8 cupons de juros a serem pagos referentes aos Bônus Perpétuos ficam protegidos de variações cambiais por Instrumentos Financeiros (vide tópico específico no relatório a seguir).

Dentro da programação de seus próximos desenvolvimentos, no 2º trimestre de 2012 temos previstas as entregas do Brasília Outlet Premium (ligeiramente atrasado por fatores climáticos de chuvas) bem como das expansões de Unimart Campinas e Prudente Parque Shopping.

Estrategicamente, apesar de a Companhia ter em desenvolvimento (assim como no mercado) bons projetos de "*Enclosed Malls*" (Shopping Centers Tradicionais-Fechados), vimos a dependência de um único modelo, em que toda concorrência atua, como um risco a longo prazo. Por isso continuamos trabalhando no desenvolvimento de outros formatos, incluindo os "*Lifestyle Centers*" (Shopping Centers Abertos) e os *Outlets Centers*, como única Companhia dentre os peers a apresentar tais modelos bem sucedidos. Para isso, continuamos aprimorando nossa estrutura de capital para prosseguir em nossa estratégia de negociação.

Mais uma vez agradecemos nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes de nossos empreendimentos por sua colaboração em nosso desempenho.

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

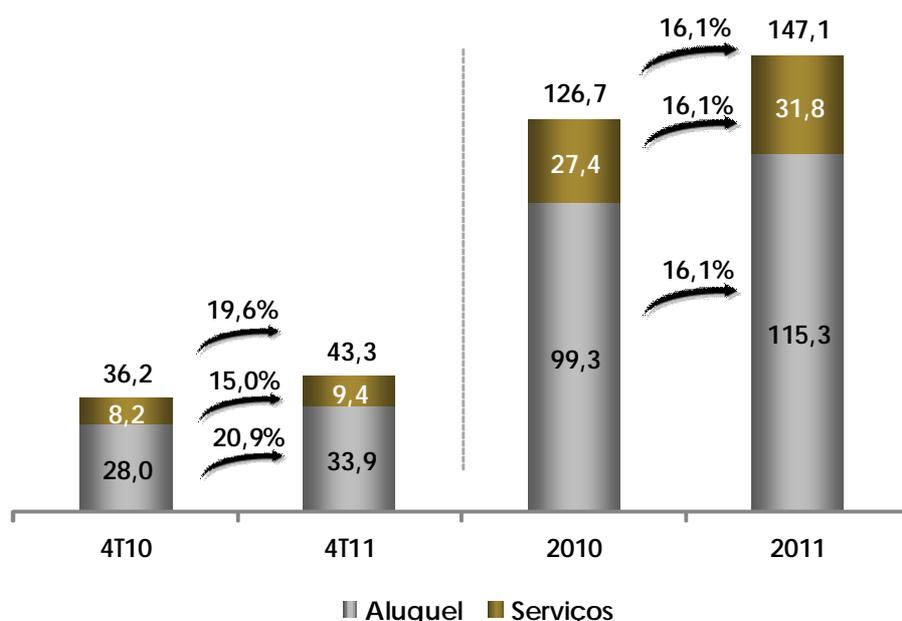
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre registrou R\$ 43,3 milhões, representando um crescimento de 19,6% em relação ao 4T10. Em 2011, esta receita atingiu R\$ 147,1 milhões, crescimento de 16,1% comparado com o mesmo período de 2010.

A receita bruta de aluguéis, que no 4T11 representou 78,3% da receita bruta total, totalizou R\$ 33,9 milhões, um crescimento de 20,9% em relação ao 4T10. 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. Em 2011, esta receita foi de R\$ 115,3 milhões, um acréscimo de 16,1% em relação a 2010.

A receita bruta de serviços no 4T11 totalizou R\$ 9,4 milhões, representando um crescimento de 15,0% em relação ao 4T10, e R\$ 31,8 milhões em 2011, 16,1% de crescimento em comparação com 2010.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram no 4T11 R\$ 33,9 milhões, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	4T10	4T11	Var.	2010	2011	Var.
Aluguel Mínimo	23,8	27,9	17,0%	78,1	88,8	13,8%
Aluguel Percentual de Vendas	4,0	4,6	14,8%	11,1	13,0	17,8%
Luv as	0,9	1,9	99,2%	4,0	5,0	24,0%
Merchandising	2,4	2,9	22,4%	6,1	8,5	38,3%
Linearização da Receita	(3,1)	(3,4)	7,5%	-	-	-
Total	28,0	33,9	20,9%	99,3	115,3	16,1%

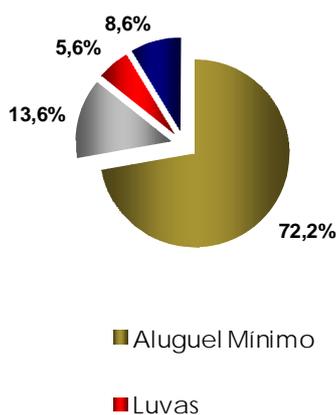
As receitas de aluguel mínimo no 4T11 cresceram R\$ 4,1 milhões, ou 17,0%, em relação ao 4T10. Comparando 2011 com 2010, o crescimento foi de R\$ 10,7 milhões, ou 13,8%.

O aluguel percentual de vendas cresceu 14,8% na comparação entre os dois períodos, reflexo da boa performance do varejo. Considerando 2011 em relação a 2010, o acréscimo foi de 17,8%.

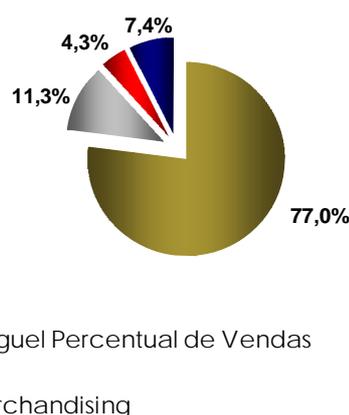
Os aluguéis temporários (*Merchandising*) do 4T11 totalizaram R\$ 2,9 milhões, crescimento de R\$ 0,5 milhão, ou 22,4% comparado com o 4T10, e R\$ 8,5 milhões em 2011, acréscimo de 38,3% em comparação com 2010.

As receitas de aluguel mínimo, incluindo a linearização da receita, representaram no 4T11 72,2% da receita total de aluguéis, enquanto no 4T10 representavam 73,9%. Em 2011, representaram 77,0%, comparado com 78,7% em 2010.

RECEITA DE ALUGUÉIS - 4T11



RECEITA DE ALUGUÉIS - 2011



RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T11 as receitas de serviços totalizaram R\$ 9,4 milhões, representando um crescimento de 15,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2011, estas receitas foram de R\$ 31,8 milhões, acréscimo de 16,1% em comparação com 2010.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	4T10	4T11	Var.	2010	2011	Var.
Estacionamento	6,5	7,7	17,5%	21,2	25,0	17,9%
Energia	1,1	1,1	-	3,9	4,2	8,0%
Água	0,4	0,3	-2,3%	1,4	1,4	2,5%
Administração	0,2	0,3	47,6%	0,9	1,2	29,2%
Total	8,2	9,4	15,0%	27,4	31,8	16,1%

As receitas de estacionamento no 4T11 foram de R\$ 7,7 milhões, um crescimento de R\$ 1,2 milhão, equivalente a 17,5% de crescimento em relação ao 4T10. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança no shopping Barueri (Nov/11), além do crescimento das receitas das demais operações. Em 2011, a receita foi R\$ 25,0 milhões, crescimento de 17,9% comparado com 2010.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,1 milhão no 4T11, praticamente o mesmo patamar comparado com o mesmo período do ano anterior. Em 2011 tivemos R\$ 4,2 milhões, acréscimo de 8,0% comparado com o 2010.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 0,3 milhão no 4T11 e no 4T10 foi R\$ 0,4 milhão. Em 2011, esta receita foi R\$ 1,4 milhão, praticamente o mesmo patamar de 2010.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 2,8 milhões no 4T11, 6,5% da receita bruta enquanto no 4T10 representou 8,7%. Em 2011, tivemos R\$ 9,8 milhões, 6,7% da receita bruta enquanto que em 2010 este percentual foi de 8,3%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 2,5 milhões no 4T11, representando um acréscimo de R\$ 0,1 milhão em relação ao 4T10. Apesar da maior receita bruta no 4T11, o valor de impostos sobre faturamento sofreu proporcionalmente uma redução, devido à mudança do regime tributário ocorrido em algumas das empresas do Grupo. Em 2011, o montante foi de R\$ 7,8 milhões, um decréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com 2010.

Neste trimestre, os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,3 milhão, o que representa decréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com o 4T10. Em 2011, registramos um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com 2010.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou, no 4T11, R\$ 40,4 milhões, um crescimento de 22,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2011, tivemos R\$ 137,3 milhões, 18,2% maior que em 2010.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T11 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 31,5%, ficando em R\$ 8,8 milhões. No acumulado, estes custos foram de R\$ 28,0 milhões, 12,1% de acréscimo em comparação com o ano anterior.

Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	4T10	4T11	Var.	2010	2011	Var.
Pessoal	0,3	0,3	18,4%	1,0	1,2	17,6%
Depreciação	2,7	4,3	59,6%	9,5	12,0	26,8%
Ocupação	2,1	2,3	8,7%	8,9	8,1	-8,4%
Serviços de Terceiros	1,6	1,9	15,8%	5,6	6,7	18,7%
Total	6,7	8,8	31,5%	25,0	28,0	12,1%

Custo de Pessoal

Os custos de pessoal foram de R\$ 0,3 milhão neste trimestre, apresentando o mesmo patamar do 4T10. Em 2011 este montante foi de R\$ 1,2 milhão, 17,6% maior que em 2010.

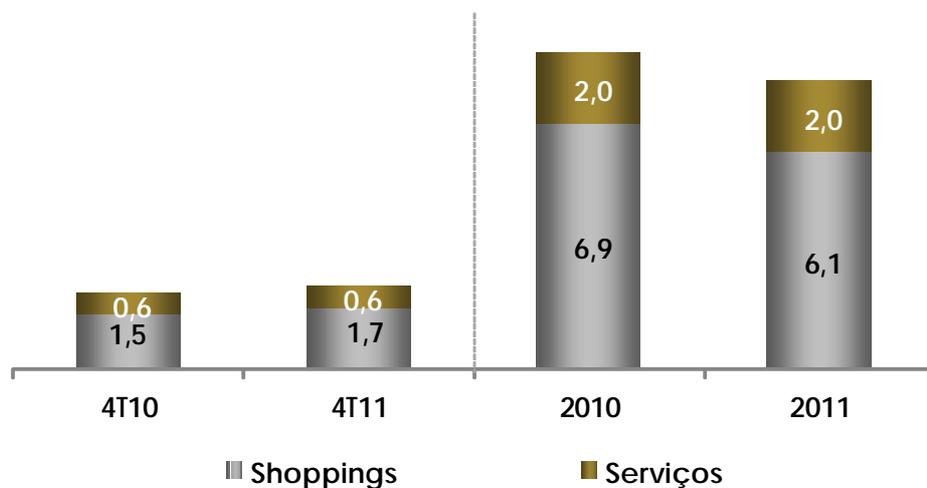
Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 4,3 milhões no 4T11, 59,6% maior que no 4T10. Em 2011 tivemos R\$ 12,0 milhões, 26,8% maior que em 2010.

Custo de Ocupação

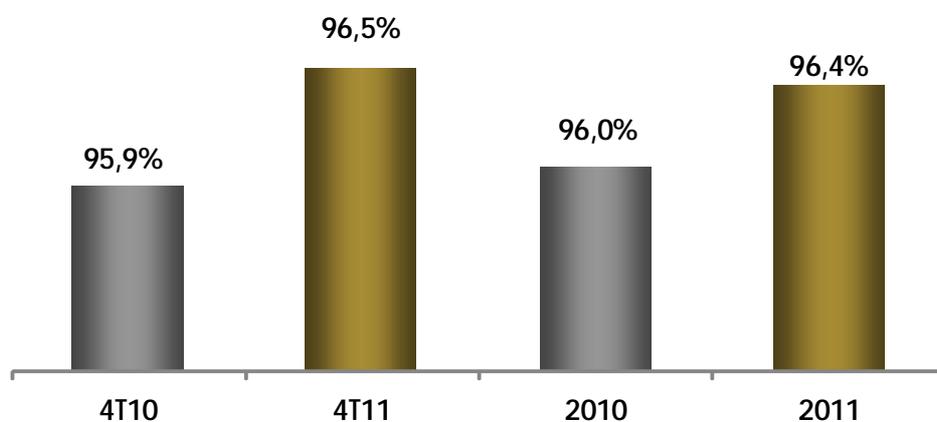
Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 2,3 milhões, R\$ 0,2 milhão ou 8,7% maior que no 4T10. Em 2011, este montante foi de R\$ 8,1 milhões, um decréscimo de R\$ 0,8 milhão, ou 8,4%, comparado com 2010.

CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



Os custos de ocupação dos shoppings centers foram de R\$ 1,7 milhão no 4T11, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em relação ao 4T10. Este acréscimo foi decorrente da inauguração do Shopping Barueri. Em 2011 o custo de ocupação foi de R\$ 6,1 milhões, uma redução de R\$ 0,8 milhão em relação a 2010.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO (*)



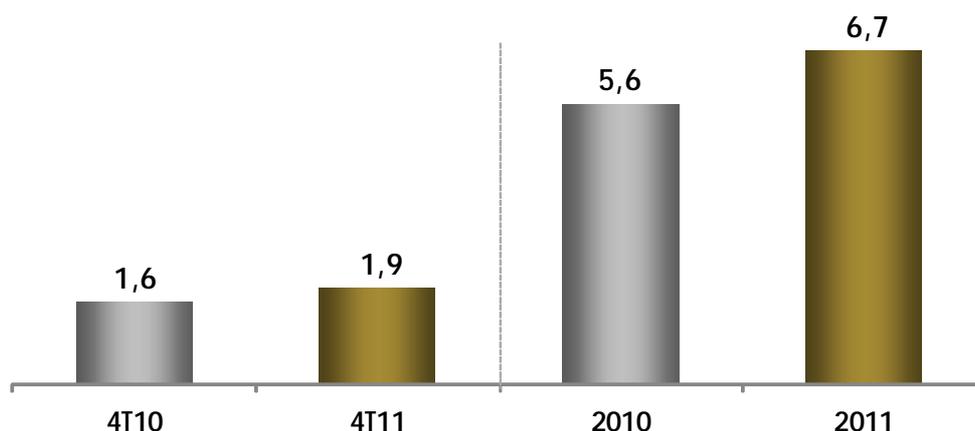
(*) exceto Auto-Shopping

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,6 milhão no 4T11, mesmo patamar do 4T10. Em 2011 tivemos R\$ 2,0 milhões, praticamente no mesmo nível de 2010.

Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T11, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,9 milhão, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com o 4T10. Este crescimento foi decorrente da implantação da operação de estacionamento no Shopping Barueri, além de aumento nas demais operações. Em 2011, tivemos R\$ 6,7 milhões, R\$ 1,1 milhão de acréscimo em relação a 2010.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)

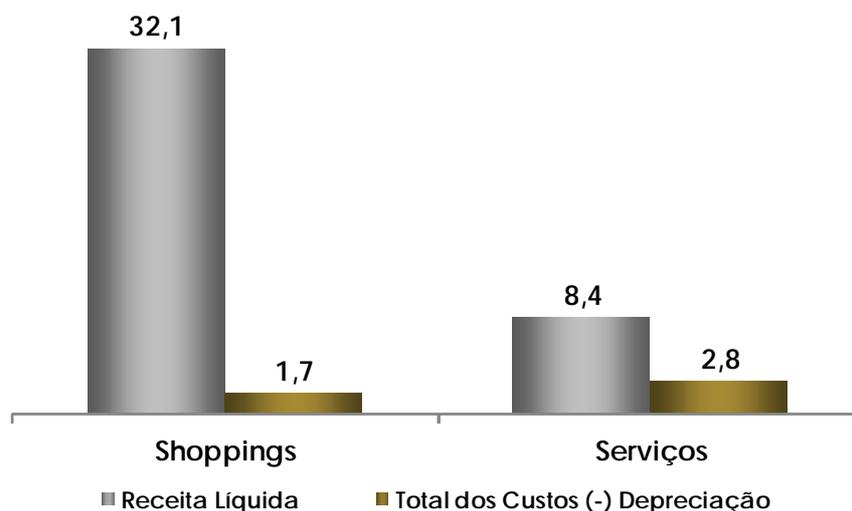


LUCRO BRUTO

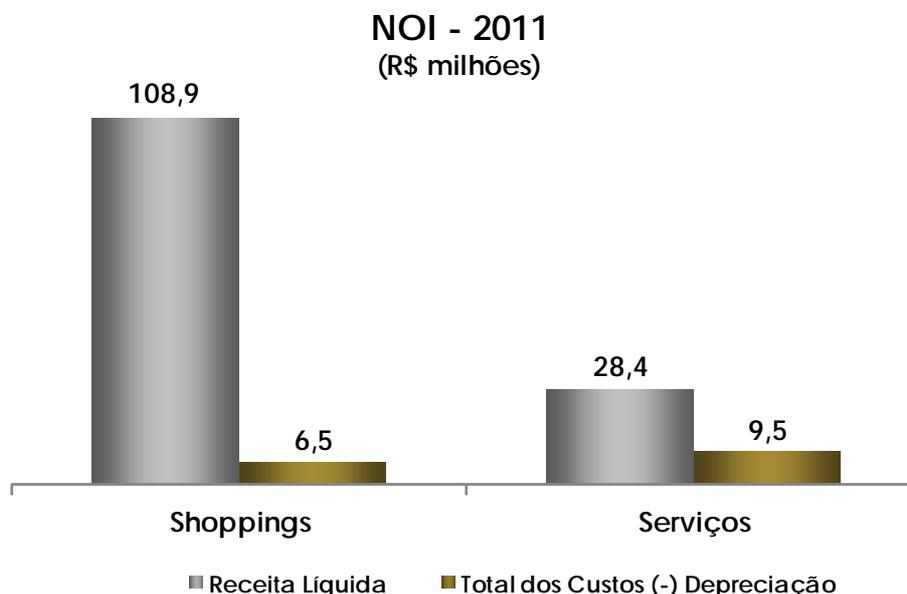
O lucro bruto no 4T11 foi de R\$ 31,6 milhões, margem de 78,1%, com crescimento de 20,1% comparado aos R\$ 26,3 milhões no 4T10. Em 2011, tivemos R\$ 109,3 milhões, com margem de 79,6% e aumento de 19,9% em comparação com 2010.

No 4T11 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 35,9 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 30,4 milhões e o de Serviços foi de R\$ 5,6 milhões.

NOI -4T11 (R\$ milhões)



Já em 2011, tivemos R\$ 121,3 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 102,4 milhões e o de Serviços foi de R\$ 18,9 milhões.



DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

No 4T11, as despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido de R\$ 0,8 milhão, decorrentes do aumento de R\$ 3,5 milhões nas Despesas Gerais e Administrativas, e pelo aumento das Outras Receitas Operacionais de R\$ 2,7 milhões. Em 2011, as despesas operacionais e outras receitas operacionais foram de R\$ 23,8 milhões, enquanto que em 2010 foram de R\$ 19,2 milhões.

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	4T10	4T11	Var.	2010	2011	Var.
Despesas Operacionais	5,8	9,3	59,9%	22,7	33,1	45,8%
Outras Receitas Operacionais	-	(2,7)	-	(3,5)	(9,3)	169,4%
Total	5,8	6,6	13,1%	19,2	23,8	23,6%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T11 totalizaram R\$ 9,3 milhões, representando um aumento de 59,9%, comparado com 4T10. Em 2011, este valor foi de R\$ 33,1 milhões, 45,8% maior que em 2010.

Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	4T10	4T11	Var.	2010	2011	Var.
Publicidade e Propaganda	-	2,6	-	0,3	4,0	-
PDD	-	1,0	-	0,3	1,0	230,5%
Despesas com Pessoal	3,6	4,3	18,9%	10,5	13,1	24,4%
Serviços de Terceiros	1,7	0,1	28,3%	7,1	7,7	18,0%
Despesas de Comercialização	0,3	1,3	292,4%	1,3	3,9	198,7%
Não Recorrentes	-	-	-	-	0,7	-
Outras Despesas	0,2	-	-	3,2	2,7	-25,1%
Total	5,8	9,3	59,9%	22,7	33,1	45,8%

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, provisão de bônus 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 4T11 as outras receitas operacionais foram de R\$ 2,7 milhões e no 4T10 não tivemos outras receitas operacionais. Em 2011, este valor foi de R\$ 9,3 milhões, 169,4% maior que em 2010.

Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	4T10	4T11	Var.	2010	2011	Var.
Recup. Despesas Condominiais	-	(0,7)	-	(0,5)	(1,9)	3,4%
Reversão de Provisão para Riscos	-	(1,0)	-	(1,9)	(3,0)	59,5%
Ganho na Venda do Terreno	-	-	-	(0,6)	-	-
Outras Recuperações	-	(1,0)	-	(0,5)	(4,4)	-
Total	-	(2,7)	-	(3,5)	(9,3)	169,4%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T11 foi negativo em R\$ 26,6 milhões, e no 4T10 o resultado ficou negativo em R\$ 32,7 milhões. Este decréscimo foi decorrente da redução nos juros e variação monetária neste trimestre. Em 2011, registramos R\$ 108,3 milhões negativo, comparado com R\$ 73,1 milhões negativo em 2010.

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	4T10	4T11	Var.	2010	2011	Var.
Receitas	1,1	1,4	23,7%	6,2	11,9	89,9%
Juros e Variação Monetária	0,9	1,4	48,5%	5,7	11,9	107,2%
Variação Cambial	0,2	-	-	0,5	-	-
Despesas	(33,8)	(28,0)	-17,5%	(79,3)	(120,2)	51,4%
Juros e Variação Monetária	(29,1)	(14,9)	-49,2%	(74,6)	(45,0)	-39,7%
Variação Cambial	-	(1,8)	-	-	(40,1)	-
Juros sobre Bônus Perpétuos	(4,7)	(11,3)	139,9%	(4,7)	(35,1)	-
Total	(32,7)	(26,6)	-18,9%	(73,1)	(108,3)	48,1%

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. A estrutura de Gestão de Riscos é formada por um Comitê Executivo, que se reúne periodicamente para deliberar sobre as estratégias e acompanhar a conformidade com a Política, e por um Comitê de Riscos do Conselho de Administração, que monitora as ações do Comitê Executivo e delibera sobre alterações na Política.

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

Desde a emissão do *bond*, a estratégia da companhia consiste em manter pelo menos oito fluxos de pagamento de juros 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.

Durante 2011, a companhia registrou ganhos de R\$ 717 mil 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\$ 1.135 mil já impactaram o caixa da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2011, o mapa de exposição da companhia era o a seguir:

Instrumentos Financeiros

US\$ mil	2012	2013	Total
Exposição	25.000	25.000	50.000
Total com instrumentos não derivativos	-	-	-
Total com instrumentos derivativos	25.000	25.000	50.000
Cobertura	100%	100%	100%

Instrumento Derivativo - exposição	2012	2013	Total
Preço Inicial - R\$/US\$	1,8589	1,8725	1,8657
Nocional em US\$ mil	25.000	25.000	50.000
Valor Justo em R\$ mil	(209)	(209)	(418)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T11 foi de R\$ 3,8 milhões, e no 4T10 este valor foi de R\$ 2,1 milhões. Em 2011 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 15,2 milhões, um acréscimo de R\$ 5,1 milhões em comparação com 2010.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

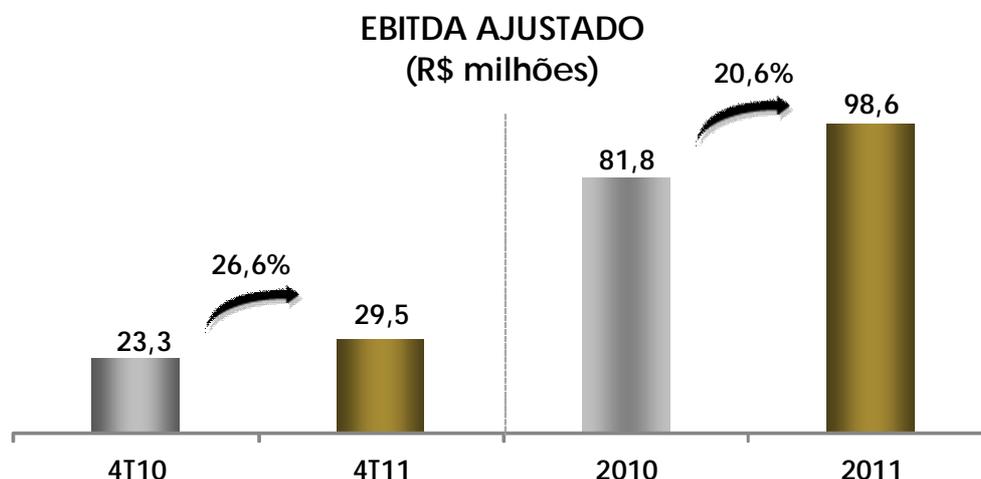
No 4T11 a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 5,3 milhões, em comparação com o prejuízo líquido ajustado de R\$ 14,4 milhões no 4T10. Em 2011, o resultado líquido ajustado foi negativo em R\$ 38,0 milhões, comparado ao prejuízo líquido ajustado de R\$ 11,4 milhões em 2010.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T11 foi de R\$ 29,5 milhões, com margem de 72,8%, e acréscimo de 26,6% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 23,3 milhões. Em 2011, este valor foi de R\$ 98,6 milhões, margem de 71,8% e crescimento de 20,6% em comparação com 2010.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	4T10	4T11	Var.	2010	2011	Var.
Resultado líquido	(14,4)	(5,3)	-62,9%	(11,4)	(38,0)	234,7%
(+) IRPJ / CSLL	2,1	3,8	76,1%	10,1	15,2	50,4%
(+) Resultado Financeiro Líquido	32,7	26,6	-18,9%	73,1	108,3	48,1%
(+) Depreciação e Amortização	2,9	4,4	59,5%	10,0	12,4	26,8%
(+) Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	0,7	-
EBITDA Ajustado	23,3	29,5	26,6%	81,8	98,6	20,6%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>70,4%</i>	<i>72,8%</i>	<i>2,4 p.p.</i>	<i>70,4%</i>	<i>71,8%</i>	<i>1,4 p.p.</i>



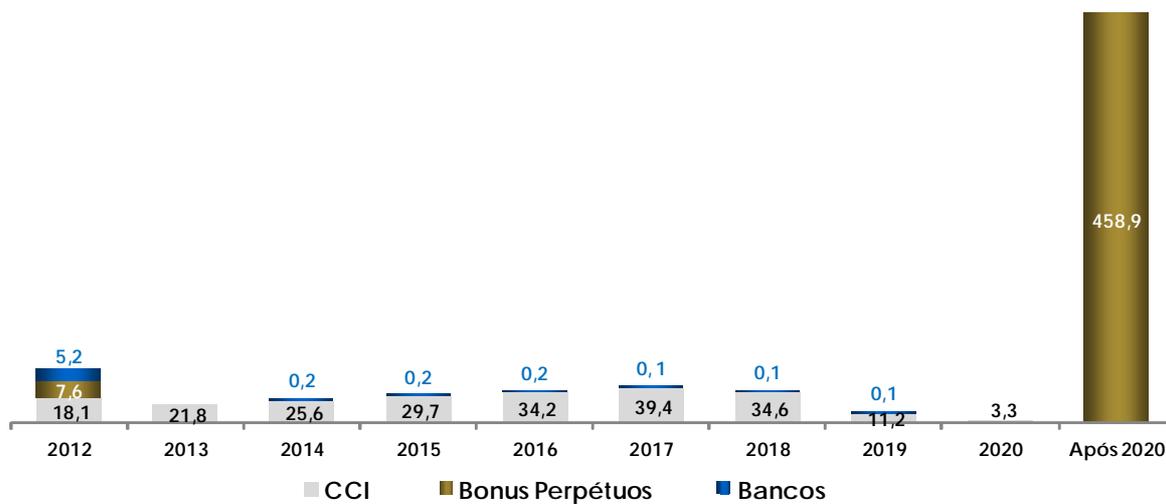
ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2011 totalizou R\$ 690,5 milhões. Em 30 de setembro de 2011 este endividamento era de R\$ 683,9 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de dezembro de 2011, de R\$ 212,3 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 478,2 milhões. No 3T11 o endividamento líquido foi de R\$ 403,0 milhões.

R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa a.a.	31/12/11	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Após 2020
Bancos	-	-	12,68%	6,1	5,2	-	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	-	-
CCI - ITAÚ BBA	Jun/18	TR	11,00%	157,2	14,4	17,0	20,0	23,2	26,8	30,9	24,9	-	-	-
CCI - RB CAPITAL	Abr/20	IPCA	9,90%	60,7	3,7	4,8	5,6	6,5	7,4	8,5	9,7	11,2	3,3	-
BÔNUS DE DÍVIDA PERPÉTUOS	-	USD	10,0%	466,5	7,6	-	-	-	-	-	-	-	-	458,9
Total dos Empréstimos e Financiamentos				690,5	30,9	21,8	25,8	29,9	34,4	39,5	34,7	11,3	3,3	458,9

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO
(R\$ milhões)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T10	4T11	Var.	2010	2011	Var.
Receita Bruta	36.177	43.265	19,6%	126.726	147.158	16,1%
De Aluguéis	28.017	33.879	20,9%	99.303	115.331	16,1%
De Serviços	8.160	9.386	15,0%	27.423	31.827	16,1%
Deduções da Receita	(3.142)	(2.831)	-9,9%	(10.567)	(9.817)	-7,1%
Pis / Cofins	(2.058)	(2.085)	1,3%	(6.958)	(6.444)	-7,4%
ISS	(357)	(408)	14,3%	(1.217)	(1.398)	14,9%
Descontos	(727)	(338)	-53,5%	(2.392)	(1.975)	-17,4%
Receita Líquida	33.035	40.434	22,4%	116.159	137.341	18,2%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.728)	(8.844)	31,5%	(25.032)	(28.065)	12,1%
Pessoal	(277)	(328)	18,4%	(1.004)	(1.182)	17,6%
Depreciação	(2.726)	(4.351)	59,6%	(9.489)	(12.036)	26,8%
Ocupação	(2.086)	(2.267)	8,7%	(8.890)	(8.141)	-8,4%
Serviços de Terceiros	(1.639)	(1.898)	15,8%	(5.649)	(6.706)	18,7%
Resultado Bruto	26.307	31.590	20,1%	91.127	109.276	19,9%
Despesas Operacionais	(5.850)	(6.618)	13,1%	(19.235)	(23.785)	23,6%
Gerais e Administrativas	(5.850)	(9.356)	59,9%	(22.685)	(33.079)	45,8%
Outras Receitas Operacionais	-	2.738	-	3.450	9.294	169,4%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	20.457	24.972	22,1%	71.892	85.491	18,9%
Resultado Financeiro	(32.747)	(26.569)	-18,9%	(73.111)	(108.252)	48,1%
Resultado Antes do IR e da CS	(12.290)	(1.597)	-	(1.219)	(22.761)	-
IR/CS	(2.131)	(3.752)	76,1%	(10.136)	(15.240)	50,4%
Resultado Líquido do Período	(14.421)	(5.349)	-62,9%	(11.355)	(38.001)	234,7%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	31/12/11	31/12/10
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	121.680	334.045
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	457
Contas a receber	34.260	24.643
Impostos a recuperar	4.089	2.113
Outras contas a receber	5.740	14.648
Total do circulante	165.769	375.906
NÃO CIRCULANTE		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	798
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.554	12.588
Partes relacionadas	22.124	19.368
Depósitos e cauções	2.756	978
Contas a receber	1.346	1.699
Aplicações financeiras vinculadas	90.627	10.610
Outras contas a receber	1.068	-
Propriedade para investimento	915.030	699.919
Imobilizado	28.732	18.066
Intangível	41.822	30.901
Total do ativo não circulante	1.116.059	794.927
TOTAL DO ATIVO	1.281.828	1.170.833

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CIRCULANTE		
Fornecedores	17.773	3.858
Empréstimos e financiamentos	12.782	25.856
Contas a pagar - compra de imóveis	7.550	969
Salários e encargos sociais	2.257	1.921
Impostos, taxas e contribuições	19.219	15.243
Impostos parcelados	5.534	6.155
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	18.111	99.500
Partes relacionadas	13.949	14.848
Outras contas a pagar	14.210	4.029
Total do circulante	111.385	172.379
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	459.816	321.915
Contas a pagar - compra de imóveis	-	116
Receitas de cessões a apropriar	19.179	14.014
Impostos parcelados	16.641	21.764
Imposto de renda e contribuição social diferidos	41.850	41.898
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	613	6.210
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	199.826	221.423
Outras contas a pagar	99.405	-
Total do passivo não circulante	837.330	627.340
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	333.113	371.114
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.281.828	1.170.833

Nota: Parte do acréscimo do contas a receber deve-se a inclusão de luvas a receber, referente ao Parque Shopping Barueri.

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	31/12/11	31/12/10
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo líquido do período	(38.001)	(11.355)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	12.457	9.822
Valor residual líquido do ativo imobilizado alienado	-	22.948
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	975	300
Reversão de provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(5.695)	(1.866)
Atualização monetária da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	98	783
IR e CS diferidos	(14)	(83)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	79.534	75.220
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	2.965	-
Reversão dos impostos parcelados	(2.736)	-
Variação cambial	36.891	3.689
Perda não realizada de operações com derivativos	418	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	(10.239)	(709)
Impostos a recuperar	(1.976)	(702)
Outras contas a receber	7.840	(12.889)
Depósitos e cauções	(1.778)	(214)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	13.915	(696)
Impostos taxas e contribuições	3.976	1.988
Salários e encargos sociais	336	365
Receitas de cessões a apropriar	5.165	937
Outras contas a pagar	109.168	(1.037)
Caixa (utilizados nas) gerado pelas atividades operacionais	213.299	86.501
Juros pagos	(72.340)	(36.220)
Caixa líquido (utilizados nas) gerado pelas atividades operacionais	140.959	50.281
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Recebimento de bens destinados a venda	-	25.394
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.255	48
Aplicações financeiras vinculadas	(80.017)	188
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(224.427)	(43.464)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	(303.189)	(17.834)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos e CCI's	78.960	395.368
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(131.129)	(82.474)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(5.752)	(3.700)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	(9.390)	(5.112)
Partes relacionadas	(5.069)	(6.968)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	(72.380)	297.114
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa	22.245	(7.659)
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	212.365	321.902
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do período	121.680	334.045
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.