



São Paulo, 13 de novembro de 2009 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2009 (3T09). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil. As comparações referem-se ao terceiro trimestre de 2008, exceto onde indicado contrário.

## 3T09

**abrasca**  
companhia associada

**itag**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

**GSHP3  
NOVO  
MERCADO**  
BOVESPA BRASIL

**igc**  
INSTITUTO GERAL DE  
INVESTIMENTOS  
CORRETORA

### RECEITA BRUTA CRESCE 27,3%, EBITDA AJUSTADO AUMENTA 25,2%, COM MARGEM DE 72,5%, E LUCRO BRUTO CRESCE 30,8% NO 3T09

- Receita bruta da General Shopping Brasil no 3T09 totalizou R\$ 28,4 milhões, crescimento de 27,3% em relação ao 3T08. Nos 9M09, a receita bruta foi de R\$ 79,7 milhões, 25,5% superior à receita dos 9M08;
- NOI consolidado do 3T09 alcançou R\$ 21,0 milhões, com margem de 81,7% e crescimento de 23,1% em relação aos R\$ 17,1 milhões do 3T08. Nos 9M09, o NOI foi de R\$ 57,7 milhões, com margem de 80,8% e crescimento de 18,6% em relação aos 9M08;
- Lucro bruto cresceu 30,8% no 3T09, para R\$ 18,7 milhões, e margem aumentou 3,1 pontos percentuais, para 72,9%. Nos 9M09, o lucro bruto totalizou R\$ 51,0 milhões, 29,5% superior em relação aos 9M08. Margem bruta cresce 3,9 pontos percentuais, de 67,5% para 71,4% nos 9M09;
- EBITDA ajustado do 3T09 foi de R\$ 18,6 milhões, com margem de 72,5%, representando um crescimento de 25,2% em comparação aos R\$ 14,9 milhões do 3T08. Nos 9M09, o EBITDA ajustado foi de R\$ 51,0 milhões, com margem de 71,4% e crescimento de 19,8% em relação aos 9M08.

#### Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	3T08	3T09	Var.	9M08	9M09	Var.
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	171.576	186.354	8,6%	171.576	182.889	6,6%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	171.576	186.354	8,6%	171.576	186.354	8,6%
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>22.303</b>	<b>28.401</b>	<b>27,3%</b>	<b>63.493</b>	<b>79.712</b>	<b>25,5%</b>
Aluguel (Shoppings)	17.839	22.545	26,4%	52.748	62.905	19,3%
Serviços	4.464	5.856	31,2%	10.745	16.807	56,4%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>17.075</b>	<b>21.022</b>	<b>23,1%</b>	<b>48.686</b>	<b>57.718</b>	<b>18,6%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>14.324</b>	<b>18.742</b>	<b>30,8%</b>	<b>39.421</b>	<b>51.040</b>	<b>29,5%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>14.888</b>	<b>18.638</b>	<b>25,2%</b>	<b>42.578</b>	<b>51.024</b>	<b>19,8%</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>(8.329)</b>	<b>4.244</b>	<b>-151,0%</b>	<b>(8.204)</b>	<b>18.216</b>	<b>-322,0%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(5.531)</b>	<b>6.528</b>	<b>-218,0%</b>	<b>1.150</b>	<b>25.129</b>	<b>2085,1%</b>
Margem NOI	83,2%	81,7%	-1,4 p.p.	83,4%	80,8%	-2,6 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	72,5%	72,5%	0,0 p.p.	72,9%	71,4%	-1,5 p.p.
Margem Lucro Líquido Ajustado	-40,6%	16,5%	57,1 p.p.	-14,1%	25,5%	39,5 p.p.
Margem FFO Ajustado	-26,9%	25,4%	52,3 p.p.	2,0%	35,2%	33,2 p.p.
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	129,99	152,40	17,2%	370,07	435,85	17,8%
NOI por m <sup>2</sup>	99,53	112,81	13,3%	283,77	315,60	11,2%
Margem Bruta	69,8%	72,9%	3,1 p.p.	67,5%	71,4%	3,9 p.p.
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	86,78	100,01	15,2%	248,17	279,00	12,4%
Lucro Líquido Ajustado m <sup>2</sup>	(48,55)	22,77	-146,9%	(47,81)	99,59	-308,3%
FFO Ajustado por m <sup>2</sup>	(32,24)	35,03	-208,7%	6,71	137,40	1946,9%

#### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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

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

www.generalshopping.com.br

**FIRB**  
FINANCIAL INVESTOR RELATIONS

**Daniela Ueda**  
(11) 3897-6857  
daniela.ueda@firb.com



## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

No terceiro trimestre de 2009, a General Shopping Brasil apresentou mais um forte crescimento em suas receitas sobre igual período anterior, comprovando sua capacidade de capturar os potenciais de crescimento de varejo, que recentemente demonstrou grande resiliência a turbulências.

Desta forma, a receita bruta/m<sup>2</sup> cresceu 17,2% no 3T09 sobre o 3T08. Além do crescimento das receitas de aluguéis em 26,4%, os serviços complementares (administração, estacionamentos, energia e saneamento) também cresceram, 31,2%, com a expansão dessas atividades pela Companhia nesse período.

As despesas gerais e administrativas da Companhia diminuíram em 12,2% sobre o mesmo trimestre do ano anterior e as margens ajustadas de EBITDA foram mantidas em 72,5% no trimestre. Já as despesas financeiras diminuíram 55,5% em comparação a 3T08.

A vacância ajustada da Companhia consolidada caiu de 3,7% no 3T08 para 3,4% em 2009.

Continuamos acreditando no crescimento do varejo fundamentado no consumo crescente das classes B e C, público alvo de nossos locatários – lojistas, e desenvolvendo análises econômicas e de varejo que diferenciam a Companhia na sua forma de compreender o mercado de shopping centers.

Agradecemos nossos colaboradores, lojistas, visitantes e clientes por sua contribuição ao nosso desempenho.

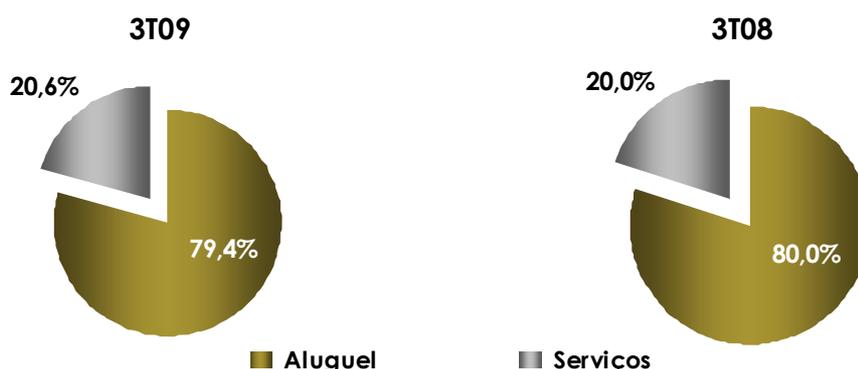
*Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores*



## RECEITA BRUTA

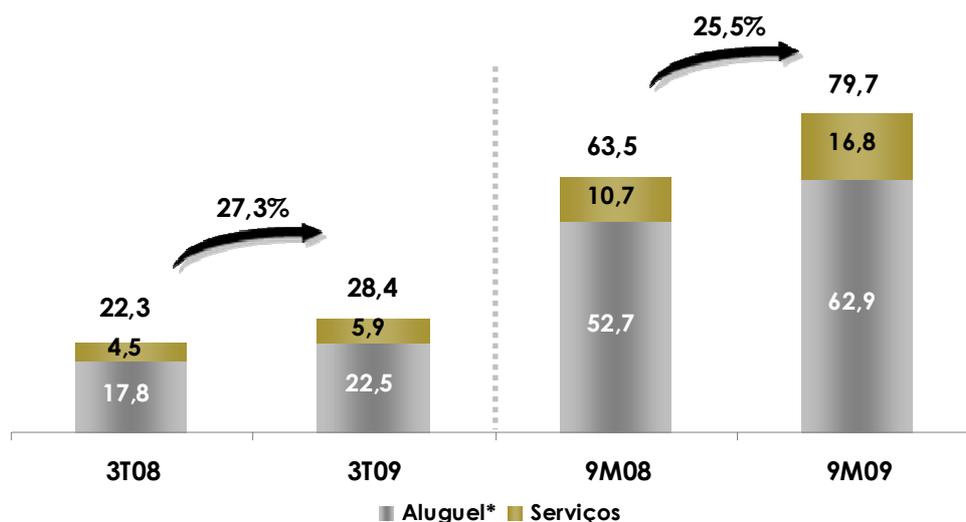
A receita bruta total da Companhia no 3T09 alcançou R\$ 28,4 milhões, um crescimento de 27,3% em relação ao 3T08. Nos nove primeiros meses do ano, essa receita totalizou R\$ 79,7 milhões, um crescimento de 25,5% em relação ao mesmo período de 2008.

### COMPOSIÇÃO DA RECEITA BRUTA



A receita bruta da Companhia é composta por receitas de aluguéis e de serviços. No 3T09, a receita de aluguéis representou 79,4% da receita bruta total e a receita de serviços, 20,6%.

### RECEITA BRUTA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS (R\$ milhões)



As receitas de aluguéis totalizaram R\$ 22,5 milhões no 3T09, um crescimento de 26,4% em relação ao 3T08, e R\$ 62,9 milhões no 9M09, aumento de 19,3% em comparação ao 9M08.

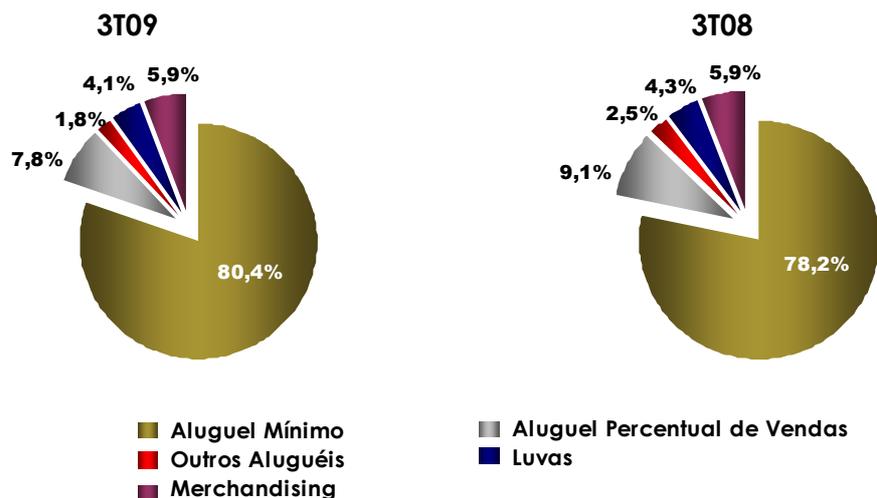
\* Ajustado conforme pronunciamento CPC 06



Tal crescimento foi decorrente dos reajustes anuais de contratos baseados na variação anual do IGP-DI, do faturamento decorrente das expansões dos shoppings Suzano e Internacional, da mudança do *tenant mix* do shopping Top Center e da inauguração, em junho de 2009, do Outlet Premium São Paulo.

As receitas de serviços totalizaram R\$ 5,9 milhões no 3T09, um crescimento de 31,2% em relação aos R\$ 4,5 milhões no 3T08.

### COMPOSIÇÃO DAS RECEITAS DE ALUGUÉIS



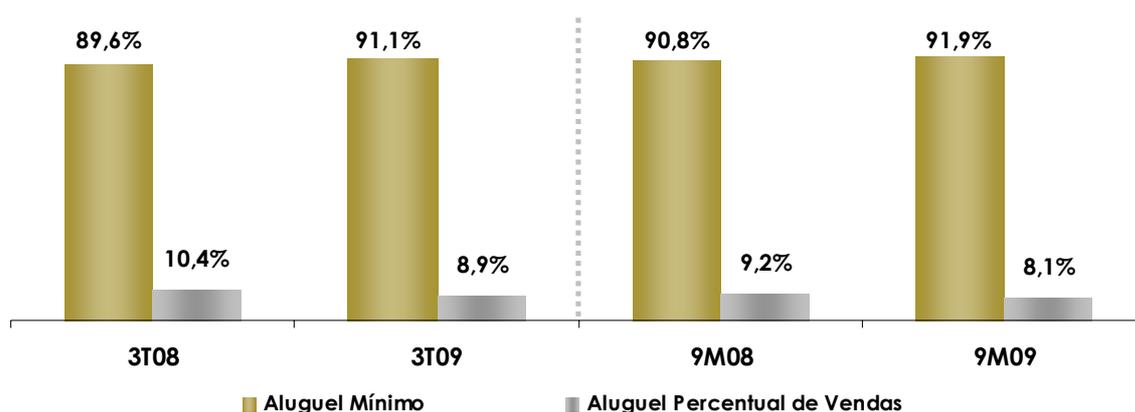
As receitas de aluguéis da Companhia são divididas entre aluguel mínimo e aluguel percentual de vendas, outros aluguéis, luvas e merchandising:

#### Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhão	3T08	3T09	9M08	9M09
Aluguel Mínimo	14,0	18,1	42,0	50,9
Aluguel Percentual de Vendas	1,6	1,8	4,3	4,5
Outros Aluguéis	0,4	0,4	1,4	1,2
Luvas	0,8	0,9	2,2	3,0
Merchandising	1,0	1,3	2,8	3,3
<b>Total</b>	<b>17,8</b>	<b>22,5</b>	<b>52,7</b>	<b>62,9</b>

O aluguel mínimo no 3T09 totalizou R\$ 18,1 milhões e representou 91,1% do total dos aluguéis mínimo e percentual de vendas, enquanto o aluguel percentual de vendas somou R\$ 1,8 milhão e representou 8,9% deste total.

#### ALUGUEL MÍNIMO X ALUGUEL PERCENTUAL DE VENDAS



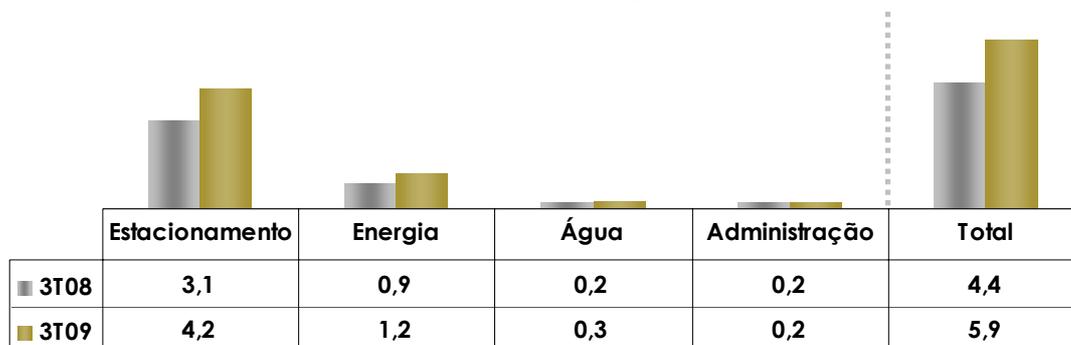


No 3T09, as receitas de serviços totalizaram R\$ 5,9 milhões, um crescimento de 31,2% em relação ao mesmo período de 2008.

As receitas de estacionamento, que, no 3T09 representaram 70,7% da receita de serviços, cresceram 35,5% no período em relação ao 3T08, em função, principalmente, da implantação da cobrança por este serviço no shopping Suzano e do crescimento das receitas de estacionamento dos shoppings Internacional e Santana.

As receitas de serviços de gestão no suprimento de energia elétrica, fornecidos pela subsidiária Energy, cresceram 33,3% e constituem a segunda maior contribuição para a receita de serviços total. As receitas de serviços de gestão no suprimento de água, fornecidos pela Wass, aumentaram 50,0% no 3T09. As receitas de serviços de administração de shopping centers permaneceram estáveis em relação ao mesmo trimestre de 2008.

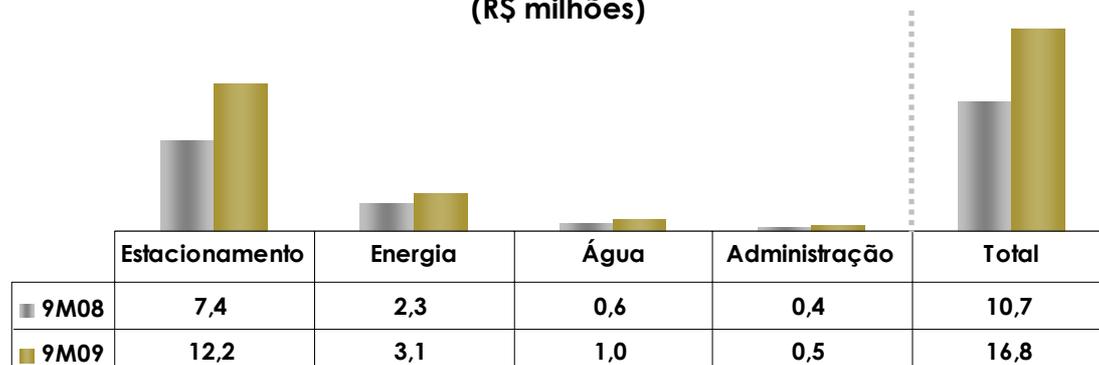
**RECEITA DE SERVIÇOS - TRIMESTRE  
(R\$ milhões)**



No 9M09, as receitas de serviços totalizaram R\$ 16,8 milhões, um crescimento de 56,4% em relação aos nove primeiros meses de 2008.

As receitas de serviços que registraram os maiores crescimentos percentuais entre os nove primeiros meses de 2008 e os de 2009 foram as de estacionamento e de gestão do suprimento de água, 64,9% e 66,7%, respectivamente. No 9M09, as receitas de administração de estacionamento foram responsáveis por 72,6% do total das receitas de serviços.

**RECEITA DE SERVIÇOS – ACUMULADA  
(R\$ milhões)**





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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 2,7 milhões e representaram 9,4% da receita bruta no 3T09 e, no 9M09, foram de R\$ 8,2 milhões, responsáveis por 10,3% da receita bruta. O aumento das deduções da receita foi decorrente do crescimento de faturamento dos serviços complementares e do aumento da prática da política de descontos.

No 3T08, os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta foram de R\$ 1,8 milhão, ou 7,9% da receita bruta, e, no 9M08, este valor foi de R\$ 5,1 milhões, o que equivale a 8,1% da receita bruta.

## RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida apresentou um crescimento de 25,3%, para R\$ 25,7 milhões no 3T09, de R\$ 20,5 milhões no 3T08. Nos 9M09, a receita líquida foi de R\$ 71,5 milhões e apresentou crescimento de 22,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

## CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

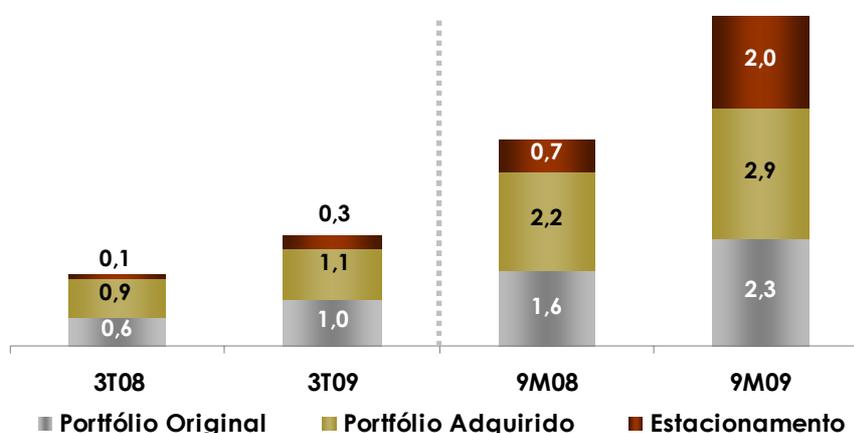
Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um aumento de 12,4% no 3T09, de R\$ 6,2 milhões no 3T08 para R\$ 7,0 milhões. No 9M09, o aumento foi de 7,8%, passando de R\$ 19,0 milhões para R\$ 20,4 milhões no mesmo período do ano anterior.

### Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhão	3T08	3T09	Var.	9M08	9M09	Var.
Pessoal	0,5	0,3	-29,3%	2,3	1,1	-50,8%
Depreciação	2,7	2,3	-14,0%	9,3	6,7	-27,9%
Ocupação	1,6	2,4	54,8%	4,5	7,2	59,2%
Serviços de Terceiros	1,4	2,0	40,5%	2,9	5,4	87,1%
<b>Total</b>	<b>6,2</b>	<b>7,0</b>	<b>12,4%</b>	<b>19,0</b>	<b>20,4</b>	<b>7,8%</b>

Os custos de ocupação apresentaram um crescimento de 54,8% no 3T09 em relação ao 3T08 e foram assim representados:

### CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhões)



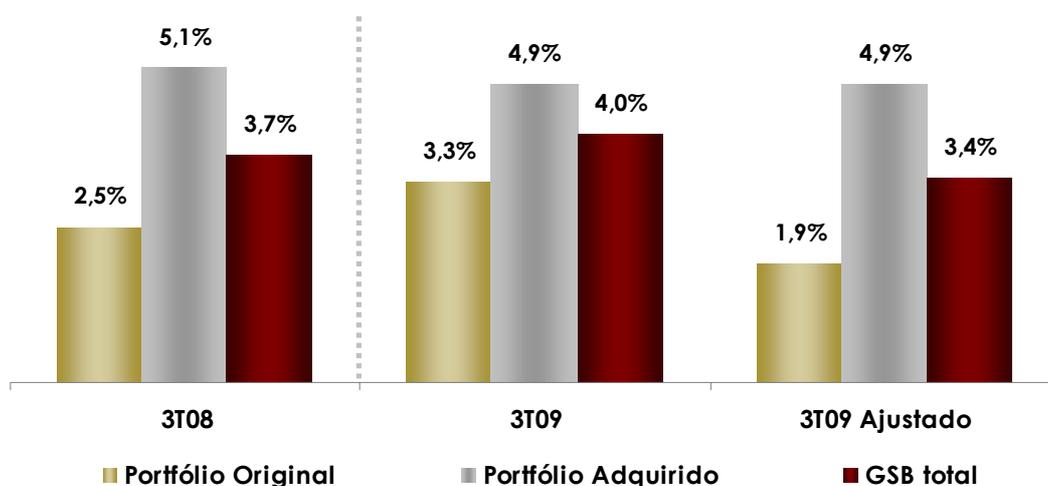


O aumento dos custos de ocupação foi decorrente da substituição de lojistas no Auto Shopping, do período de carência dos lojistas do shopping Top Center e Outlet Premium São Paulo e da implantação dos serviços de estacionamento no Shopping Suzano.

A vacância consolidada da Companhia no 3T09 foi de 4,0%, sendo 4,9% no portfólio original e 3,3% no portfólio adquirido.

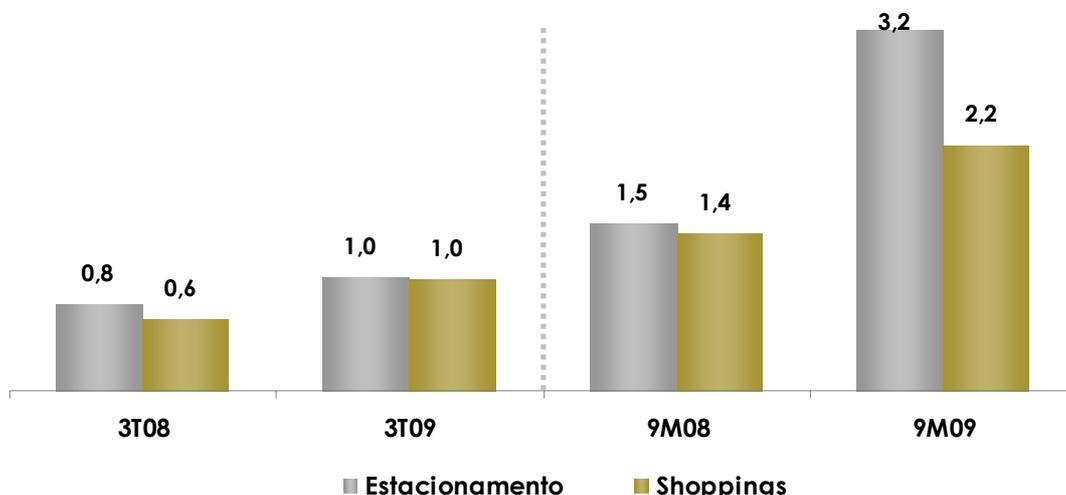
O crescimento da vacância do portfólio original é decorrente do aumento da vacância do Auto Shopping, em função da substituição dos lojistas. Desconsiderado o efeito da vacância do Auto Shopping, a vacância do portfólio original seria de 1,9%, e 3,4% no total da Companhia.

**EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA**



Os serviços de terceiros apresentaram um crescimento de 36,7% no 3T09 em relação ao 3T08. Os principais itens que contribuíram para este desempenho foram a implantação da cobrança de estacionamento no shopping Suzano e um aumento dos custos com assessoria jurídica.

**CUSTOS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhões)**





## LUCRO BRUTO

O lucro bruto do 3T09 totalizou R\$ 18,7 milhões, um crescimento de 30,8% em relação aos R\$ 14,3 milhões no mesmo período de 2008. A margem bruta alcançou 72,9% no 3T09, um crescimento de 3,1 pontos percentuais em relação ao 3T08.

Nos 9M09, o lucro foi de R\$ 51,0 milhões, com crescimento de 29,5% comparado aos R\$ 39,4 milhões dos 9M08, margem de 71,4%, aumento de 3,9 pontos percentuais no mesmo período de 2008.

## DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais totalizaram R\$ 2,4 milhões no 3T09. No 3T08, essas despesas totalizaram R\$ 2,8 milhões. As despesas operacionais são constituídas das despesas gerais e administrativas e outras despesas/receitas operacionais.

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas foram inferiores em 12,2% no 3T09, de R\$ 5,2 milhões no 3T08 para R\$ 4,5 milhões, em função da redução das despesas não-recorrentes.

### Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhão	3T08	3T09	9M08	9M09
Publicidade e Propaganda	0,2	0,0	0,7	0,2
Despesas com Pessoal	1,5	1,9	4,8	5,2
Serviços de Terceiros	0,4	0,7	0,7	2,3
Despesas Não Recorrentes	0,6	0,1	2,9	1,4
Outras Despesas	2,5	1,8	6,5	5,0
<b>Total</b>	<b>5,2</b>	<b>4,5</b>	<b>15,6</b>	<b>14,1</b>

## OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

As outras receitas operacionais totalizaram R\$ 2,1 milhões no 3T09, ante R\$ 2,4 milhões no 3T08. Elas são constituídas pela recuperação de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios, tais como IPTU e seguros.

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no trimestre totalizou uma despesa de R\$ 9,0 milhões.

As receitas financeiras foram de R\$ 3,0 milhões, enquanto as despesas financeiras totalizaram neste trimestre R\$ 12,0 milhões.

Nos 9M09, o resultado financeiro líquido foi uma despesa de R\$ 14,2 milhões, considerado o desconto de R\$ 15,2 milhões pela liquidação antecipada de empréstimos junto ao BNDES.


**Resultado Financeiro Líquido**

R\$ milhão	3T08	3T09	Var.	9M08	9M09	Var.
<b>Receitas</b>	<b>9,9</b>	<b>3,0</b>	<b>-69,9%</b>	<b>12,2</b>	<b>23,3</b>	<b>90,8%</b>
Desconto (BNDES)	0,0	(0,0)	n.a.	0,0	15,2	n.a.
Juros e Variação Monetária	9,9	3,0	-69,7%	12,2	8,1	-33,6%
Variação Cambial	0,0	0,0	n.a.	0,0	0,0	n.a.
<b>Despesas</b>	<b>(27,0)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>-55,5%</b>	<b>(46,4)</b>	<b>(37,5)</b>	<b>-19,2%</b>
Juros e Variação Monetária	(24,3)	(13,4)	-44,8%	(45,0)	(41,9)	-6,9%
Variação Cambial	(2,7)	1,4	-151,5%	(1,4)	4,4	-421,6%
<b>Total</b>	<b>(17,1)</b>	<b>(9,0)</b>	<b>-47,3%</b>	<b>(34,2)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>-58,3%</b>

**IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (corrente e diferido)**

O valor do imposto de renda e da contribuição social das operações apurado no 3T09 foi de R\$ 3,1 milhões, ante R\$ 3,3 milhões no 3T08.

Nos 9M09, o total de imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 11,7 milhões.

**LUCRO LÍQUIDO**

A Companhia registrou lucro líquido de R\$ 4,2 milhões no 3T09. No mesmo período de 2008, a Companhia havia registrado prejuízo de R\$ 8,9 milhões.

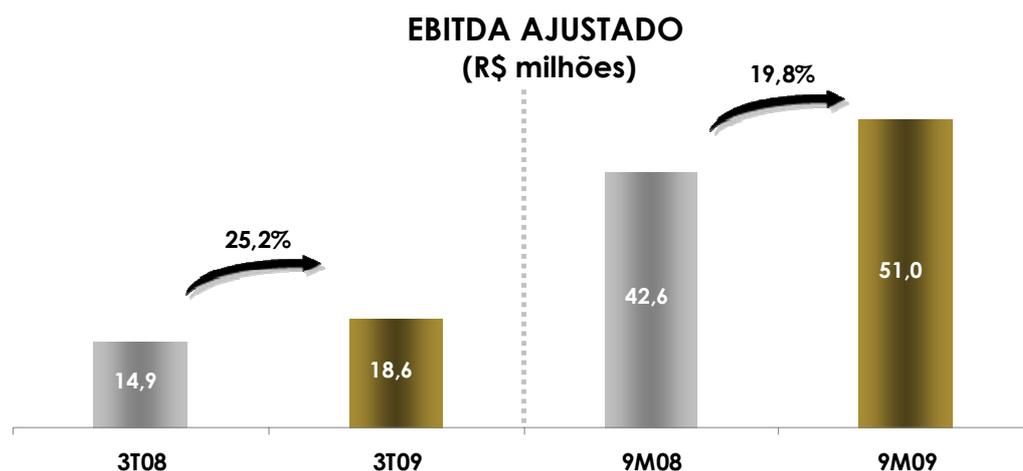
Nos 9M09, o lucro líquido foi de R\$ 16,9 milhões, ante prejuízo de R\$ 11,1 milhões nos 9M08.

O lucro líquido ajustado por despesas não-recorrentes foi de R\$ 4,2 milhões no 3T09, ante prejuízo líquido ajustado de R\$ 8,3 milhões.

Nos 9M09, o lucro líquido ajustado totalizou R\$ 18,2 milhões, ante prejuízo líquido de R\$ 8,2 milhões no mesmo período de 2008.

**EBITDA AJUSTADO**

O EBITDA ajustado do 3T09 cresceu 25,2% em relação ao do mesmo período de 2008, de R\$ 14,9 milhões para R\$ 18,6 milhões. A margem de EBITDA ajustada foi de 72,5%. No 9M09, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 51,0 milhões, com crescimento de 19,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 42,6 milhões.





**Reconciliação do EBITDA Ajustado**

R\$ mil	3T08	3T09	Var.	9M08	9M09	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>(8.901)</b>	<b>4.189</b>	<b>-147,1%</b>	<b>(11.123)</b>	<b>16.862</b>	<b>-251,6%</b>
(+) IRPJ / CSLL	3.329	3.103	-6,8%	7.270	11.654	60,3%
(+) Resultado Financeiro Líquido	17.090	9.005	-47,3%	34.158	14.239	-58,3%
(+) Depreciação e Amortização	2.798	2.284	-18,4%	9.354	6.914	-26,1%
(+) Despesas Não Recorrentes	572	57	-90,1%	2.919	1.355	-53,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>14.888</b>	<b>18.638</b>	<b>25,2%</b>	<b>42.578</b>	<b>51.024</b>	<b>19,8%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>72,5%</b>	<b>72,5%</b>	<b>0,0 p.p.</b>	<b>72,9%</b>	<b>71,4%</b>	<b>-1,5 p.p.</b>

**ESTRUTURA DE CAPITAL**

A dívida bruta em 30 de setembro de 2009 totalizava R\$ 322,1 milhões, em comparação aos R\$ 324,7 milhões em 30 de junho de 2009.

Considerando a posição de disponibilidades da Companhia, de R\$ 16,5 milhões, o endividamento líquido total era de R\$ 305,6 milhões em 30 de setembro de 2009.

R\$ mil								
Instituição Financeira	Indexador	Taxa (a.a.)	30/9/09	2009	2010	2011	2012	Após 2012
Banco Industrial e Comercial	CDI	11,56%	47.193	47.193	-	-	-	-
Banco ABC	-	17,10%	7.633	711	2.845	2.845	1.232	-
Banco Pontual	-	12,68%	3.979	3.979	-	-	-	-
Banco Paulista	CDI	12,68%	3.662	500	3.162	-	-	-
Banco Tricury	CDI	15,39%	3.364	563	2.250	552	-	-
Outros	-	-	381	381	-	-	-	-
CCI - Nova União	IGP-M	11,00%	14.477	313	1.338	1.485	1.648	9.693
CCI - Unibanco	IGP-M	12,00%	64.043	1.065	4.651	5.217	5.832	47.278
CCI - Itaú BBA	TR	11,00%	177.388	1.575	9.932	11.928	14.128	139.825
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>			<b>322.120</b>	<b>56.280</b>	<b>24.177</b>	<b>22.027</b>	<b>22.840</b>	<b>196.796</b>

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.


**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

R\$ mil	3T08	3T09	Var.	9M08	9M09	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>22.303</b>	<b>28.401</b>	<b>27,3%</b>	<b>63.493</b>	<b>79.712</b>	<b>25,5%</b>
De Aluguéis	17.839	22.545	26,4%	52.748	62.905	19,3%
De Serviços	4.464	5.856	31,2%	10.745	16.807	56,4%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(1.769)</b>	<b>(2.682)</b>	<b>51,6%</b>	<b>(5.119)</b>	<b>(8.243)</b>	<b>61,0%</b>
Pis / Cofins	(1.126)	(1.355)	20,3%	(2.863)	(4.133)	44,4%
ISS	(182)	(241)	32,4%	(459)	(711)	54,9%
Descontos	(461)	(1.086)	135,6%	(1.797)	(3.399)	89,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>20.534</b>	<b>25.719</b>	<b>25,3%</b>	<b>58.374</b>	<b>71.469</b>	<b>22,4%</b>
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.210)	(6.977)	12,4%	(18.953)	(20.429)	7,8%
Pessoal	(474)	(335)	-29,3%	(2.254)	(1.108)	-50,8%
Depreciação	(2.752)	(2.280)	-17,2%	(9.265)	(6.677)	-27,9%
Ocupação	(1.561)	(2.417)	54,8%	(4.533)	(7.217)	59,2%
Serviços de Terceiros	(1.423)	(1.945)	36,7%	(2.901)	(5.427)	87,1%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>14.324</b>	<b>18.742</b>	<b>30,8%</b>	<b>39.421</b>	<b>51.040</b>	<b>29,5%</b>
Despesas Operacionais	(2.806)	(2.445)	-12,9%	(9.116)	(8.285)	-9,1%
Gerais e Administrativas	(5.182)	(4.548)	-12,2%	(15.612)	(14.060)	-9,9%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	2.376	2.103	-11,5%	6.496	5.775	-11,1%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>11.518</b>	<b>16.297</b>	<b>41,5%</b>	<b>30.305</b>	<b>42.755</b>	<b>41,1%</b>
Resultado Financeiro	(17.090)	(9.005)	-47,3%	(34.158)	(14.239)	-58,3%
<b>Resultado Antes do IR</b>	<b>(5.572)</b>	<b>7.292</b>	<b>-</b>	<b>(3.853)</b>	<b>28.516</b>	<b>-</b>
IR/CS - Correntes	(3.306)	(3.103)	-6,1%	(7.195)	(11.633)	61,7%
IR/CS - Diferidos	(23)	-	-	(75)	(21)	-72,0%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(8.901)</b>	<b>4.189</b>	<b>-</b>	<b>(11.123)</b>	<b>16.862</b>	<b>-</b>



## BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ mil		30/09/09	30/06/09
	<b>ATIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e Bancos		4.618	4.862
Aplicações Financeiras		2.303	2.846
Certificados de Recebíveis Imobiliários		351	359
Contas a Receber		22.429	20.601
Impostos a Recuperar		942	828
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos		28	28
Outras Contas a Receber		4.428	2.451
<b>Total do Circulante</b>		<b>35.099</b>	<b>31.975</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>			
Impostos a Recuperar		575	716
Certificados de Recebíveis Imobiliários		964	995
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos		6.144	6.144
Partes Relacionadas		15.389	13.599
Depósitos e Cauções		764	708
Contas a Receber		1.258	487
Outras Contas a Receber		7.553	7.383
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>		<b>32.647</b>	<b>30.032</b>
<b>Permanente</b>			
Intangível		30.445	30.478
Imobilizado		732.155	730.310
<b>Total do Permanente</b>		<b>762.600</b>	<b>760.788</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>830.346</b>	<b>822.795</b>
	<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		4.308	5.201
Empréstimos e Financiamentos		60.078	58.532
Contas a Pagar - Compra de Terrenos		5.416	5.416
Salários e Encargos Sociais		1.870	2.099
Impostos, Taxas e Contribuições		34.925	29.177
Impostos Parcelados		199	199
Cédulas de Créditos Imobiliários		17.877	17.081
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos		413	413
Partes Relacionadas		18.835	18.487
Outras Contas a Pagar		6.396	5.636
<b>Total do Circulante</b>		<b>150.317</b>	<b>142.241</b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>			
Empréstimos e Financiamentos		6.134	7.380
Contas a Pagar - Compra de Terrenos		983	1.181
Receitas de Cessões a Apropriar		13.687	12.760
Impostos Parcelados		3.339	3.491
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos		20.156	20.162
Provisão para Contingências		7.744	8.067
Cédulas de Créditos Imobiliários		238.031	241.747
<b>Total do Exigível a Longo Prazo</b>		<b>290.074</b>	<b>294.788</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>389.955</b>	<b>385.766</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>830.346</b>	<b>822.795</b>



## FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	30/9/2009	30/9/2008
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Período</b>	<b>16.862</b>	<b>(11.123)</b>
<b>Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido do Período com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:</b>		
Depreciações e Amortizações	6.913	9.354
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	777	587
Provisão para Contingências	(910)	(1.595)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	21	75
Multas	2.600	-
Encargos Financeiros	12.888	29.208
<b>(Aumento) Redução nos Ativos Operacionais:</b>		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Circulante e Não Circulante	118	(33)
Contas a Receber	(4.175)	1.220
Impostos a Recuperar, Circulante e Não Circulante	(22)	(120)
Depósitos e Cauções	(122)	(157)
<b>Aumento (Redução) nos Passivos Operacionais:</b>		
Fornecedores	(9.153)	4.317
Impostos, Taxas e Contribuições	11.670	1.115
Salários e Encargos Sociais	176	(35)
Receita de Cessões a Apropriar	2.290	(944)
Impostos Parcelados, Circulante e Não Circulante	(461)	(381)
Outros	(10.517)	3.992
<b>Caixa Líquido Gerado Pelas Atividades Operacionais</b>	<b>28.955</b>	<b>35.480</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição de Imobilizado	(27.831)	(152.064)
Aquisição de Bens Intangíveis	-	(22.923)
<b>Caixa Consumido nas Atividades de Investimento</b>	<b>(27.831)</b>	<b>(174.987)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Captação de Empréstimos e Financiamentos	16.854	137.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(195.659)	(71.135)
Pagamento de Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI	(10.585)	-
Captação de Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI	-	180.000
Outros, Circulante e Não Circulante	114.550	(116.372)
Partes Relacionadas	(10.665)	(850)
Pagamentos de Contas a Pagar de Terrenos	(2.696)	(7.792)
<b>Caixa Líquido (Consumido Pelas) Gerado Nas Atividades de Financiamento</b>	<b>(88.201)</b>	<b>120.851</b>
<b>(REDUÇÃO) DO SALDO DE DISPONIBILIDADES</b>		
	<b>(87.077)</b>	<b>(18.656)</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	6.921	12.757
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	93.998	31.413



## GLOSSÁRIO

---

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