

São Paulo, 13 de agosto de 2010 – 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 segundo trimestre e do primeiro semestre de 2010 (2T10 e 1S10). 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. As comparações referem-se ao segundo trimestre e primeiro semestre de 2009 (2T09 e 1S09), exceto onde indicado contrário.



## 2T10

**abrasca**  
companhia associada

**itag**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

**GSHP3  
NOVO  
MERCADO**  
BM&FBOVESPA

**igc**  
INSTITUTO DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

### RECEITA BRUTA CRESCE 14,3% E NOI CONSOLIDADO AUMENTA 25,7% COM MARGEM DE 87,2%

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no 2T10 atingiu R\$ 30,0 milhões, com crescimento de 14,3% em comparação a receita de R\$ 26,2 milhões no 2T09. No 1S10, a receita bruta foi de R\$ 59,1 milhões, com crescimento de 15,3% em relação ao 1S09.
- O NOI Consolidado do 2T10 alcançou R\$ 24,1 milhões, com margem de 87,2% e crescimento de 25,7% em relação aos R\$ 19,2 milhões no 2T09. No 1S10 o NOI consolidado foi de R\$ 46,9 milhões, com margem de 86,4% e crescimento de 23,0% em comparação com o 1S09.
- O Lucro Bruto no 2T10 foi de R\$ 22,0 milhões, com margem de 79,5% e crescimento de 29,4% em comparação aos R\$ 17,0 milhões do 2T09. No 1S10 o lucro bruto totalizou R\$ 42,4 milhões, com margem de 78,1% e crescimento de 25,7% em relação ao 1S09.
- O Ebitda Ajustado no 2T10 atingiu R\$ 19,5 milhões, com margem de 70,5% e crescimento de 18,3% em relação aos R\$ 16,5 milhões do 2T09. No 1S10, o EBITDA ajustado foi de R\$ 38,2 milhões, margem de 70,4%, com crescimento de 17,9% em comparação ao 1S09.

R\$ mil	2T09	2T10	Var.	1S09	1S10	Var.
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	181.275	187.738	3,6%	181.157	187.148	3,3%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	186.354	190.100	2,0%	186.354	190.100	2,0%
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>26.213</b>	<b>29.966</b>	<b>14,3%</b>	<b>51.311</b>	<b>59.138</b>	<b>15,3%</b>
Aluguel (Shoppings)	20.689	23.614	14,1%	40.360	46.654	15,6%
Serviços	5.524	6.352	15,0%	10.951	12.484	14,0%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>19.204</b>	<b>24.149</b>	<b>25,7%</b>	<b>38.109</b>	<b>46.868</b>	<b>23,0%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>16.506</b>	<b>19.531</b>	<b>18,3%</b>	<b>32.384</b>	<b>38.190</b>	<b>17,9%</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>4.677</b>	<b>50</b>	<b>-98,9%</b>	<b>13.971</b>	<b>(358)</b>	<b>-</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>7.027</b>	<b>2.256</b>	<b>-67,9%</b>	<b>18.600</b>	<b>4.315</b>	<b>-76,8%</b>
Margem NOI	83,3%	87,2%	3,9 p.p.	83,3%	86,4%	3,1 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	71,6%	70,5%	-1,1 p.p.	70,8%	70,4%	-0,4 p.p.
Margem Lucro Líquido Ajustado	20,3%	0,2%	-20,1 p.p.	30,5%	-0,7%	-31,2 p.p.
Margem FFO Ajustado	30,5%	8,1%	-22,3 p.p.	40,7%	8,0%	-32,7 p.p.
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	144,60	159,62	10,4%	283,24	316,00	11,6%
NOI por m <sup>2</sup>	105,95	128,63	21,4%	210,38	250,43	19,0%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	91,05	104,03	14,3%	178,78	204,07	14,1%
Lucro Líquido Ajustado por m <sup>2</sup>	25,80	0,27	-99,0%	77,13	(1,91)	-
FFO Ajustado por m <sup>2</sup>	38,76	12,02	-69,0%	102,68	23,06	-77,5%

#### 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

**Aline Prado**  
(11) 3045-1080  
aline.prado@firb.com

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

Após mais um trimestre, a General Shopping Brasil S/A reporta e comenta o desempenho da Companhia.

Comparando o 2º trimestre de 2010 (2T10) com o mesmo período do ano anterior (2T09) a receita bruta aumentou 14,3%, demonstrando um grande crescimento em base de “mesma área” (a Área Bruta Locável (ABL) cresceu 2% ao final do mesmo período) e também da base “real” (índice de inflação de 5,9% para o período).

O NOI cresceu 25,7% entre 2T09 a 2T10, índice maior que o do crescimento da Receita Bruta, e com melhoria de margem de 83,3% para 87,2%, refletindo ainda mais a eficiente administração dos custos. A vacância permaneceu estável em 4,1% do 2T09 para 2T10, com tendência de melhoria do portfólio adquirido para convergência de seu índice ao do portfólio original. Ainda assim, o custo de ocupação foi reduzido em 12% no mesmo período.

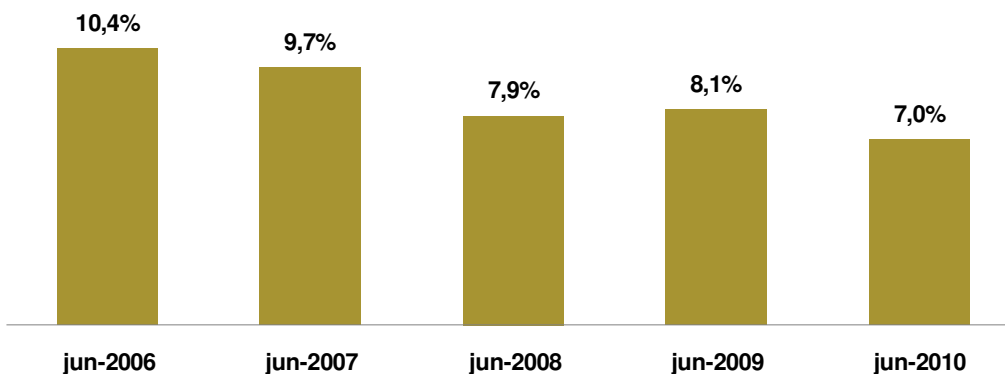
No 2T10, foi concluída a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) em distribuição pública e com uso dos recursos para a liquidação integral de débitos junto ao Banco Industrial e Comercial, Banco Tricury e Banco Paulista. Desta forma, a dívida foi alongada (só 6,6% da dívida vincenda em 2010), seu custo foi reduzido (custo bancário 315 Basis Points menor) e apenas 4,1% continuou atrelado ao CDI. Tendo sido tal emissão concluída em maio, os efeitos ainda não foram refletidos por um trimestre completo nas demonstrações financeiras.

O “greenfield” de Barueri, com projetos e obras em andamento, já ultrapassou 70% de sua ABL comercializada e segue no cronograma.

Ainda no 2T10 a Companhia exerceu a opção de compra de 20% adicionais do Outlet Premium São Paulo, em Itupeva.

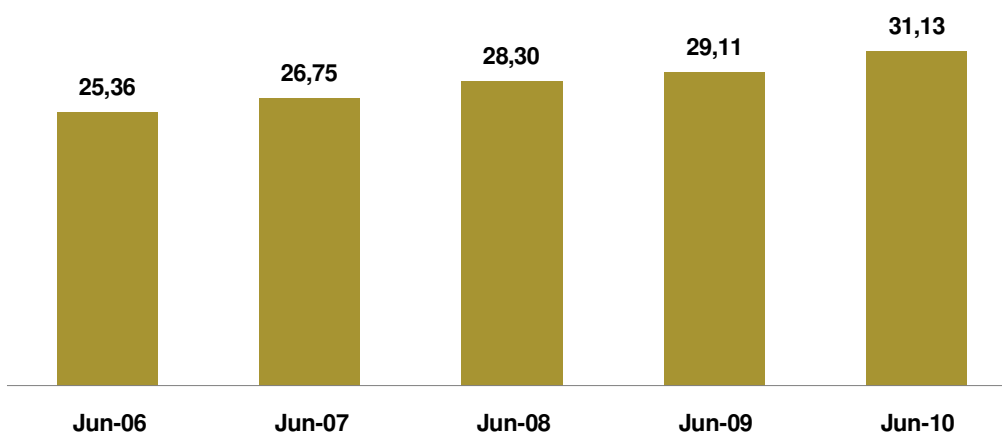
Avaliando as expectativas e cenários do setor, apesar de os fatores macroeconômicos ainda demonstrarem pontos muito positivos, esperamos para o próximo semestre uma desaceleração do crescimento varejista para números ligeiramente abaixo de dois dígitos.

**Taxa de Desocupação - meses de junho**



Fonte: PME - IBGE

**Evolução da Massa de Rendimentos<sup>1</sup>: meses de junho**  
(R\$ bilhões)



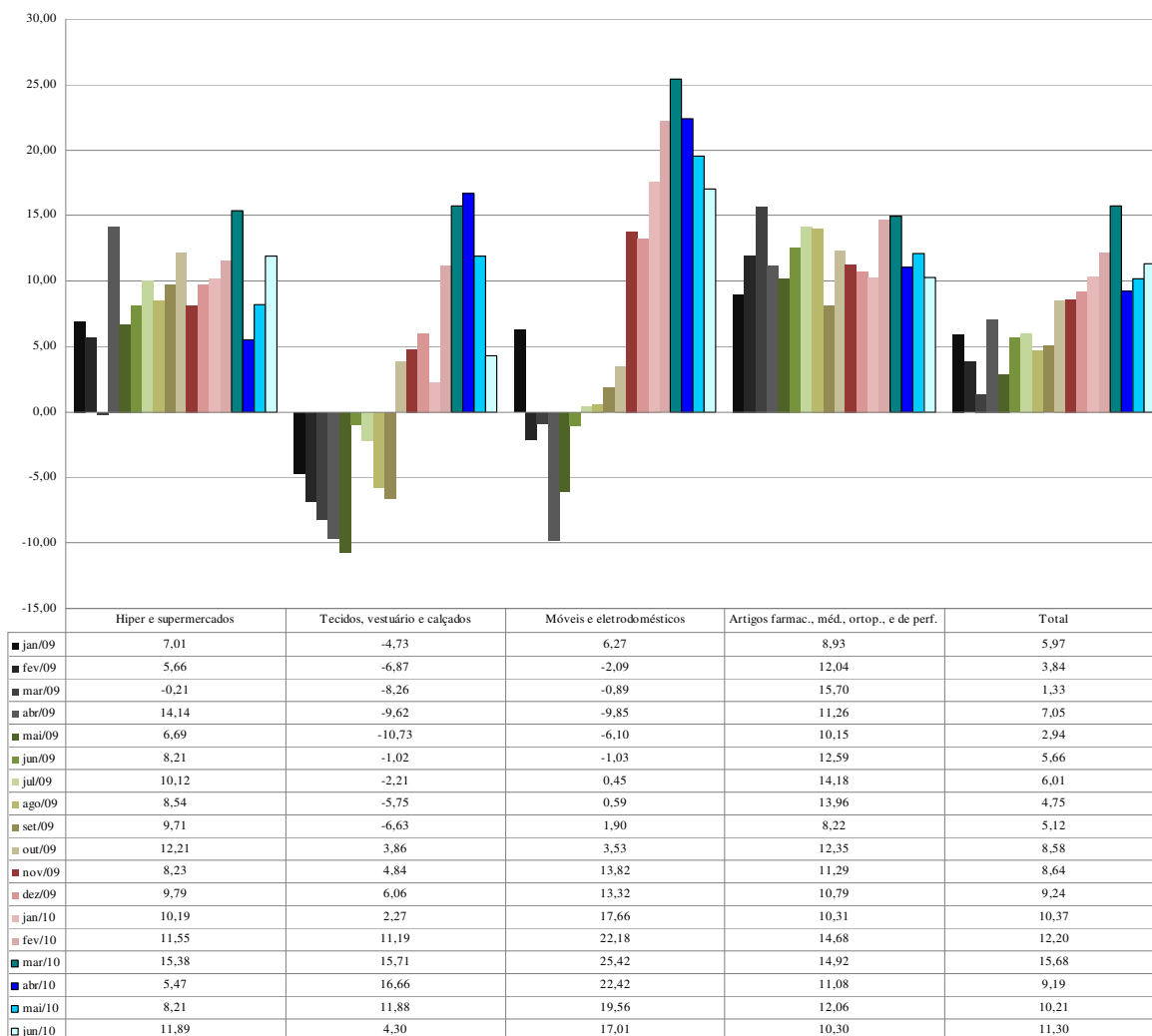
Fonte: PME - IBGE

<sup>1</sup>Massa de rendimento calculada com base na pop. ocupada e rendimento médio real habitual dos ocupados

<b>Índice de Confiança do Consumidor - Acumulado 1º Semestre</b>			
<b>Ano</b>	<b>Índice de Confiança do Consumidor</b>	<b>Índice de Expectativas de Consumo</b>	<b>Índice de Condições Econômicas Atuais</b>
<b>2008</b>	<b>12,1%</b>	<b>11,6%</b>	<b>12,8%</b>
<b>2009</b>	<b>-12,1%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-21,9%</b>
<b>2010</b>	<b>21,8%</b>	<b>18,9%</b>	<b>26,5%</b>

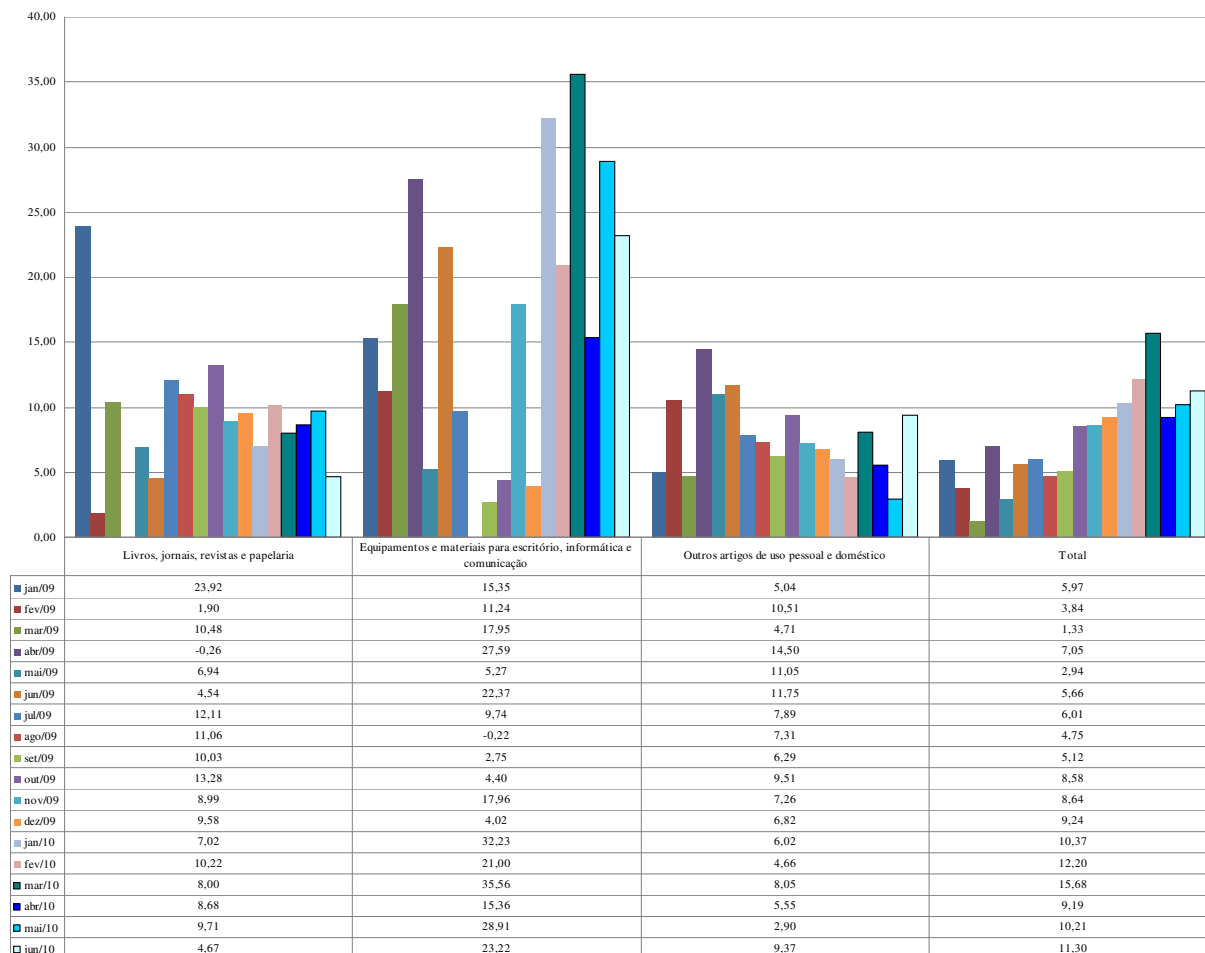
Fonte: Fecomércio

**Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (frente ao mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas**



Fonte: IBGE

**Desempenho do Setor Varejista: Variação Mensal (frente ao mesmo mês do ano anterior) do Volume de Vendas**



Fonte: IBGE

Agradecemos nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes dos shopping centers por sua contribuição ao sucesso da companhia.

*Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores*

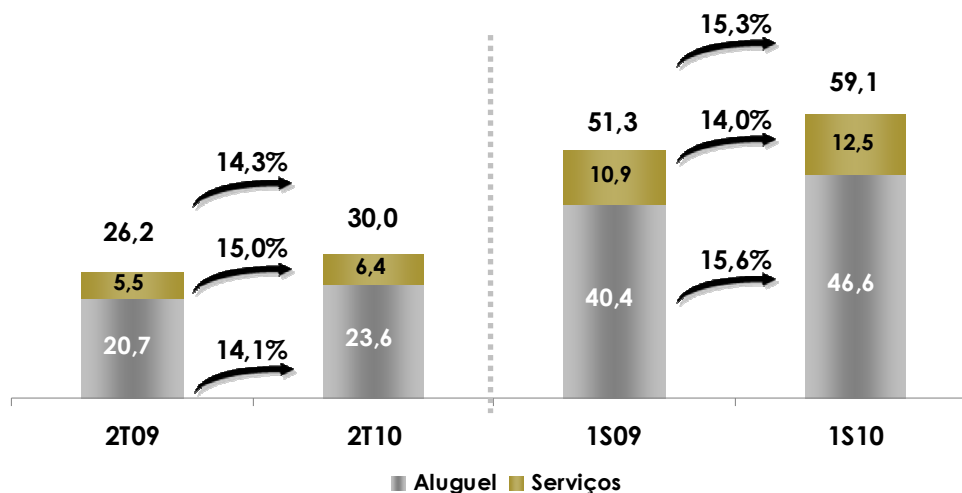
## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre foi de R\$ 30,0 milhões, representando um crescimento de 14,3% em relação ao 2T09. No 1S10, esta receita foi de R\$ 59,1 milhões, crescimento de 15,3% em relação ao mesmo período de 2009.

A receita bruta de aluguéis, que no 2T10 representou 78,8% da receita bruta total, totalizou R\$ 23,6 milhões, um crescimento de 14,1% em relação ao 2T09. No 1S10, esta receita foi de R\$ 46,6 milhões, um acréscimo de 15,6% em relação ao 1S09. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram os reajustes anuais e o crescimento real dos aluguéis, além do "turn around" e aumento de ABL do shopping Top Center e da inauguração do Outlet Premium.

A receita bruta de serviços no 2T10 totalizou R\$ 6,4 milhões, representando um crescimento de 15,0% em relação ao 2T09, e R\$ 12,5 milhões no 1S10, 14,0% de crescimento em comparação ao 1S09. No 2T10, as receitas de estacionamento totalizaram R\$ 4,9 milhões, um crescimento de R\$ 0,7 milhão, e no 1S10, representaram R\$ 9,5 milhões, acréscimo de R\$ 1,4 milhão. Este crescimento foi resultado da implantação da cobrança no shopping Unimart e do crescimento das receitas das demais operações.

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



## RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram no 2T10 R\$ 23,6 milhões, e R\$ 46,6 milhões no 1S10, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e merchandising.

As receitas de aluguel mínimo cresceram R\$ 2,2 milhões no 2T10 em relação ao 1T10, e R\$ 4,2 milhões de crescimento comparando o 1S10 com o 1S09. Este acréscimo foi

decorrente dos reajustes anuais e crescimento real dos aluguéis, do “turn around” e aumento de ABL do shopping Top Center e da inauguração do Outlet Premium.

O aluguel percentual de vendas cresceu 55,9% na comparação do 2T10 com o 2T09, e 60,9% no 1S10, em relação ao 1S09. Este crescimento foi em função da performance de vendas dos lojistas e da inauguração do Outlet Premium.

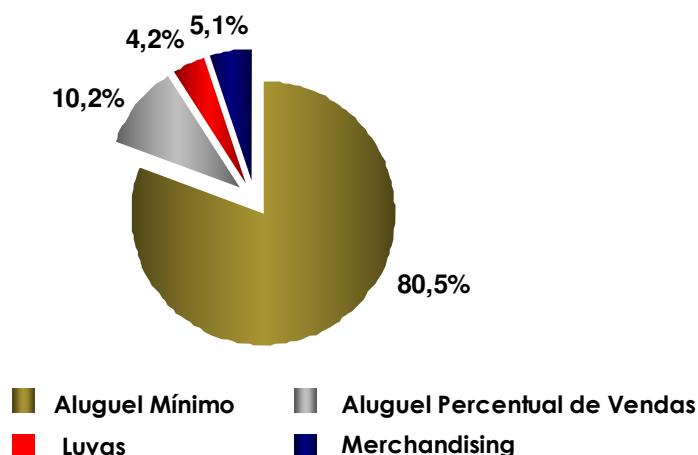
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 2T10 totalizaram R\$ 1,2 milhão com aumento de 7,3% em relação ao 2T09, e R\$ 2,5 milhões no 1S10, acréscimo de 23,3% em comparação ao 1S09.

**Composição da Receita de Aluguéis**

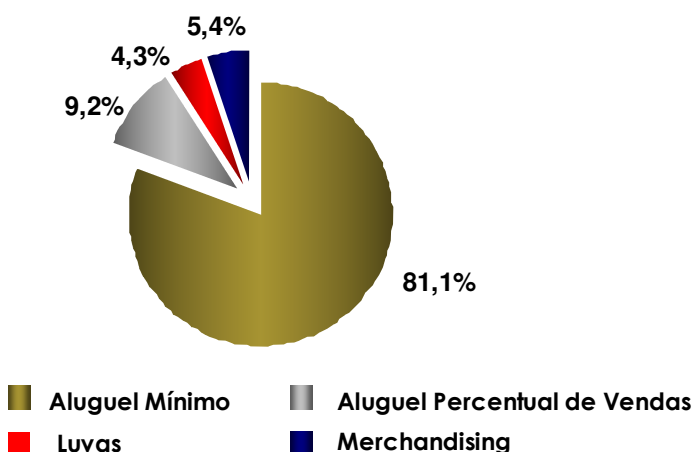
R\$ milhão	2T09	2T10	Var.	1S09	1S10	Var.
Aluguel Mínimo	16,8	19,0	13,0%	33,6	37,8	12,7%
Aluguel Percentual de Vendas	1,6	2,4	55,9%	2,7	4,3	60,9%
Luvras	1,2	1,0	-18,7%	2,1	2,0	-4,9%
Merchandising	1,1	1,2	7,3%	2,0	2,5	23,3%
<b>Total</b>	<b>20,7</b>	<b>23,6</b>	<b>14,1%</b>	<b>40,4</b>	<b>46,6</b>	<b>15,6%</b>

As receitas de aluguel mínimo representaram no 2T10, 80,5% da receita total de aluguéis, enquanto no 2T09 essas receitas representavam 81,3%. No 1S10, representou 81,1%, comparado com 83,2% no 1S09.

**RECEITA BRUTA DE ALUGUÉIS – 2T10**



**RECEITA BRUTA DE ALUGUÉIS – 1S10**



## RECEITA DE SERVIÇOS

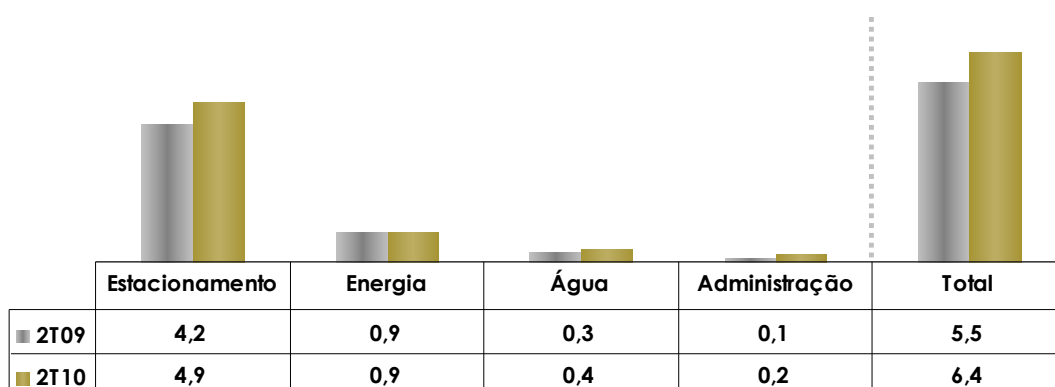
No 2T10 as receitas de serviços totalizaram R\$ 6,4 milhões, representando um crescimento de 15,0% em relação ao 2T09. No 1S10 foi de R\$ 12,5 milhões, acréscimo de 14,0% em comparação ao 1S09.

As receitas de estacionamento foram de R\$ 4,9 milhões, um crescimento de R\$ 0,7 milhão, equivalente a 16,7% de crescimento em relação ao 2T09, e no 1S10, representaram R\$ 9,5 milhões, acréscimo de R\$ 1,4 milhão, 17,0% maior que o 1S09. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança no shopping Unimart e do crescimento das receitas das demais operações.

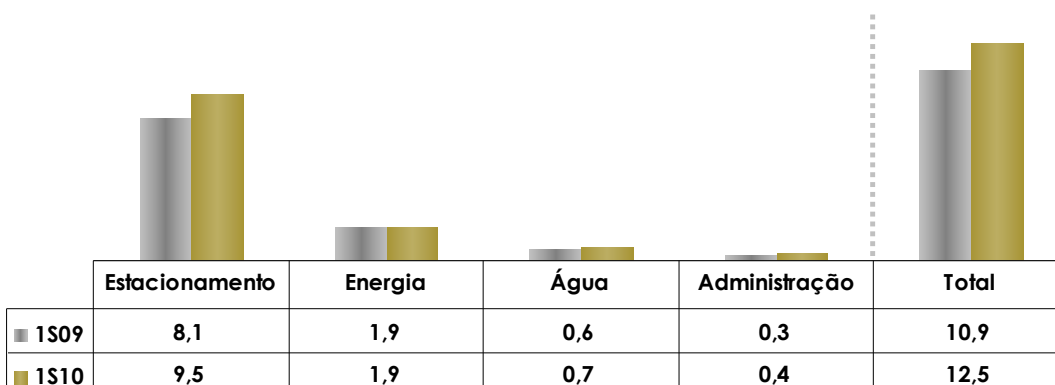
As receitas da gestão do suprimento de energia foram de R\$ 0,9 milhão no 2T10, a mesma receita em comparação ao 2T09, e no 1S10 R\$ 1,9 milhão, também a mesma receita em comparação ao 1S09.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 0,4 milhão, crescimento de 1,5% em relação ao 2T09, e R\$ 0,7 milhão no 1S10, acréscimo de 7,4%. Esta variação foi decorrente da inauguração do Outlet Premium.

### RECEITA DE SERVIÇOS – TRIMESTRE (R\$ milhões)



### RECEITA DE SERVIÇOS – SEMESTRE (R\$ milhões)





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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis a receita bruta totalizaram R\$ 2,3 milhões no 2T10, 7,6% da receita bruta, em comparação ao 2T09, que representou 12,1%. No 1S10, tivemos R\$ 4,9 milhões, 8,3% da receita bruta enquanto no 1S09, este percentual foi de 10,8%.

Os impostos (PIS/COFINS) totalizaram R\$ 1,6 milhão representando um crescimento de R\$ 0,2 milhão em relação ao 2T09. No 1S10, o montante foi de R\$ 3,2 milhões, um acréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado ao 1S09. Este aumento foi decorrente do crescimento do faturamento.

Os descontos e cancelamentos diminuíram 72,4% no 2T10, comparado ao 2T09. No 1S10, esta redução foi de 52,0% em comparação ao 1S09. Esta redução deve-se, principalmente, a redução desta prática no Auto Shopping.

## RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou, no 2T10, R\$ 27,7 milhões, um crescimento de 20,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S10, tivemos R\$ 54,2 milhões, 18,5% maior que o 1S09.

## CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram no trimestre um decréscimo de 6,1%, passando de R\$ 6,0 milhões no 2T09 para R\$ 5,7 milhões no 2T10. No 1S10, estes custos foram de R\$ 11,9 milhões, um decréscimo de 1,4% em comparação com o 1S09.

### Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	2T09*	2T10	Var.	1S09**	1S10	Var.
Pessoal	0,2	0,2	-1,0%	0,5	0,5	-7,7%
Depreciação	2,2	2,2	-2,9%	4,4	4,5	2,5%
Ocupação	2,4	2,1	-11,9%	4,8	4,4	-9,2%
Serviços de Terceiros	1,2	1,2	-0,9%	2,3	2,5	8,8%
<b>Total</b>	<b>6,0</b>	<b>5,7</b>	<b>-6,1%</b>	<b>12,0</b>	<b>11,9</b>	<b>-1,4%</b>

(\*) No 2T09, reclassificado R\$ 0,1 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 0,6 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

(\*\*) No 1S09, reclassificado R\$ 0,2 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 1,2 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

O custo de pessoal apresentou praticamente o mesmo montante no 2T10 e no 2T09, o mesmo acontecendo no 1S10 comparado com o 1S09.

Os custos de depreciação foram R\$ 2,2 milhões representando um decréscimo de 2,9% em relação ao 2T09, e no 1S10 tivemos R\$ 4,5 milhões, 2,5% maior que no 1S09.

Os custos de ocupação totalizaram no 2T10 R\$ 2,1 milhões, uma redução de R\$ 0,3 milhão em relação ao 2T09. No 1S10, este montante foi de R\$ 4,4 milhões, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com 1S09.

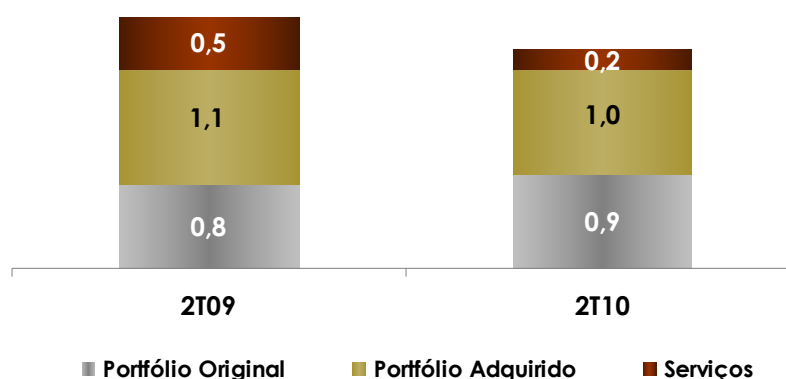
O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,9 milhão, praticamente o mesmo montante do 2T09, enquanto que no 1S10 o valor atingiu R\$ 3,7 milhões, uma redução de R\$ 0,3 milhão.

O custo de ocupação do portfólio original foi de R\$ 0,9 milhão no 2T10, e no 2T09 este custo foi de R\$ 0,8 milhão, já no 1S10 este montante foi de R\$ 1,8 milhão, crescimento de R\$ 0,3 milhão em comparação com o 1S09. Este acréscimo deve-se ao aumento da vacância no Internacional Shopping Guarulhos.

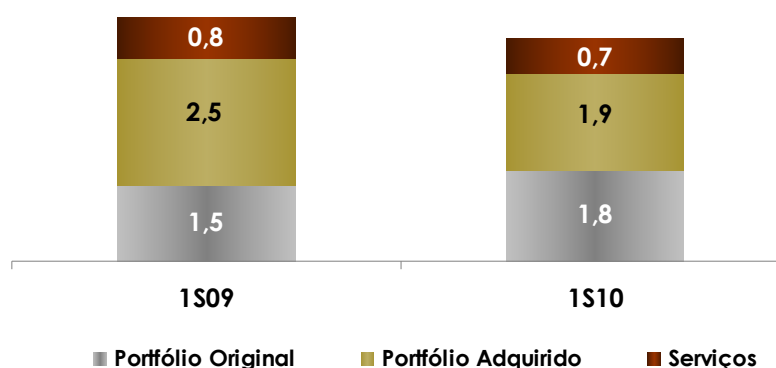
Os custos de ocupação do portfólio adquirido no 1T10 totalizaram R\$ 1,0 milhão, redução de R\$ 0,1 milhão em relação ao 2T09, e no 1S10 este valor foi R\$ 1,9 milhão, representando uma redução de R\$ 0,6 milhão comparado com o 1S09. Esta redução deve-se a diminuição da vacância neste portfólio.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,2 milhão no 2T10, no 2T09 estes custos foram de R\$ 0,5 milhão, enquanto que no 1S10 tivemos R\$ 0,7 milhão, um decréscimo de R\$ 0,1 milhão comparado com o 1S09. Esta redução foi decorrente dos custos de implantação no Shopping Unimart, inseridos no 2T09.

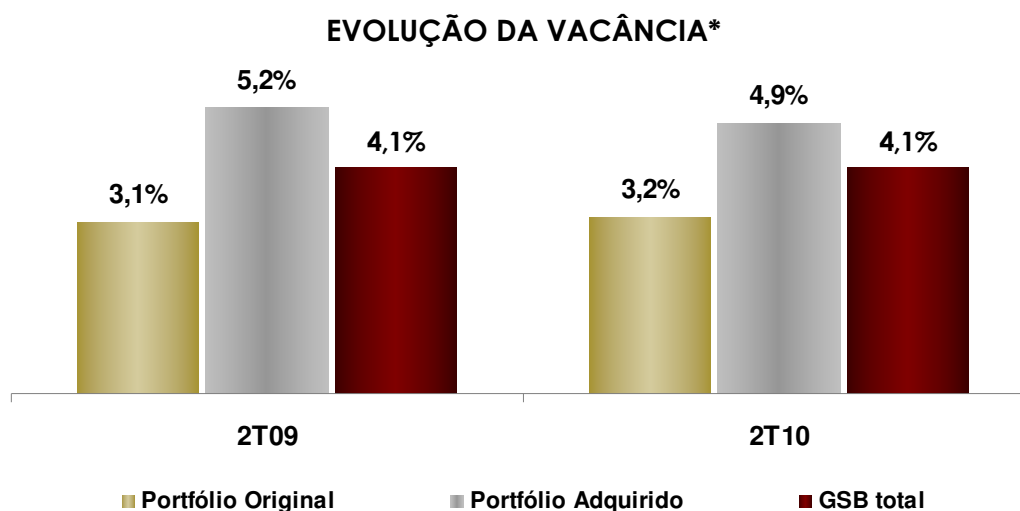
**CUSTO DE OCUPAÇÃO  
(R\$ milhões)**



**CUSTO DE OCUPAÇÃO  
(R\$ milhões)**

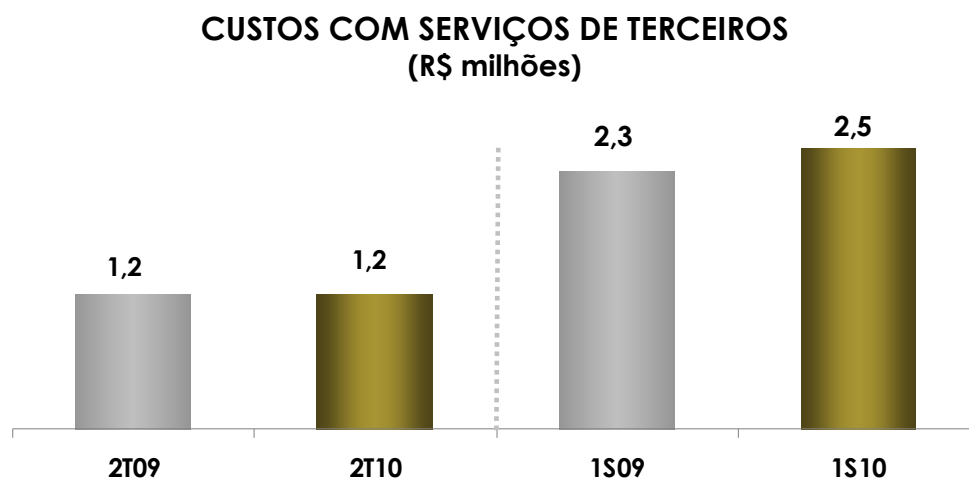


A vacância média total da Companhia nas operações de shopping center, excluído o Auto Shopping, no 2T10 foi de 4,1%, mesmo patamar do 2T09, sendo 3,2% no portfólio original e 4,9% no portfólio adquirido.



(\*) Operações de shopping center, exceto Auto Shopping

Os custos de serviços de terceiros no 2T10, basicamente estacionamentos, foram de R\$ 1,2 milhão, mesmo número do 2T09, enquanto que no 1S10 tivemos R\$ 2,5 milhões, um crescimento de R\$ 0,2 milhão em relação ao 1S09. Este crescimento foi decorrente da implantação das novas operações.

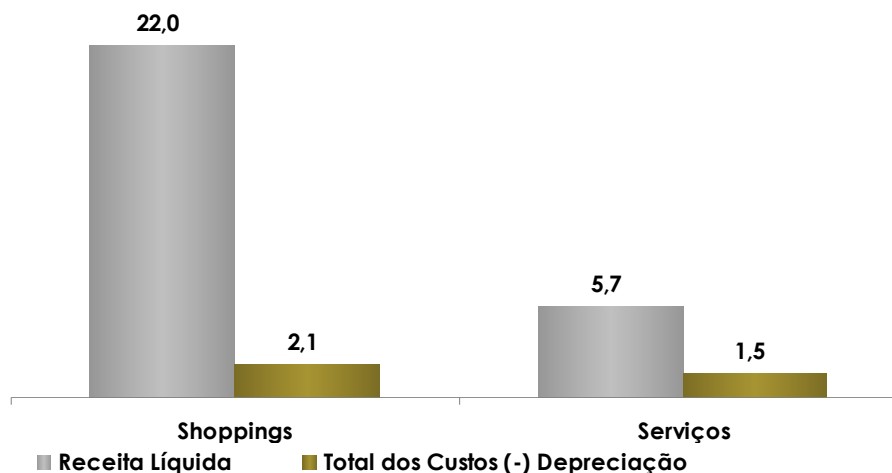


## LUCRO BRUTO

O lucro bruto de 2T10 foi de R\$ 22,0 milhões, com crescimento de 29,4% comparado aos R\$ 17,0 milhões do 2T09, margem de 79,5%. No 1S10, tivemos R\$ 42,4 milhões, e este aumento foi de 25,7%, com margem de 78,1%, em comparação com o 1S09.

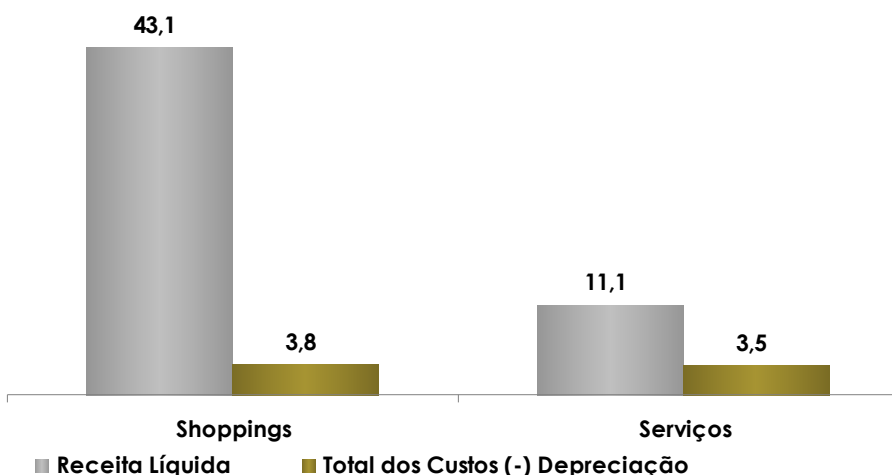
No 2T10 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 24,1 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 19,9 milhões e o de Serviços foi de R\$ 4,2 milhões.

**NOI – 2T10**  
(R\$ milhões)



Já no 1S10, tivemos R\$ 46,9 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 39,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 7,6 milhões.

**NOI – 1S10**  
(R\$ milhões)



**DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS**

As despesas operacionais e outras receitas operacionais totalizaram no 2T10 R\$ 4,8 milhões, representando um aumento de 60,8%, comparado com 2T09. No 1S10, este valor foi de R\$ 8,3 milhões, 15,0% maior que o 1S10.

**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

As despesas gerais e administrativas no 2T10 totalizaram R\$ 6,0 milhões, um aumento de R\$ 0,7 milhão em relação ao 2T09. No 1S10, este montante foi de R\$ 11,3 milhões, 4,0% maior que o 1S09.

## Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	2T09*	2T10	Var.	1S09**	1S10	Var.
Publicidade e Propaganda	0,2	0,2	0,0%	0,2	0,2	0,0%
PDD	0,1	0,0	-100,0%	0,1	0,3	200,0%
Despesas com Pessoal	1,9	2,6	36,8%	3,6	4,7	30,6%
Serviços de Terceiros	1,6	1,5	-6,3%	2,9	3,1	6,9%
Despesas Não Recorrentes	0,1	0,1	0,0%	1,3	(0,5)	-138,5%
Outras Despesas	1,4	1,6	14,3%	2,8	3,5	25,0%
<b>Total</b>	<b>5,3</b>	<b>6,0</b>	<b>13,7%</b>	<b>10,9</b>	<b>11,3</b>	<b>4,0%</b>

(\*) No 2T09, reclassificado R\$ 0,1 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 0,6 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

(\*\*) No 1S09, reclassificado R\$ 0,2 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 1,2 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

As variações das despesas gerais e administrativas foram decorrentes principalmente do aumento de despesas com pessoal.

As despesas de pessoal aumentaram em decorrência dos reajustes anuais de salários, aumento de quadro de funcionários em relação ao 2T09 e premiações.

## OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

As outras receitas operacionais são representadas por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios, recuperação de IPTU e seguros dos lojistas. No 2T10 as outras receitas operacionais foram de R\$ 1,2 milhão e no 2T09 de R\$ 2,3 milhões. Esta redução nas recuperações foi decorrente de recuperações extraordinárias no 2T09. No 1S10 as recuperações totalizaram R\$ 3,0 milhões e R\$ 3,6 milhões no 1S09.

### Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	2T09	2T10	Var.	1S09	1S10	Var.
Recup. Despesas Condominiais	(0,9)	(0,6)	-29,9%	(1,3)	(1,3)	-4,2%
Reversão de Contingências	(0,5)	(0,5)	0,0%	(0,9)	(0,9)	-1,0%
Alienação Venda Terreno	0,0	0,0	0,0%	0,0	(0,6)	0,0%
Outras Recuperações	(0,9)	(0,1)	-90,4%	(1,4)	(0,2)	-87,3%
<b>Total</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(1,2)</b>	<b>-47,9%</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,0)</b>	<b>-17,7%</b>

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 2T10 foi negativo em R\$ 14,1 milhões, e no 2T09 o resultado líquido financeiro foi negativo em R\$ 7,8 milhões, este acréscimo foi decorrente principalmente da variação positiva do IGP-M no 2T10, e negativa no 2T09, além do ganho na variação cambial no 2T09. No 1S10, tivemos R\$ 28,3 milhões negativo, comparados com os R\$ 5,2 milhões negativo no 1S09.

**Resultado Financeiro Líquido**

R\$ milhões	2T09	2T10	Var.	1S09	1S10	Var.
<b>Receitas</b>	<b>4,8</b>	<b>2,7</b>	<b>266,4%</b>	<b>23,8</b>	<b>3,4</b>	<b>-85,6%</b>
Desconto (BNDES)	0,0	0,0	-	15,2	0,0	-100,0%
Juros e Variação Monetária	1,9	2,7	266,4%	5,1	3,4	-32,5%
Variação Cambial	2,9	0,0	-	3,5	0,0	-100,0%
<b>Despesas</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(16,8)</b>	<b>11,7%</b>	<b>(29,0)</b>	<b>(31,7)</b>	<b>9,4%</b>
Juros e Variação Monetária	(12,6)	(16,7)	13,8%	(28,5)	(31,3)	10,1%
Variação Cambial	0,0	(0,1)	-76,9%	(0,5)	(0,4)	-24,9%
<b>Total</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(14,1)</b>	<b>79,2%</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(28,3)</b>	<b>441,0%</b>

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

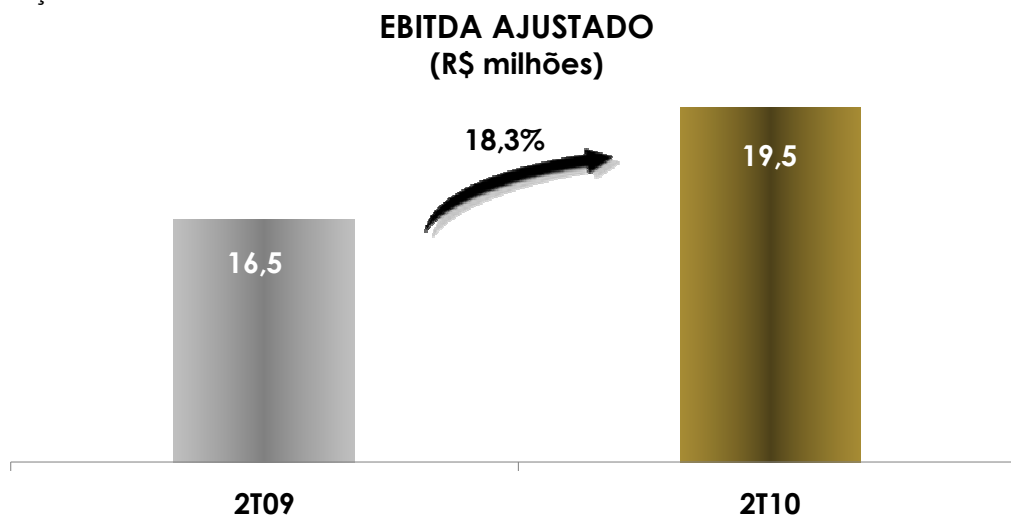
O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 2T10 foi de R\$ 3,2 milhões, e no 2T09 este valor foi de R\$ 1,6 milhão. Este crescimento foi decorrente do IR sobre o ganho na venda do imóvel do Top Center, referente a operação do CRI e um ajuste negativo de R\$ 0,8 milhão no 2T09, referente ao 1T09. No 1S10 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 5,6 milhões, uma redução de R\$ 3,0 milhões em comparação com o 1S09.

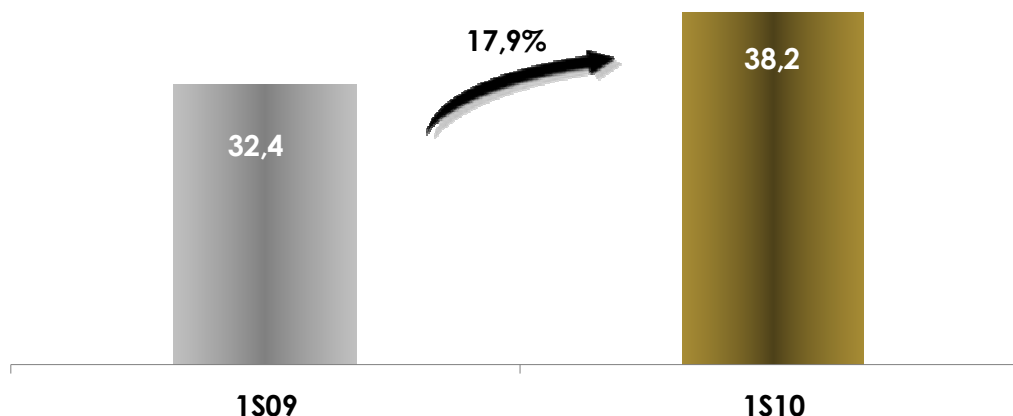
**RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO**

No 2T10 a companhia registrou lucro líquido ajustado de R\$ 0,1 milhão, em comparação aos R\$ 4,7 milhões no 2T09. No 1S10, o resultado líquido ajustado foi negativo em R\$ 0,4 milhão, comparado a o resultado líquido ajustado positivo de R\$ 14,0 milhões no 1S09.

**EBITDA AJUSTADO**

O EBITDA Ajustado no 2T10 foi de R\$ 19,5 milhões, com margem de 70,5%, e crescimento de 18,3% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 16,5 milhões. No 1S10, este valor foi de R\$ 38,2 milhões, margem de 70,4% e crescimento de 17,9% em comparação ao 1S09.



**EBITDA AJUSTADO**  
(R\$ milhões)

**Reconciliação do EBITDA Ajustado**

R\$ milhões	2T09	2T10	Var.	1S09	1S10	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>4,6</b>	<b>0,0</b>	-	<b>12,7</b>	<b>0,1</b>	<b>-98,8%</b>
(+) IRPJ / CSLL	1,6	3,2	97,0%	8,6	5,6	-35,0%
(+) Resultado Financeiro Líquido	7,8	14,1	79,2%	5,2	28,3	441,0%
(+) Depreciação e Amortização	2,4	2,1	-6,2%	4,6	4,7	0,9%
(+) Despesas Não Recorrentes	0,1	0,1	-29,9%	1,3	(0,5)	-138,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>16,5</b>	<b>19,5</b>	<b>18,3%</b>	<b>32,4</b>	<b>38,2</b>	<b>17,9%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>71,6%</b>	<b>70,5%</b>	<b>-1,1 p.p.</b>	<b>70,8%</b>	<b>70,4%</b>	<b>-0,4 p.p.</b>

**ESTRUTURA DE CAPITAL**

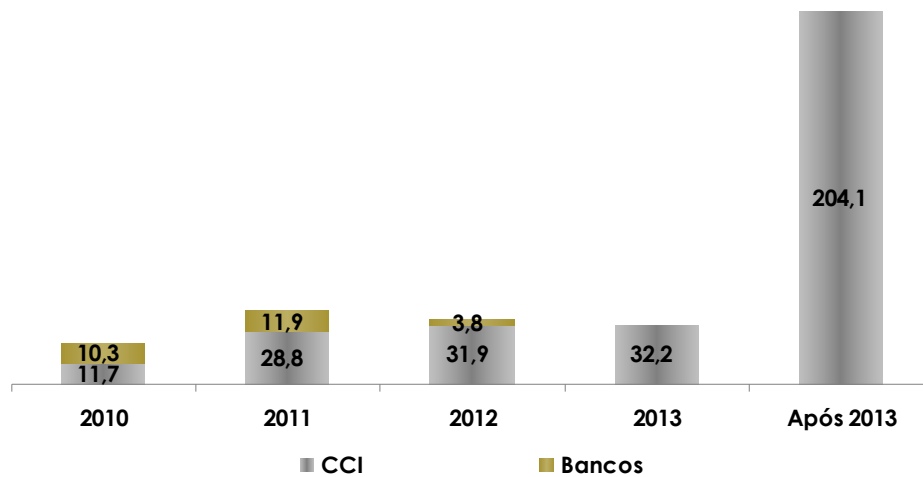
O endividamento bruto da Companhia em 30 de junho de 2010 totalizou R\$ 334,7 milhões. Em 31 de março de 2010 este endividamento era de R\$ 329,6 milhões.

Considerando a posição de disponibilidades da companhia em 30 de junho de 2010, de R\$ 36,5 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 298,2 milhões. No 1T10 o endividamento líquido foi de R\$ 272,2 milhões.

R\$ milhões								
Instituição Financeira	Indexador	Taxa	30/6/10	2010	2011	2012	2013	Após 2013
Bancos	CDI	5,85% a.a.	26,0	10,3	11,9	3,8	-	-
CCI - Nova União	IGP-M	11,00% a.a.	14,0	1,2	2,5	2,5	2,5	5,3
CCI - Unibanco	IGP-M	12,00% a.a.	64,7	2,6	5,7	6,4	7,2	42,8
CCI - Itaú BBA	TR	11,00% a.a.	170,3	4,0	11,9	14,1	13,3	127,0
CCI - RB CAPITAL	IPCA	9,90% a.a.	59,7	3,9	8,7	8,9	9,2	29,0
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>			<b>334,7</b>	<b>22,0</b>	<b>40,7</b>	<b>35,7</b>	<b>32,2</b>	<b>204,1</b>



**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO**  
R\$ milhões





**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO**

R\$ mil	2T09	2T10	Var.	1S09	1S10	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>26.213</b>	<b>29.966</b>	<b>14,3%</b>	<b>51.311</b>	<b>59.138</b>	<b>15,3%</b>
De Aluguéis	20.689	23.614	14,1%	40.360	46.654	15,6%
De Serviços	5.524	6.352	15,0%	10.951	12.484	14,0%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(3.163)</b>	<b>(2.277)</b>	<b>-28,0%</b>	<b>(5.561)</b>	<b>(4.911)</b>	<b>-11,7%</b>
Pis / Cofins	(1.417)	(1.579)	11,5%	(2.780)	(3.247)	16,8%
ISS	(242)	(283)	16,8%	(470)	(555)	18,0%
Descontos	(1.504)	(415)	-72,4%	(2.311)	(1.109)	-52,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>23.050</b>	<b>27.689</b>	<b>20,1%</b>	<b>45.750</b>	<b>54.227</b>	<b>18,5%</b>
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.040)	(5.671)	-6,1%	(12.038)	(11.865)	-1,4%
Pessoal	(247)	(245)	-1,0%	(525)	(485)	-7,7%
Depreciação	(2.194)	(2.131)	-2,9%	(4.397)	(4.506)	2,5%
Ocupação	(2.437)	(2.146)	-11,9%	(4.800)	(4.356)	-9,2%
Serviços de Terceiros	(1.162)	(1.149)	-0,9%	(2.316)	(2.518)	8,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>17.010</b>	<b>22.018</b>	<b>29,4%</b>	<b>33.712</b>	<b>42.362</b>	<b>25,7%</b>
Despesas Operacionais	(2.964)	(4.770)	60,8%	(7.254)	(8.341)	15,0%
Gerais e Administrativas	(5.232)	(5.951)	13,7%	(10.926)	(11.365)	4,0%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	2.268	1.181	-47,9%	3.672	3.024	-17,7%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>14.046</b>	<b>17.248</b>	<b>22,8%</b>	<b>26.458</b>	<b>34.021</b>	<b>28,6%</b>
Resultado Financeiro	(7.846)	(14.058)	79,2%	(5.234)	(28.317)	441,0%
<b>Resultado Antes do IR</b>	<b>6.200</b>	<b>3.190</b>	<b>-48,6%</b>	<b>21.224</b>	<b>5.704</b>	<b>-73,1%</b>
IR/CS - Correntes	(1.612)	(3.237)	100,8%	(8.530)	(5.578)	-34,6%
IR/CS - Diferidos	(21)	20	-	(21)	20	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>4.567</b>	<b>(27)</b>	<b>-</b>	<b>12.673</b>	<b>146</b>	<b>-98,8%</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

R\$ mil	30/06/10	31/03/10
<b>ATIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e Equivalentes de Caixa	26.301	46.567
Certificados de Recebíveis Imobiliários	405	376
Contas a Receber	22.292	20.425
Impostos a Recuperar	1.802	1.615
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28	28
Aplicações Financeiras Vinculadas	-	3.143
Outras Contas a Receber	1.496	2.423
<b>Total do Circulante</b>	<b>52.324</b>	<b>74.577</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Certificados de Recebíveis Imobiliários	867	900
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.135	6.144
Partes Relacionadas	18.688	17.928
Depósitos e Cauções	790	772
Contas a Receber	1.633	1.519
Aplicações Financeiras Vinculadas	10.201	7.685
Intangível	30.977	31.021
Imobilizado	723.928	705.434
<b>Total do Não Circulante</b>	<b>793.219</b>	<b>771.403</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>845.543</b>	<b>845.980</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	3.915	4.411
Empréstimos e Financiamentos	16.301	64.734
Contas a Pagar - Compra de Imóveis	2.616	3.506
Salários e Encargos Sociais	1.238	1.595
Impostos, Taxas e Contribuições	24.871	26.339
Impostos Parcelados	3.410	3.707
Cédulas de Créditos Imobiliários	27.298	19.470
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	413	413
Partes Relacionadas	14.952	16.964
Outras Contas a Pagar	4.622	6.500
<b>Total do Circulante</b>	<b>99.636</b>	<b>147.639</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e Financiamentos	9.727	14.887
Contas a Pagar - Compra de Imóveis	116	573
Receitas de Cessões a Apropriar	13.242	12.865
Impostos Parcelados	16.962	14.652
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.076	20.105
Provisão para Contingências	6.737	7.058
Cédulas de Créditos Imobiliários	281.385	230.512
<b>Total do Não Circulante</b>	<b>348.245</b>	<b>300.652</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>397.662</b>	<b>397.689</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>845.543</b>	<b>845.980</b>

**FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO**

R\$ mil	30/6/10	30/6/09
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro líquido do semestre</b>	<b>146</b>	<b>12.673</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do semestre com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciações e amortizações	4.672	4.619
Resultado líquido de ativo imobilizado alienado	(1.428)	-
Baixas de ativo imobilizado	790	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	300	38
Receitas de aluguéis a faturar	(2.092)	-
Constituição de provisão para contingência	-	346
Reversão de provisão para contingências	(932)	(933)
IR e CS diferidos	(20)	21
Multas	-	1.872
Encargos financeiros	27.064	3.909
<b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:</b>		
Contas a receber	3.800	(827)
Impostos a recuperar	(391)	(49)
Outras contas a receber	263	115.114
Depósitos e cauções	(26)	(66)
<b>Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:</b>		
Fornecedores	(639)	(8.260)
Impostos, Taxas e Contribuições	2.079	6.272
Salários e Encargos Sociais	(318)	405
Receita de Cessões a Apropriar	165	1.363
Outras Contas a Pagar	(444)	(14.530)
<b>Caixa Líquido Gerado Pelas Atividades Operacionais</b>	<b>32.989</b>	<b>121.967</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Recebimento de Bens Destinados A Venda	26.822	-
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e de Itens do Ativo Intangível	(22.841)	(23.502)
<b>Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades de Investimento</b>	<b>3.981</b>	<b>(23.502)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Captação de Empréstimos, Financiamentos e CCI	73.611	12.854
Aplicação Financeira Vinculada	597	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(69.267)	(195.112)
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e CCI	(18.104)	-
Pagamento de Contas a Pagar - Compra de Imóveis	(3.465)	(2.498)
Partes Relacionadas	(6.184)	-
<b>Caixa Líquido Utilizado Pelas Atividades de Financiamento</b>	<b>(22.812)</b>	<b>(184.756)</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>14.158</b>	<b>(86.291)</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Semestre	26.301	7.707
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Semestre	12.143	93.998

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

## GLOSSÁRIO

---

<b>ABL Própria</b>	Área bruta locável ponderada pela participação da Companhia nos Shopping Centers.
<b>ABL Total</b>	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
<b>Aluguel Mínimo</b>	Aluguel base, definido em contrato de locação.
<b>Aluguel Percentual de Vendas</b>	Diferença entre o aluguel mínimo e o aluguel com base no percentual de vendas do lojista.
<b>CPC 06</b>	Pronunciamento emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil que trata da linearização da receita.
<b>EBITDA Ajustado</b>	Refere-se ao lucro bruto menos as despesas operacionais, mais a depreciação e amortização acrescida das despesas não recorrentes.
<b>EBITDA Ajustado por 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.