

São Paulo, 15 de maio 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 1T12. 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.



1T12



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 RI

Marcio Snioka
Superintendente de RI

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

EBITDA AJUSTADO CRESCEU 26,4% COM MARGEM DE 70,4% NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2012

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no primeiro trimestre de 2012 - 1T12 - atingiu R\$ 40,9 milhões, com crescimento de 24,6% em comparação à receita de R\$ 32,8 milhões no primeiro trimestre de 2011 - 1T11.
- O NOI Consolidado do 1T12 registrou R\$ 33,5 milhões, com margem de 88,0% e crescimento de 24,6% em relação aos R\$ 26,9 milhões no 1T11.
- O Lucro Bruto no 1T12 foi de R\$ 29,9 milhões, com margem de 78,6% e crescimento de 22,8% em comparação aos R\$ 24,4 milhões do 1T11.
- Ebitda ajustado no 1T12 atingiu R\$ 26,8 milhões, com margem de 70,4% e crescimento de 26,4% em relação aos R\$ 21,2 milhões do 1T11.
- Emissão de bônus perpétuos subordinados no valor de US\$ 150 milhões.

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	1T11	1T12	Var.
Receita Bruta Total	32.836	40.909	24,6%
Aluguel (Shoppings)	25.978	32.024	23,3%
Serviços	6.858	8.885	29,6%
NOI Consolidado	26.882	33.490	24,6%
EBITDA Ajustado	21.202	26.792	26,4%
Resultado Líquido Ajustado	3.772	6.827	81,0%
FFO Ajustado	6.380	10.780	69,0%
Margem NOI	87,8%	88,0%	0,2 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	69,3%	70,4%	1,1 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	12,3%	17,9%	5,6 p.p.
Margem FFO Ajustado	20,8%	28,3%	7,5 p.p.
Receita Bruta por m ²	172,73	192,07	11,2%
NOI por m ²	141,41	157,24	11,2%
EBITDA Ajustado por m ²	111,53	125,79	12,8%
Resultado Líquido Ajustado m ²	19,84	32,05	61,5%
FFO Ajustado por m ²	33,56	50,61	50,8%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	190.100	212.989	12,0%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	190.100	212.989	12,0%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Após mais um trimestre a administração da companhia vem reportar o desempenho operacional e financeiro da mesma, como adiante detalhado nos relatórios preparados.

A companhia apresentou um aumento da receita total entre o 1º trimestre de 2011 (1T11) e o 1º trimestre de 2012 (1T12) na ordem de 24,6%, sendo o aumento das receitas de aluguel em 23,3% e da receita de serviços em 29,6%.

Já o aumento da receita de mesmas áreas no 1T12 sobre 1T11 foi de 12,0%, enquanto as Vendas de Mesmas Áreas apresentaram crescimento de 12,4% e as Vendas Totais cresceram 20%.

O NOI da Companhia apresentou crescimento de 24,6% no 1T12 sobre 1T11 e ligeira expansão de margem de 87,8% para 88,0%, enquanto o EBITDA ajustado cresceu 26,4% e também com ligeira expansão de margem de 69,3% para 70,4%.

Destacamos o maior aumento proporcional das despesas gerais e administrativas nas despesas de publicidade/propaganda e de comercialização, em grande parte por conta dos esforços de comercialização vinculados aos novos projetos e às expansões em andamento.

No resultado financeiro, chamamos a atenção para o resultado positivo (receita) da variação cambial sobre o endividamento da Companhia, em parte contrabalanceando efeitos negativos dos últimos trimestres, mas lembrando que os efeitos sobre o caixa da Companhia procuram ser mitigados com a política de "hedge" dos juros, como descrito no relatório.

No 1T12, a companhia ainda concluiu captação de Bônus de Dívida Perpétuos Subordinados (como descritos no relatório) no montante de US\$150 milhões, destinados principalmente ao desenvolvimento de novos *Outlet Centers*. Por suas características, os Bônus tiveram 50% de seu montante considerado como Capital pelas agências classificadoras de risco que os monitoram (Fitch e Moody's), apesar de, para contabilização consolidada brasileira, os classificarmos como Dívida.

Pretendemos, assim, expandir nosso portfólio desse tipo de empreendimento a 7 (sete) empreendimentos em operação até o final de 2014, na qualidade de sermos a única Companhia já com a experiência de empreendimentos desenvolvidos nesse segmento no país.

Agradecemos nossos colaboradores (em especial Regis E. Bachega, que se foi recentemente), lojistas, clientes e visitantes de nossos Shopping Centers por sua contribuição.

Alessandro Poli Veronezi,
Diretor de Relações com Investidores

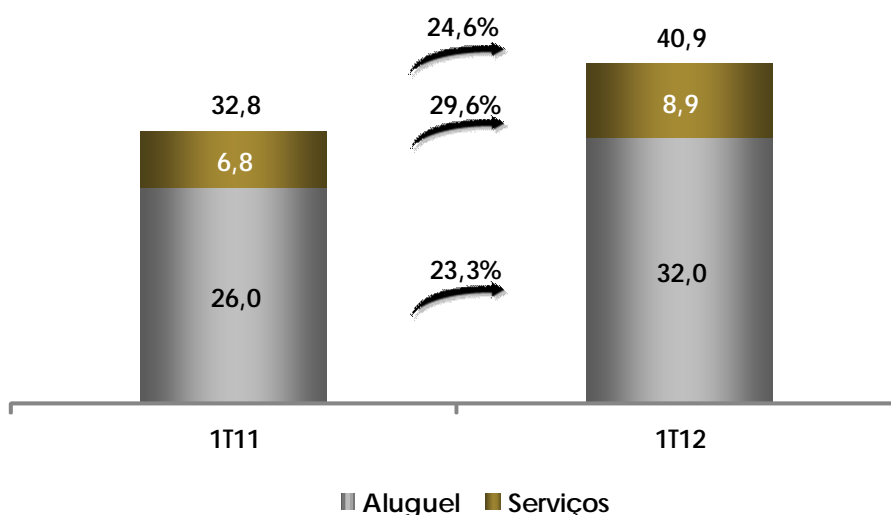
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre registrou R\$ 40,9 milhões, representando um crescimento de 24,6% em relação ao 1T11.

A receita bruta de aluguéis, que no 1T12 representou 78,3% da receita bruta total, totalizou R\$ 32,0 milhões, um crescimento de 23,3% em relação ao 1T11. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram: as receitas do Parque Shopping Barueri, inaugurado em novembro de 2011 e o aumento da participação no shopping Light - de 70% para 85%, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 1T12 totalizou R\$ 8,9 milhões, representando um crescimento de 29,6% em relação ao 1T11.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 32,0 milhões no 1T12, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	1T11	1T12	Var.
Aluguel Mínimo	19,9	24,0	20,4%
Aluguel Percentual de Vendas	2,3	2,9	27,6%
Luvras	1,1	1,4	35,9%
Merchandising	1,6	2,0	24,6%
Linearização da Receita	1,1	1,7	51,6%
Total	26,0	32,0	23,3%

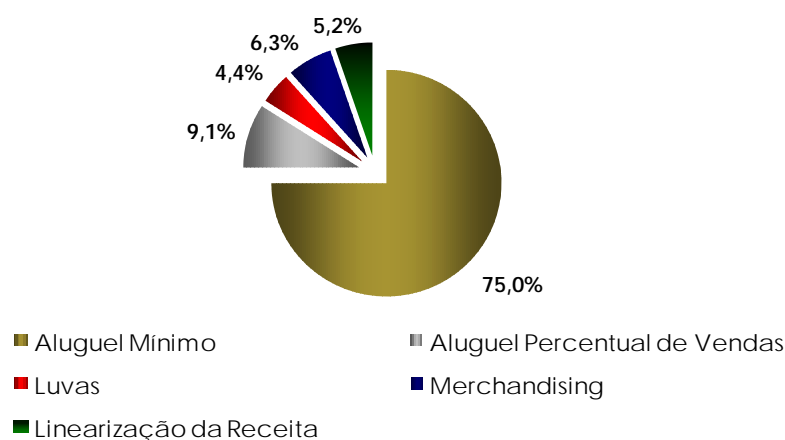
As receitas de aluguel mínimo no 1T12 cresceram R\$ 4,1 milhões, ou 20,4%, em relação ao 1T11.

O aluguel percentual de vendas cresceu 27,6% na comparação entre os dois períodos, reflexo da boa performance do varejo.

Os aluguéis temporários (Merchandising) do 1T12 totalizaram R\$ 2,0 milhões, crescimento de R\$ 0,4 milhão, ou 24,6% comparado com o 1T11.

As receitas de aluguel mínimo representaram no 1T12 75,0% da receita total de aluguéis, enquanto no 1T11 representavam 76,6%.

RECEITA DE ALUGUÉIS - 1T12



RECEITA DE SERVIÇOS

No 1T12 as receitas de serviços totalizaram R\$ 8,9 milhões, representando um crescimento de 29,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	1T11	1T12	Var.
Estacionamento	5,2	6,2	19,8%
Energia	0,9	1,0	4,7%
Água	0,4	1,0	148,5%
Administração	0,3	0,7	116,2%
Total	6,8	8,9	29,6%

As receitas de estacionamento no 1T12 foram de R\$ 6,2 milhões, um crescimento de R\$ 1,0 milhão, equivalente a 19,8% de crescimento em relação ao 1T11. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança no Parque Shopping Barueri (Nov/11), além do crescimento das receitas das demais operações.

As receitas de gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,0 milhão no 1T12, praticamente o mesmo patamar comparado com o mesmo período do ano anterior.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,0 milhão no 1T12 e no 1T11 foram R\$ 0,4 milhão.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 2,9 milhões no 1T12, 7,0% da receita bruta enquanto no 1T11 representaram 6,8%.

Os impostos sobre faturamento (PIS/COFINS/ISS) totalizaram R\$ 2,3 milhões no 1T12, representando um aumento de R\$ 0,6 milhão em relação ao 1T11.

Neste trimestre, os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,6 milhão, mesmo patamar do 1T11.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou, no 1T12, R\$ 38,0 milhões, um crescimento de 24,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 1T12 os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 30,1%, ficando em R\$ 8,1 milhões.

Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	1T11	1T12	Var.
Pessoal	0,3	0,4	55,8%
Depreciação	2,4	3,5	41,6%
Ocupação	1,9	2,2	15,3%
Serviços de Terceiros	1,6	2,0	25,0%
Total	6,2	8,1	30,1%

Custo de Pessoal

O custo de pessoal foi de R\$ 0,4 milhão neste trimestre, apresentando um acréscimo de 55,8% em relação ao 1T11.

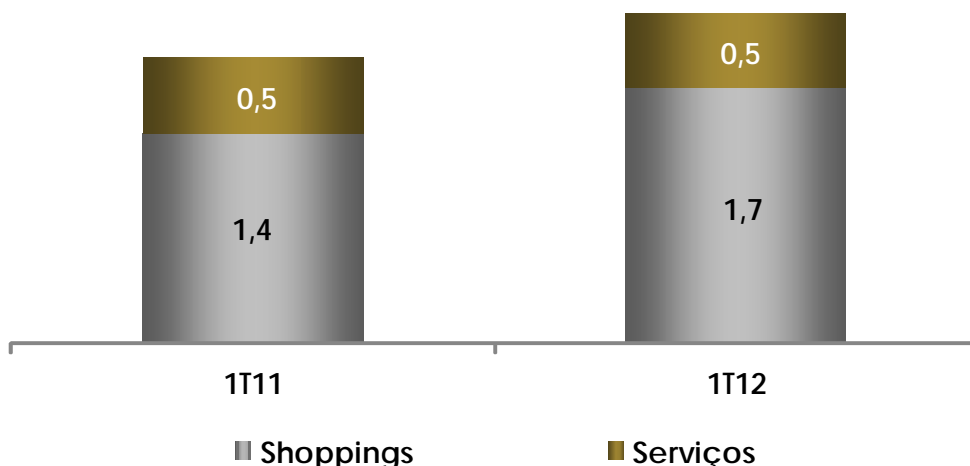
Custo de Depreciação

O custo de depreciação foi de R\$ 3,5 milhões no 1T12, 41,6% maior que no 1T11.

Custo de Ocupação

Neste trimestre, o custo de ocupação totalizou R\$ 2,2 milhões, R\$ 0,3 milhão ou 15,3% maior que no 1T11.

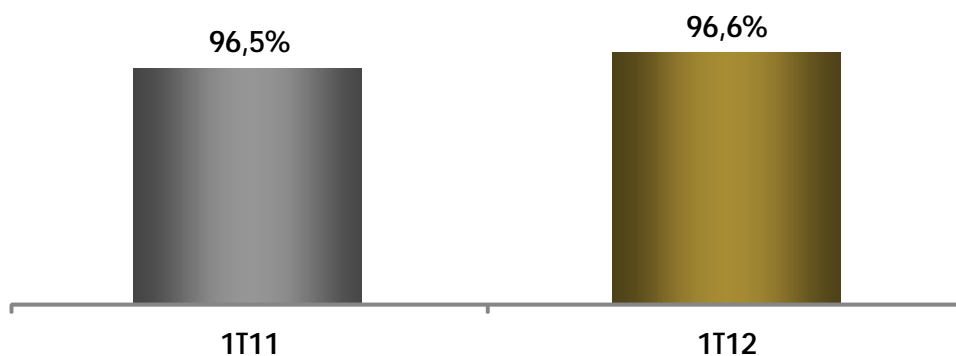
CUSTO DE OCUPAÇÃO
(R\$ milhões)



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,7 milhão no 1T12, acréscimo de R\$ 0,3 milhão em relação ao 1T11.

O custo de ocupação das empresas de serviços totalizou R\$ 0,5 milhão no 1T12, mesmo patamar em relação ao 1T11.

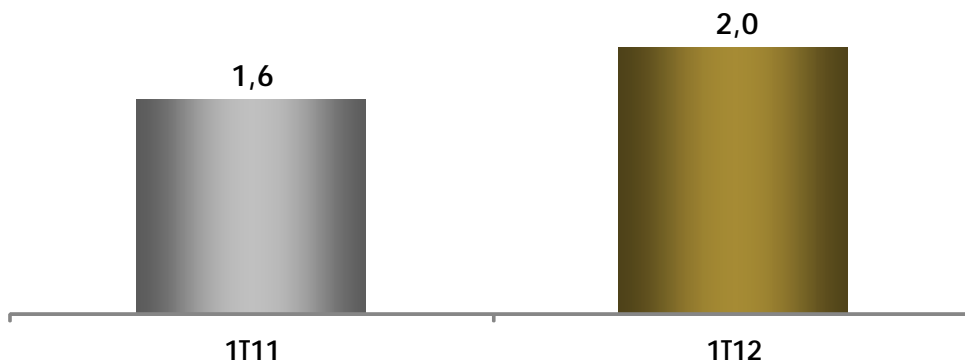
EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Custo de Serviços de Terceiros

O custo de serviços de terceiros no 1T12, relativo a estacionamentos, foi de R\$ 2,0 milhões, um acréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com o 1T11. Este crescimento foi decorrente da implantação da operação de estacionamento no Parque Shopping Barueri, além de aumento nas demais operações.

CUSTO COM SERVIÇOS DE TERCEIROS
(R\$ milhões)

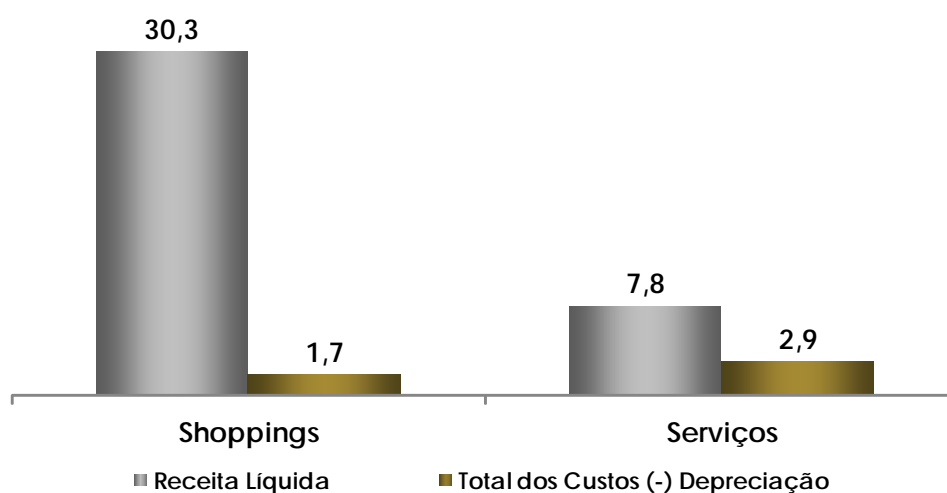


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 1T12 foi de R\$ 29,9 milhões, margem de 78,6%, com crescimento de 22,8% comparado aos R\$ 24,4 milhões no 1T11.

No 1T12 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 33,5 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 28,6 milhões e o de Serviços foi de R\$ 4,9 milhões.

NOI - 1T12
(R\$ milhões)



DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

No 1T12, as despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido de R\$ 1,7 milhão, decorrentes do aumento de R\$ 2,8 milhões nas Despesas Gerais e Administrativas, parcialmente compensado pelo aumento das Outras Receitas Operacionais de R\$ 1,1 milhão.

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	1T11	1T12	Var.
Despesas Operacionais	6,9	9,7	41,3%
Outras Receitas Operacionais	(1,1)	(2,2)	95,6%
Total	5,8	7,5	30,8%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T12 totalizaram R\$ 9,7 milhões, representando um aumento de 41,3%, comparado com 1T11.

Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	1T11	1T12	Var.
Publicidade e Propaganda	0,3	0,9	208,7%
Despesas com Pessoal	2,5	3,0	19,3%
Serviços de Terceiros	1,9	2,5	32,9%
Despesas de Comercialização	0,6	1,0	76,0%
Não Recorrentes	-	0,5	-
Outras Despesas	1,6	1,8	17,0%
Total	6,9	9,7	41,3%

Neste trimestre, os principais itens que contribuíram para o aumento das despesas gerais e administrativas foram: (i) despesas de comercialização e marketing, referentes aos *greenfields*; (ii) acréscimo nas despesas de pessoal em função dos reajustes anuais de salários e aumento de quadro de funcionários.

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

As outras receitas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios e outras recuperações em geral. No 1T12 as outras receitas operacionais foram de R\$ 2,2 milhões em comparação com R\$ 1,1 milhão no 1T11.

Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	1T11	1T12	Var.
Recup. Despesas Condominiais	(0,3)	(0,2)	-26,7%
Reversão de Provisão para Riscos	(0,5)	-	-
Outras Recuperações	(0,3)	(2,0)	459,8%
Total	(1,1)	(2,2)	95,6%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 1T12 foi negativo em R\$ 12,5 milhões, e no 1T11 o resultado ficou negativo em R\$ 11,1 milhões. Apesar do aumento da dívida da companhia, as despesas com juros tiveram pequena variação no período, sendo a perda com derivativos a principal causa do aumento das despesas financeiras, parcialmente compensado pela variação cambial positiva no trimestre.

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	1T11	1T12	Var.
Receitas	9,9	13,6	38,3%
Juros e Variação Monetária	1,7	1,9	6,2%
Variação Cambial	8,2	11,7	45,3%
Despesas	(21,0)	(26,1)	24,4%
Juros e Variação Monetária	(12,2)	(8,7)	-29,3%
Ganhos/perdas com derivativos	-	(4,6)	-
Juros sobre Bônus Perpétuos	(8,8)	(12,8)	46,3%
Total	(11,1)	(12,5)	12,2%

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Política de Gestão de Riscos visa à proteção da companhia contra variações que possam afetar a liquidez através da utilização de instrumentos financeiros derivativos ou de aplicações financeiras em dólar.

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.

Com a emissão dos bonds, a estratégia da companhia consiste em manter pelo menos 24 meses 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 critérios de custo e rentabilidade.

Durante 1T12, a companhia registrou perdas de R\$ 4.637 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 pagamentos de R\$ 4.554 mil, já impactaram o caixa da Companhia.

Em 31 de março de 2012, o mapa de exposição da companhia para os próximos 24 meses era o seguinte:

Instrumentos Financeiros

US\$ mil	2012	2013	2014	Total
Exposição	27.750	43.000	15.250	86.000
Total de hedge com instrumentos não derivativos	21.500	18.000	14.000	53.500
Total de hedge com instrumentos derivativos	6.250	25.000	1.250	32.500
Cobertura	100%	100%	100%	100%

Instrumento Derivativo - exposição	2012	2013	2014	Total
Preço Inicial - R\$/US\$	1,9173	1,9173	1,7842	1,9122
Nocional em US\$ mil	6.250	25.000	1.250	32.500
Valor Justo em R\$ mil	(31)	(122)	(6)	(159)

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 1T12 foi de R\$ 3,5 milhões, e no 1T11 este valor foi de R\$ 3,7 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

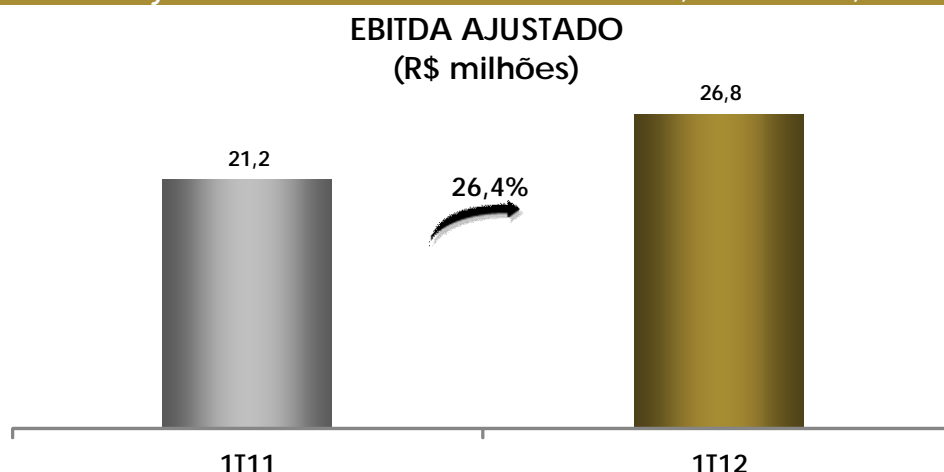
No 1T12 a companhia registrou lucro líquido de R\$ 6,4 milhões, em comparação com um lucro líquido de R\$ 3,8 milhões no 1T11, o que representa um crescimento de 68,8%.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 1T12 foi de R\$ 26,8 milhões, com margem de 70,4%, e acréscimo de 26,4% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 21,2 milhões.

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	1T11	1T12	Var.
Resultado líquido	3,8	6,4	68,8%
(+) IRPJ / CSLL	3,7	3,5	-4,7%
(+) Resultado Financeiro Líquido	11,1	12,5	12,2%
(+) Depreciação e Amortização	2,6	3,9	51,6%
(+) Despesas Não Recorrentes	-	0,5	-
EBITDA Ajustado	21,2	26,8	26,4%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>69,3%</i>	<i>70,4%</i>	<i>1,1 p.p.</i>



ESTRUTURA DE CAPITAL

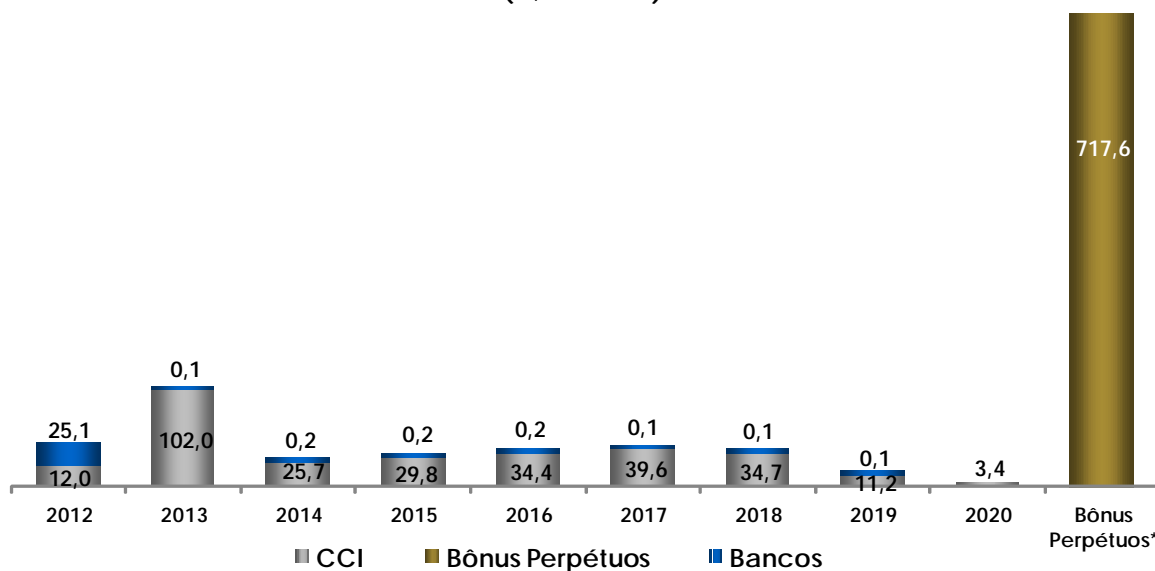
O endividamento bruto da Companhia em 31 de março de 2012 totalizou R\$ 1.036,5 milhões. Em 31 de dezembro de 2011 este endividamento era de R\$ 690,5 milhões.

Considerando a posição de caixa da companhia (caixa e equivalentes de caixa e outras aplicações financeiras) em 31 de março de 2012, de R\$ 492,7 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 543,8 milhões. No 4T11 o endividamento líquido foi de R\$ 478,2 milhões.

R\$ milhões														
Instituição Financeira	Vencim.	Indexador	Taxa a.a.	31/3/12	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bônus Perpétuos
BANCO PINE S/A.	Mai/12	CDI	6,8%	25,1	25,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BNDES - PINE	Set/19	-	8,7%	1,0	-	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	-	-
CCI - ITAÚ BBA	Jun/18	TR	11,0%	152,4	9,3	17,1	20,0	23,2	26,9	31,0	24,9	-	-	-
CCI - RB CAPITAL	Abr/20	IPCA	9,9%	60,4	2,7	4,9	5,7	6,6	7,5	8,6	9,8	11,2	3,4	-
CCI - ITAÚ BBA	Set/13	IPCA	8,0%	80,0	-	80,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Bônus de Dívida Perpétuos Subordinados*		USD	12,0%	264,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	264,0
Bônus de Dívida Perpétuos Senior*		USD	10,0%	453,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	453,6
Total dos Empréstimos e Financiamentos				1.036,5	37,1	102,1	25,9	30,0	34,6	39,7	34,8	11,3	3,4	717,6

Para o critério das agências de *Ratings* que monitoram a Companhia (Fitch e Moody's), 50% da emissão de bônus de Dívida Perpétuos Subordinados são considerados Capital.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



*Perpétuo com possibilidade de call

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	1T11	1T12	Var.
Receita Bruta	32.836	40.909	24,6%
De Aluguéis	25.978	32.024	23,3%
De Serviços	6.858	8.885	29,6%
Deduções da Receita	(2.234)	(2.867)	28,3%
Pis / Cofins	(1.368)	(1.864)	36,3%
ISS	(308)	(389)	26,3%
Descontos	(558)	(614)	10,0%
Receita Líquida	30.602	38.042	24,3%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.245)	(8.127)	30,1%
Pessoal	(269)	(419)	55,8%
Depreciação	(2.525)	(3.575)	41,6%
Ocupação	(1.878)	(2.166)	15,3%
Serviços de Terceiros	(1.573)	(1.967)	25,0%
Resultado Bruto	24.357	29.915	22,8%
Despesas Operacionais	(5.763)	(7.536)	30,8%
Gerais e Administrativas	(6.888)	(9.736)	41,3%
Outras Receitas Operacionais	1.125	2.200	95,6%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	18.594	22.379	20,4%
Resultado Financeiro	(11.146)	(12.507)	12,2%
Resultado Antes do IR e da CS	7.448	9.872	32,5%
IR/CS	(3.676)	(3.505)	-4,7%
Resultado Líquido do Período	3.772	6.367	68,8%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	31/03/2012	31/12/2011
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	401.109	121.680
Contas a receber	35.606	34.260
Impostos a recuperar	4.595	4.089
Outras contas a receber	5.136	5.740
Total do circulante	446.446	165.769
NÃO CIRCULANTE		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.550	12.554
Partes relacionadas	28.549	22.124
Depósitos e cauções	2.644	2.756
Contas a receber	469	1.346
Aplicações financeiras vinculadas	91.559	90.627
Outras contas a receber	-	1.068
Propriedade para investimento	973.033	915.030
Imobilizado	35.913	28.732
Intangível	42.893	41.822
Total do ativo não circulante	1.187.610	1.116.059
TOTAL DO ATIVO	1.634.056	1.281.828

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	15.401	17.773
Empréstimos e financiamentos	34.127	12.782
Contas a pagar - compra de imóveis	5.098	7.550
Salários e encargos sociais	2.369	2.257
Impostos, taxas e contribuições	17.770	19.219
Impostos parcelados	5.621	5.534
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	12.063	18.111
Partes relacionadas	17.851	13.949
Outras contas a pagar	24.641	14.210
Total do circulante	134.941	111.385
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	709.566	459.816
Receitas de cessões a apropriar	22.610	19.179
Impostos parcelados	15.394	16.641
Imposto de renda e contribuição social diferidos	41.839	41.850
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	613	613
Cédulas de crédito imobiliário - CCI	280.771	199.826
Outras contas a pagar	88.842	99.405
Total do passivo não circulante	1.159.635	837.330
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	339.480	333.113
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.634.056	1.281.828

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	31/03/2012	31/03/2011
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	6.367	3.772
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	3.957	2.609
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(76)	19
Receitas de aluguéis a faturar	(970)	(1.581)
Constituição de provisão para riscos cíveis e trabalhistas	-	(294)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(7)	-
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	16.690	18.270
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	581	864
Variação cambial	(11.723)	(8.070)
Imposto de renda e contribuição social	3.512	3.676
Perda não realizada de operações com derivativos	159	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	577	7.022
Tributos a recuperar	(506)	(269)
Outras contas a receber	1.672	(2.968)
Depósitos e cauções	112	(75)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	(2.372)	5.662
Impostos taxas e contribuições	(1.721)	(337)
Salários e encargos sociais	112	158
Receitas de cessões a apropriar	3.431	(2.387)
Outras contas a pagar	(291)	9.798
Caixa (utilizados nas) gerado pelas atividades operacionais	19.504	35.869
Pagamento de juros	(22.033)	(19.277)
Impostos de renda e contribuição social pagos	(3.240)	(3.051)
Caixa líquido (utilizados nas) gerado pelas atividades operacionais	(5.769)	13.541
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicações financeiras vinculadas	(932)	8.264
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	1.255
Aquisição de propriedades para investimento, imobilizado e de itens do ativo intangível	(66.569)	(43.112)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	(67.501)	(33.593)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de empréstimos, financiamentos, CCI's e Bônus Perpétuo	378.421	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(18.896)	(111.695)
Parcelamento de impostos	(1.513)	(1.292)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	(2.452)	(2.346)
Partes relacionadas	(2.713)	(318)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	352.847	(115.651)
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa	(148)	(3.158)
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	279.429	(138.861)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do período	401.109	195.184
No início do período	121.680	334.045

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 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.