



**São Paulo, 19 de março 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 exercício de 2009. 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 exercício de 2008 e ao 4T08, exceto onde indicado contrário.

## 4T09

**abrasca**  
companhia associada

**itag**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

**GSHP3  
NOVO  
MERCADO**  
BOVESPA BRASIL

**igc**  
INSTITUTO GERAL DE  
CONTABILIDADE

### RECEITA BRUTA CRESCE 18,9%, EBITDA AJUSTADO AUMENTA 15,3%, COM MARGEM DE 73,4%, E LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO TOTALIZA R\$ 25,8 MILHÕES EM 2009

- Receita bruta da General Shopping Brasil em 2009 totalizou R\$ 111,8 milhões, com crescimento de 18,9% em relação à receita de 2008. No 4T09, totalizou R\$ 32,1 milhões. Sem os efeitos da linearidade (\*), a receita bruta total do 4T09 seria de R\$ 34,7 milhões, representando um crescimento de 13,8% em relação ao 4T08;
- NOI consolidado 2009 alcançou R\$ 82,9 milhões, com margem de 82,4% e crescimento de 13,1% em relação a 2008. No 4T09, o NOI totalizou R\$ 25,2 milhões. Sem os efeitos da linearidade (\*), o NOI consolidado do 4T09 seria de R\$ 27,8 milhões, um crescimento de 12,9% em relação ao 4T08, com margem de 87,7%;
- Lucro bruto em 2009 foi de R\$ 73,1 milhões, com margem de 72,7% e crescimento de 19,2% em comparação a 2008. No 4T09, totalizou R\$ 22,1 milhões. Sem os efeitos da linearidade (\*), o lucro bruto do 4T09 seria de R\$ 24,7 milhões, representando um crescimento de 12,7% em relação ao 4T08, com margem de 77,8%;
- EBITDA ajustado em 2009 atingiu R\$ 73,8 milhões, com margem de 73,4% e crescimento de 15,3% em relação a 2008. No 4T09, foi de R\$ 22,8 milhões. Sem os efeitos da linearidade (\*), o EBITDA ajustado do 4T09 seria de R\$ 25,4 milhões, representando um crescimento de 18,5% em relação ao 4T08, com margem de 80,0%.

#### Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	4T08	4T09 (**)	Var.	2008	2009	Var.
ABL Própria - Média do Período (m <sup>2</sup> )	174.730	186.557	6,8%	172.359	182.957	6,1%
ABL Própria - Final do Período (m <sup>2</sup> )	181.039	186.557	3,0%	181.039	186.557	3,0%
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>30.517</b>	<b>32.108</b>	<b>5,2%</b>	<b>94.010</b>	<b>111.820</b>	<b>18,9%</b>
Aluguel (Shoppings)	24.460	25.060	2,5%	77.208	87.965	13,9%
Serviços	6.057	7.048	16,4%	16.802	23.855	42,0%
<b>NOI Consolidado</b>	<b>24.626</b>	<b>25.177</b>	<b>2,2%</b>	<b>73.313</b>	<b>82.895</b>	<b>13,1%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>21.422</b>	<b>22.755</b>	<b>6,2%</b>	<b>64.001</b>	<b>73.779</b>	<b>15,3%</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>3.533</b>	<b>7.619</b>	<b>115,7%</b>	<b>(4.671)</b>	<b>25.835</b>	<b>-</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>6.344</b>	<b>10.827</b>	<b>70,7%</b>	<b>7.495</b>	<b>35.956</b>	<b>379,7%</b>
Margem NOI	86,2%	86,6%	0,4 p.p.	84,3%	82,4%	-1,9 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	74,9%	78,2%	3,3 p.p.	73,6%	73,4%	-0,2 p.p.
Margem Lucro Líquido Ajustado	12,4%	26,2%	13,8 p.p.	-5,4%	25,7%	31,1 p.p.
Margem FFO Ajustado	22,2%	37,2%	15,0 p.p.	8,6%	35,8%	27,1 p.p.
Receita Bruta por m <sup>2</sup>	174,65	172,11	-1,5%	545,43	611,18	12,1%
NOI por m <sup>2</sup>	140,94	134,96	-4,2%	425,35	453,08	6,5%
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup>	122,60	121,97	-0,5%	371,32	403,26	8,6%
Lucro Líquido Ajustado por m <sup>2</sup>	20,22	40,84	102,0%	(27,10)	141,21	-
FFO Ajustado por m <sup>2</sup>	36,31	58,04	59,8%	43,48	196,53	351,9%

(\*) De acordo com o pronunciamento CPC 06, "A receita de arrendamento mercantil proveniente de arrendamentos mercantis operacionais deve ser reconhecida na receita em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do ativo arrendado seja diminuído." Dessa forma, de acordo com o novo critério, a empresa deve reconhecer a receita de aluguel dobrado em dezembro de modo linear ao longo do ano.

(\*\*) Contempla o novo pronunciamento CPC 06

#### 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

---

O ano de 2009 foi marcado pela demonstração de resiliência do varejo brasileiro durante o período de turbulência do princípio do ano e de retomada da expansão varejista, notadamente no segundo semestre.

Considerando o modelo racional da Companhia de avaliação do setor de shopping centers pela abordagem do varejo, compreendendo as demandas dos clientes (os lojistas de varejo) para fornecer modelos de shopping centers adequados às suas necessidades, a Companhia coerentemente realizou ações nessa linha durante 2009, tendo como exemplos:

i) A compreensão da necessidade crescente varejista de venda rápida de seus estoques cada vez maiores - por conta do crescimento das redes - de mercadorias "fora de época" levou a inauguração nesse ano do primeiro Outlet Center no Brasil, aplicando os modelos preconizados pelo International Council of Shopping Centers (ICSC) desde 2006.

ii) A compreensão da operação diferenciada e única dentre os peers sobre os shopping centers de centralidade urbana (com diferente composição mercadológica, alta produtividade transeunte e modelos flutuantes de população) levou à conclusão de mais um "turn-around" (repotencialização) da Companhia com a reinauguração do Top Center, apresentando receitas de aluguéis por metro quadrado 80% superiores em apenas 18 meses após sua aquisição.

Além disso, 2009 representou o primeiro ano completo da operação dos shoppings Suzano e Internacional Guarulhos (esse último, um dos maiores shopping centers do Brasil), após suas respectivas expansões.

Operacionalmente, a evidência de boa performance dos shopping centers da Companhia é o crescimento real de dois dígitos dos aluguéis por metro quadrado (12,1%) em um ano de baixíssimo índice de correção monetária dos contratos.

Também, contamos em 2009 com novas operações de serviços complementares de energia, água e estacionamento nos nossos shopping centers, conferindo aumento dessas receitas à Companhia durante o exercício, tendo ainda a considerar novas implantações desses serviços em outros shopping centers de nossa propriedade que apresentam esse potencial.

Sobre a estrutura de capital da Companhia, foi protocolado recentemente junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) pedido de registro de oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estruturados pela RB Capital e num montante aproximado de R\$ 60 milhões, visando alongar a dívida da Companhia a custo mais baixo, liquidando o equivalente do curto prazo. Além disso, o aumento de caixa pela recente venda de um imóvel (terra-nua) reforçou a liquidez para consecução de projetos anunciados.

Sob uma análise sócio-econômica, os fundamentos positivos de renda e consumo - particularmente das classes B/C/D - desenham um horizonte positivo de oportunidades para o desenvolvimento de greenfields e realização de expansões de shopping centers.

Agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes de nossos empreendimentos por sua participação no sucesso de mais esse ano findo.

*Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores*



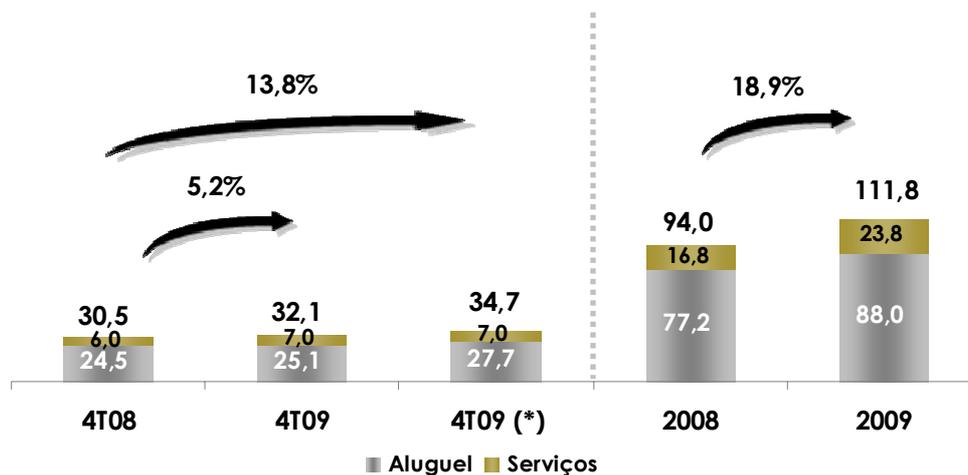
## RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia totalizou R\$ 111,8 milhões em 2009, um crescimento de 18,9% em relação ao ano de 2008. No 4T09, a receita bruta total seria de R\$ 34,7 milhões sem os efeitos da linearidade (CPC 06) (\*).

A receita bruta de aluguéis, que no ano representou 78,7% da receita bruta total, totalizou R\$ 88,0 milhões, um crescimento de 13,9% em relação a 2008. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram as receitas adicionais decorrentes das expansões do Suzano Shopping e do Internacional Shopping Guarulhos, que aumentaram a ABL própria da Companhia em 9.463 m<sup>2</sup>, do “turn around” e aumento de ABL do Top Center Shopping São Paulo e da inauguração do Outlet Premium São Paulo, além do reajuste anual dos contratos. No 4T09, a receita bruta de aluguéis seria de R\$ 27,7 milhões sem os efeitos da linearidade (\*).

A receita bruta de serviços no ano de 2009 totalizou R\$ 23,8 milhões, representando um crescimento 42,0% em relação a 2008. As receitas de estacionamento totalizaram R\$ 17,7 milhões, um crescimento de R\$ 5,9 milhões, resultado da implantação da cobrança pelo serviço no Suzano Shopping e no Shopping Unimart, além do crescimento das receitas das demais operações. No 4T09, as receitas de serviços totalizaram R\$ 7,0 milhões.

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



## RECEITA DE ALUGUEL

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 88,0 milhões em 2009, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e merchandising. No 4T09, as receitas de aluguéis da companhia seriam de R\$ 27,7 milhões sem os efeitos da linearidade (\*).

(\*) De acordo com o pronunciamento CPC 06, "A receita de arrendamento mercantil proveniente de arrendamentos mercantis operacionais deve ser reconhecida na receita em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do ativo arrendado seja diminuído." Dessa forma, de acordo com o novo critério, a empresa deve reconhecer a receita de aluguel dobrado em dezembro de modo linear ao longo do ano.



As receitas de aluguel mínimo cresceram R\$ 8,0 milhões em 2009, atingindo R\$ 71,6 milhões, em função dos reajustes anuais e reais dos contratos, das expansões do Internacional Shopping Guarulhos e do Suzano Shopping, do "turn around" e aumento de ABL do Top Center Shopping São Paulo e da inauguração do Outlet Premium São Paulo. No 4T09, as receitas de aluguel mínimo seriam de R\$ 22,1 milhões sem os efeitos da linearidade (\*), representando um crescimento de 12,1% em relação ao 4T08.

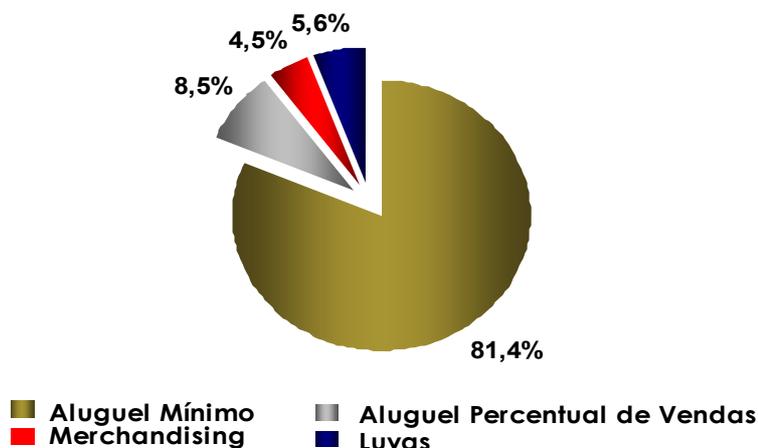
O aluguel percentual de vendas cresceu 13,3% em 2009 em função do desempenho de vendas dos lojistas e principalmente das vendas do Outlet Premium, cujas expectativas foram superadas.

Os aluguéis temporários (Merchandising) totalizaram R\$ 4,9 milhões, com crescimento de 24,9% em relação a 2008, em função da intensificação das ações comerciais.

**Composição da Receita de Aluguéis**

R\$ milhão	4T08	4T09 (*)	Var.	2008	2009	Var.
Aluguel Mínimo	19.7	22.1	12.1%	63.6	71.6	12.5%
Aluguel Percentual de Vendas	2.3	3.0	27.7%	6.6	7.5	13.3%
Luvas	1.0	1.0	-3.9%	3.0	4.0	33.5%
Merchandising	1.4	1.6	14.2%	4.0	4.9	24.9%
<b>Total</b>	<b>24.5</b>	<b>27.7</b>	<b>13.1%</b>	<b>77.2</b>	<b>88.0</b>	<b>13.9%</b>

**RECEITA BRUTA DE ALUGUÉIS - 2009**



As receitas de aluguel mínimo representaram 81,4% da receita total de aluguéis em 2009. Em 2008, essas receitas representaram 82,4%.

**RECEITA DE SERVIÇOS**

Em 2009, as receitas de serviços totalizaram R\$ 23,8 milhões, um crescimento de 42,0% em relação ao ano de 2008. No 4T09, as receitas de serviços totalizaram R\$ 7,0 milhões.

As receitas de estacionamento foram de R\$ 17,7 milhões, um crescimento 49,6%, ou R\$ 5,9 milhões, em relação a 2008, resultado da implantação da cobrança pelo serviço de estacionamento no Suzano Shopping e no Shopping Unimart e do crescimento das receitas das demais operações.

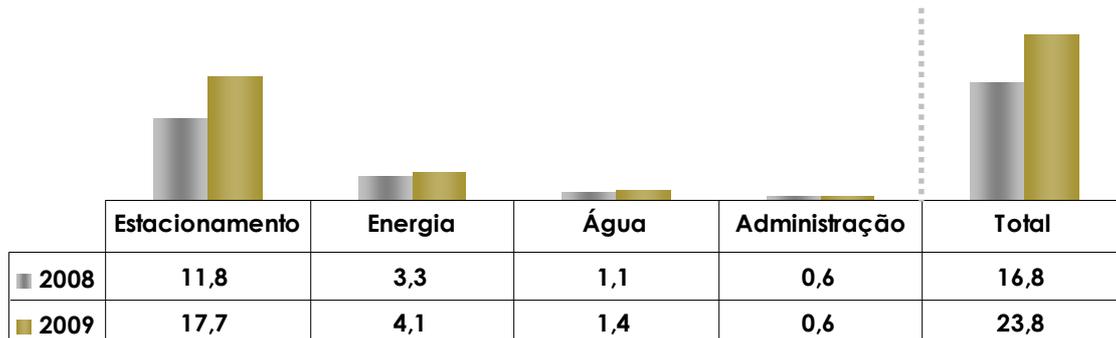
(\*) De acordo com o pronunciamento CPC 06, "A receita de arrendamento mercantil proveniente de arrendamentos mercantis operacionais deve ser reconhecida na receita em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do ativo arrendado seja diminuído." Dessa forma, de acordo com o novo critério, a empresa deve reconhecer a receita de aluguel dobrado em dezembro de modo linear ao longo do ano.



As receitas da gestão do suprimento de energia tiveram um crescimento de 26,2% em comparação a 2008, em função da implementação deste serviço no Suzano Shopping e do crescimento das receitas nas demais operações.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 1,4 milhão, crescimento de 27,3% em relação a 2008, decorrente, principalmente, das receitas do Shopping Light e da implantação deste serviço no Outlet Premium.

**RECEITA DE SERVIÇOS - ANO  
(R\$ milhão)**



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

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 11,3 milhões em 2009. No 4T09, as deduções da receita foram de R\$ 3,0 milhões.

Os impostos (PIS/COFINS) totalizaram R\$ 6,2 milhões, um crescimento de R\$ 2,2 milhões em relação a 2008. Este crescimento foi decorrente da mudança de regime tributário das empresas que lastrearam as operações de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) da companhia e do aumento das receitas. O ISS cresceu R\$ 0,3 milhão, em função do aumento das receitas de serviços. No 4T09, os impostos totalizaram R\$ 2,4 milhões.

Os descontos e cancelamentos cresceram R\$ 1,7 milhão, em decorrência da reorganização do Auto Shopping e da relocação temporária dos lojistas do Top Center Shopping São Paulo, que ocorreram em função do “turn around”. No 4T09, os descontos e cancelamentos totalizaram R\$ 0,6 milhão.

**RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida totalizou R\$ 100,6 milhões em 2009, um crescimento de 15,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 4T09, a receita líquida foi de R\$ 29,1 milhões. Sem os efeitos da linearidade (\*), a receita líquida seria de R\$ 31,7 milhões, um aumento de 10,9% em relação ao 4T08.

(\*) De acordo com o pronunciamento CPC 06, “A receita de arrendamento mercantil proveniente de arrendamentos mercantis operacionais deve ser reconhecida na receita em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do ativo arrendado seja diminuído.” Dessa forma, de acordo com o novo critério, a empresa deve reconhecer a receita de aluguel dobrado em dezembro de modo linear ao longo do ano.



## CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram no ano um aumento de 7,1%, passando de R\$ 25,7 milhões em 2008 para R\$ 27,5 milhões em 2009. No 4T09, estes custos foram de R\$ 7,0 milhões.

### Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhão	4T08	4T09	Var.	2008	2009	Var.
Pessoal	0,3	0,2	-18,1%	2,6	1,4	-46,8%
Depreciação	2,7	3,1	14,2%	12,0	9,8	-18,3%
Ocupação	1,9	2,0	4,6%	6,4	9,2	43,2%
Serviços de Terceiros	1,8	1,7	-4,2%	4,7	7,1	52,6%
<b>Total</b>	<b>6,7</b>	<b>7,0</b>	<b>5,1%</b>	<b>25,7</b>	<b>27,5</b>	<b>7,1%</b>

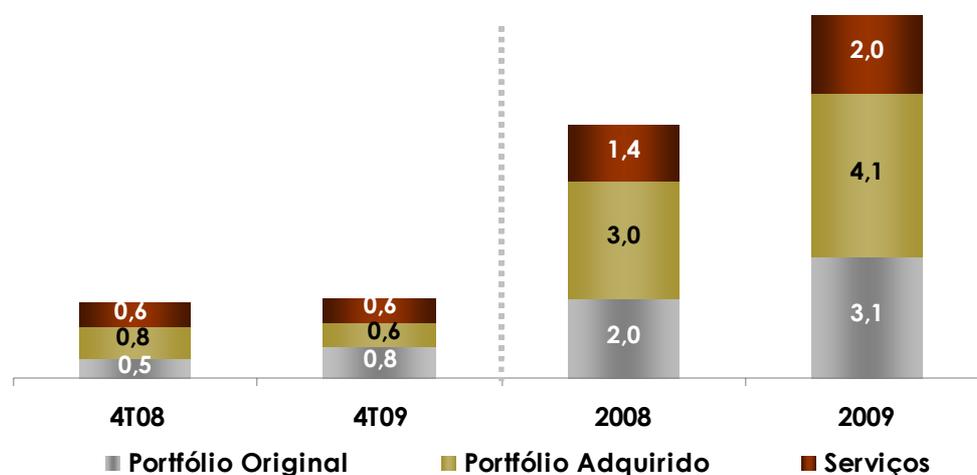
O custo de pessoal apresentou redução de R\$ 1,2 milhão, decorrentes principalmente da terceirização da mão de obra operacional das operações de estacionamento.

Os custos de depreciação totalizaram R\$ 9,8 milhões, uma redução de R\$ 2,2 milhões em relação a 2008, em decorrência do aumento da vida útil do imobilizado.

Os custos de ocupação totalizaram R\$ 9,2 milhões em 2009. O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 7,2 milhões, um crescimento de R\$ 2,2 milhões em relação a 2008. O custo de ocupação do portfólio original foi de R\$ 3,1 milhões em 2009. Em 2008, este custo foi de R\$ 2,0 milhões. Este aumento foi decorrente principalmente da reorganização do Auto Shopping. Os custos de ocupação do portfólio adquirido totalizaram R\$ 4,1 milhões, crescimento de R\$ 1,1 milhão em relação a 2008 em função principalmente da carência dos lojistas dos shoppings Top Center e Outlet Premium.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 2,0 milhões em 2009. Em 2008, estes custos totalizaram R\$ 1,4 milhão. O crescimento foi resultado da implantação dos serviços de estacionamento no Suzano Shopping.

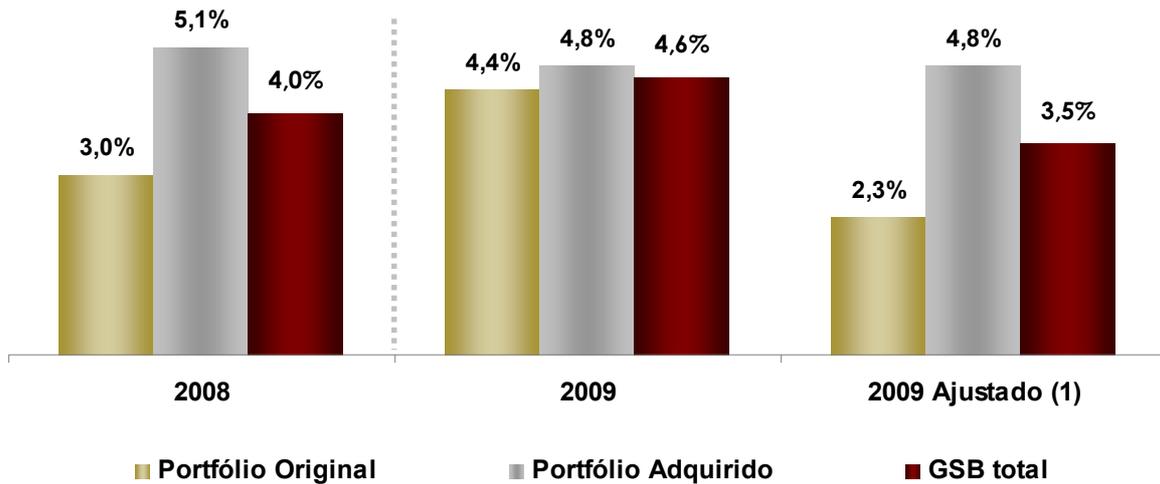
### CUSTO DE OCUPAÇÃO (R\$ milhão)





A vacância média total da Companhia foi de 4,6% em 2009, sendo 4,4% no portfólio original e 4,8% no portfólio adquirido. O crescimento da vacância do portfólio original é decorrente da reorganização do Auto Shopping, que ocorreu em função da substituição de lojistas. Desconsiderado o efeito da vacância decorrente da reorganização do Auto Shopping, a vacância do portfólio original foi de 2,3% e a média da Companhia foi de 3,5%.

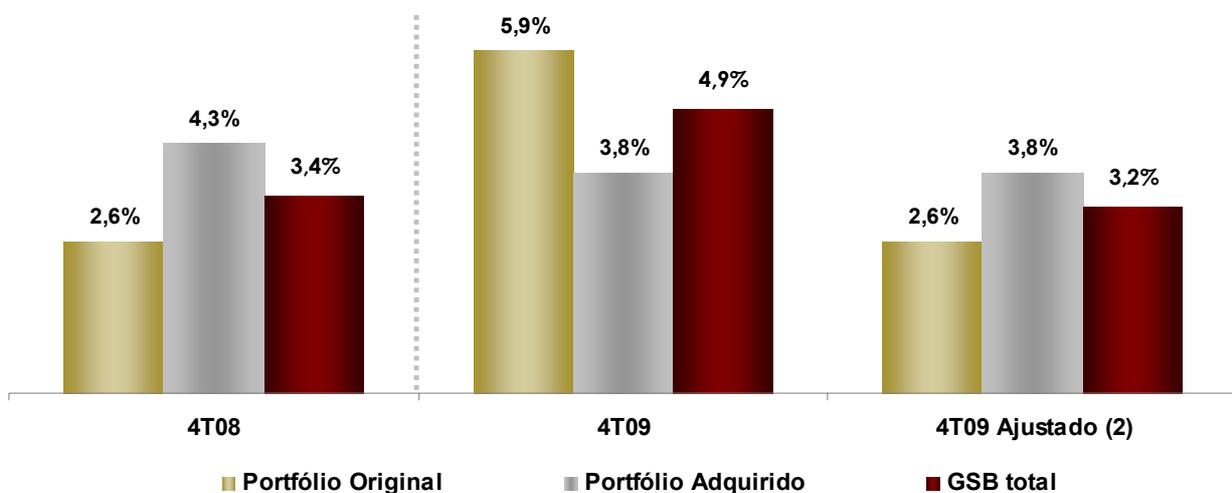
**EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA - ANO**



<sup>(1)</sup> 2009 ajustado: desconsiderados os efeitos da vacância do Auto Shopping

No 4T09, a vacância média total da companhia foi de 4,9%, sendo 5,9% no portfólio original e 3,8% no portfólio adquirido. A vacância ajustada pelos efeitos da reorganização do Auto Shopping no portfólio original foi de 2,6% e a média da Companhia, 3,2%.

**EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA – TRIMESTRE**



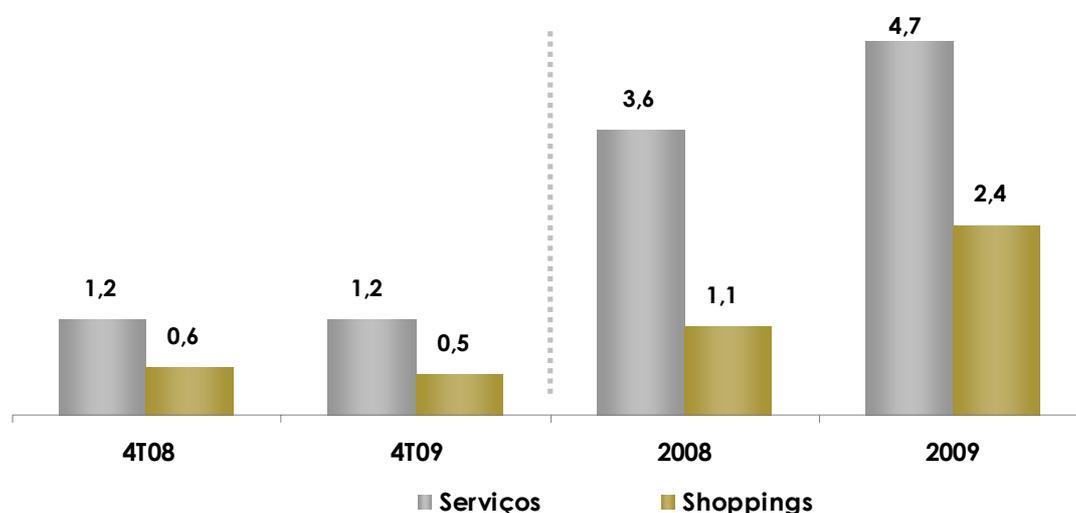
<sup>(2)</sup> 4T09 ajustado: desconsiderados os efeitos da vacância do Auto Shopping



Os custos de serviços de terceiros totalizaram R\$ 7,1 milhões, um acréscimo R\$ 2,4 milhões em comparação a 2008. Os serviços de terceiros nas operações de shopping centers totalizaram R\$ 2,4 milhões, um aumento de R\$ 1,3 milhão em relação a 2008. Este crescimento foi decorrente do aumento dos custos de serviços jurídicos, avaliação patrimonial relacionada à operação de CCI e consultorias para desenvolvimento de projetos.

Em 2009, os custos de serviços de terceiros das operações de serviços, basicamente estacionamentos, foram de R\$ 4,7 milhões, e, em 2008, estes custos totalizaram R\$ 3,6 milhões. Este crescimento foi decorrente da implantação das novas operações.

### CUSTOS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS (R\$ milhão)



### LUCRO BRUTO

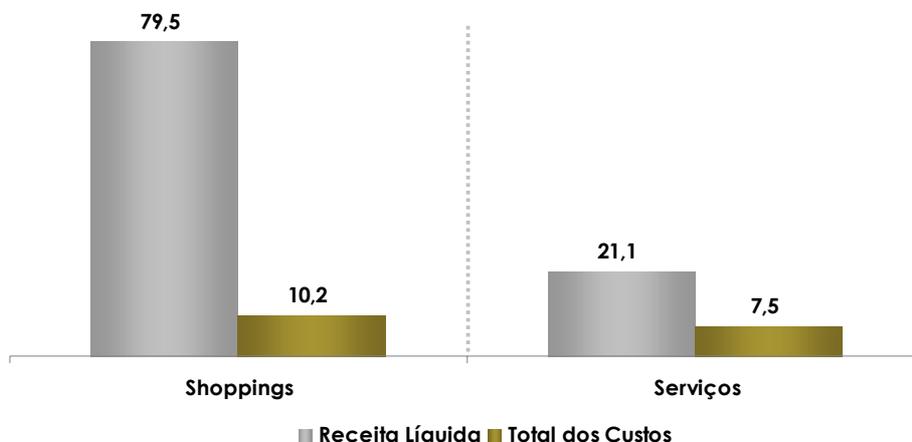
O lucro bruto totalizou R\$ 73,1 milhões em 2009, com margem de 72,7% e crescimento de 19,2% em relação aos R\$ 61,3 milhões de 2008. No 4T09, o lucro bruto foi de R\$ 22,1 milhões. Sem os efeitos da linearidade (\*), o lucro bruto seria de R\$ 24,7 milhões, um crescimento de 12,7% em relação ao 4T08.

Em 2009, o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 82,9 milhões. O NOI das operações de shopping centers foi de R\$ 69,3 milhões e o de serviços, R\$ 13,6 milhões.

(\*) De acordo com o pronunciamento CPC 06, "A receita de arrendamento mercantil proveniente de arrendamentos mercantis operacionais deve ser reconhecida na receita em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do ativo arrendado seja diminuído." Dessa forma, de acordo com o novo critério, a empresa deve reconhecer a receita de aluguel dobrado em dezembro de modo linear ao longo do ano.



**NOI – 2009**  
(R\$ milhão)



**DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS**

As despesas operacionais e outras receitas operacionais totalizaram R\$ 10,8 milhões em 2009, uma redução de R\$ 1,7 milhão, ou 13,3%, comparado com 2008. No 4T09, estas despesas foram de R\$ 2,6 milhões.

**DESPESAS OPERACIONAIS**

As despesas operacionais totalizaram R\$ 18,9 milhões em 2009, representando uma redução de R\$ 2,0 milhões em relação ao ano anterior. Em 2008, estas foram de R\$ 20,9 milhões e no 4T09, de R\$ 4,8 milhões.

**Despesas Operacionais**

R\$ milhão	4T08	4T09	Var.	2008	2009	Var.
Publicidade e Propaganda	0,1	0,1	119,3%	0,8	0,4	-55,0%
Despesas com Pessoal	2,2	2,4	7,5%	7,0	7,6	8,5%
Serviços de Terceiros	0,5	0,6	10,2%	1,3	2,9	131,4%
Despesas Não Recorrentes	0,1	0,1	-52,0%	3,0	1,4	-53,5%
Outras Despesas	2,4	1,6	-30,0%	8,8	6,6	-25,2%
<b>Total</b>	<b>5,3</b>	<b>4,8</b>	<b>-9,1%</b>	<b>20,9</b>	<b>18,9</b>	<b>-9,7%</b>

Os principais itens das despesas operacionais foram as despesas com pessoal (salários, encargos, benefícios e pró-labore), serviços de terceiros envolvendo auditoria externa, assessoria jurídica, assessoria de relações com investidores e comercialização de lojas e em Outras Despesas, a provisão para créditos de liquidação duvidosa foi de R\$ 0,8 milhão.

**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, além da reversão de provisões para contingências, no total de R\$ 2,0 milhões.

Em 2009, as outras receitas operacionais foram de R\$ 8,1 milhões e em 2008, de R\$ 8,4 milhões. No 4T09, estas receitas foram de R\$ 2,3 milhões.



### Outras Receitas Operacionais

R\$ milhão	4T08	4T09	Var.	2008	2009	Var.
Recuperação de Despesas Condominiais	0,5	0,8	59,4%	2,1	3,3	56,9%
IPTU	0,0	0,7	-	0,0	0,9	-
Seguros	0,0	0,1	-	0,2	0,3	7,4%
Reversão de Contingências	1,2	0,6	-49,0%	3,3	2,0	-40,1%
Outras Recuperações	0,2	0,1	-82,9%	2,8	1,6	-40,2%
<b>Total</b>	<b>1,9</b>	<b>2,3</b>	<b>18,1%</b>	<b>8,4</b>	<b>8,1</b>	<b>-4,4%</b>

## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido totalizou R\$ 23,3 milhões em 2009, uma redução de R\$ 25,6 milhões em relação aos R\$ 48,9 milhões em 2008.

### Resultado Financeiro Líquido

R\$ milhão	4T08	4T09	Var.	2008	2009	Var.
<b>Receitas</b>	<b>3,3</b>	<b>(2,5)</b>	<b>-</b>	<b>9,8</b>	<b>20,8</b>	<b>112,2%</b>
Desconto (BNDES)	0,0	0,0	-	0,0	15,2	-
Juros e Variação Monetária	3,3	(2,5)	-	9,8	5,6	-42,6%
<b>Despesas</b>	<b>(18,1)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>-63,6%</b>	<b>(58,7)</b>	<b>(44,1)</b>	<b>-24,9%</b>
Juros e Variação Monetária	(14,7)	(6,8)	-53,7%	(54,0)	(48,7)	-9,8%
Variação Cambial	(3,4)	0,2	-	(4,7)	4,6	-
<b>Total</b>	<b>(14,8)</b>	<b>(9,1)</b>	<b>-38,5%</b>	<b>(48,9)</b>	<b>(23,3)</b>	<b>-52,3%</b>

As receitas financeiras totalizaram R\$ 20,8 milhões, representando um crescimento de R\$ 11,0 milhões em relação a 2008. Este crescimento foi decorrente, principalmente, do desconto da liquidação antecipada dos empréstimos junto ao BNDES, no total de R\$ 15,2 milhões. No 4T09, foi efetuado ajuste de R\$ 2,7 milhões referente à variação negativa do IGP-M calculado sobre a operação de CCI de R\$ 70 milhões lançada nos trimestres anteriores como receita financeira.

As despesas financeiras totalizaram R\$ 44,1 milhões em 2009. Em 2008, estas despesas foram de R\$ 58,7 milhões. A redução de R\$ 14,6 milhões ocorreu principalmente em função da aplicação da variação negativa do IGP-M sobre as operações de CCI e da variação cambial sobre a devolução de capital à SAS Ventures.

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

O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado em 2009 foi de R\$ 14,5 milhões, e em 2008 este valor foi de R\$ 7,6 milhões. Os principais fatores foram o crescimento da receita da Companhia e o imposto de renda referente ao desconto do BNDES.

## LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO

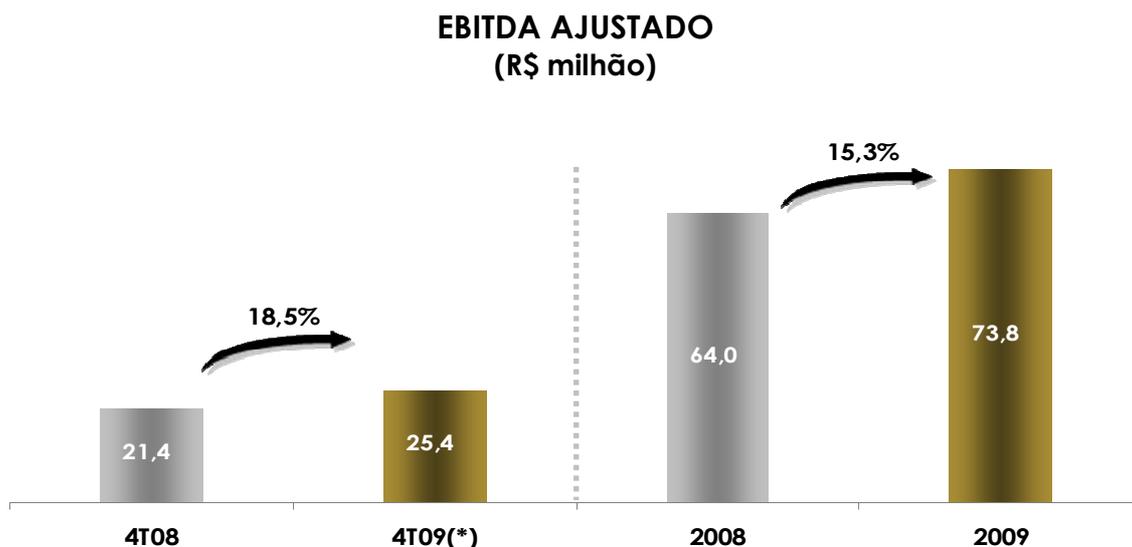
Em 2009, a Companhia registrou um lucro líquido ajustado de R\$ 25,8 milhões, ante a um prejuízo de R\$ 4,7 milhões em 2008. Sem os efeitos da linearidade (\*), o lucro líquido ajustado do 4T09 seria de R\$ 10,2 milhões, representando um crescimento de 189,8% em relação ao 4T08.

(\*) De acordo com o pronunciamento CPC 06, "A receita de arrendamento mercantil proveniente de arrendamentos mercantis operacionais deve ser reconhecida na receita em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do ativo arrendado seja diminuído." Dessa forma, de acordo com o novo critério, a empresa deve reconhecer a receita de aluguel dobrado em dezembro de modo linear ao longo do ano.



## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado em 2009 foi de R\$ 73,8 milhões, com margem de 73,4%, e crescimento de 15,3% em relação a 2008, quando o EBITDA ajustado totalizou R\$ 64,0 milhões. No 4T09, o EBITDA ajustado foi de R\$ 22,8 milhões. Sem os efeitos da linearidade (\*), o EBITDA ajustado do 4T09 seria de R\$ 25,4 milhões, representando um crescimento de 18,5% em relação ao 4T08, com margem de 80,0%.



### Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhão	4T08	4T09(*)	Var.	2008	2009	Var.
<b>Resultado líquido</b>	<b>3,4</b>	<b>10,2</b>	<b>198,6%</b>	<b>(7,7)</b>	<b>24,4</b>	<b>-</b>
(+) IRPJ / CSLL	0,3	2,8	862,6%	7,6	14,5	91,5%
(+) Resultado Financeiro Líquido	14,8	9,1	-38,5%	48,9	23,3	-52,3%
(+) Depreciação e Amortização	2,8	3,2	14,1%	12,2	10,1	-16,8%
(+) Despesas Não Recorrentes	0,1	0,1	-52,0%	3,0	1,4	-53,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>21,4</b>	<b>25,4</b>	<b>18,5%</b>	<b>64,0</b>	<b>73,8</b>	<b>15,3%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>74,9%</b>	<b>80,0%</b>	<b>5,1 p.p.</b>	<b>73,6%</b>	<b>73,4%</b>	<b>-0,2 p.p.</b>

## ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2009 estava em R\$ 321,8 milhões. Em 30 de setembro de 2009, este endividamento era de R\$ 322,1 milhões.

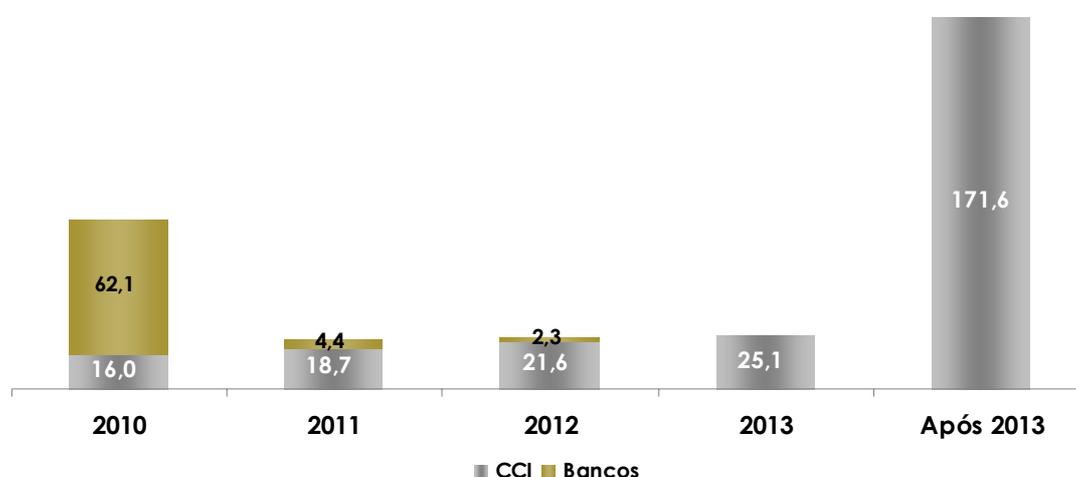
Considerando a posição de disponibilidades da Companhia em 31 de dezembro de 2009, de R\$ 22,9 milhões, o endividamento líquido total era de R\$ 298,9 milhões.

(\*) De acordo com o pronunciamento CPC 06, "A receita de arrendamento mercantil proveniente de arrendamentos mercantis operacionais deve ser reconhecida na receita em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do ativo arrendado seja diminuído." Dessa forma, de acordo com o novo critério, a empresa deve reconhecer a receita de aluguel dobrado em dezembro de modo linear ao longo do ano.



R\$ milhão								
Instituição Financeira	Indexador	Taxa (a.a.)	31/12/09	2010	2011	2012	2013	Após 2013
Banco Industrial e Comercial	CDI	11,56%	46,7	46,7	-	-	-	-
Banco ABC	-	14,94%	10,0	3,8	3,9	2,3	-	-
Banco Pontual	-	12,68%	4,1	4,1	-	-	-	-
Banco Paulista	CDI	12,68%	5,1	5,1	-	-	-	-
Banco Tricury	CDI	15,39%	2,8	2,3	0,5	-	-	-
Outros	-	-	0,1	0,1	-	-	-	-
CCI - Nova União	IGP-M	11,00%	14,1	1,4	1,5	1,6	1,8	7,8
CCI - Unibanco	IGP-M	12,00%	63,0	4,7	5,3	5,9	6,6	40,5
CCI - Itaú BBA	TR	11,00%	175,9	9,9	11,9	14,1	16,7	123,3
<b>Total dos Empréstimos e Financiamentos</b>			<b>321,8</b>	<b>78,1</b>	<b>23,1</b>	<b>23,9</b>	<b>25,1</b>	<b>171,6</b>

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhão)



### EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 22 de janeiro de 2010, a Companhia, por meio de sua controlada Send, vendeu a fração ideal correspondente a 50% de um imóvel. O preço total pactuado para a compra e venda do imóvel foi de R\$ 29,1 milhões, com vencimento à vista. Estes recursos entraram integralmente no caixa da Companhia.

Em 19 de janeiro de 2010, foi protocolado na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) pedido de registro da oferta pública de distribuição das Cédulas de Créditos Imobiliários. A operação, se concretizada, envolverá a oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no valor de aproximadamente R\$ 60,0 milhões e prazo de 120 meses a serem emitidos pela companhia securitizadora RB Capital Securitizadora S.A. e distribuídos pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. A operação ainda está sujeita a diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, o registro da Oferta pela CVM e a formalização de autorizações societárias para sua implementação. Esta operação visa alongar os passivos bancários de curto prazo da Companhia.

Em 12 de janeiro de 2010, a Companhia aderiu ao parcelamento simplificado de tributos federais no montante de R\$ 10,9 milhões. Foram parcelados impostos em atraso referentes a imposto de renda, contribuição social sobre o lucro líquido, PIS e Cofins. O parcelamento possui prazo de 60 meses.



## ESTUDO DE CASO - OUTLET PREMIUM SÃO PAULO

O Outlet Premium São Paulo foi inaugurado em 26 de junho de 2009 com 98% de ocupação (atualmente 100% locado), sendo o primeiro Outlet Center do país. Esse modelo de negócio, já desenvolvido com sucesso nos Estados Unidos e em países da Europa e da Ásia é bastante freqüentado por brasileiros em suas compras no exterior. Está localizado na Rodovia dos Bandeirantes que liga as cidades de Campinas (20 minutos) e São Paulo (35 minutos), na altura do km 72.



O shopping, desenvolvido no conceito de open mall, atende a necessidade dos varejistas em oferecer aos consumidores produtos de coleções passadas com descontos expressivos (até 80%). Seu custo condominial é de aproximadamente, 70% inferior aos praticados em shoppings onde suas lojas tradicionais estão instaladas.

Além de atender as principais características essenciais a um projeto como esse, é vizinho de empreendimentos como os parques Hopi Hari e Wet n´Wild, o Hotel Quality SerrAzul e o Shopping SerrAzul. Esse complexo recebeu em 2009 mais de 5 milhões de visitantes, número esse que deverá crescer ainda mais com a presença do Outlet Premium. Por sua característica, atende não somente sua rica área de influencia, como clientes de outras cidades e estados que chegam por São Paulo e Campinas (Viracopos).

Marcas como Giorgio Armani, Diesel, Ermenegildo Zegna, Hugo Boss, Lacoste, Trousseau, Spicy, Nike, Adidas entre outras compõe o mix do Outlet. Desde a sua inauguração as vendas dos varejistas superaram todas as estimativas, alcançando em alguns casos um valor 300% superior ao cenário base projetado pelos mesmos.




**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

R\$ mil	4T08	4T09	Var.	2008	2009	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>30.517</b>	<b>32.108</b>	<b>5,2%</b>	<b>94.010</b>	<b>111.820</b>	<b>18,9%</b>
De Aluguéis	24.460	25.060	2,5%	77.208	87.965	13,9%
De Serviços	6.057	7.048	16,4%	16.802	23.855	42,0%
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(1.935)</b>	<b>(3.020)</b>	<b>56,1%</b>	<b>(7.054)</b>	<b>(11.263)</b>	<b>59,7%</b>
Pis / Cofins	(1.104)	(2.031)	84,0%	(3.967)	(6.163)	55,4%
ISS	(314)	(328)	4,5%	(773)	(1.039)	34,4%
Descontos	(517)	(661)	27,9%	(2.314)	(4.060)	75,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>28.582</b>	<b>29.088</b>	<b>1,8%</b>	<b>86.956</b>	<b>100.557</b>	<b>15,6%</b>
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.693)	(7.036)	5,1%	(25.646)	(27.465)	7,1%
Pessoal	(315)	(258)	-18,1%	(2.569)	(1.366)	-46,8%
Depreciação	(2.738)	(3.126)	14,2%	(12.003)	(9.802)	-18,3%
Ocupação	(1.883)	(1.969)	4,6%	(6.416)	(9.187)	43,2%
Serviços de Terceiros	(1.757)	(1.683)	-4,2%	(4.658)	(7.110)	52,6%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>21.889</b>	<b>22.052</b>	<b>0,7%</b>	<b>61.310</b>	<b>73.092</b>	<b>19,2%</b>
Despesas Operacionais	(3.396)	(2.561)	-24,6%	(12.512)	(10.846)	-13,3%
Gerais e Administrativas	(5.333)	(4.848)	-9,1%	(20.945)	(18.907)	-9,7%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	1.937	2.287	18,1%	8.433	8.061	-4,4%
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>18.493</b>	<b>19.491</b>	<b>5,4%</b>	<b>48.798</b>	<b>62.246</b>	<b>27,6%</b>
Resultado Financeiro	(14.782)	(9.092)	-38,5%	(48.940)	(23.332)	-52,3%
<b>Resultado Antes do IR</b>	<b>3.711</b>	<b>10.399</b>	<b>180,2%</b>	<b>(142)</b>	<b>38.914</b>	<b>-</b>
IR/CS - Correntes	461	(2.837)	-	(6.734)	(14.470)	114,9%
IR/CS - Diferidos	(756)	-	-	(831)	(21)	-97,5%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>3.416</b>	<b>7.562</b>	<b>121,5%</b>	<b>(7.707)</b>	<b>24.423</b>	<b>-</b>



## BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ mil		31/12/09	30/09/09
	<b>ATIVO</b>		
	<b>CIRCULANTE</b>		
	Caixa e Bancos	12.143	4.618
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	370	351
	Contas a Receber	24.515	22.429
	Impostos a Recuperar	1.411	942
	Bens destinados à venda	25.394	-
	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28	28
	Aplicações Financeiras	3.079	2.303
	Outras Contas a Receber	1.759	4.428
	<b>Total do Circulante</b>	<b>68.699</b>	<b>35.099</b>
	<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
	Impostos a Recuperar	-	575
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	933	964
	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.144	6.144
	Partes Relacionadas	15.680	15.389
	Depósitos e Cauções	764	764
	Contas a Receber	1.418	1.258
	Aplicações Financeiras Vinculadas	7.719	7.553
	<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>	<b>32.658</b>	<b>32.647</b>
	<b>Permanente</b>		
	Intangível	31.023	30.445
	Imobilizado	706.503	732.155
	<b>Total do Permanente</b>	<b>737.526</b>	<b>762.600</b>
	<b>Total do Ativo</b>	<b>838.883</b>	<b>830.346</b>
	<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
	<b>Circulante</b>		
	Fornecedores	4.554	4.308
	Empréstimos e Financiamentos	62.070	60.078
	Contas a Pagar - Compra de Imóveis	5.416	5.416
	Salários e Encargos Sociais	1.556	1.870
	Impostos, Taxas e Contribuições	34.683	34.925
	Impostos Parcelados	575	199
	Cédulas de Créditos Imobiliários	18.447	17.877
	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	413	413
	Partes Relacionadas	18.128	18.835
	Outras Contas a Pagar	5.066	6.396
	<b>Total do Circulante</b>	<b>150.908</b>	<b>150.317</b>
	<b>Exigível a Longo Prazo</b>		
	Empréstimos e Financiamentos	6.695	6.134
	Contas a Pagar - Compra de Terrenos	781	983
	Receitas de Cessões a Apropriar	13.077	13.687
	Impostos Parcelados	7.906	3.339
	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.105	20.156
	Provisão para Contingências	7.293	7.744
	Cédulas de Créditos Imobiliários	234.602	238.031
	<b>Total do Exigível a Longo Prazo</b>	<b>290.459</b>	<b>290.074</b>
	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>397.516</b>	<b>389.955</b>
	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>838.883</b>	<b>830.346</b>



**FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO**

R\$ mil	31/12/09	31/12/08
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Período</b>	<b>24.423</b>	<b>(7.707)</b>
<b>Ajustes para Reconciliar o Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício com o Caixa Líquido (Utilizado nas) Gerado pelas Atividades Operacionais:</b>		
Depreciações e Amortizações	10.120	12.165
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	777	947
Reversão de Provisão para Contingências	(1.965)	(3.319)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	21	831
Encargos Financeiros	48.175	52.258
Variação Cambial	(4.592)	4.718
Desconto Financeiro em Financiamentos	(15.173)	-
<b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:</b>		
Contas a Receber	(4.992)	(5.301)
Impostos a Recuperar	84	267
Outras Contas a Receber	(454)	8.814
Depósitos e Cauções	(122)	(270)
Aplicações Financeiras Vinculadas	114.377	(125.175)
<b>Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:</b>		
Fornecedores	(8.907)	9.681
Impostos, Taxas e Contribuições	15.605	(1.400)
Salários e Encargos Sociais	(138)	657
Receita de Cessões a Apropriar	1.680	(1.491)
Outras Contas a Pagar	(4.222)	(5.072)
<b>Caixa Líquido (Utilizado nas) Gerado Pelas Atividades Operacionais</b>	<b>174.697</b>	<b>(59.397)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição de Imobilizado	(30.953)	(170.985)
Aumento de Intangível	(181)	(22.365)
<b>Caixa Líquido Utilizado nas Atividades de Investimento</b>	<b>(31.134)</b>	<b>(193.350)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Captação de Empréstimos e Financiamentos	22.062	156.502
Empréstimos e Financiamentos Pagos - Principal	(174.910)	(46.750)
Juros sobre Empréstimos e Financiamentos Pagos	(16.675)	(36.326)
Captação de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	-	249.043
Pagamento de Principal de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	(27.302)	(7.500)
Pagamento de Juros sobre Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	(15.317)	(4.434)
Pagamento de Contas a Pagar - Compra de Imóveis	(6.095)	-
Impostos Parcelados	4.482	(775)
Partes Relacionadas	(11.663)	5.572
<b>Caixa Líquido (Utilizado Nas) Gerado Pelas Atividades de Financiamento</b>	<b>(225.418)</b>	<b>315.332</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES</b>	<b>(81.855)</b>	<b>62.585</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	12.143	93.998
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	93.998	31.413

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objeto 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.