

São Paulo, 12 de novembro de 2010 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia seus resultados do 3º trimestre e do período de 9 meses encerrados em setembro de 2010 (3T10 e 9M10). 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 3º trimestre e período de 9 meses acumulados de 2009 (3T09 e 9M09), exceto onde indicado de outro modo.



3T10



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 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

RECEITA BRUTA CRESCE 10,6% E NOI CONSOLIDADO ALCANÇA R\$ 24,7 MILHÕES COM MARGEM DE 85,5% NO 3T10

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A no 3T10 atingiu R\$ 31,4 milhões, com crescimento de 10,6% em comparação a receita de R\$ 28,4 milhões no 3T09. No 9M10, a receita bruta foi de R\$ 90,6 milhões, com crescimento de 13,6% em relação ao 9M09.
- O NOI Consolidado do 3T10 alcançou R\$ 24,7 milhões, com margem de 85,5% e crescimento de 13,1% em relação aos R\$ 21,8 milhões no 3T09. No 9M10 o NOI consolidado foi de R\$ 71,6 milhões, com margem de 86,1% e crescimento de 19,4% em comparação com o 9M09.
- O Lucro Bruto no 3T10 foi de R\$ 22,5 milhões, com margem de 77,7% e crescimento de 14,8% em comparação aos R\$ 19,6 milhões do 3T09. No 9M10 o lucro bruto totalizou R\$ 64,8 milhões, com margem de 78,0% e crescimento de 21,7% em relação ao 9M09.
- O Ebitda Ajustado no 3T10 atingiu R\$ 20,3 milhões, com margem de 70,3% e crescimento de 8,9% em relação aos R\$ 18,6 milhões do 3T09. No 9M10, o EBITDA ajustado foi de R\$ 58,5 milhões, margem de 70,4%, com crescimento de 14,6% em comparação ao 9M09.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	3T09	3T10	Var.	9M09	9M10	Var.
ABL Própria - Média do Período (m ²)	186.354	190.100	2,0%	182.889	188.132	2,9%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	186.354	190.100	2,0%	186.354	190.100	2,0%
Receita Bruta Total	28.401	31.412	10,6%	79.712	90.550	13,6%
Aluguel (Shoppings)	22.545	24.632	9,3%	62.905	71.286	13,3%
Serviços	5.856	6.780	15,8%	16.807	19.264	14,6%
NOI Consolidado	21.844	24.715	13,1%	59.955	71.583	19,4%
EBITDA Ajustado	18.638	20.305	8,9%	51.024	58.495	14,6%
Lucro Líquido Ajustado	4.244	3.470	-18,2%	18.216	3.113	-82,9%
FFO Ajustado	6.528	5.810	-11,0%	25.129	10.125	-59,7%
Margem NOI	84,9%	85,5%	0,6 p.p.	83,9%	86,1%	2,2 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	72,5%	70,3%	-2,2 p.p.	71,4%	70,4%	-1,0 p.p.
Margem Lucro Líquido Ajustado	16,5%	12,0%	-4,5 p.p.	25,5%	3,7%	-21,8 p.p.
Margem FFO Ajustado	25,4%	20,1%	-5,3 p.p.	35,2%	12,2%	-23,0 p.p.
Receita Bruta por m ²	152,40	165,24	8,4%	435,85	481,31	10,4%
NOI por m ²	117,22	130,01	10,9%	327,82	380,49	16,1%
EBITDA Ajustado por m ²	100,01	106,81	6,8%	278,99	310,93	11,4%
Lucro Líquido Ajustado m ²	22,77	18,25	-19,8%	99,60	16,55	-83,4%
FFO Ajustado por m ²	35,03	30,56	-12,8%	137,40	53,82	-60,8%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Após 3T10 (3º trimestre de 2010), a administração da General Shopping Brasil S/A vem apresentar os resultados pra tal trimestre, bem como para os nove meses acumulados no exercício de 2010 (9M10).

Operacionalmente a Companhia mais uma vez apresenta seu eficiente crescimento. A Receita Bruta Total acumulada no ano, sobre mesmo período do ano anterior, cresceu 13,6% com boa distribuição entre os crescimentos da Receita de Aluguéis (13,3%) e da Receita de Serviços (14,6%). Para o mesmo período de comparação, o NOI por m² cresceu 16,1%, com margem NOI de 86,1%.

Dentro da composição da Receita de Aluguéis, o volume de Aluguel Percentual sobre Vendas apresentou crescimento de 53,1% no 3T10 sobre 3T09 e de 57,8% no 9M10 sobre 9M09, dando medida do grande crescimento de vendas dos lojistas, nossos clientes.

A taxa de ocupação apresentou melhoria, passando de 96,0% no 3T09 para 96,2% no 3T10, mas ainda não refletindo todo o trabalho de melhoria no portfólio adquirido, o qual ainda se encontra em implantação de melhorias de "tenant-mix".

No que se refere à estratégia e à estrutura de capital, a Companhia deu 2 grandes passos: o primeiro recebendo capital no nível de projeto, consumado pela compra por Vision Real Estate de 48% do projeto Parque Shopping Barueri (como divulgado anteriormente), o segundo pela captação, subsequente ao 3T10, de US\$ 200 milhões sob a forma de Bônus de Dívida Perpétuos, com cupom de face de 10% a.a, pré-pagável a partir de 5 anos, cujos recursos destinam a alongamento e redução de custo de dívidas, desenvolvimento e expansões de outros shoppings em nosso portfólio e usos corporativos.

Desta forma, juntam-se ao portfólio as expansões de Shopping Unimart e Parque Shopping Presidente Prudente (além de Cascavel e Poli Shopping anteriormente anunciado), bem como o desenvolvimento de nossa atividade de Outlet, dando à Companhia um novo ciclo de crescimento.

Mais uma vez aproveitamos para agradecer nossos colaboradores, lojistas, visitantes e clientes dos shopping centers por sua participação no sucesso da Companhia.

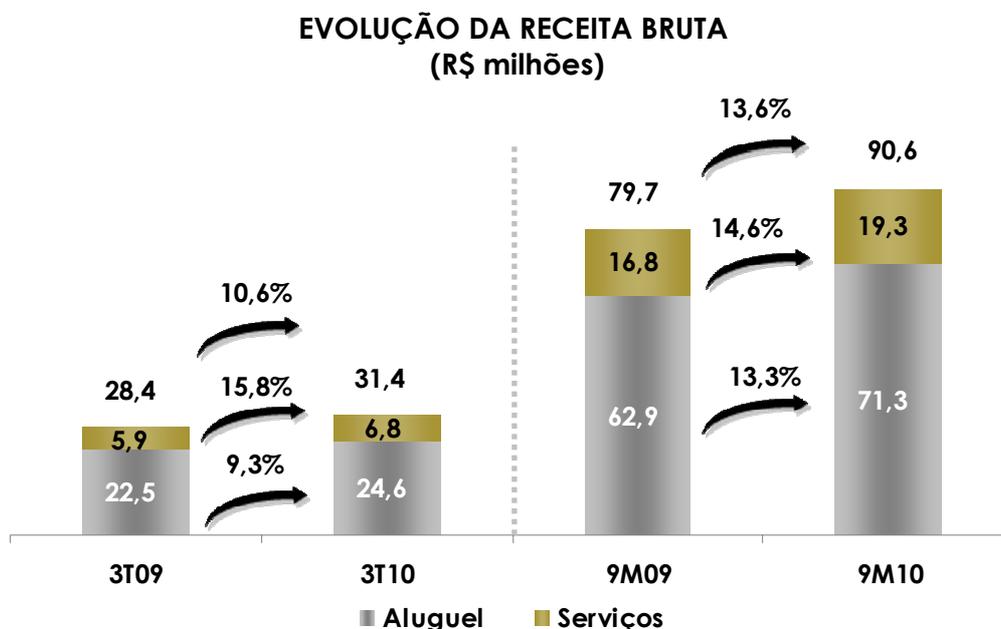
Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores

RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre foi de R\$ 31,4 milhões, representando um crescimento de 10,6% em relação ao 3T09. No 9M10, esta receita foi de R\$ 90,6 milhões, crescimento de 13,6% em relação ao mesmo período de 2009.

A receita bruta de aluguéis, que no 3T10 representou 78,4% da receita bruta total, totalizou R\$ 24,6 milhões, um crescimento de 9,3% em relação ao 3T09. No 9M10, esta receita foi de R\$ 71,3 milhões, um acréscimo de 13,3% em relação ao 9M09. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram os reajustes anuais e o crescimento real dos aluguéis.

A receita bruta de serviços no 3T10 totalizou R\$ 6,8 milhões, representando um crescimento de 15,8% em relação ao 3T09, e R\$ 19,3 milhões no 9M10, 14,6% de crescimento em comparação ao 9M09.



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram no 3T10 R\$ 24,6 milhões, e R\$ 71,3 milhões no 9M10, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita.

As receitas de aluguel mínimo, incluindo a linearização da receita, cresceram R\$ 1,0 milhão no 3T10 em relação ao 3T09, e R\$ 5,2 milhões de crescimento comparando o 9M10 com o 9M09. Este acréscimo foi decorrente dos reajustes anuais e crescimento real dos aluguéis.

O aluguel percentual de vendas cresceu 53,1% na comparação do 3T10 com o 3T09, e 57,8% no 9M10, em relação ao 9M09. Este crescimento foi decorrente do aumento de vendas dos lojistas, refletindo a performance do varejo.

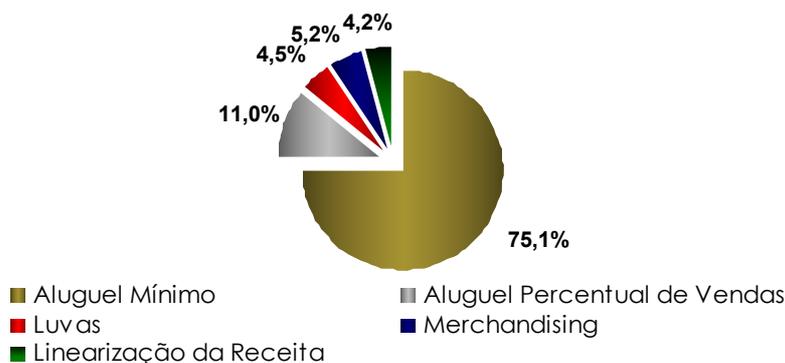
Os aluguéis temporários (Merchandising) do 3T10 totalizaram R\$ 1,3 milhão, praticamente o mesmo patamar do 3T09, e R\$ 3,8 milhões no 9M10, acréscimo de 13,5% em comparação ao 9M09.

Composição da Receita de Aluguéis

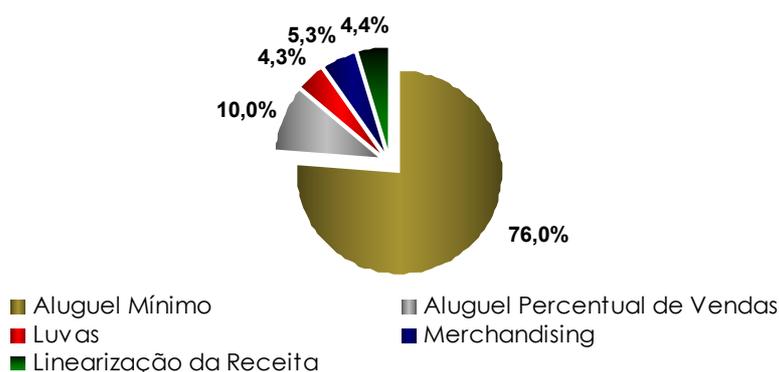
R\$ milhão	3T09	3T10	Var.	9M09	9M10	Var.
Aluguel Mínimo	17,6	18,5	4,9%	49,5	54,2	9,7%
Aluguel Percentual de Vendas	1,8	2,7	53,1%	4,5	7,1	57,8%
Luvras	0,9	1,1	14,1%	3,0	3,1	1,1%
Merchandising	1,3	1,3	-1,5%	3,3	3,8	13,5%
Linearização da Receita	0,9	1,0	19,0%	2,6	3,1	19,0%
Total	22,5	24,6	9,3%	62,9	71,3	13,3%

As receitas de aluguel mínimo representaram no 3T10, 75,1% da receita total de aluguéis, enquanto no 3T09 essas receitas representavam 78,2%. No 9M10, representou 76,0%, comparado com 78,6% no 9M09.

RECEITAS DE ALUGUÉIS – 3T10



RECEITAS DE ALUGUÉIS – 9M10



RECEITA DE SERVIÇOS

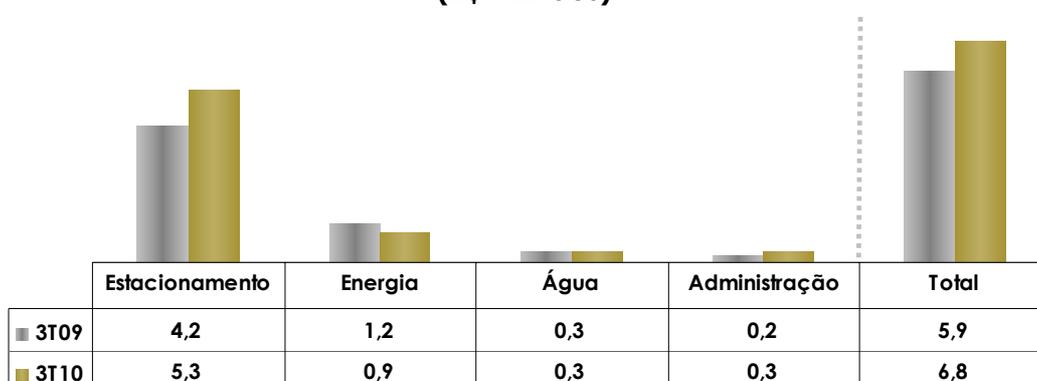
No 3T10 as receitas de serviços totalizaram R\$ 6,8 milhões, representando um crescimento de 15,8% em relação ao 3T09. No 9M10 foi de R\$ 19,3 milhões, acréscimo de 14,6% em comparação ao 9M09.

As receitas de estacionamento foram de R\$ 5,3 milhões neste trimestre, um crescimento de R\$ 1,1 milhão, equivalente a 26,9% de crescimento em relação ao 3T09, e no 9M10, representaram R\$ 14,7 milhões, acréscimo de R\$ 2,5 milhões, 20,4% maior que o 9M09. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança shoppings Osasco, Outlet, Vale e Unimart e do crescimento das receitas das demais operações.

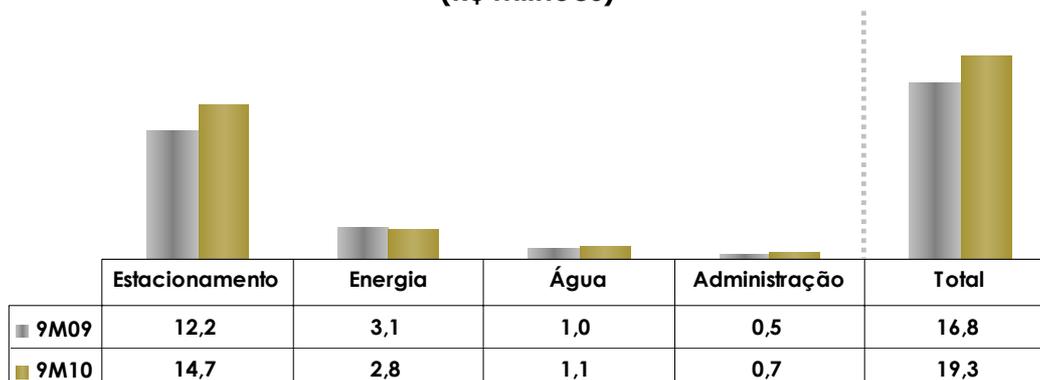
As receitas da gestão do suprimento de energia foram de R\$ 0,9 milhão no 3T10, um decréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com o 3T09, e no 9M10 R\$ 2,8 milhões, uma redução de 10,5% comparada com o 9M09. Este resultado foi em função do aumento dos custos de compra (Spot), reduzindo nossas margens.

As receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 0,3 milhão, a mesma receita em comparação ao 3T09, e R\$ 1,1 milhão no 9M10, acréscimo de 5,1%.

RECEITA DE SERVIÇOS – TRIMESTRE (R\$ milhões)



RECEITA DE SERVIÇOS – 9 MESES (R\$ milhões)



DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis a receita bruta totalizaram R\$ 2,5 milhões no 3T10, 8,0% da receita bruta, em comparação ao 3T09, que representou 9,4%. No 9M10, tivemos R\$ 7,4 milhões, representando 8,2% da receita bruta enquanto no 9M09, este percentual foi de 10,3%.

Os impostos (PIS/COFINS) totalizaram R\$ 1,7 milhão representando um crescimento de R\$ 0,3 milhão em relação ao 3T09. No 9M10, o montante foi de R\$ 4,9 milhões, um acréscimo de R\$ 0,8 milhão comparado ao 9M09. Este aumento foi decorrente do crescimento do faturamento.

Os descontos e cancelamentos diminuíram 48,8% no 3T10, comparado ao 3T09. No 9M10, esta redução foi de 51,0% em comparação ao 9M09. Esta redução deve-se, principalmente, a redução desta prática no Auto Shopping e no Internacional Shopping.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou, no 3T10, R\$ 28,9 milhões, um crescimento de 12,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 9M10, tivemos R\$ 83,1 milhões, 16,3% maior que o 9M09.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram no trimestre um acréscimo de 4,7%, passando de R\$ 6,2 milhões no 3T09 para R\$ 6,4 milhões no 3T10. No 9M10, estes custos foram de R\$ 18,3 milhões, 0,6% de acréscimo em comparação com o 9M09.

Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	3T09 (*)	3T10	Var.	9M09 (**)	9M10	Var.
Pessoal	0,3	0,2	-17,5%	0,8	0,7	-11,2%
Depreciação	2,3	2,3	-1,0%	6,7	6,8	1,3%
Ocupação	2,4	2,4	1,3%	7,2	6,8	-5,7%
Serviços de Terceiros	1,2	1,5	28,3%	3,5	4,0	15,3%
Total	6,2	6,4	4,7%	18,2	18,3	0,6%

(*) No 3T09, reclassificado R\$ 0,1 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 0,8 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

(**) No 9M09, reclassificado R\$ 0,3 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 1,9 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

Custo de Pessoal

Os custos de pessoal foram de R\$ 0,2 milhão neste trimestre, apresentando uma redução de R\$ 0,1 milhão, ou 17,5% em comparação com o 3T09. Esta redução foi decorrente da transferência de funcionários para os condomínios. No 9M10 este montante foi de R\$ 0,7 milhão, 11,2% menor que no 9M09.

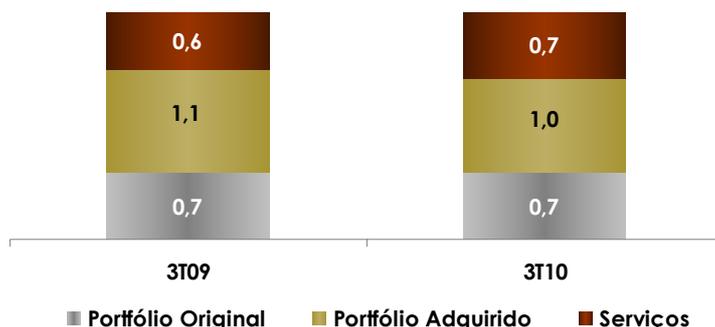
Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram R\$ 2,3 milhões no 3T10, praticamente o mesmo montante do 3T09. No 9M10 tivemos R\$ 6,8 milhões, 1,3% maior que no 9M09.

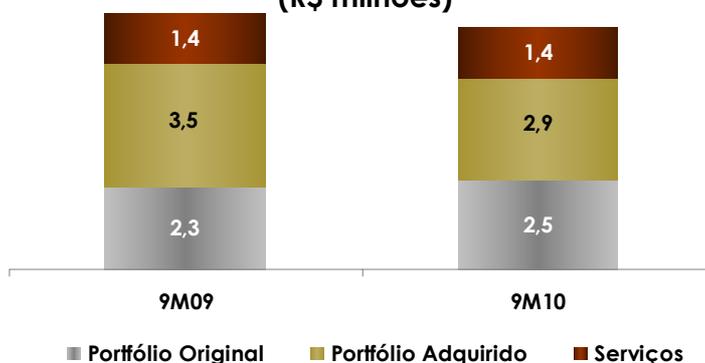
Custo de Ocupação

Os custos de ocupação totalizaram no 3T10 R\$ 2,4 milhões, o mesmo patamar do 3T09. No 9M10, este montante foi de R\$ 6,8 milhões, um decréscimo de R\$ 0,4 milhão comparado com 9M09.

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

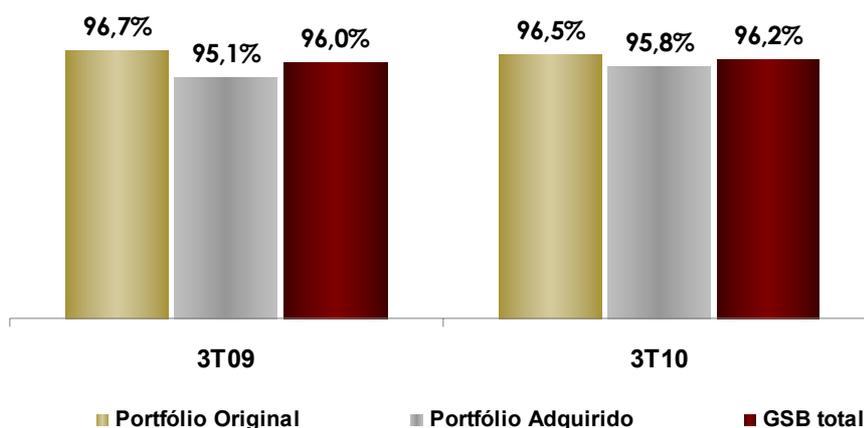


**CUSTO DE OCUPAÇÃO – 9 MESES
(R\$ milhões)**



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,7 milhão, uma redução de R\$ 0,1 milhão em relação ao 3T09. Esta redução foi decorrente do aumento da taxa de ocupação de 96,0% para 96,2% neste trimestre. No 9M10, o custo de ocupação foi de R\$ 5,4 milhões, uma redução de R\$ 0,4 milhão em relação ao 9M09.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



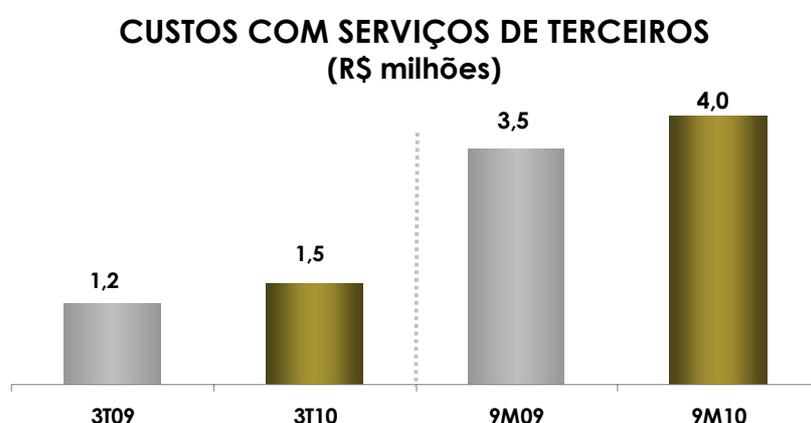
O custo de ocupação do portfólio original foi de R\$ 0,7 milhão no 3T10, mesmo patamar do 3T09. O acréscimo no custo de ocupação, decorrente da redução da taxa de ocupação de 96,7% para 96,5%, foi compensado pela redução nos custos do condomínio. No 9M10 este montante foi de R\$ 2,5 milhões, aumento de R\$ 0,2 milhão em comparação com o 9M09.

Os custos de ocupação do portfólio adquirido no 3T10 totalizaram R\$ 1,0 milhão, uma redução de R\$ 0,1 milhão em relação ao 3T09, esta redução foi decorrente do aumento da taxa de ocupação de 95,1% para 95,8%. No 9M10 este valor foi R\$ 2,9 milhões, representando uma redução de R\$ 0,6 milhão comparado com o 9M09.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,7 milhão no 3T10, no 3T09 estes custos foram de R\$ 0,6 milhão. Estes acréscimos são decorrentes das operações dos shoppings do Vale, Unimart, Outlet e do aumento de faturamento das demais operações. No 9M10 tivemos R\$ 1,4 milhão, praticamente o mesmo montante comparado com o 9M09.

Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 3T10, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,5 milhão, um acréscimo de R\$ 0,3 milhão em comparação com o 3T09. Este crescimento foi decorrente da implantação das novas operações. No 9M10 tivemos R\$ 4,0 milhões, um crescimento de R\$ 0,5 milhão.

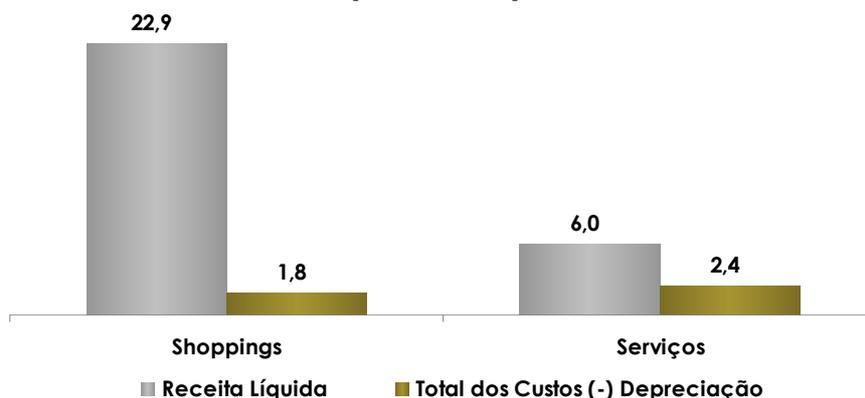


LUCRO BRUTO

O lucro bruto de 3T10 foi de R\$ 22,5 milhões, com crescimento de 14,8% comparado aos R\$ 19,6 milhões do 3T09, margem de 77,7%. No 9M10, tivemos R\$ 64,8 milhões, e este aumento foi de 21,7%, com margem de 78,0%, em comparação com o 9M09.

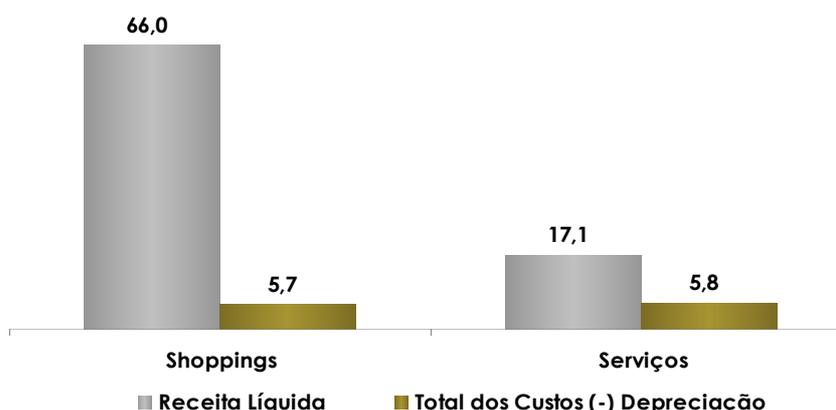
No 3T10 o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 24,7 milhões. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 21,1 milhões e o de Serviços foi de R\$ 3,6 milhões.

NOI – 3T10
(R\$ milhões)



Já no 9M10, tivemos R\$ 71,6 milhões, sendo que o NOI das operações de Shopping Center representou R\$ 60,3 milhões e o de Serviços foi de R\$ 11,3 milhões.

NOI – 9M10
(R\$ milhões)



DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido de R\$ 1,7 milhão, decorrentes do aumento de R\$ 0,8 milhão nas Despesas Gerais e Administrativas, e pela redução das Outras Receitas Operacionais de R\$ 0,9 milhão. No 9M10, as despesas operacionais e outras receitas operacionais foram de R\$ 13,4 milhões, enquanto que no 9M09 foram de R\$ 10,5 milhões.

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	3T09 (*)	3T10	Var.	9M09 (**)	9M10	Var.
Despesas Operacionais	5,4	6,2	15,3%	16,3	17,5	7,7%
Outras Receitas Operacionais	(2,1)	(1,2)	-45,5%	(5,8)	(4,1)	-27,8%
Total	3,3	5,0	54,3%	10,5	13,4	27,2%

(*) No 3T09, reclassificado R\$ 0,1 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 0,8 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

(**) No 9M09, reclassificado R\$ 0,3 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 1,9 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T10 totalizaram R\$ 6,2 milhões, representando um aumento de 15,3%, se comparado com 3T09. No 9M10, este valor foi de R\$ 17,5 milhões, 7,7% maior que o 9M09.

Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	3T09 (*)	3T10	Var.	9M09 (**)	9M10	Var.
Publicidade e Propaganda	0,0	0,0	65,9%	0,2	0,3	-71,4%
PDD	0,8	0,0	-	0,8	0,3	-63,5%
Despesas com Pessoal	1,9	2,2	14,0%	5,5	6,9	24,7%
Serviços de Terceiros	1,5	2,1	43,4%	4,3	5,2	27,0%
Despesas Não Recorrentes	0,0	0,6	-	1,4	0,0	-96,6%
Outras Despesas	1,2	1,3	9,2%	4,1	4,8	17,5%
Total	5,4	6,2	15,3%	16,3	17,5	7,7%

(*) No 3T09, reclassificado R\$ 0,1 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 0,8 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

(**) No 9M09, reclassificado R\$ 0,3 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 1,9 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

As principais despesas que contribuíram para o aumento das despesas gerais e administrativas foram as despesas de pessoal, R\$ 0,3 milhão, em função dos reajustes anuais de salários e aumento de quadro de funcionários, serviços de terceiros, R\$ 0,6 milhão, principalmente em função do FII Top Center e das despesas não recorrentes R\$ 0,6 milhão. Estes aumentos foram parcialmente compensados por R\$ 0,8 milhão de PDD no 3T09.

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 3T10 as outras receitas operacionais foram de R\$ 1,2 milhão e no 3T09 de R\$ 2,1 milhões. Esta redução foi decorrente de recuperações extraordinárias no 3T09. No 9M10 as outras receitas operacionais foram de R\$ 4,1 milhões, uma redução de R\$ 1,7 milhão em comparação com o 9M09.

Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	3T09	3T10	Var.	9M09	9M10	Var.
Recup. Despesas Condominiais	(0,3)	(0,6)	79,9%	(1,7)	(1,9)	13,1%
Reversão de Contingências	(0,5)	(0,5)	-	(1,4)	(1,4)	-0,7%
Alienação Venda Terreno	0,0	0,0	-	0,0	(0,6)	-
Outras Recuperações	(1,3)	(0,1)	-95,2%	(2,7)	(0,2)	-91,1%
Total	(2,1)	(1,2)	-45,5%	(5,8)	(4,1)	-27,8%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 3T10 foi negativo em R\$ 12,1 milhões, e no 3T09 o resultado líquido financeiro foi negativo em R\$ 9,0 milhões, este acréscimo foi decorrente principalmente da variação positiva do IGP-M no 3T10, e negativa no 3T09, além do ganho na variação cambial no 3T09. No 9M10, tivemos R\$ 40,4 milhões negativo, comparados com os R\$ 14,2 milhões negativos no 9M09.

Resultado Financeiro Líquido

R\$ milhões	3T09	3T10	Var.	9M09	9M10	Var.
Receitas	3,0	1,3	-55,0%	23,3	4,8	-79,5%
Desconto (BNDES)	0,0	0,0	-	15,2	0,0	-
Juros e Variação Monetária	3,0	1,3	-55,0%	8,1	4,8	-40,9%
Despesas	(12,0)	(13,4)	11,6%	(37,5)	(45,2)	20,5%
Juros e Variação Monetária	(13,4)	(14,1)	5,5%	(41,9)	(45,5)	8,6%
Variação Cambial	1,4	0,7	-46,7%	4,4	0,3	-92,4%
Total	(9,0)	(12,1)	33,8%	(14,2)	(40,4)	183,5%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (corrente e diferido)

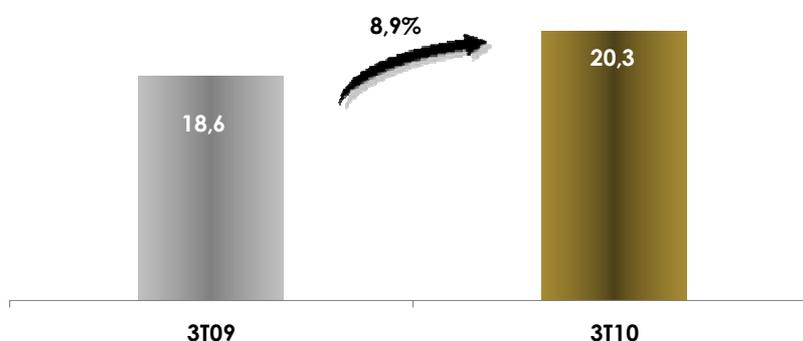
O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 3T10 foi de R\$ 2,4 milhões, e no 3T09 este valor foi de R\$ 3,1 milhões. Esta redução foi decorrente do imposto de renda e contribuição social das empresas tributadas com base no lucro real. No 9M10 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 8,0 milhões, uma redução de R\$ 3,6 milhão em comparação com o 9M09.

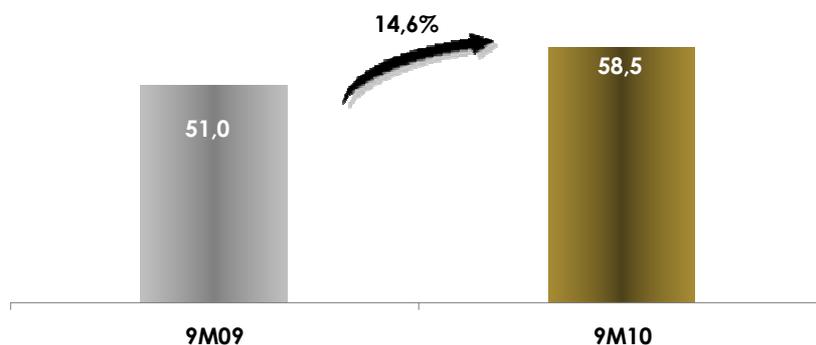
RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 3T10 a companhia registrou lucro líquido ajustado de R\$ 3,5 milhões, em comparação aos R\$ 4,2 milhões no 3T09. No 9M10, o resultado líquido ajustado foi positivo em R\$ 3,1 milhões, comparado ao resultado líquido ajustado positivo de R\$ 18,2 milhões no 9M09.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 3T10 foi de R\$ 20,3 milhões, com margem de 70,3%, e crescimento de 8,9% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 18,6 milhões. No 9M10, este valor foi de R\$ 58,5 milhões, margem de 70,4% e crescimento de 14,6% em comparação ao 9M09.

**EBITDA AJUSTADO – TRIMESTRE
(R\$ milhões)**


EBITDA AJUSTADO – 9 MESES
(R\$ milhões)

Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	3T09	3T10	Var.	9M09	9M10	Var.
Resultado líquido	4,2	2,9	-30,3%	16,9	3,1	-81,8%
(+) IRPJ / CSLL	3,1	2,4	-21,2%	11,6	8,0	-31,3%
(+) Resultado Financeiro Líquido	9,0	12,1	33,8%	14,2	40,4	183,5%
(+) Depreciação e Amortização	2,3	2,3	2,5%	6,9	7,0	1,4%
(+) Despesas Não Recorrentes	0,0	0,6	-	1,4	0,0	-96,6%
EBITDA Ajustado	18,6	20,3	8,9%	51,0	58,5	14,6%
Margem EBITDA Ajustado	72,5%	70,3%	-2,2 p.p.	71,4%	70,4%	-1,0 p.p.

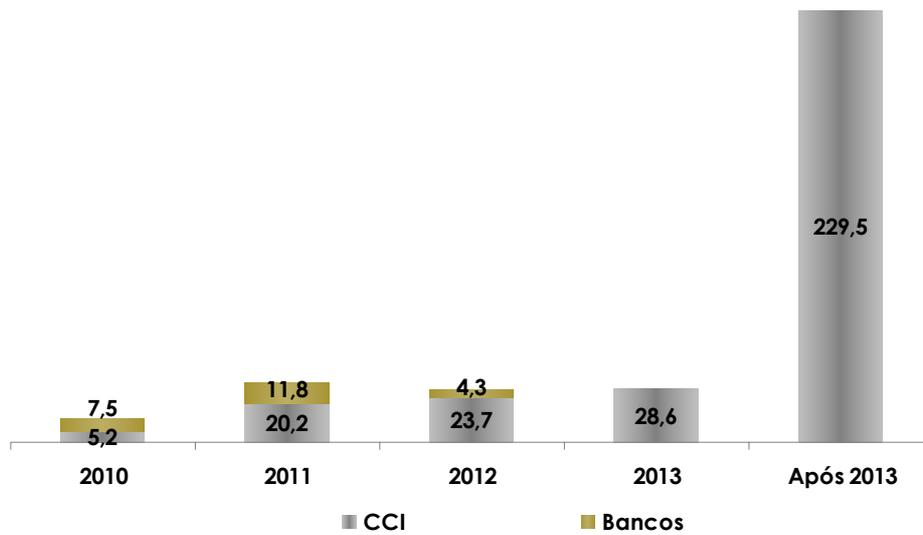
ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 30 de setembro de 2010 totalizou R\$ 330,8 milhões. Em 30 de junho de 2010 este endividamento era de R\$ 334,7 milhões.

Considerando a posição de disponibilidades da companhia em 30 de setembro de 2010, de R\$ 28,2 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 302,6 milhões. No 2T10 o endividamento líquido foi de R\$ 298,2 milhões.

R\$ milhões								
Instituição Financeira	Indexador	Taxa	30/9/10	2010	2011	2012	2013	Após 2013
Bancos	CDI	5,85% a.a	23,6	7,5	11,8	4,3	0,0	0,0
CCI - Nova União	IGP-M	11% a.a	10,5	0,4	1,5	0,7	1,8	6,1
CCI - Unibanco	IGP-M	12% a.a	66,8	1,3	5,2	5,9	6,6	47,8
CCI - Itaú BBA	TR	11% a.a	170,1	2,7	10,5	13,4	15,9	127,6
CCI - RB CAPITAL	IPCA	9,9% a.a.	59,8	0,8	3,0	3,7	4,3	48,0
Total dos Empréstimos e Financiamentos			330,8	12,7	32,0	28,0	28,6	229,5

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO
R\$ milhões



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	3T09	3T10	Var.	9M09	9M10	Var.
Receita Bruta	28.401	31.412	10,6%	79.712	90.550	13,6%
De Aluguéis	22.545	24.632	9,3%	62.905	71.286	13,3%
De Serviços	5.856	6.780	15,8%	16.807	19.264	14,6%
Deduções da Receita	(2.682)	(2.514)	-6,3%	(8.243)	(7.425)	-9,9%
Pis / Cofins	(1.355)	(1.652)	22,0%	(4.133)	(4.900)	18,5%
ISS	(241)	(305)	26,7%	(711)	(860)	21,0%
Descontos	(1.086)	(557)	-48,8%	(3.399)	(1.665)	-51,0%
Receita Líquida	25.719	28.898	12,4%	71.469	83.125	16,3%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.154)	(6.439)	4,7%	(18.192)	(18.304)	0,6%
Pessoal	(295)	(242)	-17,5%	(820)	(727)	-11,2%
Depreciação	(2.280)	(2.257)	-1,0%	(6.677)	(6.763)	1,3%
Ocupação	(2.417)	(2.448)	1,3%	(7.217)	(6.804)	-5,7%
Serviços de Terceiros	(1.162)	(1.492)	28,3%	(3.478)	(4.010)	15,3%
Resultado Bruto	19.565	22.459	14,8%	53.277	64.821	21,7%
Despesas Operacionais	(3.268)	(5.044)	54,3%	(10.522)	(13.385)	27,2%
Gerais e Administrativas	(5.371)	(6.190)	15,3%	(16.297)	(17.555)	7,7%
Outras Receitas Operacionais	2.103	1.146	-45,5%	5.775	4.170	-27,8%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	16.297	17.415	6,9%	42.755	51.436	20,3%
Resultado Financeiro	(9.005)	(12.047)	33,8%	(14.239)	(40.364)	183,5%
Resultado Antes do IR e da CS	7.292	5.368	-26,4%	28.516	11.072	-61,2%
IR/CS - Correntes	(3.103)	(2.489)	-19,8%	(11.633)	(8.067)	-30,7%
IR/CS - Diferidos	-	43	-	(21)	63	-
Lucro Líquido do Período	4.189	2.922	-30,3%	16.862	3.068	-81,8%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	30/09/10	30/06/10
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e Equivalentes de Caixa	17.731	26.301
Certificados de Recebíveis Imobiliários	424	405
Contas a Receber	21.401	22.292
Impostos a Recuperar	2.003	1.802
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28	28
Outras Contas a Receber	17.735	1.496
Total do Circulante	59.322	52.324
NÃO CIRCULANTE		
Certificados de Recebíveis Imobiliários	833	867
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.119	6.135
Partes Relacionadas	19.220	18.688
Depósitos e Cauções	770	790
Contas a Receber	1.644	1.633
Aplicações Financeiras Vinculadas	10.429	10.201
Intangível	30.933	30.977
Imobilizado	710.116	723.928
Total do Não Circulante	780.064	793.219
Total do Ativo	839.386	845.543
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	3.333	3.915
Empréstimos e Financiamentos	17.259	16.301
Contas a Pagar - Compra de Imóveis	1.196	2.616
Salários e Encargos Sociais	1.339	1.238
Impostos, Taxas e Contribuições	15.888	24.871
Impostos Parcelados	5.470	3.410
Cédulas de Créditos Imobiliários	20.464	27.298
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	413	413
Partes Relacionadas	12.714	14.952
Outras Contas a Pagar	5.832	4.622
Total do Circulante	83.908	99.636
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e Financiamentos	6.384	9.727
Contas a Pagar - Compra de Imóveis	116	116
Receitas de Cessões a Apropriar	12.701	13.242
Impostos Parcelados	22.527	16.962
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.018	20.076
Provisão para Contingências	6.442	6.737
Cédulas de Créditos Imobiliários	286.706	281.385
Total do Não Circulante	354.894	348.245
Patrimônio Líquido	400.584	397.662
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	839.386	845.543

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	30/9/10	30/9/09
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	3.068	16.862
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	6.844	6.913
Resultado líquido de ativo imobilizado alienado	(1.361)	-
Baixas de ativo imobilizado	790	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	300	777
Receitas de aluguéis a faturar	(3.038)	-
Reversão de provisão para contingências	(1.398)	(910)
IR e CS diferidos	(62)	21
Multas	1.522	2.600
Encargos financeiros	39.096	36.514
Desconto Financeiro em Financiamentos	-	(15.173)
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:		
Contas a receber	5.626	(4.175)
Impostos a recuperar	(592)	(22)
Outras contas a receber	(576)	(3.123)
Depósitos e cauções	(6)	(122)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(1.221)	(9.153)
Impostos, Taxas e Contribuições	(801)	11.209
Salários e Encargos Sociais	(217)	176
Receita de Cessões a Apropriar	(376)	2.290
Outras Contas a Pagar	767	(2.883)
Caixa Líquido Gerado Pelas Atividades Operacionais	48.365	41.801
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Recebimento das Alienações de Bens	33.422	-
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e de Itens do Ativo Intangível	(33.223)	(27.831)
Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades de Investimento	199	(27.831)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de Empréstimos, Financiamentos e CCI	73.611	16.854
Aplicação Financeira Vinculada	369	108.596
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(75.789)	(180.803)
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e CCI	(27.328)	(25.441)
Pagamento de Contas a Pagar - Compra de Imóveis	(4.885)	(2.696)
Partes Relacionadas	(8.954)	(17.557)
Caixa Líquido Utilizado Pelas Atividades de Financiamento	(42.976)	(101.047)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
	5.588	(87.077)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	17.731	6.921
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	12.143	93.998

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de revisão 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.
Portfólio Adquirido	São os Shopping Centers que a Companhia adquiriu ou inaugurou após o IPO.
Portfólio Original	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.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.