

São Paulo, 24 de março de 2011 – A General Shopping Brasil S/A [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shoppings centers do Brasil, anuncia seus resultados do 4º trimestre e do ano de 2010 (4T10 e 2010). 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 e com o IFRS (International Financial Reporting Standards). As comparações referem-se ao 4º trimestre e ao ano de 2009 (4T09 e 2009), exceto onde indicado de outro modo.



4T10



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

Marcelo Fonseca
(55 11) 3500-5560
marcelo.fonseca@firb.com

RECEITA LÍQUIDA CRESCE 15,5% E NOI CONSOLIDADO CRESCE 17,5% ATINGINDO R\$ 100,6 MILHÕES COM MARGEM DE 86,6% EM 2010

- A Receita Bruta da General Shopping Brasil S/A, no ano de 2010, cresceu 13,3% em relação a 2009, alcançando R\$ 126,7 milhões. No 4T10 atingiu R\$ 36,2 milhões, com crescimento de 12,7% em comparação a receita de R\$ 32,1 milhões no 4T09.
- A Receita Líquida em 2010 atingiu R\$ 116,2 milhões, 15,5% maior que em 2009. No 4T10 atingiu R\$ 33,0 milhões, crescimento de 13,6% em relação a receita de R\$ 29,1 milhões no 4T09.
- Em 2010 o NOI Consolidado foi de R\$ 100,6 milhões, com margem de 86,6% e crescimento de 17,5% em comparação com 2009. No 4T10, o NOI registrou R\$ 29,0 milhões, com margem de 87,9% e crescimento de 13,0% em relação aos R\$ 25,7 milhões no 4T09.
- O Lucro Bruto em 2010 totalizou R\$ 91,1 milhões, com margem de 78,4% e crescimento de 20,2% em relação a 2009. No 4T10, foi de R\$ 26,3 milhões, com margem de 79,6% e crescimento de 16,6% em comparação aos R\$ 22,6 milhões do 4T09.
- O EBITDA ajustado em 2010 foi de R\$ 81,8 milhões, margem de 70,4%, com crescimento de 10,8% em comparação a 2009. No 4T10, o Ebitda Ajustado atingiu R\$ 23,3 milhões, com margem de 70,4% e crescimento de 2,2% em relação aos R\$ 22,8 milhões do 4T09.
- Em novembro de 2010, foi efetuada a captação de US\$ 200 milhões através da emissão de Bônus de Dívida Perpétuos, com cupom de face de 10% a.a., com opção de resgate antecipado a partir do 5º ano.

Destques Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	4T09	4T10	Var.	2009	2010	Var.
Receita Bruta Total	32.108	36.177	12,7%	111.820	126.726	13,3%
Aluguel (Shoppings)	25.060	28.017	11,8%	87.965	99.303	12,9%
Serviços	7.048	8.160	15,8%	23.855	27.423	15,0%
NOI Consolidado	25.681	29.032	13,0%	85.636	100.615	17,5%
EBITDA Ajustado	22.755	23.266	2,2%	73.779	81.761	10,8%
Resultado Líquido Ajustado	7.619	-14.421	-289,3%	25.835	-11.308	-143,8%
FFO Ajustado	10.827	-11.612	-207,3%	35.956	-1.486	-104,1%
Margem NOI	88,3%	87,9%	-0,4 p.p.	85,2%	86,6%	1,4 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	78,2%	70,4%	-7,8 p.p.	73,4%	70,4%	-3,0 p.p.
Margem Resultado Líquido Ajustado	26,2%	-43,7%	-69,9 p.p.	25,7%	-9,7%	-35,4 p.p.
Margem FFO Ajustado	37,2%	-35,2%	-72,4 p.p.	35,8%	-1,3%	-37,1 p.p.
Receita Bruta por m ²	172,11	190,31	10,6%	611,18	671,84	9,9%
NOI por m ²	137,66	152,72	10,9%	468,07	533,42	14,0%
EBITDA Ajustado por m ²	121,97	122,39	0,3%	403,26	433,46	7,5%
Resultado Líquido Ajustado m ²	40,84	(75,86)	-285,7%	141,21	(59,95)	-142,5%
FFO Ajustado por m ²	58,04	(61,08)	-205,3%	196,53	(7,88)	-104,0%
ABL Própria - Média do Período (m ²)	186.557	190.100	1,9%	182.957	188.624	3,1%
ABL Própria - Final do Período (m ²)	186.557	190.100	1,9%	186.557	190.100	1,9%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Os eventos e resultados operacionais ocorridos durante o exercício 2010 vêm comprovar a competência da Companhia em gerar um sólido e consistente desempenho de suas operações, bem como a adequação de suas estruturas de capital aos objetivos da Companhia.

As Receitas Líquidas da Companhia cresceram 15,5% em 2010 sobre 2009, correspondendo a um maior crescimento (de 13,3%) da receita bruta e a um menor de suas deduções (impostos, descontos e cancelamentos). Note-se, ainda, que dentro da Receita Bruta de Aluguéis, que cresceu 12,9%, somente a Receita sobre Percentual de Vendas cresceu 48,5% em 2010 sobre 2009, refletindo o desempenho dos lojistas. Já a Receita Bruta de Serviços cresceu 15,0% no mesmo período.

O NOI consolidado em 2010 superou a marca dos R\$ 100,6 milhões, com crescimento de 17,5% sobre 2009, impulsionado pela eficiência na administração dos custos que majoraram apenas 1,3% entre 2009 e 2010, enquanto a taxa de ocupação ficou em estáveis 96% em 2010. Devemos lembrar que a Companhia tem uma gestão bastante ativa de seu “tenant-mix” provocando relocações do mesmo para sua maior eficiência (como já explicado anteriormente pela administração) o que resulta na vacância proposital de algumas lojas.

O EBITDA ajustado em 2010 atingiu R\$ 81,8 milhões com margem de 70,4%, sendo que os principais aumentos de despesas foram em comercialização (refletindo novos empreendimentos e expansões em curso) e em pessoal (reforçando a equipe de colaboradores da Companhia).

Comparando o resultado financeiro de 2009 e 2010, notamos que em 2009 apresentávamos uma receita não-recorrente de desconto concedido pelo BNDES em uma quitação antecipada, enquanto em 2010, já apresentamos as despesas referentes ao bônus perpétuo e marcação a mercado de uma emissão de CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) por prática já adequada ao IFRS.

Analisando as mudanças na estrutura de capital da Companhia ocorridas em 2010, lembramos a emissão de CCI à RB Capital (lastreando uma emissão pública de CRI) assim como a emissão dos Bônus Perpétuos. Ambas permitiram o alongamento bastante confortável do perfil de endividamento e redução de seu custo, além de prover recursos aos planos de desenvolvimento e expansão da Companhia. Ainda, recebemos capital em nível de projeto com a entrada de sócio em 48% de participação no Parque Shopping Barueri (conforme racional já apresentado anteriormente).

Na análise econômica (macro e micro, muito importantes nas ferramentas de planejamento e modelagem de projetos internas à Companhia), trabalhamos

ainda com o crescimento do varejo de forma geral, mas já desacelerado em relação aos exercícios anteriores. Tal desaceleração adviria tanto do “efeito de base matemática” quanto das medidas de combate à inflação, o que é definitivamente desejado para a manutenção da renda das classes médias e baixas.

Quanto aos seus projetos, a Companhia pretende continuar anunciando desenvolvimentos de Shoppings Centers Fechados (“Enclosed Malls”), assim como seus inovadores e bem-sucedidos Shoppings Centers Abertos (“Lifestyle Centers”) e Outlet Centers. Tudo sem se esquecer de bem administrar e planejar expansões dentre seu portfólio já existente.

Finalmente, agradecemos a nossos colaboradores, lojistas, clientes e visitantes de nossos empreendimentos e comunidade do mercado de capitais por sua participação no sucesso da Companhia em mais um exercício.

Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores

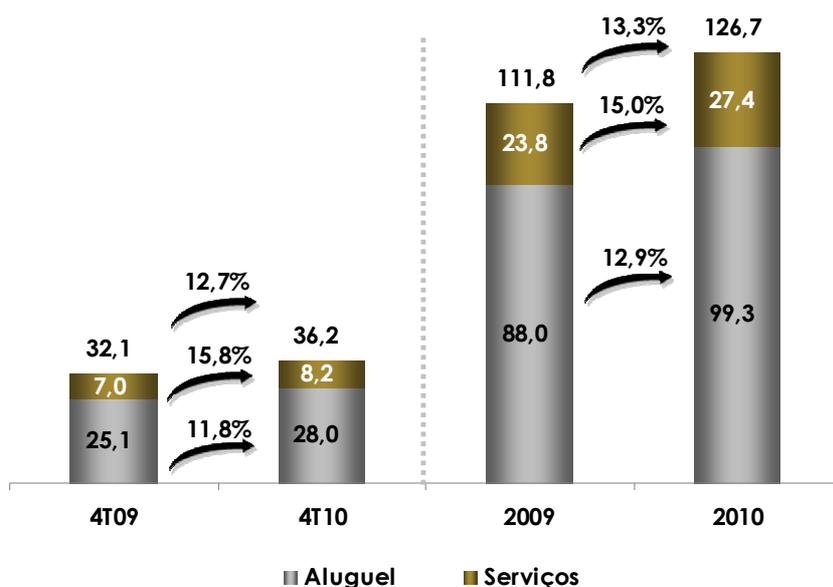
RECEITA BRUTA

A receita bruta total da companhia neste trimestre foi de R\$ 36,2 milhões, representando um crescimento de 12,7% em relação ao 4T09. Em 2010, esta receita foi de R\$ 126,7 milhões, crescimento de 13,3% em relação ao mesmo período de 2009.

A receita bruta de aluguéis totalizou R\$ 28,0 milhões no 4T10, representando 77,4% da receita bruta total, um crescimento de 11,8% em relação ao 4T09. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram o aumento da participação no Outlet Premium São Paulo, de 30% para 50%, além do crescimento real e dos reajustes anuais dos aluguéis. Em 2010, esta receita foi de R\$ 99,3 milhões, um acréscimo de 12,9% em relação a 2009.

A receita bruta de serviços no 4T10 totalizou R\$ 8,2 milhões, representando um crescimento de 15,8% em relação ao 4T09, e R\$ 27,4 milhões em 2010, 15,0% de crescimento em comparação com 2009.

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA (R\$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis da Companhia são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas, merchandising e linearização da receita, e totalizaram R\$ 28,0 milhões no 4T10 e R\$ 99,3 milhões no ano de 2010.

Composição da Receita de Aluguéis

R\$ milhões	4T09	4T10	Var.	2009	2010	Var.
Aluguel Mínimo	22,1	23,8	7,7%	71,6	78,1	9,1%
Aluguel Percentual de Vendas	3,0	4,0	34,4%	7,5	11,1	48,5%
Luvas	1,0	0,9	-2,8%	4,0	4,0	0,2%
Merchandising	1,6	2,4	47,2%	4,9	6,1	24,4%
Linearização da Receita	(2,6)	(3,1)	19,0%	-	-	-
Total	25,1	28,0	11,8%	88,0	99,3	12,9%

RECEITA DE SERVIÇOS

No 4T10, as receitas de serviços totalizaram R\$ 8,2 milhões, representando um crescimento de 15,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2010, estas receitas foram de R\$ 27,4 milhões, acréscimo de 15,0% em comparação com 2009.

Composição da Receita de Serviços

R\$ milhões	4T09	4T10	Var.	2009	2010	Var.
Estacionamento	5,4	6,5	19,4%	17,7	21,2	20,1%
Energia	1,1	1,1	2,8%	4,1	3,9	-7,1%
Água	0,3	0,4	2,7%	1,4	1,4	4,5%
Administração	0,2	0,2	7,9%	0,6	0,9	40,5%
Total	7,0	8,2	15,8%	23,8	27,4	15,0%

As receitas de estacionamento foram de R\$ 6,5 milhões, um crescimento de R\$ 1,1 milhão, equivalente a 19,4% de crescimento em relação ao 4T09. Este resultado foi decorrente da implantação da cobrança nos shoppings Osasco (Ago/10), Vale (Ago/10), Unimart (Nov/09) e Outlet (VIP - Nov/09), e do crescimento das receitas das demais operações. No ano de 2010, este item totalizou R\$ 21,2 milhões, acréscimo de R\$ 3,5 milhões, 20,1% acima do valor registrado em 2009.

As receitas da gestão do suprimento de energia foram de R\$ 1,1 milhão no 4T10, o mesmo patamar do mesmo período do ano anterior, e R\$ 3,9 milhões no ano de 2010, uma redução de 7,1% comparado com 2009. Este resultado foi em função do aumento nos custos de compra (Spot).

No 4T10, as receitas da gestão do suprimento de água totalizaram R\$ 0,4 milhão, 2,7% superior ao 4T09, e R\$ 1,4 milhão em 2010, mesmo patamar de 2009.

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis a receita bruta totalizaram R\$ 3,1 milhões no 4T10, representaram 8,7% da receita bruta, enquanto que no 4T09 representaram 9,4%. Em 2010, tivemos R\$ 10,6 milhões, 8,3% da receita bruta enquanto em 2009, este percentual foi de 10,1%.

Os impostos (PIS/COFINS) totalizaram R\$ 2,1 milhões representando um crescimento de R\$ 0,1 milhão em relação ao 4T09. Em 2010, o montante foi de R\$ 7,0 milhões, um acréscimo de R\$ 0,8 milhão comparado com 2009. Estes aumentos foram decorrentes do crescimento do faturamento.

Neste trimestre, os descontos e cancelamentos foram de R\$ 0,7 milhão, um aumento de 9,9% comparado com o 4T09. Em 2010, registramos uma redução de 41,1% em comparação com 2009. Esta diminuição deve-se, principalmente, pela redução desta prática no Auto Shopping Guarulhos e no Internacional Shopping Guarulhos.

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Receita Líquida totalizou R\$ 33,0 milhões no 4T10, um crescimento de 13,6% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2010, tivemos R\$ 116,2 milhões, 15,5% maior que em 2009.

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

No 4T10, os custos dos aluguéis e serviços apresentaram um acréscimo de 3,0%, passando de R\$ 6,5 milhões no 4T09 para R\$ 6,7 milhões neste trimestre. No acumulado do ano de 2010, estes custos foram de R\$ 25,0 milhões, 1,3% de acréscimo em comparação com o ano anterior.

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

R\$ milhões	4T09 (*)	4T10	Var.	2009 (**)	2010	Var.
Pessoal	0,2	0,3	10,8%	1,0	1,0	-6,1%
Depreciação	3,1	2,7	-12,8%	9,8	9,5	-3,2%
Ocupação	2,0	2,1	5,9%	9,2	8,9	-3,2%
Serviços de Terceiros	1,2	1,6	38,0%	4,7	5,6	21,1%
Total	6,5	6,7	3,0%	24,7	25,0	1,3%

(*) No 4T09, reclassificado R\$ 0,5 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

(**) Em 2009, reclassificado R\$ 0,3 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 2,4 milhões de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

Custo de Pessoal

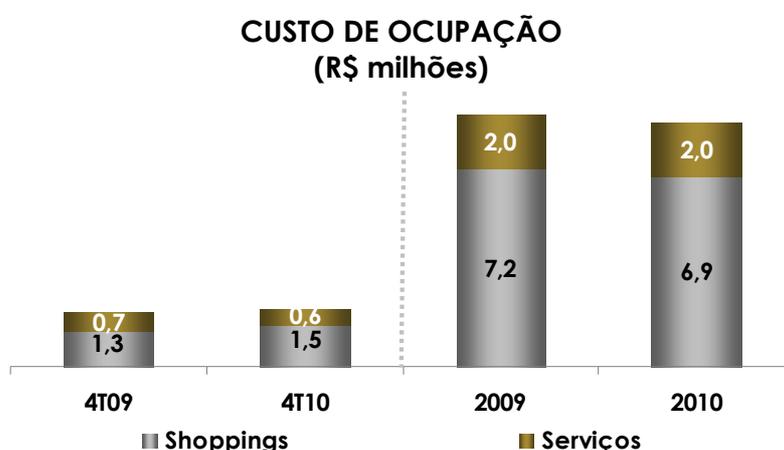
Os custos de pessoal foram de R\$ 0,3 milhão neste trimestre, apresentando um acréscimo de R\$ 0,1 milhão, ou 10,8% em comparação com o 4T09. Este acréscimo deve-se ao dissídio anual. Em 2010, este montante foi de R\$ 1,0 milhão, 6,1% menor que em 2009.

Custo de Depreciação

Os custos de depreciação foram de R\$ 2,7 milhões no 4T10, 12,8% menor que no 4T09. Em 2010 tivemos R\$ 9,5 milhões, 3,2% menor que em 2009.

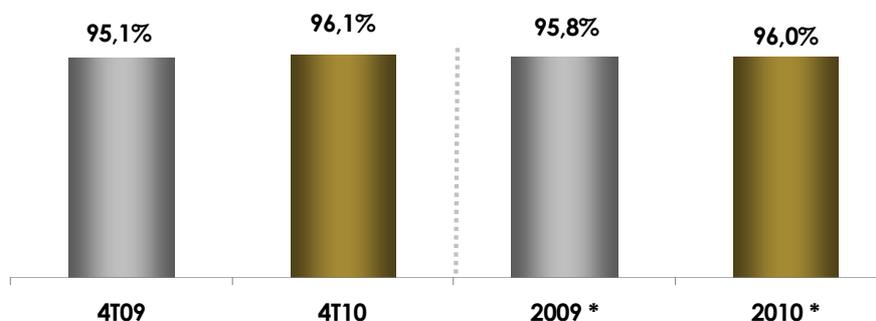
Custo de Ocupação

Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R\$ 2,1 milhões, R\$ 0,1 milhão ou 5,9% maior que no 4T09. Em 2010, este montante foi de R\$ 8,9 milhões, um decréscimo de R\$ 0,3 milhão comparado com 2009.



O custo de ocupação dos shoppings centers foi de R\$ 1,5 milhão, um acréscimo de R\$ 0,2 milhão em relação ao 4T09. Este acréscimo foi decorrente da recuperação de R\$ 0,2 milhão no 4T09 referente ao fundo de promoção do Top Center pago pela Companhia. Em 2010, o custo de ocupação foi de R\$ 6,9 milhões, uma redução de R\$ 0,3 milhão em relação a 2009.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



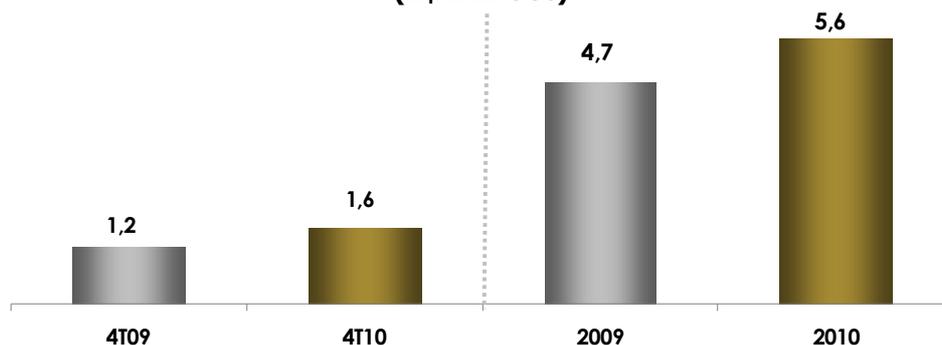
(*) Exceto o Auto Shopping Guarulhos no 1S09 e 1S10.

Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 0,6 milhão no 4T10, um decréscimo de 6,1% comparado com o 4T09, que foi de R\$ 0,7 milhão. Em 2010 tivemos R\$ 2,0 milhões, praticamente o mesmo patamar de 2009.

Custo de Serviços de Terceiros

Os custos de serviços de terceiros no 4T10, relativos a estacionamentos, foram de R\$ 1,6 milhão, um acréscimo de R\$ 0,4 milhão em comparação com o 4T09. Este crescimento foi decorrente da implantação das novas operações. Em 2010 tivemos R\$ 5,6 milhões, um crescimento de R\$ 0,9 milhão em relação ao ano de 2009.

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

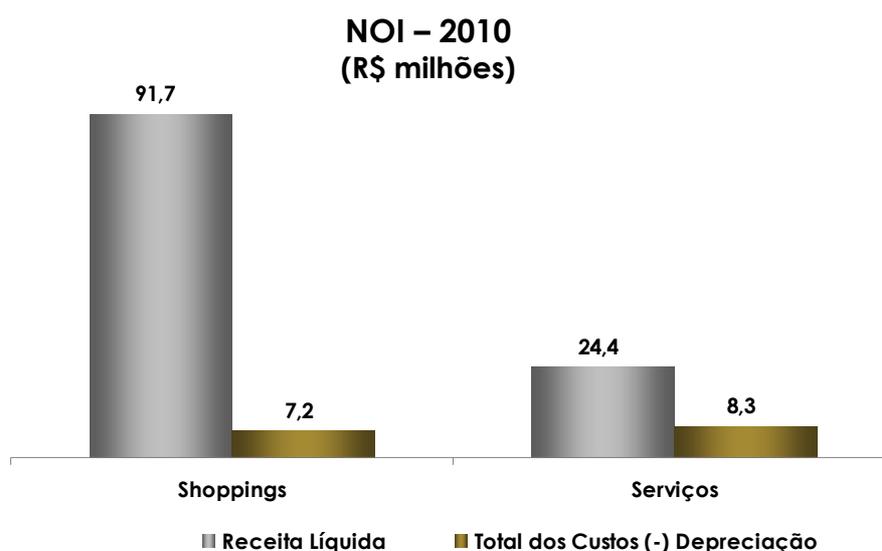
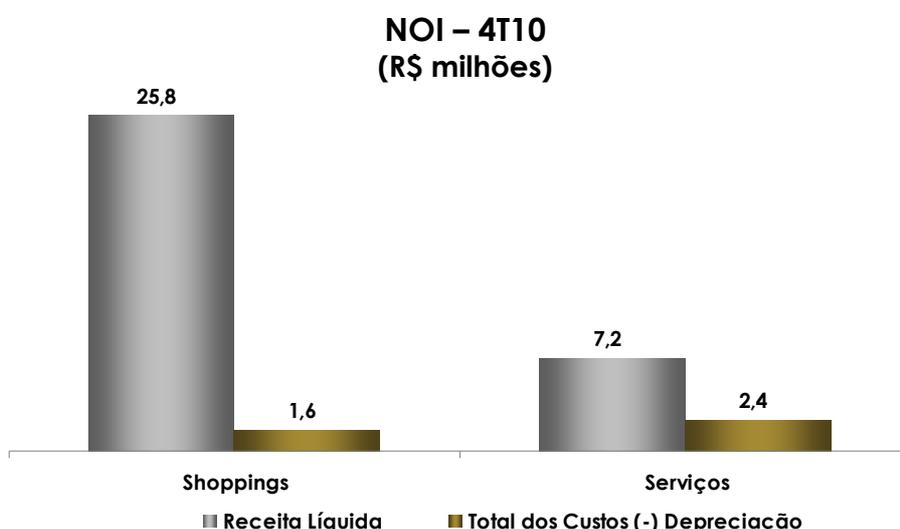


LUCRO BRUTO

O lucro bruto no 4T10 foi de R\$ 26,3 milhões, com crescimento de 16,6% comparado aos R\$ 22,6 milhões no 4T09, margem de 79,6%. Em 2010, tivemos R\$ 91,1 milhões, e este aumento foi de 20,2%, com margem de 78,4%, em comparação com 2009.

No 4T10, o NOI consolidado da Companhia foi de R\$ 29,0 milhões representando um crescimento de 13,0% em relação ao 4T09. O NOI das operações de Shopping Center foi de R\$ 24,2 milhões e o de Serviços foi de R\$ 4,8 milhões.

Em 2010, o NOI consolidado atingiu R\$ 100,6 milhões, representando um crescimento de 17,5% em relação a 2009. O NOI das operações de Shopping Center totalizou R\$ 84,5 milhões e o de Serviços R\$ 16,1 milhões.



DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

No 4T10, as despesas operacionais e outras receitas operacionais apresentaram um aumento líquido de R\$ 2,7 milhões, decorrentes do aumento de R\$ 1,7 milhão nas Despesas Gerais e Administrativas, e da redução das Outras Receitas Operacionais em R\$ 1,0 milhão. Em 2010, as despesas operacionais e outras receitas operacionais foram de R\$ 19,2 milhões, enquanto que em 2009 foram de R\$ 13,6 milhões.

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	4T09 (*)	4T10	Var.	2009 (**)	2010	Var.
Despesas Operacionais	5,4	7,1	33,2%	21,7	24,6	14,0%
Outras Receitas Operacionais	(2,3)	(1,3)	-44,2%	(8,1)	(5,4)	-32,4%
Total	3,1	5,8	90,9%	13,6	19,2	41,6%

(*) No 4T09, reclassificado R\$ 0,5 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

(**) Em 2009, reclassificado R\$ 0,3 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 2,4 milhões de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 4T10 totalizaram R\$ 7,1 milhões, representando um aumento de 33,2%, comparado com 4T09. Em 2010, este valor foi de R\$ 24,6 milhões, 14,0% maior que em 2009.

Despesas Gerais e Administrativas

R\$ milhões	4T09 (*)	4T10	Var.	2009 (**)	2010	Var.
Despesas com Pessoal	2,2	3,6	68,3%	7,7	10,5	37,3%
Serviços de Terceiros	1,4	1,7	16,9%	7,4	7,1	-5,0%
Despesas de Comercialização	0,5	0,3	-34,8%	1,0	1,3	33,6%
Outras Despesas	1,3	1,5	19,3%	5,6	5,7	4,0%
Total	5,4	7,1	33,2%	21,7	24,6	14,0%

(*) No 4T09, reclassificado R\$ 0,5 milhão de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

(**) Em 2009, reclassificado R\$ 0,3 milhão de Custo de Pessoal para Despesas com Pessoal, e R\$ 2,4 milhões de Custos com Serviços de Terceiros para Despesas com Serviços de Terceiros.

Neste trimestre, os principais itens que contribuíram para o aumento das despesas gerais e administrativas foram o acréscimo nas despesas de pessoal, R\$ 1,4 milhão, em função dos reajustes anuais de salários, aumento de quadro de funcionários e provisão de bônus e o acréscimo nos serviços de terceiros.

Em 2010 as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 24,6 milhões, um crescimento de R\$ 2,9 milhões decorrentes principalmente do crescimento das despesas de pessoal. Desse total, o aumento do quadro de funcionários e reajustes anuais de salários totalizaram R\$ 1,0 milhão, o pagamento de prêmios e bônus aos funcionários e diretores relativos a 2009 totalizaram R\$ 0,8 milhão e a provisão para 2010 também de R\$ 0,8 milhão.

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

As outras receitas operacionais são representadas principalmente por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios, da reversão de provisão para contingências e outras recuperações em geral. No 4T10 as outras receitas operacionais foram de R\$ 1,3 milhão e no 4T09 de R\$ 2,3 milhões. Esta redução foi decorrente de recuperações extraordinárias no 4T09. Em 2010, este valor foi de R\$ 5,4 milhões, 32,4% menor que em 2009, principalmente pelas recuperações extraordinárias ocorridas durante o ano de 2009.

Outras Receitas Operacionais

R\$ milhões	4T09	4T10	Var.	2009	2010	Var.
Recup. Despesas Condominiais	(0,8)	(0,6)	-23,1%	(1,1)	(2,5)	122,7%
Reversão de Contingências	(0,6)	(0,5)	-15,3%	(2,0)	(1,9)	-5,6%
Alienação Venda Terreno	-	-	-	-	(0,6)	-
Outras Recuperações	(0,9)	(0,2)	-79,5%	(5,0)	(0,4)	-91,3%
Total	(2,3)	(1,3)	-44,2%	(8,1)	(5,4)	-32,4%

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido no 4T10 foi negativo em R\$ 32,7 milhões, e no 4T09 o resultado líquido financeiro foi negativo em R\$ 9,1 milhões. Este acréscimo foi decorrente principalmente do aumento do IGPM, dos juros sobre o bônus perpétuo, além da marcação a mercado da CCI Unibanco e das despesas de emissão desta CCI que foram integralmente reconhecidas, em função da liquidação antecipada em fevereiro de 2011.

Em 2010, registramos R\$ 73,1 milhões negativo, comparado com R\$ 23,3 milhões negativo em 2009, também em função do aumento do IGPM, dos juros sobre o bônus perpétuo, da marcação a mercado da CCI Unibanco e das despesas de emissão desta CCI que foram integralmente reconhecidas, além do desconto de R\$ 15,2 milhões decorrentes da liquidação antecipada do BNDES em 2009.

Resultado Financeiro Líquido

R\$ milhões	4T09	4T10	Var.	2009	2010	Var.
Receitas	(2,5)	0,9	-137,6%	20,8	5,7	-72,4%
Desconto (BNDES)	-	-	-	15,2	-	-100,0%
Juros e Variação Monetária	(2,5)	0,9	-137,6%	5,6	5,7	2,4%
Despesas	(6,6)	(33,6)	410,4%	(44,1)	(78,8)	78,7%
Juros e Variação Monetária	(6,8)	(29,1)	328,7%	(48,7)	(74,6)	53,3%
Variação Cambial	0,2	0,2	-5,5%	4,6	0,5	-88,5%
Bônus de Dívida Perpétuos	-	(4,7)	-	-	(4,7)	-
Total	(9,1)	(32,7)	260,2%	(23,3)	(73,1)	213,3%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (corrente e diferido)

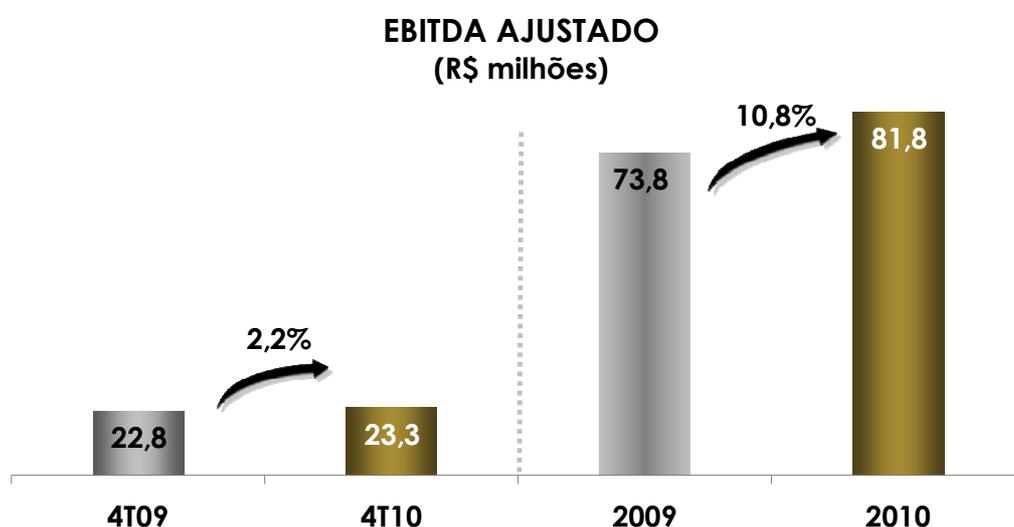
O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado no 4T10 foi de R\$ 2,1 milhões, e no 4T09 este valor foi de R\$ 2,8 milhões. Esta redução foi decorrente do imposto de renda e contribuição social das empresas tributadas com base no lucro real. Em 2010 o imposto de renda e contribuição social foi de R\$ 10,1 milhões, uma redução de R\$ 4,4 milhões em comparação com 2009.

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

No 4T10, a companhia registrou resultado líquido ajustado negativo em R\$ 14,4 milhões, em comparação com o lucro líquido ajustado de R\$ 7,6 milhões no 4T09. Em 2010, o resultado líquido ajustado negativo foi de R\$ 11,3 milhões, comparado ao lucro líquido ajustado de R\$ 25,8 milhões em 2009.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado no 4T10 foi de R\$ 23,3 milhões, com margem de 70,4%, e acréscimo de 2,2% em relação ao ano anterior, que foi de R\$ 22,8 milhões. Em 2010, este valor foi de R\$ 81,8 milhões, margem de 70,4% e crescimento de 10,8% em comparação com 2009.



Reconciliação do EBITDA Ajustado

R\$ milhões	4T09	4T10	Var.	2009	2010	Var.
Resultado líquido	7,6	(14,4)	-290,7%	24,4	(11,4)	-146,5%
(+) IRPJ / CSLL	2,8	2,1	-24,9%	14,5	10,1	-30,1%
(+) Resultado Financeiro Líquido	9,1	32,7	260,2%	23,3	73,1	213,3%
(+) Depreciação e Amortização	3,2	2,9	-12,4%	10,2	10,0	-3,0%
(+) Despesas Não Recorrentes	0,1	-	-100,0%	1,4	-	-96,7%
EBITDA Ajustado	22,8	23,3	2,2%	73,8	81,8	10,8%
Margem EBITDA Ajustado	78,2%	70,4%	-7,8 p.p.	73,4%	70,4%	-3,0 p.p.

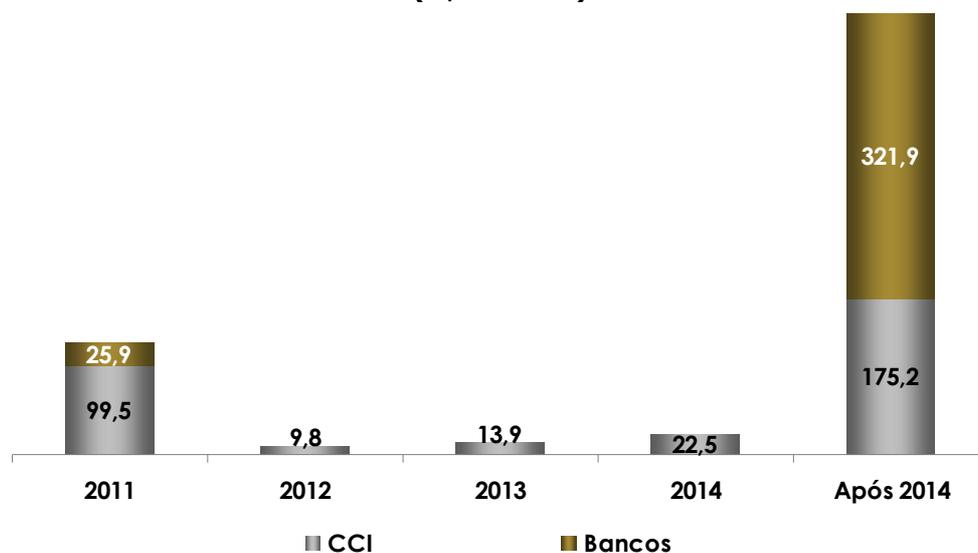
ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2010 totalizou R\$ 668,7 milhões. Em 30 de setembro de 2010 este endividamento era de R\$ 330,8 milhões.

Considerando a posição de disponibilidades da companhia em 31 de dezembro de 2010, de R\$ 344,7 milhões, o endividamento líquido total foi de R\$ 324,0 milhões. No 3T10, o endividamento líquido foi de R\$ 302,6 milhões.

R\$ milhões								
Instituição Financeira	Indexador	Taxa	31/12/10	2011	2012	2013	2014	Após 2014
Bancos	CDI	5,85% a.a	21,2	21,2	-	-	-	-
CCI - Nova União	IGP-M	11% a.a	13,8	13,8	-	-	-	-
CCI - Unibanco	IGP-M	12% a.a	79,6	79,6	-	-	-	-
CCI - Itaú BBA	TR	11% a.a	167,2	3,9	6,8	10,3	17,5	128,7
CCI - RB CAPITAL	IPCA	9,9% a.a.	60,3	2,2	3,0	3,6	5,0	46,5
Bônus de Dívida Perpétuos	USD	10% a.a	326,6	4,7	-	-	-	321,9
Total dos Empréstimos e Financiamentos			668,7	125,4	9,8	13,9	22,5	497,1

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ milhões)



EVENTOS SUBSEQUENTES

Em janeiro e fevereiro de 2011 a Companhia liquidou antecipadamente as seguintes operações de CCI's e empréstimos: CCI Unibanco, CCI Nova União, Banco ABC e Banco Paraná, no valor total de R\$ 111.192.764,70.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil	4T09	4T10	Var.	2009	2010	Var.
Receita Bruta	32.108	36.177	12,7%	111.820	126.726	13,3%
De Aluguéis	25.060	28.017	11,8%	87.965	99.303	12,9%
De Serviços	7.048	8.160	15,8%	23.855	27.423	15,0%
Deduções da Receita	(3.020)	(3.142)	4,0%	(11.263)	(10.567)	-6,2%
Pis / Cofins	(2.031)	(2.058)	1,3%	(6.164)	(6.958)	12,9%
ISS	(328)	(357)	8,8%	(1.039)	(1.217)	17,1%
Descontos	(661)	(727)	9,9%	(4.060)	(2.392)	-41,1%
Receita Líquida	29.088	33.035	13,6%	100.557	116.159	15,5%
Custos dos Aluguéis e Serviços	(6.533)	(6.728)	3,0%	(24.725)	(25.032)	1,3%
Pessoal	(250)	(277)	10,8%	(1.070)	(1.004)	-6,1%
Depreciação	(3.126)	(2.726)	-12,8%	(9.803)	(9.489)	-3,2%
Ocupação	(1.969)	(2.086)	5,9%	(9.187)	(8.890)	-3,2%
Serviços de Terceiros	(1.188)	(1.639)	38,0%	(4.665)	(5.649)	21,1%
Resultado Bruto	22.555	26.307	16,6%	75.832	91.127	20,2%
Despesas Operacionais	(3.064)	(5.850)	90,9%	(13.586)	(19.235)	41,6%
Gerais e Administrativas	(5.351)	(7.126)	33,2%	(21.647)	(24.680)	14,0%
Outras Receitas Operacionais	2.287	1.276	-44,2%	8.061	5.445	-32,4%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	19.491	20.457	5,0%	62.246	71.892	15,5%
Resultado Financeiro	(9.092)	(32.747)	260,2%	(23.332)	(73.111)	213,3%
Resultado Antes do IR e da CS	10.399	(12.290)	-218,2%	38.914	(1.219)	-103,1%
IR/CS - Correntes	(2.837)	(2.152)	-24,1%	(14.470)	(10.219)	-29,4%
IR/CS - Diferidos	-	21	0,0%	(21)	83	-501,6%
Resultado Líquido do Período	7.562	(14.421)	-290,7%	24.423	(11.355)	-146,5%

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

R\$ mil	31/12/10	31/12/09
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e Equivalentes de Caixa	334.045	12.143
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	457	370
Contas a Receber	24.643	24.515
Impostos a Recuperar	2.113	1.411
Bens destinados à venda	-	25.394
Aplicações Financeiras Vinculadas	-	3.079
Outras Contas a Receber	14.648	1.759
Total do Circulante	375.906	68.671
NÃO CIRCULANTE		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	798	933
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.588	12.621
Partes Relacionadas	19.368	15.680
Depósitos e Cauções	978	764
Contas a Receber	1.699	1.418
Aplicações Financeiras Vinculadas	10.610	7.719
Propriedade para investimento	699.919	691.862
Imobilizado	18.066	14.641
Intangível	30.901	31.023
Total do Não Circulante	794.927	776.661
Total do Ativo	1.170.833	845.332
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	3.858	4.554
Empréstimos e Financiamentos	25.856	62.070
Contas a Pagar - Compra de Imóveis	969	5.416
Salários, Encargos Sociais e Prêmios	1.921	1.556
Impostos, Taxas e Contribuições	15.243	34.683
Impostos Parcelados	6.155	575
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI	99.500	18.447
Partes Relacionadas	14.848	18.128
Outras Contas a Pagar	4.029	5.066
Total do Circulante	172.379	150.495
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e Financiamentos	321.915	6.695
Contas a Pagar - Compra de Imóveis	116	781
Receitas de Cessões a Apropriar	14.014	13.077
Impostos Parcelados	21.764	7.906
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	41.898	42.014
Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	6.210	7.293
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI	221.423	234.602
Total do Não Circulante	627.340	312.368
Patrimônio Líquido	371.114	382.469
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.170.833	845.332

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

R\$ mil	31/12/10	31/12/09
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado líquido do exercício	(11.355)	24.423
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	9.822	10.120
Custo residual dos ativos imobilizados e propriedades para investimentos baixados	22.948	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	300	777
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(1.866)	(1.965)
Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos	(83)	21
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI, bônus perpétuo e parcelamento de impostos	75.220	47.571
Encargos financeiros sobre provisão para riscos	783	604
Variação Cambial	3.689	(4.592)
Desconto Financeiro em Financiamentos	-	(15.173)
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:		
Contas a receber	(709)	(4.992)
Impostos a recuperar	(702)	84
Outras contas a receber	(12.889)	(454)
Depósitos e cauções	(214)	(122)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(696)	(8.907)
Impostos, Taxas e Contribuições	1.988	20.087
Salários, Encargos Sociais e Prêmios	365	(138)
Receita de Cessões a Apropriar	937	1.680
Outras Contas a Pagar	(1.037)	(4.222)
Caixa Gerado Pelas Atividades Operacionais	86.501	64.802
Juros Pagos	(36.220)	(31.992)
Caixa Líquido Gerado Pelas Atividades Operacionais	50.281	32.810
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Recebimento de Bens Destinados a Venda	25.394	-
Aquisição de propriedades para investimento, ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(43.464)	(31.134)
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	48	130
Aplicações Financeiras Vinculadas	188	114.377
Caixa Líquido Gerado (Utilizado) nas Atividades de Investimento	(17.834)	83.373
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de Empréstimos, Financiamentos, CCI e Bônus Perpétuo	395.368	22.062
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(82.474)	(201.570)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(3.700)	(772)
Pagamento de Contas a Pagar - Compra de Imóveis	(5.112)	(6.095)
Partes Relacionadas	(6.968)	(11.663)
Caixa Líquido Gerado (Utilizado) Pelas Atividades de Financiamento	297.114	(198.038)
Efeito da Variação Cambial no Caixa e Equivalentes de Caixa	(7.659)	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	321.902	(81.855)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	334.045	12.143
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	12.143	93.998
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	321.902	(81.855)

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.
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 Guarulhos e Shopping Light.
Taxa de Ocupação	ABL locada no Shopping Center.
Vacância	ABL não locada no Shopping Center.