

BRMALLS



Resultados do 4º trimestre de 2010

Relações com Investidores:

Leandro Bousquet
CFO e DRI

Derek Tang
Coordenador

Leonardo Vazquez
Analista

Bruno Cani

ri@brmalls.com.br
Tel: +55 21 3138-9900
Fax: +55 21 3138-9901

Teleconferência 4T10:

Português

25 de fevereiro de 2011
10:00 horas (horário de Brasília)
Tel: +55 11 3301-3000

Repetição

Tel: +55 (11) 3127-4999
Código: 55965230

A BRMALLS ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$138,2 MILHÕES NO TRIMESTRE E R\$431,2 MILHÕES EM 2010, CRESCIMENTO DE 35,0% SOBRE 2009. O EBITDA AJUSTADO PRO-FORMA EM 2010 ALCANÇOU R\$549,9 MILHÕES

Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2011 – A BRMALLS Participações S.A. (Bovespa: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao quarto trimestre 2010 (4T10) e o ano de 2010. A BRMALLS detém participação em 39 shoppings, que totalizam 1.173,2 m² de Área Bruta Locável (ABL) e 603,6 mil m² de ABL próprio. A BRMALLS possui 4 projetos greenfield e 9 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total da companhia para 1.406,3 mil m² e o ABL próprio para 747,1 mil m² até 2013. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers, com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais do país. A Companhia oferece serviços de administração ou comercialização para 32 shoppings centers, nos quais 31 shoppings centers detém participação.

Destaques do Quarto Trimestre de 2010 e Eventos Subseqüentes:

- Apresentamos neste trimestre números pro-forma referente ao exercício de 2010, incorporando os efeitos das principais aquisições e desenvolvimentos concluídos durante 2010 como se tivessem ocorrido no início do ano.
- No quarto trimestre de 2010, a **receita líquida** cresceu **43,9%**, alcançando **R\$185,9 milhões**, e no ano de 2010, a receita líquida cresceu 39,2% alcançando R\$546,4 milhões.
- O NOI registrou **R\$165,5 milhões** no **4T10**, um crescimento de **37,1%** sobre o NOI do 4T09, e **R\$485,8 milhões** em **2010**, aumento de **34,2%** comparado ao NOI de 2009 com uma margem NOI de 89,2%. O NOI 2010 pro-forma atingiu R\$611,5 milhões. O NOI mesmos shoppings aumentou em 20,6% no 4T10 e 19,1% em 2010.
- Nosso **EBITDA ajustado** no 4T10 foi de **R\$138,2 milhões**, crescimento de **25,6%** comparado ao ano anterior. No acumulado do ano o EBITDA ajustado alcançou **R\$431,2 milhões**, aumento de **35,0%** comparado a 2009 com uma margem EBITDA ajustado de 79,8%. O EBITDA ajustado pro-forma de 2010 foi de R\$549,9 milhões, com margem EBITDA ajustada pro-forma de 81,5%
- O **ajuste ao valor justo dos ativos** da propriedade para investimentos contribuiu para uma receita operacional não caixa de **R\$556,1 milhões** no **4T10** comparado a R\$1,2 bilhão no ano anterior. Em contra partida o lançamento dos impostos diferidos impactou o resultado em R\$200,5 milhões no 4T10 contra R\$426,4 milhões no ano anterior.
- O **FFO ajustado** registrou **R\$71,0 milhões** no trimestre comparado a R\$85,3 milhões no 4T09. No ano o FFO ajustado alcançou **R\$285,0 milhões** em **2010**, comparado a R\$233,0 milhões no ano anterior, um aumento de 22,4%.
- No trimestre **adquirimos** o **Shopping Tijuca** e **umentamos participação** no **Shopping Campo Grande**. Em 2010 **adquirimos** participação em **8 shoppings** com um total de **R\$1,3 bilhão** investido, com um **NOI 1º ano previsto** de cerca de **R\$130 milhões**, considerando o Via Brasil Shopping que inaugura no 2T11.
- **Inauguramos** no trimestre, com grande sucesso, o **Sete Lagoas** e o **Granja Vianna** que adicionaram **34,8 mil m²** de ABL próprio
- Em janeiro de 2011, anunciamos o **aumento de participação** nos shoppings **Crystal Plaza**, **Piracicaba** e **Curitiba** que juntos adicionaram 11,2 mil m² de ABL próprio, um investimento de **R\$108,7 milhões**, e a **venda de nossa participação** no **Esplanada Shopping** por **R\$11,8 milhões**, com **TIR real** de **16,7%**. Nossa participação era de 3,4%, ou seja, 819,4 m² de ABL.
- Além das cinco já anunciadas, estamos anunciando **4 novas expansões: Shopping Recife, Natal Shopping, Independência Shopping, e NorteShopping**, adicionando **14,9 mil m²** de ABL próprio e **25,6 mil m²** de ABL total.

- Apresentamos um **alto nível de taxa de ocupação** em nossos shoppings, **alcançando uma média de 98,3%** do ABL total ocupado no 4T10. No final de 2010, dos 40 shoppings que detínhamos participação, **21 apresentaram mais de 99,0% de seu ABL ocupado**.
- A demanda por nossos espaços comerciais segue elevada contribuindo para um **leasing spread de renovações de 27,7%** e **novos contratos de 31,9%** no 4T10 e **23,1%** e **22,8%**, respectivamente, em 2010.
- O **aluguel mesmas lojas** seguiu apresentando forte ritmo de crescimento alcançando **10,1%** no trimestre e **9,3%** em 2010. As **vendas mesmas lojas** registraram **11,8%** de crescimento no mesmo período e **14,1%** em 2010.
- No ano de 2010 nosso **ABL próprio** e **ABL total cresceram 27,0%** e **15,6%**, respectivamente. Adicionamos **89,9 mil m²** de ABL próprio referentes às **aquisições**, **34,8 mil m²** com os **greenfields** e **5,2 mil m²** referente às **expansões**, totalizando **129,8 mil m²**.
- Em 13 de janeiro de 2011 anunciamos a captação de **US\$230 milhões** através da emissão de um bônus perpétuo a uma taxa **de 8,50% a.a.** Realizamos um swap do fluxo de juros desta dívida a uma taxa de 99,15% do CDI até a data da opção de recompra em janeiro de 2016.

Destques Financeiros (R\$ mil)

	4T10	4T09	%	2010	2009	%	2010 Pro-Forma
Receita Líquida	185.941	129.249	43,9%	546.437	392.583	39,2%	680.838
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	34.125	17.554	94,4%	95.259	62.882	51,5%	97.865
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Receita Bruta)	16,8%	12,4%	4,4%	16,0%	14,7%	1,3%	13,3%
NOI	165.544	120.751	37,1%	485.821	362.074	34,2%	611.490
margin %	87,9%	92,0%	-4,1%	89,2%	91,9%	-2,7%	89,6%
Lucro Bruto	162.199	118.428	37,0%	485.985	360.374	34,9%	607.909
margin %	87,2%	91,6%	-4,4%	88,9%	91,8%	-2,9%	89,3%
EBITDA	688.819	1.352.560	-49,1%	978.234	1.559.185	-37,3%	1.096.978
EBITDA Ajustado	138.198	110.039	25,6%	431.157	319.378	35,0%	549.901
margin %	76,8%	85,1%	-8,3%	79,8%	81,4%	-1,6%	81,5%
Lucro Líquido	289.008	902.527	-68,0%	494.858	1.090.893	-54,6%	-
Lucro Líquido (Ex- Propriedade p/ Investimento)	57.489	84.980	-32,3%	255.073	284.426	-10,3%	-
margin %	30,9%	65,7%	-34,8%	46,7%	72,4%	-25,7%	-
FFO	292.454	905.266	-67,7%	506.611	1.102.590	-54,1%	-
FFO Ajustado	71.027	85.268	-16,7%	285.043	232.954	22,4%	-
margin %	38,2%	66,0%	-27,8%	52,2%	59,3%	-7,2%	-

Destques Operacionais

	4T10	4T09	%	2010	2009	%	2010 Pro-Forma
ABL Total (m ²)	1.197.147	1.035.553	15,6%	1.197.147	1.035.553	15,6%	-
ABL Próprio (m ²)	593.251	467.237	27,0%	593.251	467.237	27,0%	-
Vendas Mesmas Lojas / m ²	1.421	1.271	11,8%	1.161	1.017	14,1%	-
Vendas Totais (R\$ milhões)	4.442	3.629	22,4%	13.285	11.037	20,4%	-
Vendas / m ²	1.317	1.186	11,0%	1.072	938	14,3%	-
Vendas / m ² (lojas até 1.000 m ²)	1.858	1.616	15,0%	1.361	1.242	9,6%	-
Vendas mesmas lojas/ pé ² (US\$) (lojas até 1.000 m ²)	1.292	1.059	22,0%	948	734	29,2%	-
Aluguel Mesmas Lojas / m ²	81	74	10,1%	66	60	9,3%	-
Aluguel / m ² *	94	86	9,1%	79	69	14,5%	-
NOI / m ² *	106	93	14,2%	89	76	17,1%	-
Custo de Ocupação (% das vendas)	8,9%	9,0%	-0,1%	9,3%	9,7%	-0,4%	-
(+)Aluguel (% vendas)	6,0%	6,1%	-0,1%	6,0%	6,2%	-0,2%	-
(+)Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	2,9%	2,9%	0,0%	3,3%	3,5%	-0,2%	-
Ocupação (média trimestral)	98,3%	97,9%	0,4%	98,3%	97,3%	1,0%	-
Inadimplência Líquida	0,2%	0,4%	-0,2%	1,3%	1,4%	-0,1%	-
Pagamentos em Atraso (média trimestral)	2,6%	3,2%	-0,6%	3,0%	3,9%	-0,9%	-
Turnover das lojas	5,4%	4,4%	1,0%	5,4%	4,4%	1,0%	-
Leasing Spread (renovações)	27,7%	14,7%	13,0%	23,1%	13,3%	9,8%	-
Leasing Spread (novos contratos)	31,9%	26,8%	5,1%	22,8%	17,7%	5,1%	-

Indicadores de Mercado

	4T10	4T09	%	2010	2009	%	2010 Pro-Forma
Número Total de Ações **	406.277.988	404.825.782	0,4%	406.277.988	404.825.782	0,4%	-
Número Total de Ações Ex. Ações em Tesouraria **	403.301.398	400.976.040	0,6%	403.301.398	400.976.040	0,6%	-
Free Float Atual **	380.524.012	374.972.786	1,5%	380.524.012	374.972.786	1,5%	-
Preço Médio da Ação (R\$)	16,13	10,80	49,3%	12,83	8,40	52,8%	-
Preço Final da Ação (R\$)	17,1	10,6	60,9%	17,1	10,6	60,9%	-
Valor de Mercado - final do período (R\$ milhões)	6.947	4.303	61,4%	6.947	4.303	61,4%	-
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	36,0	17,0	111,9%	26,8	10,0	169,0%	-
Dólar(US\$) Final	1,66	1,74	-4,8%	1,66	1,74	-4,8%	-
Dívida Líquida (R\$ milhões)	1.248,2	326,5	282,3%	1.248,2	326,5	282,3%	-
NOI por ação	0,41	0,30	36,6%	1,20	0,89	33,7%	-
Lucro Líquido por ação	0,14	0,21	-32,7%	0,63	0,71	-10,8%	-
FFO Ajustado por ação	0,17	0,21	-17,0%	0,70	0,58	21,9%	-
EV/EBITDA 2010 (anualizado)	14,8	10,5	40,9%	19,0	14,5	31,1%	14,9
P/FFO 2010 (anualizado)	24,5	12,6	93,8%	24,4	18,5	31,9%	-

* Considera linearização

** Ajustado pelo desdobramento de ações realizado em setembro de 2010

Comentários da Administração:

O ano de 2010 foi marcado por excelentes resultados para a BRMALLS, um reflexo da economia aquecida, do crescimento das vendas do varejo e do nosso contínuo esforço e dedicação na melhoria dos nossos indicadores operacionais. Contribuiu também de forma decisiva para nossos resultados em 2010, a vigorosa retomada da nossa atividade de aquisições com a conclusão de 10 transações envolvendo 8 shoppings onde investimos cerca de R\$1,3 bilhões. Estas aquisições adicionaram 104,2 mil m² em ABL próprio, e cerca de R\$130,0 milhões em NOI estimado para o 1º ano.

As inaugurações dos Shoppings Sete Lagoas e Granja Vianna foram motivo de grande orgulho e superaram nossas expectativas, ambos entregues dentro do prazo e custo previstos e com mais de 97% do ABL comercializado na inauguração, fruto do excelente trabalho das nossas equipes de desenvolvimento e comercialização.

No 4º trimestre de 2010, nossas vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 11,8% quando comparado ao mesmo período do ano anterior já aluguel mesmas lojas (SSR) encerrou o trimestre apresentando um aumento de 10,1%, impactado positivamente pelos reajustes reais dos aluguéis seguidos do IGP-M. No ano, obtivemos um SSS e SSR de 14,1% e 9,3%, respectivamente.

O nosso NOI cresceu 37,1% no trimestre comparado ao mesmo período de 2009, atingindo R\$165,5 milhões. No ano, o NOI acumulado foi de R\$485,8 milhões com margem de 89,2%. O EBITDA ajustado totalizou R\$138,2 milhões no trimestre e R\$431,2 milhões no ano, com margens de 76,8% e 79,8% respectivamente. Nosso NOI e EBITDA Pro Forma alcançaram, R\$611,5 milhões e R\$549,9 milhões em 2010 indicando o novo patamar de resultados da Companhia.

Continuamos a manter a taxa de ocupação em níveis recordes, atingindo 98,3% comparado a 97,9% no 4T09. No ano, a taxa de ocupação média foi de 98,3%, um aumento de 1,0 p.p. Nosso custo de ocupação continuou apresentando uma trajetória declinante, sendo de 8,9% no trimestre, evidenciando nosso esforço em diminuir as despesas condominiais, e abrindo espaço para continuarmos obtendo elevados leasing spreads de renovação e novas locações. No ano, nosso custo de ocupação foi de 9,3%.

Nossos leasing spreads continuam apresentando forte alta, registrando crescimento acima de 20%, resultado da redução do custo de ocupação e grande expansão de vendas dos lojistas. O leasing spread de renovações no trimestre e no ano foi de 27,7% e 23,1% respectivamente, e o leasing spread de novos contratos foi de 31,9% e 22,8% respectivamente.

Os pagamentos em atraso (30 dias) alcançaram uma média de 2,6% no trimestre e 3,0% no ano, uma redução de 0,6 p.p e 0,9 p.p, respectivamente. A melhora nos indicadores citados acima contribuiu para um crescimento NOI mesmos shoppings no trimestre e no ano de 20,6% e 19,1%, respectivamente.

Estamos anunciando nesse release 4 novas expansões além das 5 já anunciadas anteriormente. Serão feitas expansões no NorteShopping, Shopping Recife, Shopping Independência e Natal Shopping, e adicionarão 14,9 mil m² de ABL próprio, representando um investimento de R\$117,8 milhões, e um NOI próprio estabilizado de R\$18,1 milhões.

Iniciamos o ano de 2011 com uma intensa atividade de aquisições, através do aumento de participação nos shoppings Crystal Plaza, Piracicaba e Curitiba adicionando 11,2 mil m² de ABL próprio, representando um investimento de R\$108,7 milhões. Além disso, foi realizada a segunda oferta de bônus perpétuos da BRMALLS, emitindo US\$230 milhões no exterior a uma taxa de 8,5% a.a., com um custo 125 bp abaixo da nossa última emissão, e com um swap de fluxo de juros a 99,15% do CDI até a data da opção de recompra em janeiro de 2016.

Acreditamos que as “pessoas” da BR Malls são nossos mais valiosos ativos. Durante 2010 continuamos contratando e retendo pessoas excelentes. Este grupo de pessoas nos permitirá continuar aproveitando as oportunidades de crescimento e as melhorias de eficiência que temos pela frente.

Na nossa visão, o ano de 2011 será muito positivo para a BRMALLS. As boas perspectivas para a economia brasileira, o alto crescimento de vendas dos lojistas aliados à redução do custo de ocupação, deverá contribuir para uma maior captura de leasing spreads. Estaremos inaugurando 2 projetos greenfields e 2 expansões, e devemos ao longo do ano anunciar novos projetos de desenvolvimento. Por último, devemos continuar com nossa estratégia de crescer através de aquisições.

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas em Reais (R\$), e as comparações referem-se ao 4º trimestre de 2009 (4T09). As tabelas com os resultados no padrão das práticas contábeis adotadas no Brasil e normas expedidas pela CVM estão disponíveis ao final deste documento.

No 4º trimestre de 2009, a companhia adotou de forma antecipada os pronunciamentos dos CPC's de acordo com a deliberação CVM603. Os principais efeitos no demonstrativo de resultados foram: (a) linearização das receitas de aluguel e cessão de direito de uso; (b) ajuste ao valor justo dos ativos de propriedade para investimento; e (c) lançamento de impostos diferidos (IR/CSLL) relativos a estes efeitos.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as padrões internacionais de demonstrações financeiras (International Financial Reporting Standards) emitidos pelo International Accounting Standards Board.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 4T10

Receita Bruta:

A receita bruta alcançou R\$202,9 milhões no 4T10, um aumento de 43,4% comparado ao mesmo período de 2009. Em 2010, a receita bruta totalizou R\$595,6 milhões, um crescimento de 38,8% em relação a 2009. O crescimento da receita bruta no trimestre é principalmente explicado pelos seguintes fatores:

Aluguel mínimo

Aumento de R\$27,5 milhões, ou 33,9% de crescimento comparado ao 4T09. O crescimento é explicado pelo alto leasing spread capturado no trimestre, os reajustes de inflação nos contratos de aluguel, a redução da vacância e os shoppings adquiridos em 2010. Os três novos shoppings adquiridos e os dois inaugurados 2010 representaram no trimestre R\$19,0 milhões, ou 69,3% do crescimento total de aluguel mínimo. O efeito da linearização de aluguel adicionou R\$1,3 milhão no 4T10, menos que os demais trimestres do ano por conta da linearização do 13º aluguel;

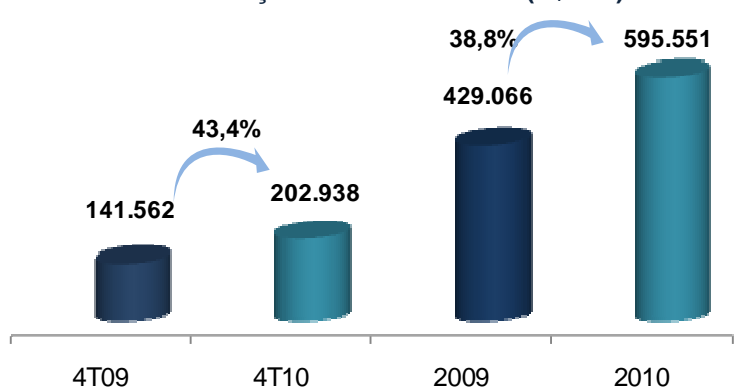
Mall & Merchandising

Aumento de R\$4,6 milhões, ou 31,7% sobre o 4T09, representando 8,7% da receita total do trimestre;

Prestação de serviços

Adição de R\$4,4 milhões, ou 42,6% de crescimento sobre o 4T09. O crescimento foi beneficiado pela entrada de 5 novos shoppings ao CSC, totalizando 23 shoppings no final de 2010. Adicionalmente, a receita aumentou devido aos 6 novos shoppings que passaram a ser administrados e/ou comercializados, elevando o número de shoppings que prestamos esses serviços para 32.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Aluguel Percentual

Cresceu R\$6,9 milhões, ou 58,2% sobre o 4T09, impulsionado pela forte venda no final do ano, demonstrada pelo SSS de 11,8% no trimestre e o aumento de 22,4% nas vendas totais. Os esforços em auditoria contribuíram para que 46,2% da receita de aluguel percentual fosse de lojas auditadas. A receita de aluguel percentual representou 8,5% da receita total;

Taxa de cessão (luvas)

Crescimento de R\$14,4 milhões, ou 204,6% comparado ao 4T09, excluindo os efeitos da linearização. Este aumento foi beneficiado pelo aumento de 30,6% no ABL comercializado no 4T10 comparado ao mesmo período no ano anterior.

A taxa de cessão incluindo os efeitos da linearização sofreu uma redução de R\$0,8 milhão ou 16,8% em relação ao 4T09.

Terminamos o ano com um estoque de CDU de R\$78,7 milhões, um crescimento de R\$37,2 milhões, ou 89,4% em comparação ao ano anterior;

Resultados do 4º trimestre de 2010

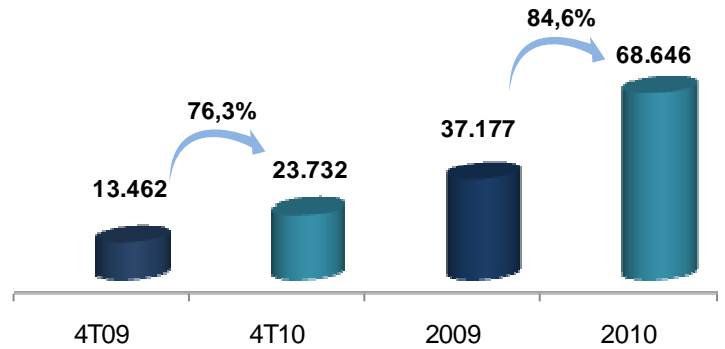
Estacionamento

Elevação de R\$13,3 milhões, ou crescimento de 85,8% comparado ao mesmo período do ano anterior. Parte do crescimento, cerca de 22,2%, foi devido a entrada de novos shoppings adquiridos em 2010.

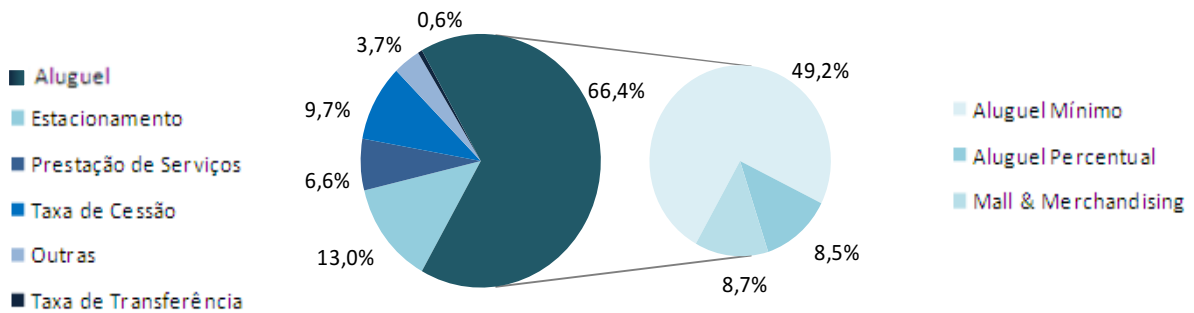
O crescimento do estacionamento ocorreu em grande parte devido a otimização das tarifas, aumento do tráfego, maior aderência aos planos de mensalistas e mudança do modelo societário de novas operações de estacionamento, que fizeram com que reconhecêssemos receita e custo do estacionamento comparado ao resultado líquido reconhecido na receita anteriormente. Adicionalmente, a mudança no modelo societário permitiu uma melhor análise dos indicadores da operação e maior eficiência operacional do estacionamento.

No trimestre, o NOI de estacionamento aumentou de R\$13,5 milhões para R\$23,7 milhões, um crescimento de 76,3%. Em 2010 o NOI de estacionamento totalizou R\$68,6 milhões, um crescimento de 84,6%.

Evolução da NOI de Estacionamento (R\$ mil)



Distribuição da Receita Bruta 4T10

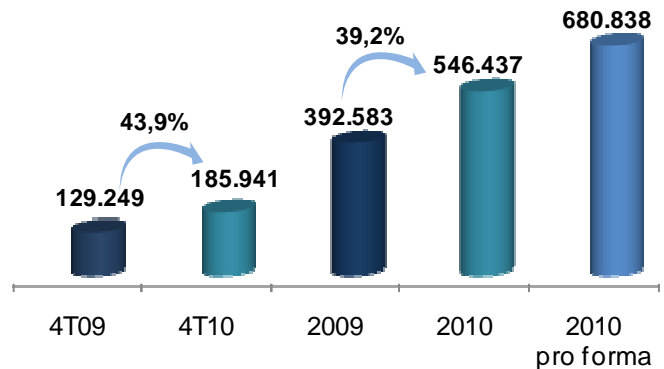


Receita Líquida:

No quarto trimestre de 2010 a receita líquida alcançou R\$185,9 milhões, representando um crescimento de R\$56,7 milhões, ou 43,9% quando comparado ao mesmo período no ano anterior. Excluindo os efeitos da linearização a receita líquida seria de R\$202,0 milhões no trimestre, um aumento de R\$71,9 milhões, ou 55,3% comparado ao 4T09.

No acumulado do ano de 2010, a receita líquida alcançou R\$546,4 milhões, um aumento de 39,2% sobre a receita líquida do ano passado. A receita líquida pro-forma totalizou R\$680,8 milhões em 2010, um crescimento de 73,4% em relação à 2009.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



Custos:

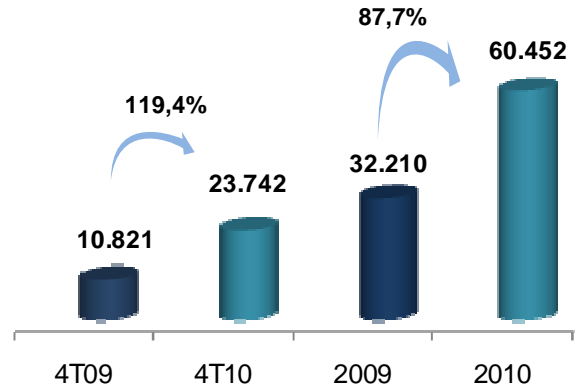
No 4T10 nossos custos de aluguéis e serviços cresceram R\$12,9 milhões, ou 119,4% quando comparado ao 4T09. No ano os custos totalizaram R\$60,5 milhões, um aumento de 87,7% em relação a 2009. Excluindo os custos não recorrentes referentes ao condomínio do Uberlândia, o nosso custo seria de R\$18,4 milhões no trimestre e R\$55,1 milhões no ano, um aumento de 74,4% e 87,3%, respectivamente. Os principais responsáveis por esse aumento do custo no trimestre foram:

Diversos Serviços

Aumento de R\$7,3 milhões em grande parte pelo efeito não recorrente dos custos condominiais do Center Shopping Uberlândia que totalizaram R\$4,4 milhões. Com a reestruturação societária do shopping já realizada, esses custos transitarão no condomínio, não impactando o resultado da companhia. Adicionalmente, o custo foi atingido pelo pagamento mensal do Shopping Metrô Santa Cruz para a Companhia do Metropolitano de São Paulo, representando R\$1,5 milhão no trimestre.

Os custos dos novos shoppings adquiridos em 2010 (Crystal Plaza, Center Shopping Uberlândia e Shopping Tijuca), além dos dois shoppings inaugurados no trimestre (Sete Lagoas e Granja Vianna) totalizaram R\$8,6 milhões, representando 36,3% do custo do 4T10 e 14,3% em 2010.

Evolução dos Custos (R\$ mil)



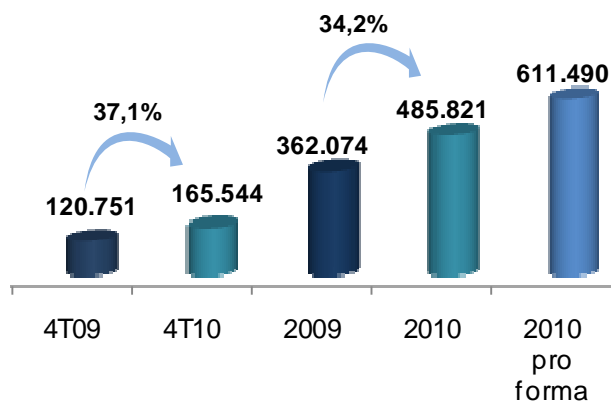
Custo com Pessoal

Aumento de R\$3,0 milhões nos custos com pessoal. Deste total R\$0,7 milhão é atribuído ao Center Shopping Uberlândia pelo mesmo motivo mencionado anteriormente, e devido à mudança na estrutura societária de algumas operações de estacionamento. Além disso, também foi impactado pelo incremento nos custos de auditoria de vendas, que contribuiu para um crescimento de 58,2%, ou R\$6,9 milhões, na receita de aluguel percentual no 4T10.

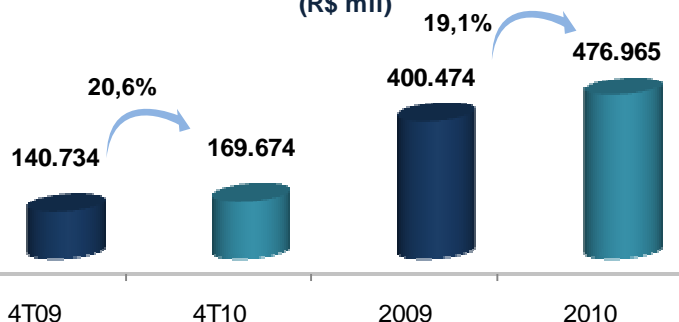
NOI:

No trimestre o NOI totalizou R\$165,5 milhões, representando um crescimento de R\$44,8 milhões ou 37,1% quando comparado ao 4T09. A margem NOI no trimestre foi de 87,9%. A margem seguiu sendo impactada pela mudança da estrutura societária de algumas operações de estacionamento que passaram a reconhecer a receita e o custo separadamente e, além disso, foi afetada pelos efeitos não recorrentes do Center Shopping Uberlândia, conforme mencionado anteriormente. No ano de 2010 o NOI totalizou R\$485,8 milhões, representando um crescimento de R\$123,7 milhões ou 34,2% comparado a 2009. A margem NOI no período foi de 89,2%. Ajustando a margem NOI pelo efeito do Uberlândia mencionado acima, a margem NOI seria de 90,4% e 90,1% no 4T10 e 2010, respectivamente. **O NOI pro-forma registrou R\$611,5 milhões em 2010, um crescimento de 68,9% em relação à 2009, com uma margem de 89,6%.**

Evolução do NOI (R\$ mil)



Evolução do NOI Mesmos Shoppings (R\$ mil)



O crescimento de NOI mesmos shoppings foi de 20,6% no trimestre comparado ao mesmo período no ano anterior. Em 2010 este crescimento foi de 19,1% quando comparado a 2009. Os shoppings administrados pela companhia apresentaram um crescimento NOI mesmos shoppings de 21,9% no trimestre e 20,8% no ano se comparado aos mesmos períodos do ano anterior. A maior parte de nosso NOI no trimestre (88,2%) foi concentrado nos 31 shoppings administrados pela BRMALLS.

NOI e Vendas por Shopping (R\$ milhões)

	NOI 4T10	NOI 2010	Vendas 4T10	Vendas 2010	
Plaza Niterói	21.665	65.856	239.512	736.503	
NorteShopping	17.859	55.513	371.377	1.160.401	
Shopping Tamboré	10.465	34.023	110.040	392.706	
Shopping Recife	9.733	30.932	355.590	1.101.016	
Campinas Shopping	7.232	24.083	89.253	279.169	
Metrô Santa Cruz	6.301	23.270	93.093	306.228	
Shopping Del Rey	6.876	21.856	141.900	452.470	
Shopping Estação	7.129	21.539	92.468	294.032	
Shopping Campo Grande	6.445	19.606	103.449	320.473	
Shopping Villa Lobos	6.657	19.405	159.932	518.529	
Fashion Mall	5.657	18.073	70.121	226.367	
Independência Shopping	8.774	15.538	64.320	200.996	
Shopping Granja Vianna	6.677	15.343	32.464	32.464	
Ilha Plaza	5.165	14.974	89.465	267.383	
Goiânia Shopping	3.892	12.902	93.956	293.475	
Uberlândia	10.204	10.204	127.886	127.886	83,0% do NOI de 2010
Outros	24.813	82.703	2.206.631	6.575.145	
Total	165.544	485.821	4.441.456	13.285.242	

Reconciliação do NOI (R\$ mil)

	4T10	4T09	%	2010	2009	%	2010 Pro-forma
Receita Bruta	202.938	141.562	43,4%	595.551	429.066	38,8%	737.747
(-) Prestação de Serviços	(14.604)	(10.244)	42,6%	(51.121)	(35.095)	46%	(55.171)
(-) Custos	(23.742)	(10.821)	119,4%	(60.452)	(32.210)	88%	(72.929)
(+) Depreciação e Amortização	276	0		294	0		294
(+) Debêntures do Araguaia	1.657	1.138	45,5%	5.201	3.852	35%	5.201
(+) Crédito Presumido PIS/COFINS	(981)	(886)	10,7%	(3.652)	(3.539)	3%	(3.652)
NOI	165.544	120.751	37,1%	485.821	362.074	34,2%	611.490
Margem %	87,9%	92,0%	-4,1%	89,2%	91,9%	-2,7%	89,6%
Margem Ajustada %*	90,4%	92,0%	-1,5%	90,1%	91,9%	-1,8%	90,3%

* Ajustado pela receita e custos condominiais do Uberlândia

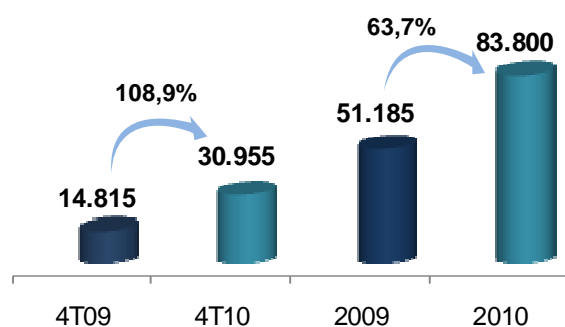
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas:

Nesse trimestre as despesas com vendas, gerais e administrativas, excluindo depreciação e amortização, somaram R\$31,0 milhões, um aumento de 108,9% em comparação ao 4T09, ou seja, um aumento de R\$16,1 milhões. Esse aumento foi resultado dos seguintes fatores:

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas de pessoal tiveram incremento de 114,8% em relação ao 4T09, explicado pelo aumento de 3 shoppings no trimestre, o provisionamento do novo programa de stock options aprovado em setembro de 2010, as despesas em relação aos projetos em desenvolvimento, o aumento de despesas relativas ao CSC, com a adição de 3 novos shoppings. As outras despesas tiveram aumento de R\$6,5 milhões devido principalmente aos efeitos não recorrentes relativos à provisão de contingências no Shopping Recife que totalizou R\$3,8 milhões, e despesas legais e tributárias originadas pelas aquisições efetuadas no trimestre, em comparação ao resultado do 4T09 que foi impactado positivamente pela reversão de contingências.

Evolução das Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)



Despesas com Vendas

Elevação de R\$2,2 milhões na despesa com vendas devido ao ritmo forte de comercialização de projetos greenfield em andamento. No trimestre foram comercializados 415 contratos, representando um ABL total de 59,5 mil m², um crescimento de ABL de 30,6%. Do total, 364 contratos foram referentes a greenfields e expansões. No 4T10 comercializamos um VGL próprio de R\$113,6 milhões, comparado a R\$25,0 milhões no 4T09, um crescimento de 434,9%.

Depreciação e Amortização:

Devido a adoção dos pronunciamentos contábeis de acordo com a deliberação CVM 603 passamos a não depreciar mais as nossas propriedades para investimento, que são avaliadas ao valor justo anualmente em dezembro. Além disso, também não amortizamos mais o ágio gerado por aquisições.

Sendo assim, nesse trimestre observamos uma amortização de R\$2,5 milhões, que segue em linha quando comparada ao 4T09, que se refere a ativos diferidos e ativos fiscais diferidos. Além disso, registramos uma despesa de depreciação de R\$0,6 milhão, contra um ajuste negativo de R\$0,2 milhão no 4T09.

Valor Justo – Propriedades para Investimento:

No 4T10, as outras receitas operacionais foram de R\$557,9 milhões, enquanto no 4T09 foram de R\$1.249,9 milhões. O principal fator foi a variação positiva do ajuste ao valor justo das nossas propriedades para investimento gerando uma receita operacional de R\$556,1 milhões nesse trimestre, comparado aos R\$1.244,6 milhões gerados no 4T09. O valor bruto das propriedades para investimento totalizou R\$9,7 bilhões no 4T10.

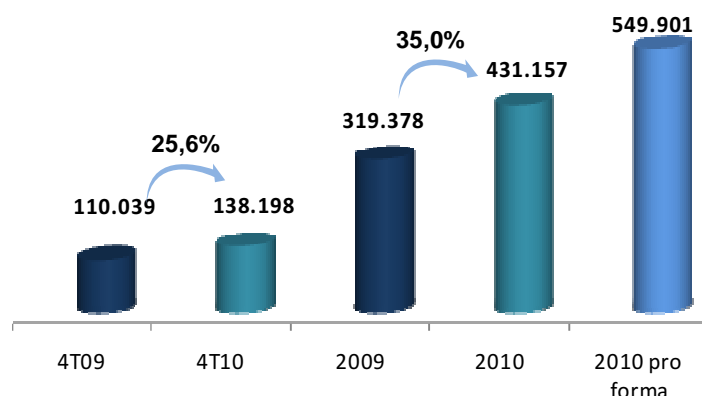
Ao final de cada ano todas as nossas propriedades são avaliadas ao valor justo enquanto os projetos greenfield em andamento são avaliados a custo, até o momento da inauguração do shopping.

EBITDA:

No 4T10 registramos um EBITDA ajustado de R\$138,2 milhões, um crescimento de R\$28,2 milhões ou de 25,6% comparado ao mesmo trimestre de 2009. A margem EBITDA ajustado foi de 76,8% no 4T10. A margem foi impactada principalmente pelas mudanças nas operações de estacionamento e os efeitos da linearização, reduzindo as receitas de CDU que no 4T10 foram bastante elevadas devido ao forte ritmo de comercialização.

Em 2010 alcançamos um EBITDA ajustado de R\$431,2 milhões, um aumento de R\$111,8 milhões ou 35,0%, comparado ao ano de 2009, e margem de 79,8%. O EBITDA ajustado pro-forma em 2010 foi de R\$549,9 milhões, crescimento de 72,2% em relação a 2009, com uma margem de 81,5%.

Evolução do EBITDA Ajustado (R\$ mil)



Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

	4T10	4T09	%	2010	2009	%	2010 pro-forma
Receita Líquida	185.941	129.249	43,9%	546.437	392.583	39,2%	680.838
(-) Receita condomínio Uberlândia	5.992	0		5.992	0		5.992
Receita Líquida ex-Uberlândia	179.949	129.249	39,2%	540.445	392.583	37,7%	674.846
(-) Custos e Despesas	(57.867)	(28.375)	103,9%	(155.711)	(95.092)	63,7%	(170.794)
(+) Custo condomínio Uberlândia	5.344	0		5.344	0		5.344
(+) Depreciação e Amortização	3.446	2.739	25,8%	11.753	11.698	0,5%	11.753
(+) Outras Receitas Operacionais	557.947	1.248.947	-55,3%	576.403	1.249.996	-53,9%	575.829
EBITDA	688.819	1.352.560	-49,1%	978.234	1.559.185	-37,3%	1.096.978
(+) Debêntures do Araguaia	1.657	1.138	45,5%	5.201	3.852	35,0%	5.201
(-) Propriedade para Investimento	(556.078)	(1.243.659)	-55,3%	(556.078)	(1.243.659)	-55,3%	(556.078)
(+) Outras Despesas não recorrentes	3.800	0		3.800	0		3.800
EBITDA Ajustado	138.198	110.039	25,6%	431.157	319.378	35,0%	549.901
Margem % *	76,8%	85,1%	-8,3%	79,8%	81,4%	-1,6%	81,5%

* Ajustado pela receita e custos condominiais do Uberlândia

Resultado Financeiro:

No 4T10 a companhia obteve um resultado financeiro líquido negativo de R\$46,0 milhões, comparado a um resultado negativo de R\$15,0 milhões no mesmo período do ano anterior. A receita financeira registrou R\$59,3 milhões, enquanto a despesa financeira foi de R\$105,3 milhões. Os principais impactos ao resultado financeiro foram o aumento da dívida líquida de R\$326,5 milhões no 4T09 para R\$1.248,2 milhões no 4T10, os efeitos não recorrentes da liquidação do CRI do Shopping Metrô Santa Cruz que impactou em R\$6,1 milhões além das despesas relacionadas à renegociação dos termos das debêntures no total de R\$3,5 milhões.

Varição Cambial

A valorização do Real frente ao dólar americano no período contribuiu para uma receita líquida não-caixa de variação cambial de R\$7,0 milhões.

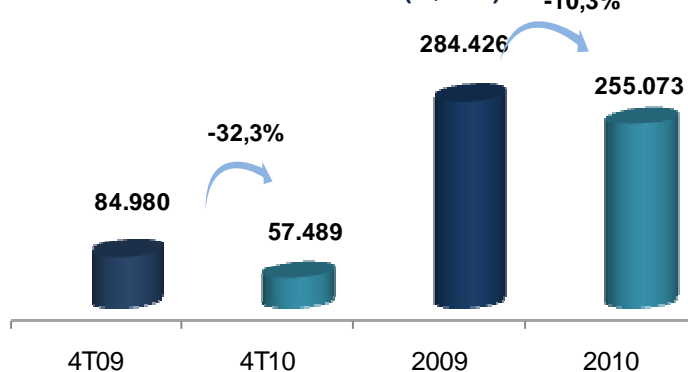
Resultado Financeiro (R\$ mil)						
Receitas	4T10	4T09	var %	2010	2009	var %
Aplicações Financeiras	17.548	24.969	-29,7%	125.675	97.505	28,9%
Variações Cambiais	10.668	12.787	-16,6%	53.738	98.895	-45,7%
Swap na Curva	29.312	40.510	-27,6%	59.776	83.227	-28,2%
Swap a mercado	710	25	2740,0%	5.261	8.683	-39,4%
Outros	1.060	1.612	-34,2%	5.062	4.223	19,9%
Total	59.298	79.903	-25,8%	249.512	292.533	-14,7%
Despesas	4T10	4T09	var %	2010	2009	var %
Juros	(63.724)	(41.553)	53,4%	(184.870)	(158.149)	16,9%
Variações Cambiais	(3.690)	(2.075)	77,8%	(40.202)	-	-
Swap na Curva	(32.165)	(38.788)	-17,1%	(99.087)	(88.414)	12,1%
Swap a Mercado	-	(10.645)	-	(10.559)	(46.129)	-77,1%
Outros	(5.693)	(1.855)	206,9%	(8.841)	(6.425)	37,6%
Total	(105.272)	(94.916)	10,9%	(343.559)	(299.117)	14,9%
Resultado Financeiro	(45.974)	(15.013)	206,2%	(94.047)	(6.584)	1328,4%
Resultado Financeiro - Caixa	(53.662)	(15.105)	255,3%	(102.285)	(68.033)	50,3%

Lucro Líquido:

Nosso lucro líquido alcançou R\$289,0 milhões no 4T10 comparado a R\$902,5 milhões no 4T09. No acumulado do ano, o lucro líquido atingiu R\$494,9 milhões, comparado a R\$1,1 bilhão em 2009.

Nosso lucro líquido ex-propriedade para investimento foi de R\$57,5 milhões no trimestre, frente a R\$85,0 milhões no 4T09. No ano o nosso lucro líquido ex-propriedade para investimento foi de R\$255,1 milhões, comparado a R\$284,4 milhões em 2009. O lucro líquido ex-propriedade para investimento por ação em 2010 foi de R\$0,63, ou R\$1,26 ajustado pelo desdobramento de ações realizado em setembro de 2010.

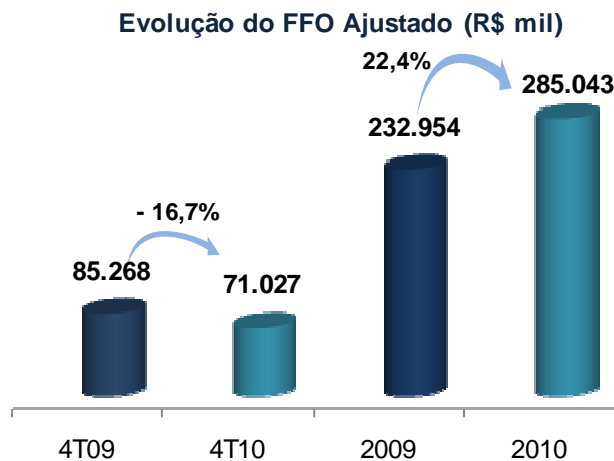
Evolução do Lucro Líquido ex-Propriedade para Investimento (R\$ mil)



FFO Ajustado:

O FFO ajustado totalizou R\$71,0 milhões, comparado a R\$85,3 milhões no mesmo período do ano anterior, uma redução de R\$14,2 milhões. O FFO ajustado foi impactado pela redução da nossa posição de caixa, diminuindo nosso rendimento financeiro, e incremento das despesas financeiras causado pelo aumento de nosso endividamento bruto e despesas com juros, dado a variação positiva dos indexadores da dívida.

Em 2010, o FFO ajustado atingiu R\$285,0 milhões, com crescimento de 22,4% em comparação ao ano anterior, ou seja, um aumento de R\$52,1 milhões.



Reconciliação do FFO (R\$ mil)

	4T10	4T09	var %	2010	2009	var %
Lucro Líquido	289.008	902.527	-68,0%	494.858	1.090.893	-54,6%
(+) Depreciação e Amortização	3.446	2.739	25,8%	11.753	11.697	0,5%
FFO	292.454	905.266	-67,7%	506.611	1.102.590	-54,1%
(-) Variação Cambial	6.978	10.712	-34,9%	13.536	98.895	-86,3%
(-) Swap a Mercado	710	(12.229)	-105,8%	(5.298)	(35.725)	-85,2%
(-) Propriedade para Investimento	556.078	1.243.659	-55,3%	556.078	1.243.659	-55,3%
(+) Part Minoritários (Propriedade para Inv)	124.099	-	-	124.099	-	-
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	205.505	422.145	-51,3%	205.913	437.193	-52,9%
(+) Outras Despesas Não Recorrentes	3.152	-	-	3.152	-	-
(+) Efeitos Financeiros Não Recorrentes *	9.583	-	-	9.583	-	-
FFO Ajustado	71.027	85.268	-16,7%	285.043	232.954	22,4%
<i>Margem %</i>	<i>38,2%</i>	<i>66,0%</i>	<i>-27,8%</i>	<i>52,2%</i>	<i>59,3%</i>	<i>-7,2%</i>
<i>Margem Ajustado % **</i>	<i>39,5%</i>	<i>66,0%</i>	<i>-26,5%</i>	<i>52,7%</i>	<i>59,3%</i>	<i>-6,6%</i>

* Efeitos Financeiros Não Recorrentes incluem a despesa financeira do CRI do Metrô Santa Cruz e o fee da renegociação das debêntures

** Ajustado pela receita e custos condominiais do Uberlândia

CAPEX:

Nesse trimestre nosso investimento total alcançou R\$917,8 milhões, distribuídos da seguinte maneira:

Aquisições

Total de R\$809,1 milhões, correspondentes às aquisições de 3,6% do shopping Campo Grande e 100% do Shopping Tijuca.

Expansões e Revitalizações

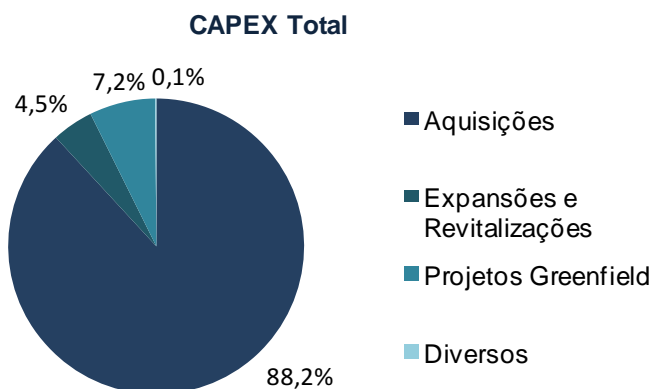
Total de R\$41,4 milhões, sendo a maioria referente à obra da expansão do Shopping Tamboré, além das revitalizações em andamento;

Projetos Greenfield

Total de R\$66,0 milhões referentes principalmente à obra do Granja Vianna, que começou em julho de 2009, e à obra do Shopping Mooça, iniciada em julho de 2010, dentre outros projetos greenfield já anunciados;

Diversos

Total de R\$1,3 milhão investido em sistemas e processos internos, dentre outros.



Disponibilidade de Caixa e Dívida:

No final de 2010, nossa posição de dívida bruta fechou em R\$1.565,9 milhões, um aumento de R\$24,7 milhões em relação ao 3T10. Esse aumento foi causado principalmente pelo ingresso de novos recursos dos financiamentos imobiliários dos shoppings Granja Vianna e Sete Lagoas, adicionando no trimestre cerca de R\$11,5 milhões e R\$4,5 milhões, respectivamente. A variação cambial do principal do bônus perpétuo contribuiu para a redução da dívida devido à valorização do real frente ao dólar no trimestre, reduzindo no total R\$6,9 milhões da dívida bruta.

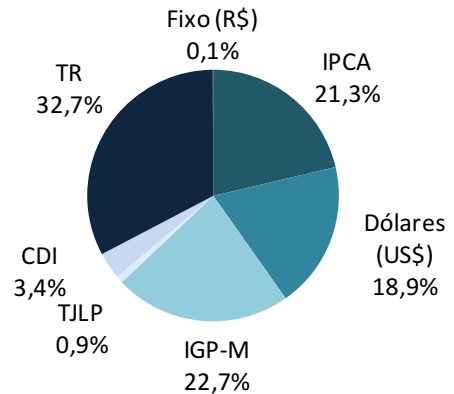
Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Considerando o resultado líquido dos desembolsos acima mencionados, chegamos a uma dívida líquida de R\$1.248,2 milhões, um aumento de R\$463,6 milhões em comparação ao 3T10. Mantivemos um perfil de dívida de longo prazo (91,9% da dívida bruta) com custo médio equivalente à IGP-M + 7,55% e um calendário de amortização de dívida com duração média de 10,8 anos.

Em janeiro de 2011 foi realizada a segunda oferta de bônus perpétuos (a primeira foi realizada em novembro de 2007 com um montante de US\$175 milhões a uma taxa de 9,75% a.a) pela companhia, emitindo US\$230 milhões no exterior a uma taxa de 8,5% a.a., ou seja, uma redução de 125 bps comparado a emissão anterior. Serão feitos pagamentos de cupons trimestrais, sendo que a empresa tem opção de compra da dívida após um horizonte de 5 anos.

Indexadores da Dívida



Encerramos o ano com uma posição de caixa de R\$317,7 milhões, uma redução de R\$438,9 milhões quando comparado ao terceiro trimestre de 2010. Essa variação negativa é explicada pelo desembolso de cerca de R\$300,0 milhões referente à parte inicial do pagamento do Shopping Tijuca, pelo gasto de R\$66,0 milhões na construção dos greenfields, com destaque para as finalizações do Shopping Granja Vianna e do Shopping Sete Lagoas, além de R\$41,4 milhões em expansões e revitalizações, em grande parte devido ao Shopping Tamboré.

Principais Indicadores (R\$ mil)

	4T10	3T10
Caixa e Equivalentes de Caixa	317.716	756.618
Remuneração Média	101,8%	101,8%
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.565.896	1.541.197
Prazo Médio (anos)	10,8	11,0
Custo Médio	IGP-M + 7,55%	IGP-M + 7,63%
Dívida Líquida	1.248.180	784.579
Dívida Líquida / EBITDA anualizado	0,45	1,19
Dívida Líquida / EBITDA ajustado anualizado	2,26	-
EBITDA LTM / Despesa Financeira Líquida	10,4	993,6
EBITDA ajustado LTM / Despesa Financeira Líq	4,6	-
Dívida Bruta / EBITDA anualizado	0,57	3,80
Dívida Bruta / EBITDA ajustado anualizado	2,83	-
FFO ajustado anualizado / Dívida Bruta	0,18	0,19

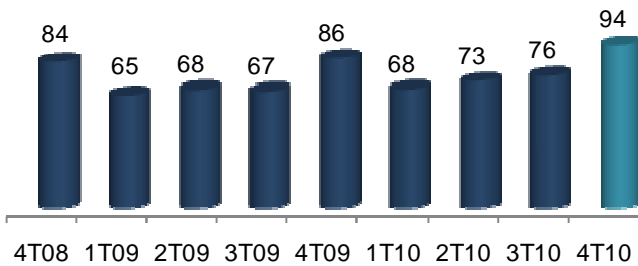
* Checar glossário para definições.

Indicadores Operacionais:

NOI por m²

O NOI por m² médio considerando os efeitos da linearização de nosso portfólio apresentou um crescimento de 14,2% sobre o 4T09, chegando a uma média mensal de R\$106,2. Considerando os 10 shoppings mais representativos em NOI de nosso portfólio, o NOI por m² aumentou em 20,1% alcançando uma média mensal de R\$128,2.

Aluguel por m² (R\$)

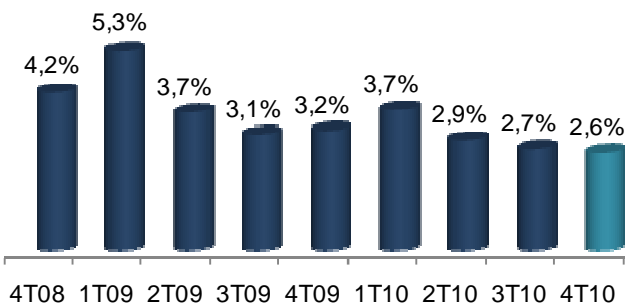


*O Aluguel por m² médio considera os efeitos da linearização

Taxa de Ocupação

Seguimos apresentando um alto nível de taxa de ocupação, alcançando 98,3% no 4T10. No final de 2010 nosso portfólio contava com 40 shoppings, dos quais 21 apresentaram taxas de ocupação acima de 99,0% e 9 estavam completamente ocupados.

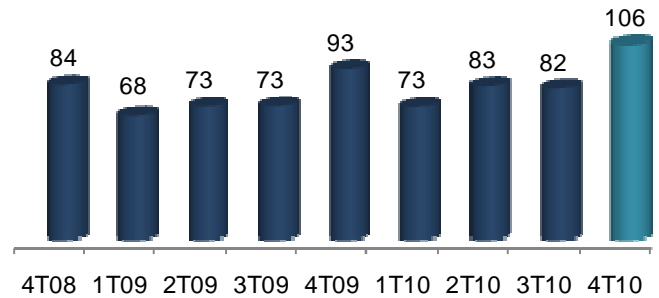
Pagamentos em Atraso (%)



Pagamentos em Atraso

Alcançamos no 4T10 o menor nível de pagamentos em atraso (30 dias) da história da BRMALLS, com uma média de 2,6% no trimestre, comparado a 3,2% no 4T09. Já a inadimplência líquida fechou o trimestre em 0,2% contra 0,4% no 4T09.

NOI por m² (R\$)

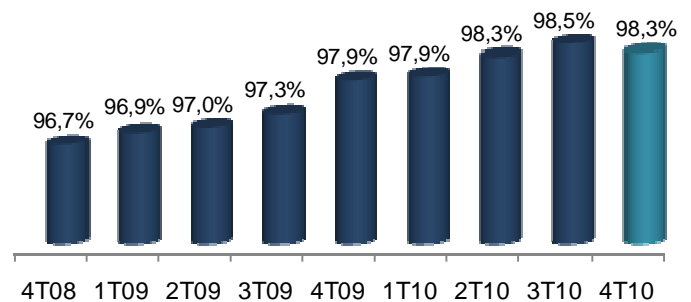


*O NOI por m² médio considera os efeitos da linearização

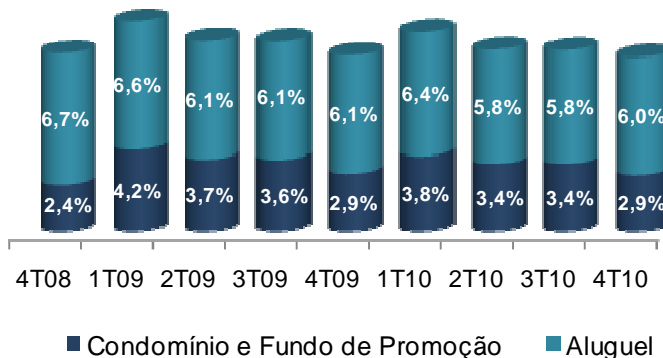
Aluguel por m²

Nesse trimestre o aluguel por m² considerando os efeitos da linearização cresceu 9,1%, alcançando uma média mensal de R\$93,8. Nos 10 shoppings mais representativos o crescimento foi de 11,8%, atingindo uma média mensal de R\$103,0.

Taxa de Ocupação (%)



Distribuição do Custo de Ocupação (% das Vendas)



Custo de Ocupação

O custo de ocupação como percentual das vendas dos lojistas alcançou o seu menor nível da história da BRMALLS neste trimestre com 8,9%, caindo 0,1 p.p. em relação ao 4T09. Esta redução tem sido beneficiada pelo forte crescimento de vendas dos lojistas, com vendas por m² crescendo 11,0% em relação ao 4T09 e alcançando R\$1.317 no 4T10.

Resumo da Evolução dos Indicadores

	4T08	1T09	2T09	3T09	4T09	1T10	2T10	3T10	4T10
SSS/m ²	1.199	833	953	960	1.332	997	1.077	1.114	1.421
SSR/m ²	71	55	57	57	77	59	60	62	81
Vendas/m ²	1.169	795	874	880	1.186	897	999	1.040	1.317
Vendas/m ² (lojas < 1.000 m ²)	1.728	1.220	1.158	1.352	1.616	1.293	1.311	1.387	1.858
Aluguel/m ²	84	65	68	67	86	68	73	76	94
NOI/m ²	84	68	73	73	93	73	83	82	106
Custo de Ocupação (% das Vendas)	9,3%	10,8%	9,8%	9,8%	9,0%	10,2%	9,3%	9,3%	8,9%
Pagamentos em Atraso (30 dias)	4,2%	5,3%	3,7%	3,1%	3,2%	3,7%	2,9%	2,7%	2,6%
Inadimplência Líquida	-	3,2%	0,7%	1,1%	0,4%	1,6%	0,6%	0,6%	0,2%
Ocupação (%)	96,7%	96,9%	97,0%	97,3%	97,9%	97,9%	98,3%	98,5%	98,3%

Valores em dólares/ft²

Nesse trimestre as vendas mesmas lojas com menos de 1.000 m² atingiram uma média mensal de U\$1.292/pé², o maior valor já alcançado pela companhia. Para fins comparativos incluímos abaixo alguns indicadores operacionais da Companhia adotando os padrões usados pelas companhias norte-americanas (US\$/pé²):

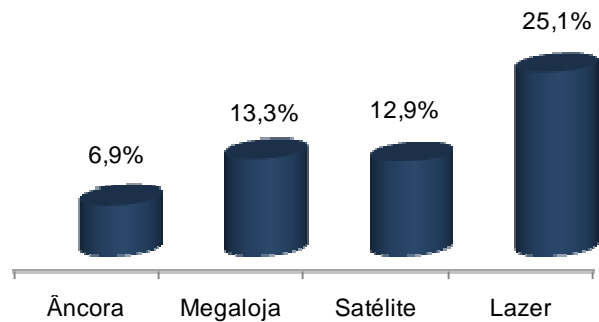
Valores Anualizados em USD/pé²

	1T09	2T09	3T09	4T09	1T10	2T10	3T10	4T10
Vendas mesmas lojas /pé ² (lojas < 1.000 m ²)	565	693	783	1.171	828	900	975	1.292
Aluguel/pé ²	33	39	42	58	45	48	51	65
NOI/pé ²	34	41	46	63	48	55	55	74

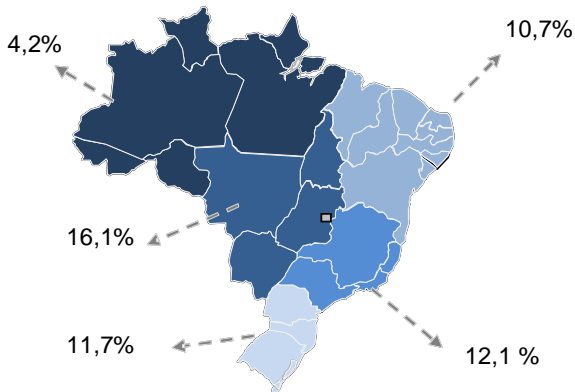
Desempenho das Vendas:

No trimestre as vendas mesmas lojas cresceram 11,8% quando comparadas ao mesmo trimestre do ano anterior, em que cresceram 11,0%. O segmento de lojas que mais se destacou no período mencionado foi o de lazer, apresentando um crescimento de 25,1%, seguida pelas megalojas e as lojas satélites que apresentaram crescimentos, de 13,3% e 12,9% respectivamente.

Crescimento das Vendas Mesmas Lojas por Segmento (4T10 versus 4T09)



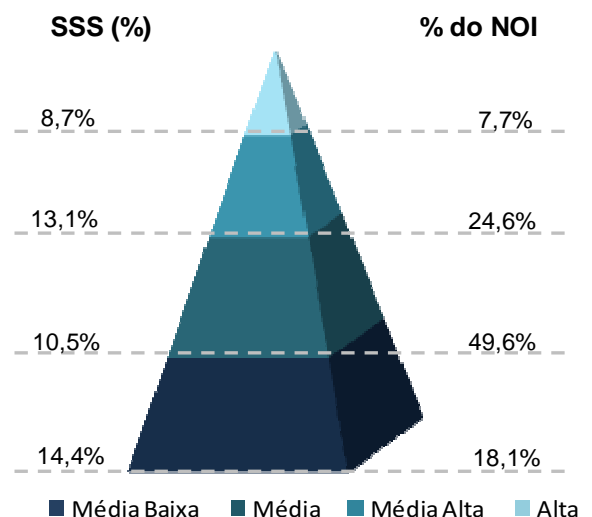
Crescimento das Vendas Mesmas Lojas por Região (4T10 versus 4T09)



Regionalmente, o destaque de crescimento de vendas mesmas lojas foi, mais uma vez, a região Centro-Oeste, cujo SSS foi de 16,1% quando comparado ao 4T09, novamente impulsionado pelo crescimento do Goiânia Shopping, devido à inauguração de sua expansão, e ao ótimo desempenho do Araguaia Shopping. As regiões Sul e Sudeste, que representaram nesse trimestre 82,8% do NOI da Companhia também apresentaram excelentes crescimentos de 11,7% e 12,1%, respectivamente. Os shoppings que se destacaram na região Sul foram o Shopping Estação com crescimento de 23,9% e o Shopping Curitiba com 19,0%. Já na região Sudeste, destacamos West Shopping, que seguiu se beneficiando da sua expansão, e o Campinas Shopping, com 22,8% e 20,4%, respectivamente.

Por segmentos de renda, os shoppings voltados para a classe média baixa apresentaram o melhor resultado, com suas vendas mesmas lojas crescendo 14,4% ante o 4T09. O aumento das vendas nesse segmento foi impulsionado pelos shoppings Estação e West Shopping. Os shoppings de classe média e classe média alta também apresentaram bons resultados, com um crescimento de 10,5% e 13,1%, respectivamente quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No ano de 2010 as classes com os melhores desempenhos foram as classes média baixa e média alta, que reportaram um aumento nas vendas de 17,4% quando comparado a 2009.

Crescimento das Vendas Mesmas Lojas por Segmento de Renda (4T10 versus 4T09)



Atividade Comercial:

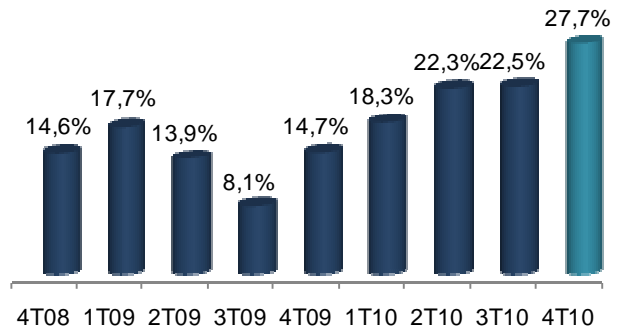
No trimestre, o leasing spread das renovações dos contratos de aluguel e dos novos contratos em shoppings existentes foram de 27,7% e 31,9%, respectivamente. Continuamos vendo uma tendência de crescimento nos leasing spreads sendo beneficiado pelo forte SSS, redução do custo de ocupação e da baixa vacância.

Em 2010, o leasing spread de renovações dos novos contratos em shoppings existentes fecharam com forte desempenho, registrando 23,1% e 22,8%, respectivamente. No ano foram comercializados 1.456 contratos, um crescimento de 12,0% em relação ao ano anterior, principalmente devido aos contratos relacionados aos projetos greenfield e expansões. O ABL total comercializado foi de 164,3 mil m², cerca de 14,0% do ABL total e um crescimento de 69,3% comparado a 2009.

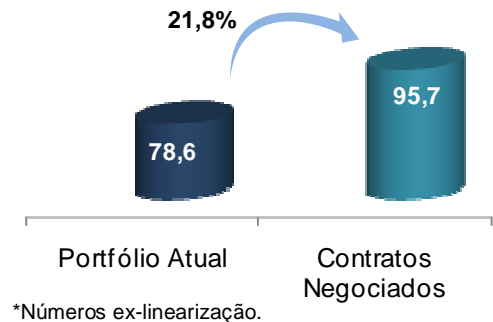
No 4T10, 132 contratos foram renovados em shoppings existentes, representando 14,7 mil m² de ABL. Quanto a novos contratos em shoppings existentes, foram assinados 121 contratos, equivalentes a 12,6 mil m² de ABL. Nos próximos 6 meses serão renovados contratos que representam cerca de 96,0 mil m² de ABL, ou seja, 6,6% do ABL total.

Quanto aos novos projetos, foram assinados um total de 162 contratos, sendo que 140 referentes a greenfield, correspondentes a 29,5 mil m² de ABL, e 22 relacionados à expansão, representando 2,7 mil m² de ABL.

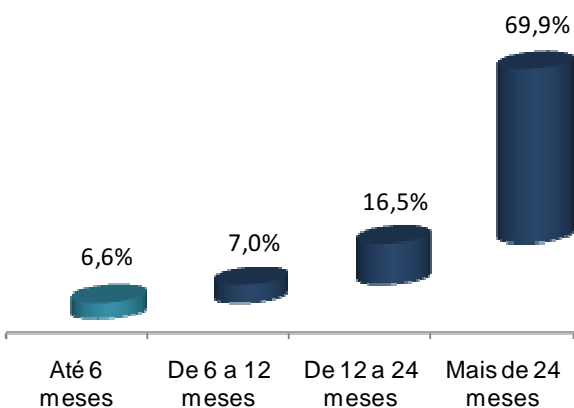
Leasing Spread Renovações (%)



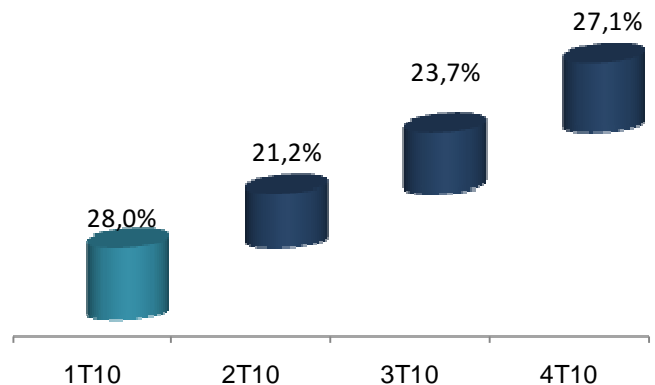
Aluguel Médio por m² *
(Portfólio Atual versus Contratos Renovados)



Cronograma de Vencimento dos Contratos (% ABL)



Cronograma de Reajuste Anual pela Inflação (% ABL)



VETORES DE CRESCIMENTO DA COMPANHIA

Aquisições:

No trimestre realizamos as aquisições do Shopping Tijuca e o aumento de participação no Shopping Campo Grande. Essas aquisições adicionaram 36,6 mil m² de ABL próprio ao portfólio da Companhia e representaram um investimento de R\$809,1 milhões. Totalizamos no ano aquisições e aumento de participação em 8 shoppings com um total de R\$1,3 bilhão investido e que devem gerar um NOI 1º ano de cerca de R\$130,0 milhões, considerando o Via Brasil Shopping que está previsto inaugurar no 2T11, e cujo ABL não está computado em nosso ABL próprio.

Shopping Tijuca

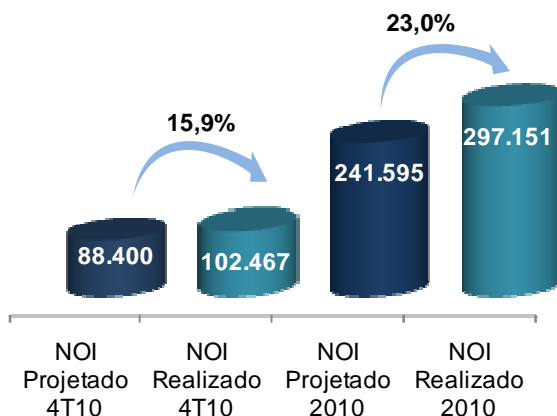
A aquisição do Shopping Tijuca ocorreu em duas etapas, sendo 49,9% adquirido em novembro de 2010 e os 50,1% remanescentes em dezembro do mesmo ano. Em dezembro de 2010, a BRMALLS passou a ser responsável pela administração e comercialização do empreendimento.

O mix do shopping é completo com diversas opções de lazer e alimentação e tem mostrado excelente desempenho dos seus indicadores operacionais como vendas/m² e NOI/m². Atualmente, com um total de 35,4 mil m² de ABL o Shopping Tijuca possui 287 lojas, com 5 lojas âncoras. Para 2011 a estimativa é que o Shopping Tijuca gere R\$78,2 milhões de NOI (incluindo receita de serviços) para a BRMALLS.



O NOI realizado em 2010 dos shoppings que foram adquiridos desde 2006 continuou apresentando crescimento elevado comparado ao NOI projetado nos estudos de viabilidade de cada shopping no momento das aquisições, apresentando um crescimento real de 23,0% acima do projetado para o mesmo período.

NOI das Aquisições Realizadas (R\$ mil)



Aumento de Participação no Shopping Campo Grande

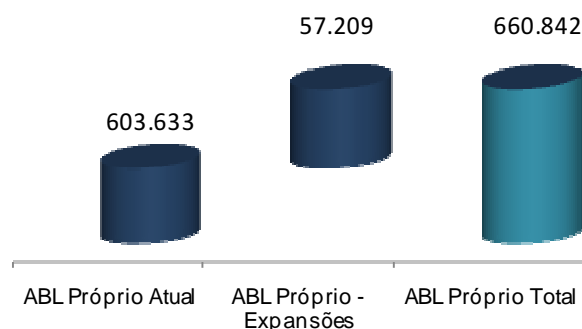
Em novembro de 2010 a Companhia aumentou sua participação no Shopping Campo Grande, localizado na cidade de Campo Grande, com uma aquisição adicional de 3,6%, elevando a participação no shopping para 71,2% e adicionando 1,2 mil m² de ABL próprio ao portfólio da Companhia. O shopping encerrou o ano com 100% de ocupação.



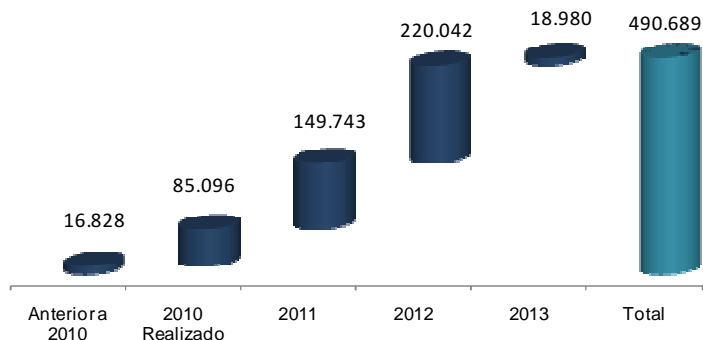
Expansões:

Em 2010, a BRMALLS concluiu as expansões do Maceió Shopping e West Shopping, entregues em abril e julho, respectivamente, e que adicionaram 5,2 mil m² de ABL próprio. O investimento total foi de R\$15,4 milhões, com um NOI estabilizado próximo de R\$2,0 milhões.

ABL Próprio dos projetos de Expansão



Cronograma do CAPEX das Expansões a Serem Inauguradas (R\$ mil)



Estamos iniciando o desenvolvimento de 4 novas expansões em 2011 que em conjunto adicionarão 14,9 mil m² de ABL próprio, e NOI próprio estabilizado de R\$18,1 milhões. No total possuímos atualmente 9 projetos de expansão que deverão gerar R\$76,8 milhões em NOI estabilizado adicional e exigirão R\$388,8 milhões de investimento próprio até 2013. O cronograma de abertura e de investimentos continua em linha com o estimado, sendo que do total de capex estimado, 20,8% já foi gasto até o final de 2010. As expansões irão acrescentar 57,2 mil m² em ABL próprio, um crescimento de 9,5% em relação ao ABL próprio atual. Continuamos estudando possibilidades para geração de valor em nossos ativos existentes.

Resumo das Expansões

Expansões	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab. (R\$ milhões)	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Data de Inauguração	Status de Comercialização
Shopping Tamboré	15.140	100,0%	15.140	87%	18,6	11,7	15,5%	2T11	99,5%
Shopping Campo Grande	5.516	67,6%	3.729	37%	4,2	2,4	15,7%	4T11	47,8%
Plaza Shopping	11.482	100,0%	11.482	11%	20,6	14,7	17,0%	1T13	20,5%
Top Shopping	15.336	50,0%	7.668	-	11,5	4,7	12,3%	4T13	-
Osasco Shopping	10.852	39,6%	4.297	-	3,8	1,3	17,5%	4T12	-
Shopping Recife	7.532	31,1%	2.343	-	3,8	3,8	18,8%	3T12	-
Natal Shopping	8.688	50,0%	4.344	-	5,3	1,6	14,1%	1T13	-
Independência Shopping	7.231	83,4%	6.034	-	6,8	4,2	15,1%	2T13	-
NorteShopping	2.172	100,0%	2.172	-	2,2	0,8	15,7%	2T12	-
Total	83.950	68,1%	57.209		76,8	45,1			

Expansão do Tamboré

Em dezembro de 2010, como parte da nova estrutura, foi inaugurado um deck parking de cinco andares com vagas cobertas e acesso integrado ao mall. O deck parking já se encontra em plena operação, incrementando 1.400 vagas ao shopping.

Em fevereiro de 2011, o Shopping Tamboré entrou na reta final do projeto de expansão, concluindo as obras estruturais e dando início às obras internas das lojas. Foram entregues as chaves para os lojistas, que já iniciaram as suas obras.

A previsão para abertura da expansão é em abril de 2011 e, restando aproximadamente 2 meses para a abertura, já foram comercializados 99,5% do ABL da expansão.



Novas Expansões de 2011

Shopping Recife

O Shopping Recife foi o primeiro shopping a ser construído em Pernambuco e desde a sua inauguração, em 1980, é o principal destino de compras da cidade.

O shopping terminou o ano com ótimos indicadores de vendas/m² e aluguel/m², sendo um dos maiores da companhia. Além disso, terminou o ano com 100% do seu ABL ocupado e apresentou um SSS de 13,5% no 4T10.

Com a sua inauguração prevista para o 3T12, estimamos que os 2.343 m² de ABL próprio adicionados com a expansão gerem R\$3,8 milhões de NOI estabilizado incremental para a BRMALLS. A taxa interna (real e desalavancada) do projeto foi estimada em 18,8% a.a.



Shopping Independência

O Shopping Independência é o primeiro grande shopping da cidade de Juiz de Fora, MG, e o único em um raio de 100km.

Em 2010 aumentamos nossa participação no shopping para 75,4%. No acumulado do ano, o shopping apresentou um SSS de 20,5% e taxa de ocupação de 99,3%.

A expansão, que ficará pronta no 2T13, adicionará 7.231 m² de ABL total e 612 novas vagas ao shopping, que totalizará 30.686 m² e 1.912 de ABL total e vagas, respectivamente.

Estimamos que os 6.034 m² de ABL próprio gerem em torno de R\$6,8 milhões de NOI estabilizado para a companhia. A taxa interna de retorno (real e desalavancada) estimada é 15,1% a.a.



Natal Shopping

Inaugurado em 1992 o Natal Shopping foi o primeiro shopping da capital do Rio Grande do Norte. Com uma localização privilegiada na zona sul da cidade, entre os bairros mais nobres, o Natal Shopping vai receber uma expansão e uma revitalização, com termos previstos para o 1T13.

A expansão vai adicionar 8.688 m² ao ABL total do shopping, um aumento de 51,5%, e mais 876 novas vagas, incluindo um deck parking. Além disso, o shopping receberá um cinema.

Esperamos que os 4.344 m² de ABL próprio gerem R\$5,3 milhões de NOI estabilizado para a BRMALLS. A taxa interna de retorno (real e desalavancada) esperada para o projeto é de 14,1% a.a.



NorteShopping

O NorteShopping já é um shopping consolidado com aproximadamente 78 mil m² de ABL próprio.

Os 2.172 m² que serão adicionados ao shopping fazem parte de um plano de melhoria de fluxo, que vai contar com a instalação de uma escada rolante e uma praça de alimentação ligando uma área isolada ao restante do empreendimento.

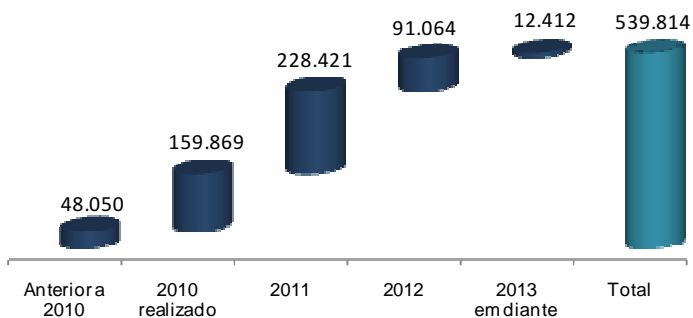
Além disso, aproveitamos para fazer uma qualificação do mix dessa nova área voltada para alimentação e lazer. A taxa interna de retorno (real e desalavancada) foi estimada em 15,7% a.a., com NOI estabilizado de R\$2,2 milhões.



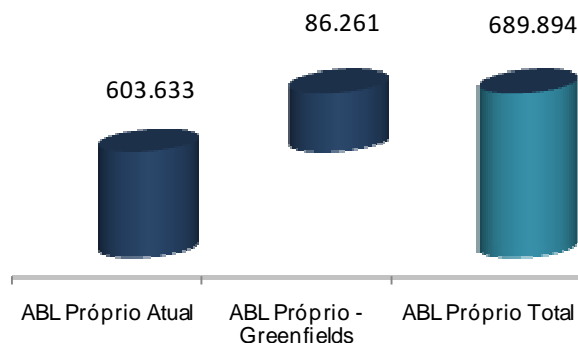
Desenvolvimento:

Atualmente possuímos 4 projetos greenfield em andamento, sendo que 2 projetos estão previstos para inaugurar em 2011, o Via Brasil Shopping e o Mooca Plaza Shopping. Esses projetos irão adicionar 86,3 mil m² de ABL próprio, um crescimento de 14,3% em relação ao nosso ABL atual.

Cronograma do CAPEX dos Projetos Greenfield a Serem Inaugurados (R\$ mil)



ABL Próprio Adicionada pelos Greenfields



O investimento próprio a ser desembolsado é cerca de R\$331,9 milhões, sendo que 38,5% já foram gastos até o final de 2010. A participação média nos projetos é de 57,8%. O NOI estabilizado estimado é de R\$97,6 milhões.

Resumo dos Projetos Greenfield

Projetos	ABL Total	Participação	ABL Próprio	% do Físico Realizado	NOI Próprio Estab. (R\$ milhões)	CDU Próprio (R\$ milhões)	TIR (real e desalav.)	Data de Inauguração	Status de Comercialização
Via Brasil Shopping	29.196	49,0%	14.306	96,0%	13,0	8,5	-	2T11	85,9%
Mooca Plaza Shopping	41.942	60,0%	25.165	27,0%	31,9	17,1	17,8%	4T11	74,4%
Shopping Estação BH	36.187	60,0%	21.712	19,0%	23,2	11,6	18,7%	1T12	71,6%
São Bernardo	41.795	60,0%	25.077	14,0%	29,5	13,1	16,7%	4T12	-
Total	149.120	57,8%	86.261		97,6	50,3			

Resultados do 4º trimestre de 2010

Imauguração - Shopping Granja Vianna

O Shopping Granja Vianna fica localizado no km 23 da rodovia Raposo Tavares, que liga diversos municípios como Cotia, Embu, Barueri e Osasco à cidade de São Paulo e por onde trafegam cerca de 2,4 milhões de veículos por mês. Possui 29,8 mil m² de ABL total, sendo que 23,2 mil m² são próprios. O shopping conta com 13 lojas âncoras e megalojas, 140 lojas satélites, um boliche com 12 pistas, e um cinema da rede Cinemark com 5 salas.



A obra foi iniciada em julho de 2009, sendo concluída conforme o cronograma inicial. A inauguração foi realizada no dia 24 de novembro 2010 com 97% do ABL assinado, acima da premissa inicial de 95% de taxa de ocupação. No final de dezembro, a ocupação já foi elevada para 98% do ABL. A taxa de comercialização considera a expansão do shopping que seria feita em dois anos, mas foi antecipada devido à grande demanda por parte dos lojistas.



A inauguração foi extremamente positiva, com 50 mil visitantes em seu 1º dia de funcionamento, e devido ao excesso de veículos tentando entrar no shopping, o estacionamento teve que ser fechado. Estavam abertos ao público 80% do ABL, incluindo o cinema no momento da inauguração. Com a entrada em operação do Granja Vianna, somado aos projetos greenfield (Mooca e São Bernardo), a BRMALLS será detentora de 12 shoppings no estado de São Paulo, gerando sinergias comerciais e operacionais para a Companhia.

O shopping recebeu mais de 900 mil pessoas até o final de 2010, e 150 mil veículos em dezembro. As vendas no mês atingiram R\$28 milhões e a inadimplência em seu segundo mês de funcionamento foi de 1,3%, abaixo da média da companhia.

Via Brasil Shopping

Localizado na região de Irajá, na cidade do Rio de Janeiro, o shopping está estrategicamente localizado no encontro da Av. Brasil com a Rodovia Presidente Dutra. O shopping é circundado por grandes artérias viárias permitindo um rápido acesso, além de oferecer diversas opções de transporte coletivo com mais de 40 linhas de ônibus e duas estações de Metrô de Irajá - Colégio e Coelho Neto. A área de influência do shopping abrange uma região geográfica que cobre 20 bairros somando mais de 300 mil domicílios residenciais totalizando mais de 1 milhão de habitantes. A população da região é predominantemente classe média baixa com renda média mensal domiciliar de cerca de R\$ 2 mil representando um potencial de consumo mensal de R\$ 300 milhões.

O Via Brasil Shopping já está com grande parte do seu cronograma físico concluído, e continua com data prevista de abertura para abril de 2011.



Mooca Plaza Shopping

O shopping fica localizado no bairro da Mooca, zona sudeste de São Paulo ainda não atendida por Shopping de grande porte. Atualmente, a região possui uma concentração de antigas fábricas que, recentemente, vêm sendo adquiridas por incorporadoras para desenvolvimento imobiliário.

As obras do empreendimento encontram-se em ritmo acelerado. O percentual físico realizado do projeto se encontra em 27%, com 74,4% do ABL comercializado, com abertura prevista no quarto trimestre de 2011.

O projeto vem apresentando uma boa performance comercial, com leasing spread de 11,3% até dezembro de 2010.



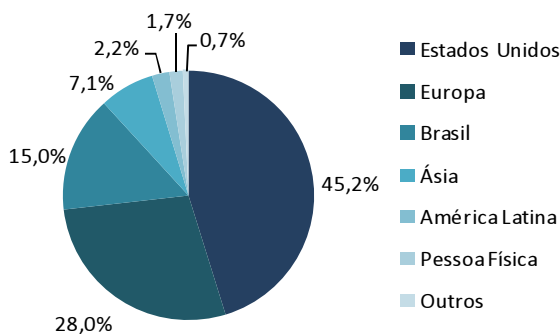
Mercado de Capitais:

A BRMALLS tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa sob o código BRML3. A empresa também possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão nos Estados Unidos, sob o código BRMLL, disponibilizando as ações a um número maior de investidores nos Estados Unidos e no mundo.

Performance da Ação

A ação da BRMALLS encerrou o ano de 2010 sendo negociada a R\$17,10, uma valorização de 60,9% em relação ao preço no final de 2009, de R\$10,63, ajustado pelo desdobramento de ações. No mesmo período o índice Ibovespa aumentou em 1,0%.

Distribuição Regional da Base Acionária (31/12/2010)



Índices com BRML3 na carteira:

	Peso
BM&F Bovespa IBrX	0,11%
BM&F Bovespa IGC	0,92%
BM&F Bovespa ITAG	0,89%
BM&F Bovespa MLCX	0,54%
BM&F Bovespa IMOB	14,52%
iShares MSCI Brazil	0,48%

Fonte: Bloomberg (10/02/2011)

Perfil do Investidor

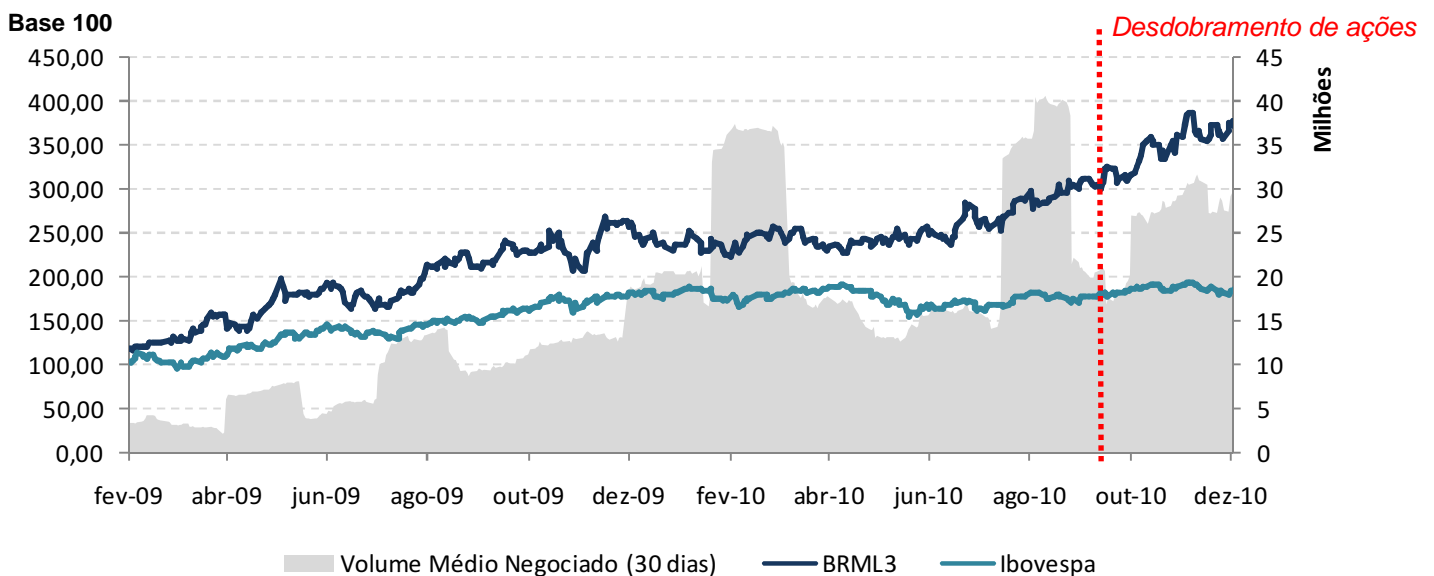
Ao final de 2010 nossa base de investidores era bem diversificada por regiões de origem. Nosso volume financeiro médio no 4T10 foi de R\$36,0 milhões, um crescimento de 136,9% comparado a R\$15,2 milhões do 4T09. Enquanto o nosso número de negócios médio no trimestre foi de 2.923 comparado a 1.113 no 4T09, apresentando um crescimento de 162,6%.

Bônus Perpétuo

Em 13 de janeiro de 2011 anunciamos a captação de US\$230 milhões através da emissão de um bônus perpétuo a uma taxa de 8,50% ao ano.

Esta foi a segunda emissão da BRMALLS de bônus perpétuos sênior no exterior. Em novembro de 2007 realizamos uma oferta no valor de US\$ 175 milhões com pagamento de juros trimestrais de 9,75% ao ano.

Em 18 de fevereiro, realizamos um swap do fluxo de juros desta dívida a uma taxa de 99,15% do CDI até a data da opção de recompra em janeiro de 2016.



Nossos Shoppings:

Atualmente, a BRMALLS tem participação em 39 shopping centers, totalizando 1.173,2 mil m² de ABL total e 603,6 mil m² em ABL próprio, uma participação média no portfólio de 51,5%. Já, se considerarmos somente os shoppings onde detemos participação de 50% ou mais, estes representaram 82,7% do NOI da BRMALLS no 4T10 sendo nossa participação média nestes 19 shoppings 81,3%. Detemos participação de 100% em 9 shoppings de nosso portfólio. Atualmente prestamos serviços para 31 de nossos 39 shoppings. No total, dos shoppings em que detemos participação, 31 são comercializados, 28 administrados e 23 para os quais o CSC presta serviços.

Nossos shoppings somados apresentam cerca de 6,9 mil lojas que atraem milhões de visitantes anualmente. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais no país.

Shopping	Estado	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Maceió Shopping	AL	34.742	34,2%	11.892	
Amazonas Shopping	AM	34.214	17,9%	6.124	Admin./ Comerc./CSC
Araguaia Shopping	GO	21.918	50,0%	10.959	Admin./ Comerc.
Goiânia Shopping	GO	22.534	48,4%	10.907	Admin./ Comerc./CSC
São Luís Shopping	MA	34.123	15,0%	5.118	
Center Shopping Uberlândia	MG	50.702	51,0%	25.858	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Del Rey	MG	37.171	65,0%	24.161	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Sete Lagoas	MG	16.431	70,0%	11.502	Admin./ Comerc./CSC
Independência Shopping	MG	23.455	83,4%	19.562	Admin./ Comerc./CSC
Minas Shopping	MG	35.506	2,1%	756	
Big Shopping	MG	17.555	13,0%	2.282	
Shopping Campo Grande	MS	33.787	71,2%	24.056	Admin./ Comerc./CSC
Pantanal Shopping	MT	43.121	10,0%	4.312	
Shopping Pátio Belém	PA	20.626	13,3%	2.743	
Shopping Recife	PE	61.079	31,1%	18.968	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Shopping Crystal Plaza	PR	12.310	70,0%	8.617	Admin./ Comerc.
Shopping Curitiba	PR	23.155	49,0%	11.346	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Estação	PR	54.716	100,0%	54.716	Admin./ Comerc./CSC
West Shopping	RJ	40.060	30,0%	12.018	Admin./ Comerc.
Center Shopping	RJ	14.221	30,0%	4.266	Admin./ Comerc.
Norteshopping	RJ	77.908	74,5%	58.041	Admin./ Comerc./CSC
Plaza Shopping	RJ	33.016	100,0%	33.016	Admin./ Comerc./CSC
Fashion Mall	RJ	14.921	100,0%	14.921	Admin./ Comerc./CSC
Ilha Plaza Shopping	RJ	21.655	100,0%	21.655	Admin./ Comerc./CSC
Rio Plaza Shopping	RJ	7.046	100,0%	7.046	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Tijuca	RJ	35.413	100,0%	35.413	Admin./ Comerc./CSC
Top Shopping	RJ	18.168	35,0%	6.359	Comercialização
Natal Shopping	RN	16.884	50,0%	8.442	Comercialização
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	30.324	45,5%	13.797	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Mueller Joinville	SC	27.310	10,4%	2.840	
Shopping ABC	SP	46.285	1,3%	602	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Piracicaba	SP	27.806	34,4%	9.565	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	27.006	39,7%	10.727	Admin./ Comerc./CSC
Granja Vianna	SP	29.892	77,8%	23.250	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Tamboré	SP	31.635	100,0%	31.635	Admin./ Comerc./CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	19.207	100,0%	19.207	Admin./ Comerc./CSC
Campinas Shopping	SP	30.384	100,0%	30.384	Admin./ Comerc./CSC
Osasco Plaza Shopping	SP	14.106	39,6%	5.586	Comercialização
Shopping Metrô Tatuapé	SP	32.785	3,0%	984	
Total		1.173.179	51,5%	603.633	

Glossário:

Área Bruta Locável ou (“ABL Total”): refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.

ABL Próprio: refere-se ao ABL total multiplicado pela nossa participação no shopping.

Net Operating Income ou (“NOI”): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) menos o custos dos shoppings mais a depreciação e a amortização + Debênture Araguaia.

Lei 11.638: A Lei n 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis

NOI Mesmos Shoppings: Variação do NOI dos shoppings que hoje estão em nossa carteira proporcional a nossa participação atual para ambos os períodos em comparação.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Lucro Bruto – despesas com vendas, gerais e administrativas + depreciação + amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA + efeitos da linearização das receitas de aluguel mínimo e CDU - outras receitas operacionais referentes a propriedade para investimento + receita da debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro Líquido + Depreciação + Amortização - Variação Cambial sobre o principal do perpétuo- Ajuste do Swap a Mercado – Impostos não caixa + linearização das receitas de aluguel mínimo e CDU - outras receitas operacionais referentes à propriedade para investimento - impostos diferidos referentes à propriedade para investimento

Same store sales (SSS): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Same store rent (SSR): Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.

Taxa de Ocupação: ABL total alugado dividido por ABL total.

Turnover das lojas: Soma de todo ABL das Novas Negociações dos últimos 12 meses – variação do ABL das lojas vagas dos últimos 12 meses / média do ABL dos últimos 12 meses

Inadimplência: medida no último dia útil de cada mês considerando o total faturado no mês sobre o total recebido referente ao mesmo mês. Não considera lojas inativas.

Custo de Ocupação como % das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção dividido pelas vendas totais. (Este item deve ser analisado do ponto de vista do lojista)

Leasing Spread: Comparação entre o Aluguel Médio do novo contrato e o AMM faturado do contrato antigo para o mesmo espaço.

ABL Médio (Aluguel/m²): Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação. No cálculo do ABL médio do aluguel/m², não consideramos os ABLs próprios do Araguaia Shopping, pois sua receita é contabilizada via pagamento de debêntures.

ABL Médio (NOI/m²): Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação.

Shoppings por Classe Social (Critério Brasil): O Critério Brasil está relacionado com o poder de compra dos indivíduos e famílias urbanas do país. É definido a partir do LSE do IBOPE. De acordo com este critério os shoppings de nosso portfólio estão classificados da seguinte maneira:

- Classe Alta: Villa Lobos e Fashion Mall;
- Classe Média Alta: Goiânia, Iguatemi Caxias, Plaza Niterói e Rio Plaza;
- Classe Média: Amazonas, Independência; Campo Grande, Curitiba, Norte Shopping, Campinas Shopping, ABC, Metrô Santa Cruz, Piracicaba, Tamboré, Belém, Esplanada, Mueller, São Luís, Recife, Natal, Iguatemi Maceió e Pantanal;
- Classe Média Baixa: Metrô Tatuapé, BIG, Minas, TopShopping, Osasco, Araguaia, Del Rey, Estação, Center, Ilha Plaza e West.

Portfólio Original: Considera os shoppings originalmente adquiridos (Norte Shopping, Shopping Recife, Villa-Lobos, Del Rey, Campo Grande e Iguatemi Caxias)

EV/EBITDA: Valor de Mercado da Companhia no final do período + Dívida líquida / EBITDA Ajustado anualizado

P/FFO: Valor de Mercado da Companhia / FFO Ajustado anualizado

ROE: Lucro Líquido Ajustado anualizado / Patrimônio Líquido

ROIC: EBIT anualizado * (1 – taxa de impostos efetiva) / capital investido

Portfólio Adquirido: Considera os demais shoppings que foram adquiridos ao longo de 2007 em diante.

Cash on cash: NOI estabilizado (4º anos após inauguração) sobre capex líquido (investimento total – receita de taxa de cessão)

Pro-forma: Considera o resultado anualizado das aquisições do Shopping Crystal Plaza, Independência Shopping, Shopping Tijuca e Center Shopping Uberlândia e os projetos greenfield Shopping Sete Lagoas e Shopping Granja Vianna, todos realizados em 2010.

Demonstração de Resultados:

Demonstração de Resultado (R\$ mil)						
	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Receita Bruta	202.938	141.562	43,4%	595.551	429.066	38,8%
Aluguéis	144.919	105.982	36,7%	406.653	325.006	25,1%
Linearização de Aluguel	1.339	1.331	0,6%	18.882	5.323	254,7%
Taxa de Cessão	21.485	7.054	204,6%	53.099	21.445	147,6%
Linearização de CDU	(17.427)	(2.176)	700,9%	(36.287)	(8.705)	316,9%
Estacionamento	28.702	15.449	85,8%	82.956	42.799	93,8%
Taxa de Transferência	1.263	461	174,0%	3.760	1.687	122,9%
Prestação de Serviços	14.604	10.244	42,6%	51.121	35.095	45,7%
Outras	8.053	3.218	150,3%	15.367	6.416	139,5%
(-)Impostos e Contribuições	(16.997)	(12.313)	38,0%	(49.114)	(36.483)	34,6%
Receita Líquida	185.941	129.249	43,9%	546.437	392.583	39,2%
Custos	(23.742)	(10.821)	119,4%	(60.452)	(32.210)	87,7%
Custos com Pessoal	(4.446)	(1.465)	203,5%	(11.637)	(4.684)	148,4%
Diversos Serviços	(14.459)	(5.907)	144,8%	(31.855)	(14.314)	122,5%
Custos Condominiais	(2.798)	(2.475)	13,1%	(11.964)	(9.622)	24,3%
Custos com Fundo de Promoções	(1.763)	(975)	80,9%	(4.702)	(3.591)	30,9%
Amortização	(276)			(294)		
Resultado Bruto	162.199	118.428	37,0%	485.985	360.374	34,9%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(34.125)	(17.554)	94,4%	(95.259)	(62.882)	51,5%
Despesas com Vendas	(3.670)	(1.499)	144,8%	(12.793)	(6.218)	105,7%
Despesas de Pessoal	(22.094)	(13.354)	144,8%	(53.934)	(36.139)	49,2%
Serviços Contratados	(1.723)	(3.001)	-42,6%	(8.794)	(9.656)	-8,9%
Outras Despesas	(3.468)	3.039	-214,1%	(8.279)	830	-1097,5%
Depreciação	(627)	(175)	258,3%	(1.285)	(1.077)	19,3%
Amortização	(2.543)	(2.564)	-0,8%	(10.174)	(10.620)	-4,2%
Resultado Financeiro	(45.974)	(15.013)	206,2%	(94.047)	(6.584)	1328,4%
Receitas Financeiras	59.298	79.903	-25,8%	249.512	292.533	-14,7%
Despesas Financeiras	(105.272)	(94.916)	10,9%	(343.559)	(299.117)	14,9%
Resultado da Equivalência Patrimonial	0	279	-100,0%	1.222	925	32,1%
Outras Receitas Operacionais	557.947	1.248.947	-55,2%	576.403	1.249.996	-53,7%
Resultado Operacional	640.047	1.335.088	-52,1%	874.304	1.541.828	-43,3%
Resultado Antes Tributação/Participações	640.047	1.335.088	-52,1%	874.304	1.541.828	-43,3%
Provisão para IR/CSLL	(13.732)	(4.914)	179,4%	(34.118)	(10.166)	235,6%
Impostos Diferidos	(205.505)	(426.112)	-51,8%	(205.913)	(437.193)	-52,9%
Participação dos minoritários	(7.703)	(1.534)	402,2%	(15.315)	(3.576)	328,3%
Participação dos minoritários (Propriedade para Invest.)	(124.099)	0		(124.099)	0	
Lucro/Prejuízo do Período	289.008	902.527	-68,0%	494.858	1.090.893	-54,6%

Resultado operacional 2010 pro forma

Receita Bruta	737.747
Aluguéis	516.113
Linearização de Aluguel	18.882
Taxa de Cessão	56.781
Linearização de CDU	(36.287)
Estacionamento	96.318
Taxa de Transferência	4.122
Prestação de Serviços	55.171
Outras	26.648
(-)Impostos e Contribuições	(56.909)
Receita Líquida	680.838
Custos	(72.929)
Custos com Pessoal	(13.761)
Diversos Serviços	(39.975)
Custos Condominiais	(12.553)
Custos com Fundo de Promoções	(6.346)
Amortização	(294)
Resultado Bruto	607.909
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(97.865)
Ajuste Stock Option - Lei 11.638	(9.707)
Despesas com Vendas	(14.568)
Despesas de Pessoal	(44.227)
Serviços Contratados	(9.059)
Outras Despesas	(8.845)
Depreciação	(1.285)
Amortização	(10.174)

Balço Patrimonial:

Balço Patrimonial (R\$ mil)

	4T10	3T10	%
Ativos			
Circulante			
Disponibilidades	19.843	12.419	159,8%
Contas a Receber	154.933	101.648	152,4%
Títulos e Valores Mobiliários	231.961	679.917	34,1%
Swap Curva	618	19.898	3,1%
Impostos a Recuperar	59.922	51.022	117,4%
Adiantamentos	10.033	8.540	117,5%
Outros Valores a Receber	30.001	235.289	12,8%
Despesas Antecipadas	7.683	8.049	95,5%
Total	514.994	1.116.782	46,1%
Não Circulante			
Cientes	80.935	61.018	132,6%
Ativo Fiscal Diferido	48.386	50.517	95,8%
Depósitos e cauções	21.867	14.006	156,1%
Títulos e Valores Mobiliários	65.912	78.978	83,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	54.756	48.895	112,0%
Swap Curva	64.469	18.926	340,6%
Outros Investimentos	11.673	9.628	121,2%
Outros	7.914	100	7914,0%
Total	355.912	282.068	126,2%
Permanente			
Propriedade para Investimento	9.676.115	7.519.280	128,7%
Imobilizado	11.574	11.777	98,3%
Leasing	-	-	
Diferido	-	9.496	
Intangível	11.172	10.273	108,8%
Financiamento de construção	-	-	
Total	9.698.861	7.550.826	128,4%
Total Ativo	10.569.767	8.949.676	118,1%

	4T10	3T10	%
Passivos			
Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	126.873	108.443	117,0%
Fornecedores	21.796	17.084	127,6%
Impostos e contribuições a recolher	58.198	37.165	156,6%
Salários e Encargos Sociais	37.852	26.743	141,5%
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	27.742	-	
Impostos e Contribuições - parcelamentos	4.803	4.810	99,9%
Adiantamentos de Cientes	20.729	21.598	96,0%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	203.139	261.124	77,8%
Diferencial de swap a pagar	2.078	21.174	9,8%
Outros valores a pagar	2.150	2.072	103,8%
Total	505.360	500.213	101,0%
Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	1.439.023	1.432.754	100,4%
Fornecedores	6.226	6.865	90,7%
Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos	110.530	23.252	475,4%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	75.751	17.355	436,5%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	519.930	-	
Diferencial de swap a pagar	89.828	40.218	223,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.901.146	1.534.531	123,9%
Receita Diferida	128.427	71.918	178,6%
Outros valores a pagar	4.148	4.159	99,7%
Total	4.275.009	3.131.052	136,5%
Patrimônio Líquido			
Participação dos Minoritários	307.227	97.269	315,9%
Capital Social Realizado	2.561.195	2.561.195	100,0%
Reservas de Capital	20.284	15.745	128,8%
Reservas de Lucro	2.955.363	2.493.023	118,5%
Ações em tesouraria	(14.792)	(14.792)	100,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	-	205.850	0,0%
Gastos com Emissão de Ações	(39.879)	(39.879)	100,0%
Total	5.789.398	5.318.411	108,9%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	10.569.767	8.949.676	118,1%

Fluxo de Caixa:

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	
	4T10
Atividades operacionais	-
Lucro (prejuízo) do Exercício	640.047
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido ao fluxo de caixa gerado	239.149
Depreciação e amortização	1.315
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	48.403
Ajuste a valor de mercado de Swap	-
Ajuste linearização	16.088
Ajuste leasing - Lei 11.638	(453)
Ajuste Resultado Financeiro	(37.650)
Ajuste IRPJ e CSLL - Lei 11.638 - FULL	205.505
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.710)
Ativo fiscal diferido - CVM 349	2.131
Resultado de equivalência patrimonial	-
Outros - 11.638	6.520
Redução (aumento) dos ativos	77.453
Contas a receber	133.424
Impostos a recuperar	(8.900)
Adiantamentos a condomínio	(1.493)
Despesas antecipadas	366
Depósitos e cauções	(7.861)
Outros	(38.083)
Aumento (redução) dos passivos	696.176
Fornecedores	4.073
Impostos e contribuições	150.258
Salários e encargos sociais	11.109
Obrigações a pagar por aquisição de Shopping	461.945
Adiantamento de clientes	(869)
Participação de não controladores	-
Outros	69.660
Fluxo líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	1.652.825
Atividades de Investimento	-
Aquisição de títulos e valores mobiliários	(31.166)
Venda de títulos e valores mobiliários	495.040
Dividendos pagos	-
Intangível	(1.063)
Propriedade para investimento	(2.173.512)
Fluxo líquido utilizado nas atividades de investimento	(1.710.701)
Atividades de Financiamento	-
Adições no ativo diferido	-
Participação de não controladores	85.859
Captação de financiamentos	15.443
Amortização de financiamentos	(36.002)
Fluxo líquido gerado pelas (utilizados nas) atividades financeiras	65.300
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período	7.424
Disponibilidades	-
No final do trimestre	19.843
No início do trimestre	12.419
Movimentação líquida das disponibilidades	7.424

Anexo – Tabela de Dívidas:

Perfil da Dívida (R\$ mil)					
	Índice	Taxa (%)	Vencimento	30/09/10	31/12/2010
Dívida de Curto Prazo					
Banco Itaú (CCB)	IGP-M	9,75% a.a.	15/2/2019	13.322	13.999
Banco Itaú (CRI)	TR	10,15% a.a.	27/3/2020	63.301	64.737
Banco Unibanco (CCB)	IGP-M	9,70% a.a.	14/2/2019	12.654	12.676
Banco do Nordeste do Brasil	Fixo (R\$)	10,00% a.a.	22/2/2011	525	210
Debentures - 1st tranche	CDI	0,50% a.a.	15/7/2014	5.422	5.969
Debentures - 2nd tranche	IPCA	7,90% a.a.	16/7/2016	5.183	11.580
Perpetual Bond	USD	9,75% a.a.		4.122	4.106
HSBC Finame	TJLP	3,7% a.a.	31/3/2011	110	120
HSBC Leasing	Fixo (R\$)	16,43% a.a.	15/2/2012	895	453
Banco Real (Fin. Imobiliário)	IGP-M	8,30% a.a.	1/10/2019	2.232	4.340
Banco Real (Fin. Imobiliário) - Sete Lagoas	CDI	93,95%	21/12/2019	677	1.465
CRI Tamboré	IGP-M	7,75% a.a.	15/10/2021	-	1.939
Bradesco Finame	TJLP	3,85% a.a.	15/6/2012	-	612
Bradesco Finame	TJLP	3,7% a.a.	15/3/2013	-	0
Bradesco Finame	TJLP	3,7% a.a.	15/11/2012	-	0
Banco do Brasil Finame	TJLP	3,35% a.a.	15/8/2012	-	3.969
Banco do Brasil Finame	TJLP	3,75% a.a.	15/12/2012	-	0
Banco do Brasil Finame	TJLP	4,47% a.a.	15/11/2014	-	0
Banco do Brasil Capital de Giro	CDI	2,86% a.a.	15/5/2013	-	698
Total Dívida de Curto Prazo				108.443	126.873
Dívida de Longo Prazo					
Banco Itaú (CCB)	IGP-M	9,75% a.a.	15/2/2019	72.134	73.280
Banco Itaú (CRI)	TR	10,15% a.a.	03/27/20	449.994	447.478
Banco Unibanco (CCB)	IGP-M	9,70% a.a.	14/2/2019	58.073	56.951
Banco do Nordeste do Brasil	Fixo (R\$)	10,00% a.a.	22/2/2011	0	0
Debentures - 1st tranche	CDI	0,50% a.a.	15/7/2014	14.903	14.903
Debentures - 2nd tranche	IPCA	7,90% a.a.	16/7/2016	315.540	322.285
Perpetual bond	USD	9,75% a.a.		298.428	291.585
HSBC Leasing	Fixo (R\$)	16,43% a.a.	31/3/2011	45	0
HSBC Finame	TJLP	3,7% a.a.	15/2/2012	0	0
Banco Real (Fin. Imobiliário) - GV	IGP-M	8,30% a.a.	1/10/2019	79.609	89.005
Banco Real (Fin. Imobiliário) - Sete Lagoas	CDI	93,95%	21/12/2019	25.589	29.256
CRI Tamboré	IGP-M	7,75% a.a.	15/10/2021	102.337	103.401
Bradesco Finame	TJLP	3,85% a.a.	15/11/2012	1.374	450
Banco do Brasil Finame	TJLP	3,35% a.a.	15/11/2014	12.884	9.455
Banco do Brasil Capital de Giro	CDI	2,86% a.a.	15/5/2013	1.844	974
Total Dívida de Longo Prazo				1.432.754	1.439.023
Dívida Total				1.541.197	1.565.896