

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

**SENHORES ACIONISTAS:** A administração da BR Malls tem o prazer de encaminhar para apreciação de V. Sas. o Relatório da Administração de 2010, acompanhada das demonstrações financeiras deste exercício. As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os efeitos trazidos pela adoção de forma antecipada dos pronunciamentos CPCs, de acordo com a deliberação CVM 603, com base nas disposições na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os principais efeitos no demonstrativo de resultados foram: (a) linearização das receitas de aluguel e comissão de direto de uso; (b) avaliação de propriedade para investimento; e (c) lançamento de impostos diferidos (IR/CSLL). As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com o padrão internacional de demonstrações financeiras consolidadas (International Financial Reporting Standards) emitidos pelo International Accounting Standards Board.

**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO E PRINCIPAIS FATOS ADMINISTRATIVOS OCORRIDOS NO PERÍODO.** Encerramos o ano de 2010 com um portfólio de 39 shopping centers com um ABL total de 1.173,2 mil m<sup>2</sup> e 603,6 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio. Atualmente, nossa participação média em nossos shoppings é de 51,5%. Prestando serviços de administração, consultoria e comercialização, para 32 Shopping Centers, dos quais 1 shopping não faz parte de nosso portfólio. No ano de 2010 foi marcado por excelentes resultados para a BRMalls, um reflexo da economia do crescimento de vendas do varejo e do nosso contínuo esforço e dedicação na melhoria de nossos indicadores operacionais. Contribuiu de forma decisiva para os nossos resultados em 2010, a vigorosa retomada da nossa atividade de aquisições com conclusão de 10 transações envolvendo 8 shoppings onde investimos aproximadamente R\$ 1,3 bilhões. Estas aquisições adicionaram 104,2 mil m<sup>2</sup> em ABL próprio, e aproximadamente R\$ 130 milhões de NOI estimado para o 1º ano. Acreditamos que as "pessoas" da BRMalls são nosso maior ativo. Durante o exercício de 2010 continuamos contratando e retraindo pessoas excelentes. Esse grupo de pessoas nos permitiu continuar aproveitando as oportunidades de crescimento e as melhorias de eficiência que temos pela frente. Nossa visão, para 2011 é muito positiva para a BRMalls, em razão das boas perspectivas para a economia brasileira e o alto crescimento das vendas dos lojistas aliados a redução do custo de ocupação. Além disso, continuamos focados em nossa estratégia de crescimento para o futuro trabalhando na aprovação e desenvolvimento dos nossos 4 projetos greenfield e das 9 expansões programadas somados elevam o ABL total da companhia para 1.406,3 mil m<sup>2</sup> e o ABL próprio para 747,1 mil m<sup>2</sup> até 2013. Dedicamos esforços na melhoria da nossa eficiência operacional, aprimorando nossos controles, processos e sistemas. Durante o ano, fizemos o "roll out" do nosso sistema Oracle e concluímos a implantação do CSC (Centro de Serviços Compartilhados) em 5 shoppings centers do nosso portfólio, encerrando o ano com um total de 23 shoppings. Tivemos um ano de forte crescimento. A receita bruta em 2010 foi de R\$ 595,6 milhões, representando um crescimento de 38,8% em comparação ao ano de 2009. Tivemos um lucro líquido de R\$ 494,9 milhões, em grande parte impactado pelos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPCs, de acordo com a deliberação CVM 603. **LÍTICA DE REINVESTIMENTO DE LUCROS E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS.** Aos Acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado conforme a legislação em vigor. De acordo com o estatuto social da companhia, a administração entende que o que exceder aos 25% para pagamento de dividendo obrigatório será destinado à realização de novos investimentos respeitando em qualquer caso, o limite global do artigo 199 da lei das sociedades por ações. **DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS, SERVIÇOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010. Participação em Shopping Centers.** Temos participação em 39 Shopping Centers, nas 5 principais regiões do país: Norte, Nordeste, Centro, Sul e Sudeste. Nossos shoppings centers são direcionados a consumidores das Classes A, B, C, e D. Nossos shoppings somados apresentam 6,9 mil lojas que atraem milhões de visitantes anualmente. **Administração de Shopping Centers e Comercialização de lojas e espaços de Mall e Merchandising.** Somos especializados na administração de nossos Shopping Centers, de Shopping Centers de terceiros, de centros comerciais e centros empresariais, tendo como filosofia de atuação a transparência, a confiança, o trabalho em equipe e o comprometimento com resultados expressivos. Possuímos experiência na gestão de tais empreendimentos comerciais com seus diversos perfis, porte, localização e estágios de maturação. Somos especializados na comercialização de lojas e espaços de Mall, Merchandising e realização de eventos em Shopping Centers. Nossa atividade de comercialização de lojas engloba a gestão planejada do Mix de Lojas e a definição da política comercial dos Shopping Centers, prospectando ativamente lojas e grandes cadeias do varejo através de corretores localizados em todo País, que, em conjunto, nos oferecem um grande poder de negociação. Na área de Mall, comercializamos quiosques e stands promocionais, de vendas e de serviços. Comercializamos também espaços para Merchandising, pois, nos últimos anos, os Shoppings se transformaram em poderosa ferramenta de comunicação, disponibilizando variadas e diferentes opções de publicidade, indoor e outdoor. Outra importante ferramenta comercial é a realização de eventos nas áreas internas e de estacionamento. Essas ações, além de resultarem em mídia espontânea, aumentam o tráfego de clientes e os resultados comerciais. A Companhia oferece serviços de administração e para 32 shoppings centers, dos quais 31 shoppings centers detemos participação. A BRMALLS permanece com sua estratégia de ampliar suas atividades de prestação de serviço focada em nossos shopping centers em que pretende desenvolver, nos shoppings que já detém participação, mas ainda não presta serviços e nos shopping de terceiros que gostaria de ter em sua carteira. **EVENTOS SUBSEQUENTES AO TÉRMINO DO EXERCÍCIO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2010.** Em 3 de janeiro de 2011 a BR Malls vendeu sua participação total no Espla-

nada Shopping através da empresa RAS por R\$ 11.800, sendo R\$ 6.100 pagos na presente data e R\$ 5.700 corrigidos pelo CDI que serão pagos após o arquivamento do ato societário. (a) Em 6 de janeiro de 2011, as participações societárias detidas pela BlackRock Inc. alcançaram, de forma agregada, 20.436.631 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de 5,03% do capital social da Companhia. O investimento acima mencionado não tem o objetivo de alterar o controle acionário ou a estrutura administrativa da Companhia. (b) Em 13 de janeiro de 2011 a BR Malls, precificou a oferta de bônus perpétuos sênior no exterior no montante de US\$ 230.000 sujeito a pagamentos trimestrais de juros de 8,50% ao ano ("Bônus"). Os Bônus não foram nem serão registrados sob o U.S. Securities Act of 1933, conforme alterado, e foram oferecidos apenas no exterior a investidores institucionais qualificados sob a Regra 144A e a pessoas não americanas fora dos Estados Unidos da América do Norte, de acordo com o Regulation S, exceto nas jurisdições em que tal oferta ou venda seja proibida. Os bônus serão registrados na Euroclear, equivalente à Cêp, brasileira, tem sede mundial em Bruxelas e é o maior provedor de serviços para liquidação de títulos, ações e transações de fundos de investimentos do mundo. A BR Malls e a suas controladas, ECISA Engenharia Comércio e Indústria Ltda., ECISA Participações Ltda. e Proffilo Holding Participações S.A., garantem os bônus, que são considerados obrigações sênior sem garantia real da BR Malls International Finance Limited ou da BR MALLS e suas controladas. A BR Malls pretende utilizar os recursos obtidos com a oferta para financiar: (i) concepção, incorporação e administração de novos shopping centers; (ii) aquisição de maior participação nos shopping centers de que participa; (iii) aquisição de participação em shopping centers de terceiros e empresas que atuam no mesmo setor; (iv) expansão das operações de shopping centers de que participa; e (v) amortização ou liquidação de financiamentos. Os recursos obtidos, no valor total de R\$ 382.603, foram internalizados em 23 de fevereiro de 2011, por meio de mútuos entre empresas do grupo. Em 18 de fevereiro de 2011, a Companhia contratou com o Deutsche Bank uma operação de swap cambial do fluxo de 20 shoppings trimestrais com início em 23 de fevereiro de 2011 ( taxa pré-fixada de 9,75%, ao ano acrescida de variação cambial do dólar) por uma taxa pós-fixada (99,15% do certificado de depósito interfinanceiro), com vencimento em 14 de janeiro de 2016. (c) Em 19 de janeiro de 2011 a Cia Santa Cruz recomprou da BI INVEST todos os 401 CRI's de PU R\$ 470.152,63 totalizando o valor de face no montante de R\$ 48.896. Essa operação não gerou lucro nem prejuízo. (d) Em 28 de janeiro de 2011 a ECISA Engenharia adquiriu fração adicional de 14,0% do ABL total do Shopping Curitiba, empreendimento localizado na cidade de Curitiba no Paraná. Com a aquisição, a BR MALLS adiciona 3.242 m<sup>2</sup> ao seu ABL próprio, aumentando sua participação de 35% para 49% no shopping. O valor da transação foi R\$34.650, sendo R\$14.650 pagos à vista, e o restante em 20 parcelas mensais de R\$1.000 corrigidas a NPC + 7% a.a. a primeira sendo paga em fevereiro de 2011. **CONJUNTURA ECONÔMICA GERAL.** Em 2010 a economia brasileira registrou um crescimento extraordinário, muito provavelmente acima de 7% se comparado com o PIB de 2009. Impulsionada pelos fundamentos sólidos idiossincráticos brasileiros e por uma melhora de sentimento do mercado que manteve o Brasil como destino de fluxos de capital de curto e longo prazo. No ano, o desemprego caiu de 6,8% em Dezembro 2009 para 5,3% medidos em Dezembro 2010. Este nível historicamente baixo de desemprego contribuiu para o crescimento do consumo a níveis sem precedentes ajudado também pela expansão do crédito. Com isso, a indústria de Shopping Centers espera fechar o ano com um faturamento de R\$ 87 bilhões, um crescimento de 17,5% sobre os R\$ 79 bilhões de 2009 (ABRASCES). Diante de um crescimento tão pujante, a inflação ao consumidor (IPCA) subiu, chegando ao patamar de 5,90% ao final de 2010. Com o IGP-M não foi diferente e o ano terminou com 11,32% de inflação em tal índice. A inflação provavelmente ficará em patamares acima da meta do Banco Central também em 2011, com as expectativas de mercado ficando em torno de 5,91% para este ano (FOCUS). A aceleração da economia acima do potencial fez com que o Banco Central ajustasse a política monetária para uma postura mais restritiva; aumentando a taxa básica de juros de 8,75% para os atuais 10,75% ao final de 2010 e também tomou medidas de restrição de crédito, denominada macro-prudenciais. O real continuou a se valorizar ao longo de 2010, com uma apreciação frente ao dólar americano de 4,3% fechando o ano em 1 mil 167. A A acredita que medidas fiscais e monetárias que tenham como objetivo manter a estabilidade econômica e seguir a trajetória de crescimento de longo prazo serão necessárias neste momento. Além disso, acreditamos que tais medidas não afetarão de maneira significativa no crescimento das vendas e do consumo no varejo de um modo geral. **EMPREGADOS E ASPECTOS TRABALHISTAS.** Em decorrência de sua objeto social, todos os funcionários estão alocados na BR Malls. Nenhum dos funcionários está alocados em suas controladas e coligadas. Ressaltamos que em 31 de dezembro de 2010, as empresas adquiridas pela BR Malls contavam com um total de 236 colaboradores. Cerca de 85% de nossos funcionários possuíam nível Superior e o restante permaneceu em curso. Nossa política salarial é baseada na média das remunerações praticadas no mercado. Por sua vez, nossa política de promoção é baseada exclusivamente no mérito dos empregados, sendo concedidos reajustes salariais também nesses casos. Concedemos a todos os nossos empregados plano de assistência médica, seguro-saúde e vale-transporte, bem como somos inscritos no Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT), pelo qual oferecemos vale-refeição aos funcionários. Além disso, oferecemos aos nossos empregados um plano de participação nos lucros e resultados, atrelado ao cumprimento de metas operacionais e metas operacionais. Não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação aplicável. De toda forma, de acordo com a legislação em vigor, mantemos o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais e o Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional.

	Controladora					Consolidado				
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
<b>Ativo</b>										
<b>Circulante</b>										
Caixa e equivalentes de caixa	180	371	19.843	13.526	3.388					
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	88.471	725.560	231.961	1.053.254	755.094					
Contas a receber (Nota 7)	16.938	15.230	154.933	96.408	70.539					
Instrumentos derivativos	55	1.373	618	2.291	2.241					
Impostos a recuperar – indiretos (Nota 8)	317	324	6.488	6.785	3.127					
Impostos de renda e contribuição social a recuperar (Nota 8)	25.447	22.068	53.434	43.695	27.471					
Adiantamentos	633	823	10.033	7.955	5.773					
Outros valores a receber	7.165	192	30.001	19.070	20.629					
Despesas antecipadas	1.257	1.626	7.683	6.926	7.946					
	140.463	767.567	514.994	1.249.910	896.208					
<b>Não circulante</b>										
<b>Realizável a longo prazo</b>										
Contas a receber (Nota 7)	1.396	207	80.935	33.481	15.386					
Ativo fiscal diferido (Nota 10)			48.386	56.910	65.434					
Depósitos e cauções	31	37	21.867	11.455	10.843					
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)			65.912	59.898						
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9)	89.249	89.215	54.756	42.215	34.402					
Instrumentos derivativos	64.297	21.946	64.469	19.527	42.469					
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 11)	15.999	188.523								
Débitos de controladas e coligadas			26.887							
Instrumentos financeiros			3	11.673	2.826					2.825
Outros valores a receber (Nota 7)			181	7.914	766					206
	170.972	326.999	355.912	227.078	171.565					
Investimentos (Nota 12)	5.669.136	4.403.081								
Propriedades para investimento (Nota 13)	323.565	250.376	9.676.115	6.960.688	5.203.241					
Imobilizado (Nota 14)	11.574	12.143	11.574	12.143	12.658					
Intangível (Nota 15)	7.309	4.752	11.172	8.726	7.882					
Diferido	3.451	3.599								
	6.186.007	5.000.950	10.054.773	7.208.635	5.395.346					
<b>Total do ativo</b>	6.326.470	5.768.517	10.569.767	8.458.545	6.291.554					

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Reservas de lucros					Lucros acumulados	Total
	Capital social	Custo com captação de recursos	Reserva de capital	Legal	Retenção de lucros		
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2009</b>	1.846.253	(34.340)	126			1.699.781	3.511.820
Aumento e integralização de capital	460.759						460.759
Gasto com emissão de ações		(5.539)					(5.539)
Prêmio de opção de ações			154			154	154
Lucro líquido do exercício						1.090.893	1.090.893
Destinações do lucro							
Constituição de reservas				49.521	2.505.931	(2.741.463)	(49.211)
Dividendos mínimos obrigatórios - R\$ 0,25 por ação							
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2009</b>	2.307.012	(39.879)	280	49.521	2.505.931	186.011	5.008.876
Aumento e integralização de capital	254.183				(248.440)		5.743
Prêmio de opção de ações			9.707				9.707
Lucro líquido do exercício						496.459	496.459
Destinações do lucro							
Constituição de reservas				24.823	353.728	117.908	(496.459)
Dividendos mínimos obrigatórios realizados em 2010 - R\$ 0,07 por ação						(27.742)	(27.742)
				74.344	2.611.219	276.177	(27.742)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2010</b>	2.561.195	(39.879)	9.987	74.344	2.611.219	276.177	5.493.043

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Reservas de lucros					Lucros acumulados	Ações em tesouraria	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Custo com captação de recursos	Reserva de capital	Legal	Retenção de lucros				
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2009</b>	1.846.253	(34.340)	6.508			1.694.387		36.744	3.544.162
Aumento e integralização de capital	460.759								460.759
Opções outorgadas reconhecidas			3.424			3.424			3.424
Gasto com emissão de ações		(5.539)				(5.539)			(5.539)
Prêmio de opção de ações			154			154			154
Aquisição de ações próprias							(13.814)		(13.814)
Lucro líquido do exercício						1.091.511		31.709	1.123.220
Destinações do lucro									
Constituição de reservas				49.521	2.501.155	(2.736.687)			(49.211)
Dividendos mínimos obrigatórios - R\$ 0,25 por ação						(49.211)			(49.211)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2009</b>	2.307.012	(39.879)	10.086	49.521	2.501.155	186.011	(19.204)	68.453	5.063.155
Aumento e integralização de capital	254.183				(248.440)				5.743
Opções outorgadas reconhecidas			9.706						9.706
Aquisição de ações próprias							4.412		4.412
Lucro líquido do exercício						494.858		238.774	733.632
Destinações do lucro									
Constituição de reservas				492	352.127	117.908	(494.858)		492
Dividendos mínimos obrigatórios realizados em 2010 - R\$ 0,07 por ação						(27.742)			(27.742)
				74.344	2.604.842	276.177			(27.742)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2010</b>	2.561.195	(39.879)	20.284	74.344	2.955.363	276.177	(14.792)	5.482.171	5.789.398

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 - Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**1. Informações gerais:** A BR Malls Participações S.A. e suas controladas e controladas em conjunto (referidas em conjunto como "Companhia"), integrantes das demonstrações financeiras, têm como atividade preponderante: (i) a participação e administração de Shopping Centers, (ii) a participação em outras sociedades que atuam no setor imobiliário, qualidade de acionista ou quotista, (iii) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros e (iv) participação e administração em operação de estacionamento. A Companhia é uma sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ, e possui ações negociadas na BM&F BOVESPA (BRM3). Adicionalmente, a Companhia adere ao nível de governança corporativa do Novo Mercado da Bovespa. A emissão dessas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 23 de fevereiro de 2011. Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia possui participações em 40 Shopping Centers em diferentes regiões do Brasil: NorteShopping (RJ), Shopping Iguatemi Caxias (RS), Shopping Villa Lobos (SP), Shopping Del Rey (MG), Shopping Independência (MG), Shopping Recife (PE), Shopping Campo Grande (MS), Goiânia Shopping (GO), Shopping Estação (PR), Panlanal Shopping (MT), Araguaia Shopping (GO), Shopping Açu (SP), Amazonas Shopping Center (AM), Shopping Center Iguatemi Belém (PA), Shopping Curitiba (PR), Shopping Center Iguatemi Macaé (RJ), Shopping Center Piracicaba (SP), Natal Shopping (RN), Fashion Mall (RJ), Ilha Plaza (RJ), Niterói Plaza (RJ), Rio Plaza (RJ), Minas Shopping (MG), Big Shopping (MG), Esplanada Shopping (SP), Shopping Center Tamboré (SP), Shopping Mueller (SC), Shopping São Luis (MA), Shopping Metrô Tatapé (SP), Osasco Plaza (SP), Iguatú Top Shopping (RJ), West Shopping (RJ), Center Shopping Rio (RJ), Campinas Shopping (SP), Metrô Santa Cruz (SP), Crystal Plaza (PR), Center Shopping Uberlândia (MG), Shopping Sete Lagoas (MG), Shopping Granja Viana (SP) e Shopping Tijuca (RJ). Os investimentos da Companhia estão demonstrados abaixo: Participações em sociedades

	Participação - %	
	2010	2009
<b>Controladas diretas</b>		
Ecisa Engenharia, Comércio e Indústria Ltda. (Ecisa Engenharia)	100,00	100,00
Ecisa Participações Ltda. (Ecisa Participações)	100,00	100,00
BR Malls International Finance Ltd. ("BR Malls Finance")	100,00	100,00
SPE Azione Gestão e Participação Ltda. ("SPE Azione")	60,00	100,00
BR Malls Desenvolvimento e Participações Ltda. ("BR Malls Desenvolvimento")	100,00	100,00
BR Malls Serviços Compartilhados Ltda. ("BR Malls CSC")	100,00	100,00
SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda. ("BR Malls Fortuna")	100,00	100,00
SPE Sida Gestão e Participação Ltda. ("SPE Sida")	79,10	79,10
Spinacia Participações S.A. ("Spinacia")	100,00	100,00
EDRJ113 Participações Ltda. ("EDRJ113")	100,00	100,00
Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda. ("Crystal")	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Crystal Parking	95,00	
<b>Controladas indiretas (através da Ecisa Engenharia Ltda., Ecisa Participações Ltda. e BR Malls International Finance Ltd.)</b>		
LS Corporate LLC	100,00	100,00
BR Malls Administração e Comercialização Ltda. ("BR Malls Administração")	100,00	100,00
Proffilo Holding Participações S.A. ("Proffilo")	100,00	100,00
Nattca 2006 Participações S.A. ("Nattca")	100,00	100,00
SPE Indianópolis Participações Ltda. ("SPE Indianópolis")	100,00	100,00
Empresa Patrimonial Industrial IV Ltda. ("EPI")	100,00	100,00
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SDR")	100,00	100,00
Empresa Cogeradora de Energia Ltda. ("Emce")	100,00	100,00
Campo Grande Parking Ltda.		



A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2010 (Não auditada pelos auditores independentes): Cenário - aumento de CDI

Operação	Risco	Cenário		
		provável	possível	remoto
Dólar x CDI	Aumento da taxa do CDI	5.176	4.728	14.058
Pré x IGP-M	Aumento da taxa IGP-M	(15.248)	18.661	22.312
TR x IGP-M	Aumento da taxa IGP-M	(18.974)	30.663	43.252
TR x CDI	Aumento da taxa do CDI	735	2.025	5.134
TR x IPCA	Aumento da taxa do IPCA	(252)	355	457
		(28.563)	56.432	85.213

Empresa	Banco	Saldo		Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado	Valor presente líquido	Ganho (perda) não realizado
		contábil	contábil					
BR Malls International Finance	Perpetual Bond	295.691	USD + 9,75% a.a.			9,35%	308.168	(12.477)
BR Malls Participações S.A.	Debêntures 1ª emissão	20.871	CDI + 0,5% a.a.	15 de julho de 2014		1,60%	20.426	445
BR Malls Participações S.A.	Debêntures 2ª emissão	333.866	IPCA + 7,9% a.a.	15 de julho de 2016		7,67%	336.702	(2.836)
Ecisa Engenharia Ltda	Banco do Nordeste	210	10% a.a.	22 de fevereiro de 2011		12,37%	209	1
Ecisa Engenharia Ltda	Unibanco S.A.	29.840	IGP-M + 9,70% a.a.	14 de fevereiro de 2019		13,70%	29.904	(64)
Ecisa Participações Ltda.	Unibanco S.A.	39.787	IGP-M + 9,70% a.a.	14 de fevereiro de 2019		13,70%	39.872	(85)
Nattca S.A.	Itaú S.A.	87.279	IGP-M + 9,75% a.a.	15 de fevereiro de 2019		7,71%	93.494	(6.215)
Fashion Mall S.A.	CRI Itaú S.A.	512.215	TR + 10,15% a.a.	27 de março de 2020		10,80%	499.191	13.024
Cofac	Leasing	453	17,61% a.a.	15 de fevereiro de 2012		12,50%	445	8
Cofac	Finame	120	3,70% a.a.	31 de março de 2011		4,80%	127	(7)
Proffito	CRI Itaú S.A.	105.340	TR + 11,16% a.a.	15 de outubro de 2021		10,80%	107.266	(1.926)
SPE Xangai	Santander	93.345	TR + 11% a.a.	1º de outubro de 2019		10,80%	94.240	(895)
SPE Silda	Santander	30.721	TR + 10% a.a.	21 de dezembro de 2019		10,80%	29.565	1.156
SISA	Finame Bradesco	1.062	TJLP + 3,85% a.a.	15 de março de 2013		4,80%	1.053	9
SISA	Finame Banco do Brasil	13.424	TJLP + 3,35% a.a.	15 de novembro de 2014		4,80%	13.111	313
SISA	Banco do Brasil	1.672	CDI + 2,86% a.a.	15 de agosto de 2012		CDI +1,60%	1.698	(26)
		1.565.896					1.575.471	(9.575)

(v) Contratos de swap de taxas de juros e de câmbio. Os valores justos dos contratos de taxas de juros e de câmbio (dólar dos Estados Unidos da América do Norte) foram estimados com base nas cotações de mercado de contratos similares. A efetiva liquidação de caixa dos contratos ocorre nos respectivos vencimentos. A Companhia não tem a intenção de liquidar tais contratos antes do prazo de vencimento. **4.2 Política de investimento.** A Companhia possui uma política de investimento com o objetivo de estabelecer diretrizes para gestão do caixa e minimizar riscos. De acordo com esta política são permitidas aplicações conservadoras com o objetivo de atingir 100% do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI, sendo permitido aplicar em Certificado de Depósito Bancário - CDB, operações compromissadas, títulos públicos e fundos de investimentos nacionais. Para os recursos internacionais, são permitidas aplicações em "time deposits" e outras alternativas conservadoras com remuneração pré ou pós-fixada atrelada ao "FED funds" (taxa básica de juros da economia norte-americana) e/ou "LIBOR" (taxa interbancária de Londres). A regra de alocação em CDBs, operações compromissadas e outros títulos de renda fixa segundo o critério de risco obedece ao quadro abaixo:

Aplicação em valores absolutos (R\$ milhões)	PL mínimo da instituição financeira (R\$ milhões)	Rating mínimo (i)
250	60.000	AA+
200	14.000	AA+
100	7.000	AA+
50	3.000	AA+

(i) A administração utiliza como referência os ratings de emissão das agências internacionais classificadoras Fitch, Moody's ou Standard & Poors. O limite máximo de alocação de seus recursos em um único banco é de 25%. A restrição de liquidez é a seguinte:

Limite	Liquidez diária
Mínimo de 55%	Liquidez máxima 90 dias
Máximo de 45%	Liquidez acima de 90 dias
Máximo de 20%	Liquidez acima de 360 dias
Máximo de 5%	Liquidez acima de 360 dias

**4.3 Gestão de capital.** Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a BR Malls pode vender a política de pagamento de dividendos, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. Concidente com outras companhias do setor, a BR Malls monitora continuamente o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

	2010	2009
Total dos empréstimos (Nota 17)	1.565.896	1.453.153
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(19.843)	(13.526)
Menos: títulos de valores mobiliários	(297.873)	(1.113.152)
Dívida líquida (a)	1.248.180	326.475
Total do patrimônio líquido (b)	5.789.398	5.063.155
Total do capital (a) + (b)	7.037.578	5.389.630
Índice de alavancagem financeira - %	17,7	6,1

O capital não é administrado ao nível da Controladora, somente ao nível consolidado. **5 Títulos e valores mobiliários.** Os títulos e valores mobiliários correspondem a operações mantidas junto a instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDB's e operações de renda fixa com lastro em debêntures, bem como em títulos de dívida pública emitidos pelo Governo Federal Brasileiro. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na aplicação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais não existem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, conforme demonstrado:

Aplicação	Taxa	Instituição	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009
<b>Renda Fixa (iii)</b>				
102,90%CDI	Banco BTG Pactual S.A.	(i)	34.907	686.519
100,65%CDI	Itaú Unibanco Leasing S.A.		1.076	16.406
100,05%CDI	Bradesco Leasing S.A.		20.839	1.725
DI +0,50% a.a.	Debêntures	(iv)	31.649	20.910
<b>Circulante</b>			88.471	725.560

Aplicação	Taxa	Instituição	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
<b>Renda Fixa (iii)</b>					
102,90%CDI	Banco BTG Pactual S.A.	(i)	133.472	721.240	654.847
101,72%CDI	Bradesco Leasing S.A.		21.564	19.519	19.865
99,69%CDI	Itaú Unibanco Leasing S.A.		54.384	230.183	59.043
100,58%CDI	Santander Real Leasing S.A.		15.368	24.509	3.793
103,00%CDI	Banco HSBC Leasing S.A.		1.069	55.835	441
0,04% a.a.	Banco BTG Pactual Int.	(ii)	307	307	613
2,64%a.a.	Unibanco Grand Cayman				294
5,45%a.a.	Banco Itaú BBA				16.076
	Banco Mercantil do Brasil		6.095		
	Banco Alfa S.A.		6	1.069	
	Outros		3	592	122
<b>Circulante</b>			231.961	1.053.254	755.094
<b>Renda Fixa (iv)</b>					
CDI	Banco HSBC S.A.		61.072	55.289	-
	Banco HSBC S.A.		4.840	4.609	-
			65.912	59.898	-

A taxa média de remuneração do exercício findo em 31 de dezembro de 2010 dos títulos e valores mobiliários foi de 101,71% do CDI (em 31 de dezembro de 2009 - 102,62% do CDI). (i) A aplicação administrada pelo Banco BTG Pactual S.A. refere-se a fundo de investimento DI exclusivo, que aplica em títulos públicos federais e certificados de depósito bancário com liquidez imediata em instituições financeiras brasileiras de primeira linha. A demonstração da carteira do fundo encontra-se a seguir:

Aplicação - Consolidado	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
Operações compromissadas over - título público federal			22.374
Operações compromissadas - títulos privados	71.100	519.847	280.226
Certificados de depósitos bancários - DI (*)	55.306	144.876	292.480
Fundo de Investimento Pactual Yield DI	7.084	56.549	59.797
Despesas de auditoria e taxa de administração	(18)	(32)	(30)
	133.472	721.240	654.847

(\*) Correspondem a CDB's do Banco Bradesco, Citibank, Santander, Banco do Brasil, HSBC e Banco Cruzeiro do Sul. (ii) Tratam-se de certificados de depósito ("time deposits") em moeda estrangeira (dólar dos Estados Unidos da América do Norte) que são mantidos pela BR Malls International Finance Ltd. junto a instituições financeiras no exterior. (iii) Títulos destinados à negociação. (iv) Título mantido até o vencimento. (v) Referem-se às debêntures emitidas pela Companhia que foram compradas em dezembro de 2009. **6 Instrumentos financeiros. Operações de investimentos financeiros derivativos.** A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição de taxa de juros pré-fixadas, TR e variação cambial do dólar dos Estados Unidos da América do Norte e tem como único objetivo de proteção patrimonial. Essas operações têm por objetivo minimizar os efeitos das mudanças nas taxas de juros e taxas de câmbio de dólares dos Estados Unidos da América do Norte. Os contratos de derivativos de taxa de juros e de câmbio foram realizados com contra-partes representadas pelos bancos Itaú Unibanco, Citibank, Itaú BBA, BTG Pactual. **Swap taxa de juros.** Em 31 de dezembro de 2010 a Ecisa Engenharia e a Ecisa Participações possuem operações de swap de taxa de juros com objetivo de proteção em relação ao CCB - certificado de crédito bancário obtido junto ao Unibanco (Nota 17), com o objetivo de substituir a taxa de juros original pré-fixadas do referido empréstimo (taxa pré-fixada de 13,77% ao ano) por uma taxa pós-fixada (Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M + 9,70% ao ano). Em 31 de dezembro de 2010 a SPE Xangai Participações possui operação sintética de swap de taxa de juros com objetivo de proteção em relação ao financiamento para construção do Shopping Granja Vianna obtido junto ao Santander. O objetivo é de substituir a taxa de juros original do referido financiamento (TR + 11,0% ao ano) por uma taxa pós-fixada (Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M + 8,30% ao ano). Em 31 de dezembro de 2010 a Proffito possui operação sintética de swap de taxa de juros com objetivo de proteção em relação ao CRI o emitido para construção da Expansão do Shopping Tamboré obtido junto ao Itaú BBA. O objetivo é de substituir a taxa de juros original da referida dívida (TR + 11,16% ao ano) por uma taxa pós-fixada (Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M + 7,75% ao ano). Em 31 de dezembro de 2010 a SPE SFLIDA possui operação de swap de taxa de juros com objetivo de proteção do financiamento para construção do Shopping Sete Lagoas obtido junto ao banco BTG Pactual. O objetivo é de substituir a taxa de juros original do referido financiamento (TR + 10% ao ano) para taxa pós fixada (93,95% DI). Em 31 de dezembro de 2010 a SPE Monza possui operação sintética de swap de taxa de juros com objetivo de proteção do financiamento para construção do Shopping Moca obtido junto ao Banco Itaú BBA. O objetivo é de substituir a taxa de juros original do referido financiamento (TR + 9,8% ao ano) para taxa pós fixada (IPCA + 6,25% a.a.). **Swap cambial.** Em 18 de abril de 2008, parte dos títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira ("time deposits") mantidos pela BR Malls Finance foram nacionalizados e a Companhia detém bônus perpétuo registrado no passivo não circulante indexado a variação cambial (Nota 17). De forma a minimizar os possíveis efeitos de variações cambiais entre as posições ativas e passivas, a Companhia contratou com o Citibank operação de swap cambial do fluxo de 19 pagamentos trimestrais (taxa pré-fixada de 9,75%, ao ano acrescido de variação cambial do dólar dos Estados Unidos da América do Norte) por uma taxa pós-fixada (109,30% do certificado de depósito interfinanceiro), com vencimento até 8 de novembro de 2012. Com o objetivo de prorrogar o hedge cambial supracitado, a Companhia contratou no primeiro trimestre de 2010 duas operações de swap cambial a termo com o Deutsche Bank, de um fluxo de 13 pagamentos. O primeiro swap tem o valor base "notional" de US\$ 38.000 (a Companhia está ativa em dólar acrescido de 9,75%, e passiva em 8% do CDI), e o segundo swap tem o valor base "notional" de US\$ 137.000 (a Companhia está ativa em dólar acrescido de 11,47%, e passiva em 100,3% do CDI). Ambas as operações iniciam em novembro de 2012 e finalizam em novembro de 2015. O objetivo dessas operações foi a proteção desse fluxo financeiro ("hedge cambial"), de forma que o caixa da Companhia não esteja exposto à variação cambial do dólar dos Estados Unidos da América do Norte. O montante do principal do bônus perpétuo não está protegido em razão de ser uma operação sem vencimento, isto é, uma dívida perpétua. Até 31 de dezembro de 2010, a Companhia liquidou 12 pagamentos trimestrais dos juros do bônus perpétuos e 11 dos swaps cambiais do Citibank (o swap iniciou em abril de 2008 com a interação dos recursos oriundos da emissão do bônus perpétuo no Brasil, após o primeiro pagamento do cupom da dívida em fevereiro de 2008). Em razão da Lei nº 11.638/07, a Companhia avaliou seus ativos e passivos em relação ao valor justo, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação estabelecidas pela administração. Esse ajuste foi realizado com base no valor justo ("fair value") da liquidação antecipada de todos os swaps listados abaixo, gerando como efeito uma perda em 31 de dezembro de 2010 de R\$ 26.819 (em 31 de dezembro de 2009 - ganho de R\$ 1.808). Entretanto, tanto a interpretação dos dados de mercado quanto a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e razoáveis estimativas para produzir o valor de realização mais adequado. Conseqüentemente, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias para estimativas pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

**7 Contas a receber e outros valores a receber. 7.1 Contas a receber.**

	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de dezembro de 2009
Aluguéis	162.706	93.315	69.121
Prestação de contas CPI	29.974	12.222	9.682
Taxa de cessão de direito de uso (i)	48.960	32.358	16.032
Ajuste a valor presente (ii)	(61)	(40)	(1.160)
Outros (iii)	13.362	2.182	33
	254.941	140.037	93.708
	(19.073)	(10.148)	(7.783)
	235.868	129.889	85.925
Provisão para devedores duvidosos	154.933	96.408	70.539
Circulante	80.935	33.481	15.386
Não circulante	235.868	129.889	85.925

(i) Representa o contrato a receber de lojistas referente à cessão de direito de uso das lojas e outros espaços nos Shoppings. (ii) O ajuste a valor presente do contrato a receber no valor de R\$ 61 (em 31 de dezembro de 2009: R\$ 40) foi calculado conforme o fluxo de caixa de recebimento, baseado na taxa Selic (10,64%). (iii) Representa, a receita de prestação de serviços da BR Malls Administração e Comercialização e receitas de desenvolvimento de Shoppings da BR Malls Desenvolvimento. O vencimento dos saldos de contas a receber (bruto do ajuste a valor presente) encontra-se demonstrado a seguir:

Operação	Vencimento (meses)	Mercado		
		atual (%)	possível (%)	remoto (%)
Dólar x CDI	60	11,94	13,13	14,33
PRE x IGP-M	42	6,86	5,71	4,55
TR x IGP-M	65	6,77	5,78	4,78
TR x CDI	64	97,82	83,15	68,48
TR x IPCA	70	5,78	4,92	4,05

Operação	Vencimento	Taxa de mercado		Valor presente líquido	Ganho (perda) não realizado
		presente	líquido		
A vencer					
Vencidos até 60 dias		2.349	960	650	
Vencidos de 61 a 90 dias		1.829	675	457	
Vencidos de 91 a 180 dias		4.072	1.907	1.292	
Vencidos de 181 a 360 dias		7.443	3.759	2.546	
Vencidos há mais de 361 dias		19.005	11.759	7.964	
		255.002	140.077	94.868	

A provisão para devedores duvidosos ("impairment") leva em consideração os valores de clientes vencidos há mais de um ano e os valores desses clientes em faixas de atraso inferiores a esse prazo. **7.2 Outros valores a receber.** Refere-se principalmente ao direito referente à venda de participação das torres comerciais do Shopping Tijuca no valor de R\$ 7.813. **7.3 Arrendamentos.** A Companhia mantém contratos de arrendamentos como arrendadora, conforme mencionado na Nota 2.28. A tabela abaixo demonstra os valores normais dos pagamentos mínimos (recebimentos) de arrendamentos não canceláveis, nos quais a Companhia é arrendadora:

	2010	2009
Até um ano	344.393	265.694
Entre dois e cinco anos	848.555	754.841
Mais de 5 anos	150.093	138.354
	1.343.041	1.158.889

	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009
IRPJ e CSLL pagos antecipadamente	258	263
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo)	12.805	8.356
Imposto de renda retido na fonte IRRF (i)	12.384	13.449
Impostos diretos a recuperar	25.447	22.068
Impostos indiretos a recuperar (PIS e COFINS)	317	324
	25.764	22.392

**8 Imposto de renda e contribuição social a recuperar e Impostos a recuperar**

	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009
IRPJ e CSLL pagos antecipadamente	10.633	9.290
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo)	24.237	18.102
Imposto de renda retido na fonte - IRRF (i)	18.564	16.303
Impostos a recuperar - Diretos	53.434	43.695
PIS e COFINS	1.661	1.467
Outros	4.827	5.318
Impostos a recuperar - Indiretos	6.488	6.785
	59.922	50.480

(i) Em sua maioria, corresponde ao IRRF sobre títulos e valores mobiliários. Tais impostos, conforme legislação vigente, poderão ser compensados com demais tributos federais no ano calendário subsequente, a título de saldo negativo. A Companhia possui um plano de compensação de impostos, por meio de tributos devidos nas operações de Shoppings, nas remessas de juros para o exterior e outras retenções na fonte. **9 Imposto de renda e contribuição social diferidos.** As Companhias que compõem o grupo BR Malls adotam, em sua maioria, o regime de tributação do lucro presumido, pelo qual o imposto de renda e contribuição social são calculados pela aplicação de percentuais pré-estabelecidos sobre as receitas de aluguéis, serviços e financeiras (Nota (2.23)). Das empresas da Companhia, a BR Malls Participações, BR Malls Desenvolvimento, Ecisa Engenharia, Ecisa Participações, Proffito, Nattca, Fashion Mall S.A., Cotac, SPE Indianópolis e SPE Azione adotaram o regime de tributação do lucro real. Para fins de apuração do imposto de renda e de contribuição social sobre o lucro líquido do exercício de 2009, as companhias puderam optar pelo Regime Tributário de Transição - RIT, que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida pela Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, por meio de registro no livro de apuração do lucro real - LALUR ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escrituração mercantil. A opção por

	Saldos em 31 de dezembro de 2008	Integralização de capital	Reserva de ágio	Aquisições	Juros sobre capital próprio	Resultado de equivalência patrimonial (*)	Saldos em 31 de dezembro de 2009
Ecisa Engenharia	1.393.457	42.008			(519)	410.911	1.845.858
Ecisa Participações	1.613.321	161.223	154	1	(4.635)	535.067	2.305.130
Br Malls Finance	35.377	4.813				28.522	68.712
SPE Mônaco	59.007					62	68.664
SPE Azione	823	7.230				967	8.1

Saldos em 31 de dezembro de 2010			
Custo total	11.000	2.229	13.229
Depreciação acumulada	(1.463)	(192)	(1.655)
Valor residual	9.537	2.037	11.574
Taxas anuais de depreciação	4%	2%	

(i) Refere-se à sede corporativa da Companhia no Rio de Janeiro. Os demais itens que estavam registrados no imobilizado até 2008, por se tratarem de imóveis cujo objetivo é a obtenção de renda, foram transferidos para propriedades para investimento.

15. Intangível (consolidado):			
	<b>Consolidado</b>		
	<b>Softwares adquiridos e outros</b>		
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2009</b>	7.882		
Aquisição	1.500		
Amortização	(656)		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2009</b>	<b>8.726</b>		
Aquisição (i)	3.103		
Amortização	(657)		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2010</b>	<b>11.172</b>		
Taxa anual de amortização	20%		

(i) Correspondem basicamente a valores assumidos na aquisição da SISA. 16. Fornecedores: Composição por empresa:

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
BR Malls (i)	7.395	9.366	10.477
Spinacia	50	5.020	5.000
SISA	1.228		
Fashion Mall		1.637	
CIMA	4.472		
Companhia Santa Cruz (ii)	1.372		
Spe Xangai (iv)	3.429	125	
Eicisa Participações	1.064		
Eicisa Engenharia	1.517	814	2.237
Outros (iii)	7.495	2.767	752
	<b>28.022</b>	<b>19.729</b>	<b>18.466</b>
Circulante	21.796	12.590	10.435
Não circulante	6.226	7.139	8.031
	<b>28.022</b>	<b>19.729</b>	<b>18.466</b>

(i) Referem-se a obrigações assumidas pela BR Malls Participações pela aquisição da sede corporativa da Companhia no Rio de Janeiro. O valor original de R\$ 10.246 será pago em um prazo de 10 anos (carência de seis meses) a partir de dezembro de 2008, com atualização da variação da TR + 10,50% ao ano. (ii) Referem-se principalmente a obrigações a pagar ao Metrô em decorrência do contrato de arrendamento de Shopping. (iii) Correspondem a fornecedores a pagar referente às obras de expansão e revitalização de Shoppings. (iv) Correspondem a fornecedores a pagar referente às obras de "Greenfield".

17. Empréstimos e financiamentos (consolidado):

	Consolidado			
	Encargos	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
<b>Moeda nacional</b>				
Unibanco - CCB (i)	IGPM + 9,70% a.a.	12.676	12.684	13.831
Itaú - CCB (ii)	IGPM + 9,75% a.a.	13.999	11.898	11.719
Itaú - CRI (iii)	TR + 10,15% a.a.	64.737	59.900	44.079
Debêntures - Série 1 (juros) (iv)	CDI + 0,50% a.a.	5.969	1.302	3.174
Debêntures - Série 2 (juros) (iv)	IPCA + 7,90% a.a.	11.580	10.948	10.774
Banco do Nordeste do Brasil	10% a.a.	210	1.261	1.264
HSBC - Finance	TJLP + 3,70% a.a.	120	116	
HSBC - Leasing	16,43% a.a.	453	1.815	
Banco Santander (vi)	TR + 11% a.a.	4.340	1.972	
Banco Santander (viii)	TR + 10% a.a.	1.465		
Itaú (vii)	TR + 11,16% a.a.	1.939		
Banco do Brasil - Finance (x)	TJLP + 3,35% a.a.	3.969		
Banco Bradesco - Finance (x)	TJLP + 3,85% a.a.	612		
Banco do Brasil (ix)	DI + 2,86% a.a.	698		
		<b>122.767</b>	<b>101.896</b>	<b>84.840</b>
<b>Moeda estrangeira</b>				
Títulos de crédito perpétuo (juros) (v)	US\$ Dólar + 9,75% a.a.	4.106	4.291	5.870
		<b>126.873</b>	<b>106.187</b>	<b>90.710</b>

	Consolidado			
	Encargos	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
<b>Moeda nacional</b>				
Unibanco - CCB (i)	IGPM + 9,70% a.a.	56.951	61.684	71.794
Itaú - CCB (ii)	IGPM + 9,75% a.a.	73.280	71.888	77.340
Itaú - CRI (iii)	TR + 10,15% a.a.	447.478	461.799	469.715
Debêntures - Série 1 (iv)	DI + 0,50% a.a.	14.903	29.870	50.000
Debêntures - Série 2 (iv)	IPCA + 7,90% a.a.	322.285	304.684	292.215
Banco do Nordeste do Brasil	10% a.a.	203	129	1.466
HSBC - Finance	TJLP + 3,70% a.a.	129	203	
HSBC - Leasing	16,43% a.a.	454		
Banco Santander (vi)	TR + 11% a.a.	89.005	17.718	
Banco Santander (viii)	TR + 10% a.a.	29.256		
Itaú (vii)	TR + 11,16% a.a.	103.401	94.047	
Banco Bradesco - Finance (x)	TJLP + 3,85% a.a.	450		
Banco do Brasil - Finance (x)	TJLP + 3,35% a.a.	9.455		
Banco do Brasil (ix)	DI + 2,86% a.a.	974		
		<b>1.147.438</b>	<b>1.042.296</b>	<b>962.530</b>
<b>Moeda estrangeira</b>				
Títulos de crédito perpétuo (v)	US\$ Dólar + 9,75% a.a.	291.585	304.710	408.975
		<b>1.439.023</b>	<b>1.346.966</b>	<b>1.371.505</b>
<b>Não circulante</b>		<b>1.565.896</b>	<b>1.453.153</b>	<b>1.462.215</b>

Na controladora BR Malls Participações, os empréstimos e financiamentos correspondem às operações de Debêntures séries 1 e 2. Os empréstimos e financiamentos em moeda estrangeira são atualizados pela variação do dólar dos Estados Unidos da América do Norte. (i) Em fevereiro de 2007, a Eicisa Participações e a Eicisa Engenharia emitiram duas cédulas de crédito bancário no valor total de R\$ 70.000, cujo credor é o Unibanco, com vencimento em fevereiro de 2019. O pagamento do principal e dos juros iniciou-se no mês de março de 2008, após o período de carência de um ano. (ii) Em fevereiro de 2007, a Natcca emitiu duas cédulas de crédito bancário para aquisição de imóveis, no valor total de R\$ 70.000, cujo credor é o Itaú BBA. Estas cédulas deverão ser pagas em 132 parcelas, mensais e sucessivas, após o período de carência de um ano, sendo a primeira em 17 de março de 2008 e a última em 15 de fevereiro de 2019. (iii) Em fevereiro de 2008 a Companhia celebrou com o Banco Itaú BBA uma operação estruturada de securitização de recebíveis que originou a emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs lastreados e garantidos pelo Plaza Niterói, Fashion Mall e Ilha Plaza no montante de R\$ 470.000 pelo prazo de 12 anos (carência de um ano) ao custo equivalente a TR + 10,15% ao ano. (iv) Em julho de 2007, a Companhia emitiu 32.000 debêntures não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R\$ 10 no valor total de R\$ 320.000. A emissão foi realizada em duas séries. A primeira série, composta por 5.000 debêntures com vencimento do principal em 15 de julho de 2014, será amortizada em quatro parcelas iguais, anuais e sucessivas a partir de 15 de julho de 2011. A segunda série, composta por 27.000 debêntures com vencimento do principal em 15 de julho de 2016, será amortizada em quatro parcelas iguais, anuais e sucessivas a partir de 15 de julho de 2013. De acordo com a escritura de distribuição pública de debêntures, 20% dos recursos captados foram obrigatoriamente destinados a expansão das operações dos shoppings centers nos quais a Companhia é titular de participação. Os encargos financeiros decorrentes dos financiamentos obtidos junto a terceiros, destinados a expansão de shoppings centers, foram capitalizados. (v) Em novembro de 2007, a Companhia emitiu US\$ 175 milhões em títulos de crédito perpétuo ("perpetual bonds") através de sua subsidiária BR Malls International Finance Ltd. Os títulos são denominados em dólares americanos e com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 9,75% ao ano. A BR Malls International Finance Ltd. tem a opção de recompra dos títulos a partir de 8 de novembro de 2012. De acordo com o prospecto de emissão dos títulos perpétuos, parte dos recursos captados serão destinados à expansão das operações dos shoppings centers, nos quais a Companhia é titular de participação. (vi) Em outubro de 2009 foi firmado um contrato de financiamento pela SPE Xangai Participações S.A. no valor total de R\$ 94.643 com o objetivo de captar recursos para a construção do Shopping Center Granja Vianna. A liberação de recursos ocorre conforme o cronograma físico e financeiro da obra. O prazo total do financiamento é de 120 meses (10 anos) e o custo da dívida é de TR + 11% ao ano. (vii) Em novembro de 2009, a Proffito celebrou com o Banco Itaú BBA uma operação estruturada de securitização de recebíveis que originou a emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs lastreados e garantidos pelo Shopping Tamboré e Expansão do Tamboré, no montante de R\$ 92.500 pelo prazo de 12 anos (carência de dois anos) ao custo equivalente de TR + 11,16% ao ano. (viii) Em dezembro de 2009 foi firmado um contrato de financiamento pela SPE Sida S.A. no valor total de R\$ 32.000 com o objetivo de captar recursos para a construção do Shopping Center Sete Lagoas. A liberação de recursos ocorre conforme o cronograma físico e financeiro da obra. O prazo total do financiamento é de 120 meses (10 anos) e o custo da dívida é de TR + 10% ao ano. (ix) Em junho de 2010, com a aquisição da SISA os financiamentos foram incorporados pela BR Malls referentes a construção do Shopping Independência. (x) Em junho de 2010 foi firmado contrato de financiamento pelo Shopping Center Moca Empreendimento Imobiliário S.A. no valor total de R\$ 115.000 com o objetivo de captar recursos para a construção do Shopping Center Moca. A liberação de recursos ocorrerá conforme o cronograma físico e financeiro da obra. O prazo total do financiamento é de 144 meses (12 anos) e o custo da dívida é de TR + 9,8% ao ano. Em 31 de dezembro de 2010 nenhuma parcela foi liberada. **Clausulas contratuais - "covenants"**: Alguns financiamentos da Companhia possuem cláusulas determinando níveis máximos de endividamento e avanço, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos permanentes em uma conta corrente. A Companhia possui como uma das cláusulas contratuais de "covenants" das debêntures (série 1 e série 2) o indicador de (i) Ebitda (lucro ou prejuízo operacional, adicionado da depreciação e amortização e do resultado financeiro) menos despesas financeiras líquidas, relativas a quatro trimestres deves de igual ou superior a 1,75 vezes e (ii) Dívida Líquida (Empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalentes de caixa)/Ebitda (lucro ou prejuízo operacional, adicionado da depreciação e amortização e do resultado financeiro), sendo o Ebitda do trimestre multiplicado por 4 deve ser igual ou inferior a 3,8 vezes. Em 31 de dezembro de 2010 o cálculo do indicador do primeiro "covenant" na série 1 das debêntures é de 10,40 vezes, e da série 2 é de 9,09 (ex variação cambial) vezes e o segundo "covenant" é de 0,35 vezes, estando em cumprimento com as cláusulas contratuais "covenants". Em 25 de janeiro de 2009 os debenturistas da 2ª série da 1ª emissão pública de debêntures aprovaram o aprimoramento da redação de "Despesa financeira líquida" constante da escritura de emissão, passando a incluir o seguinte texto: A diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstração do resultado do trimestre da Companhia, excluídas (i) quaisquer variações monetárias ou cambiais não desonerosas pela Companhia nos últimos 12 meses, (ii) as despesas financeiras não recorrentes relativas à emissão de títulos e valores mobiliários no mercado de capitais, internacional ou nacional. Em outubro de 2010 foi realizada a Assembleia Geral de Debenturistas da série 1 e da série 2 onde foram deliberados os seguintes assuntos: (i) Modificação do índice financeiro estabelecido a partir do terceiro trimestre de 2010, para que seja a dívida líquida/Ebitda anualizado igual ou inferior a 3,80 vezes a partir do terceiro trimestre de 2010. (ii) Aprimoramento da redação da definição de "Dívida Líquida" constante do sub-tem XVII da Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão, para que a mesma passe a vigorar com a seguinte redação: "Dívida Líquida", o somatório das dívidas onerosas da Companhia, ressalvadas as dívidas perpétuas da Companhia (sem prazo de vencimento definido), em bases consolidadas, menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras)". (iii) Inclusão, na Escritura de Emissão, de previsão sobre a opção de resgate da totalidade das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série pela Emissora no caso de ocorrência de um Evento de Inadimplência, conforme definido na Escritura de Emissão, sem que haja a decretação do vencimento antecipado. (iv) Autorização para que o agente fiduciário firmo instrumento aditivo à Escritura de Emissão, refletindo as alterações decorrentes das deliberações que vierem a ser aprovadas pelos debenturistas. (v) Adicionalmente, foi aprovado o pagamento de um valor equivalente a 0,55% incidente sobre o preço unitário a ser pago no dia 29 de outubro de 2010, a título de prêmio pela repactuação aprovada na AGD da 1ª e 2ª Séries da Companhia no valor de R\$ 1.895. De acordo com a escritura da emissão das debêntures a Companhia poderá não cumprir as cláusulas contratuais de "covenants" por até dois trimestres consecutivos ou por até três períodos de desendramento. **Garantias:** A Companhia possui os seguintes ativos dados em garantia de seus empréstimos e financiamentos: (i) **Unibanco - CCB:** Hipoteca de primeiro grau das frações detidas no Shopping Center Piracicaba, Amazonas Shopping e Shopping Center Iguaçu Caxias e cessão fiduciária dos direitos creditórios detidos contra os lojistas do Niterói Shopping. (ii) **Itaú - CCB:** Alienação fiduciária dos terrenos do Shopping Estação e do Estação Convention Center. Hipoteca de seus bens móveis, instalações e benfeitorias. Cessão fiduciária dos direitos creditórios detidos contra os lojistas do Shopping Estação e endosso do seguro em garantia de danos físicos à estrutura do Shopping. (iii) **Itaú - CRI:** Em fevereiro de 2008 a Companhia celebrou com o Banco Itaú BBA uma operação estruturada de securitização de recebíveis que deu origem à emissão de créditos de recebíveis - CRIs com as seguintes garantias: alienação fiduciária dos imóveis Shopping Fashion Mall, Ilha Plaza Shopping e Niterói Plaza Shopping e das ações da Fashion Mall S.A., cessão fiduciária dos recebíveis dos shoppings supracitados e endosso de seguro em garantia de danos físicos às estruturas dos shoppings, colocando a securitizadora como beneficiária na ocorrência de algum evento. (iv) **Debêntures:** Garantia fiduciária. (v) **Títulos de crédito perpétuo:** Garantia fiduciária. (vi) **Santander - Financiamento Granja Vianna:** Em outubro de 2009 a SPE Xangai celebrou com o Santander um financiamento imobiliário para a construção do Shopping Granja Vianna com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno e do shopping inaugurado em outubro de 2010, e cessão fiduciária de recebíveis da BR Malls Administração. Esta cessão de recebíveis será substituída pela cessão dos recebíveis do Shopping. (vii) **Itaú - CRI Tamboré:** Em novembro de 2009 a Proffito celebrou com o Banco Itaú BBA uma operação estruturada de securitização de recebíveis que deu origem à emissão de certificado de recebíveis imobiliários - CRIs com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel Tamboré, cessão fiduciária dos recebíveis dos shoppings supracitados e endosso de seguro em garantia de danos físicos à estrutura do shopping, colocando a securitizadora como beneficiária na ocorrência de algum evento. (viii) **Santander - Financiamento Sete Lagoas:** Em dezembro de 2009 a SPE Sida celebrou com o Santander um financiamento imobiliário para a construção do Shopping Sete Lagoas com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno e do shopping inaugurado em novembro de 2010, e cessão fiduciária de recebíveis da BR Malls Administração (garantia compartilhada com o financiamento da construção do Shopping Granja Vianna). Esta cessão de recebíveis será substituída pela cessão dos recebíveis do shopping. (ix) **Bradesco - Financiamento Moca:** Em junho de 2010 a SPE Moca celebrou com o Bradesco um financiamento imobiliário para a construção do Shopping Center Moca com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno e do futuro shopping que será construído e cessão fiduciária de direitos creditórios futuros dos recebíveis do shopping. Os empréstimos e financiamentos possuem os seguintes prazos de vencimento:

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
2009			90.710
2010		106.187	78.445
2011	126.873	100.290	86.740
2012	118.258	1.246.676	1.206.320
2013 em diante	1.320.765		
	<b>1.565.896</b>	<b>1.453.153</b>	<b>1.462.215</b>

18. Imostos e contribuições a recolher

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
PIS e COFINS sobre receitas operacionais (i)	8.198	3.495	12.783
PIS e COFINS sobre aluguéis (ii)	16.768	11.096	14.492
ISS	1.004	1.689	727
Outros	7.164	160	
	<b>33.134</b>	<b>16.440</b>	<b>27.992</b>

(i) Em novembro de 2009, a Eicisa Engenharia aderiu ao Programa de Parcelamento Instituído pela Lei nº 11.941/2009 visando equalizar e regularizar os passivos fiscais por meio de um sistema especial de pagamento e de parcelamento de seus obrigações fiscais e previdenciárias, tendo observado toda a legislação tributária que disciplinou o referido programa. Conforme Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3/2010, as empresas Eicisa Engenharia e Fashion Mall manifestaram a não inclusão da totalidade dos débitos nos Parcelamentos da Lei nº 11.941/2009, sendo assim conforme a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 11/2010, as mesmas informaram, no dia 16 de agosto de 2010, pormenorizadamente, os débitos a serem parcelados, mediante o preenchimento e entrega dos formulários constantes nos anexos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3/2010. Os débitos descritos abaixo foram objeto de parcelamento nas condições indicadas a seguir: (a) **Parcelamento em até 30 meses. Processos Administrativos.** A Eicisa Engenharia aderiu ao novo programa de parcelamento para parcelar em até 30 meses os débitos de IRPJ, CSLL e COFINS constituídos nos processos administrativos abaixo descritos, com os benefícios da Lei nº 11.941/2009 para este caso, quais sejam, redução de 90% e 40% em multa e juros, respectivamente. Segundo os advogados que patrocinam estes processos, as chances de perda são classificadas como prováveis. Assim, a Companhia parcelou em até 30 meses: (i) débito de IRPJ e CSLL decorrentes da correção monetária complementar do balanço relativa à diferença entre o IPC e BTNF, consubstanciado em Auto de Infração que originou o processo administrativo nº 1076801940195-50; (ii) débito de IRPJ e CSLL decorrentes de despesas consideradas como indutíveis pelo Fisco, consubstanciado em Auto de Infração que originou o processo administrativo nº 1537400227200-10; (iii) débito de COFINS, relativo ao período não-cumulativo advindo da Lei nº 10.833/2003, consubstanciado em Auto de Infração que deu origem ao processo administrativo nº 184710010492007-83. Com relação a esses processos, a Companhia recolhe mensalmente parcela mínima no valor de cem reais. (b) **Parcelamento em até 180 meses. Reparcimento do saldo remanescente de parcelamentos ordinários anteriores.** A Eicisa Engenharia aderiu ao novo programa de parcelamento para (i) reparcelar em 180 meses o saldo remanescente dos débitos de Imposto de Renda e Contribuição Social que foram incluídos no parcelamento ordinário no exercício de 2005; (ii) reparcelar em 180 meses o saldo remanescente do débito de COFINS, relativo ao período não-cumulativo advindo da Lei nº 10.833/2003, que foi incluído no parcelamento ordinário em 2007. Com relação a esses processos, a Companhia recolhe mensalmente parcela no valor de R\$ 209. (i) A Natcca, ao adquirir o Shopping Estação, se tornou responsável pelo pagamento de uma dívida de IPTU com a Prefeitura Municipal de Curitiba. O débito foi parcelado até 2014 e vem sendo pago pela Natcca desde fevereiro de 2007. O valor do parcelamento foi ajustado em contrapartida ao custo de aquisição do Shopping e está sendo atualizado com base na TLP. (ii) A Cima aderiu Programa de Recuperação Fiscal - RFI, instituído pela Lei nº 9.964/2000 (REFIS 1), destinado a promover a regularização de créditos da União, decorrentes de débitos de pessoas jurídicas, relativos a tributos e contribuições, administrados pela Secretaria da Receita Federal e pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, com vencimento até 29 de fevereiro de 2000, constituídos ou não, inscritos ou não em dívida ativa, ajudados ou a ajudar, com exigibilidade suspensa ou não, inclusive os decorrentes de falta de recolhimento de valores retidos. A Companhia paga parcelas mensais e sucessivas, vencíveis no último dia útil de cada mês, sendo o valor de cada parcela determinado em função de percentual de 0,6% da receita bruta de mês imediatamente anterior. Para a inclusão dos débitos no Refis foi dado em garantia terrenos localizados nos estados do Paraná, Maranhão e Espírito Santo. 20. **Obrigações a pagar por requisitos do Shopping**

ação ordinária contra a Fazenda Nacional objetivando o não pagamento de COFINS sobre as receitas de locação, restituição de valores pagos a esse título e concessão de tutela antecipada para suspender a exigibilidade do tributo no valor de R\$ 8.532, baseando-se no entendimento de inconstitucionalidade da Lei nº 9.718/98 e na interpretação que a atividade de locação não se enquadra no conceito de prestação de serviços. (iii) A Cima ajudou ação ordinária contra a Fazenda Nacional objetivando o não pagamento de COFINS e PIS sobre as receitas de locação, sendo feito depósito judicial no montante de R\$ 3.820 desde junho de 2009. **Reconciliação da despesa do imposto de renda e de contribuição social - consolidado:** A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e de contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	2010	2009
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	874.304	1.542.765
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(297.263)	(524.540)
Efeitos tributários sobre:		
Amortização de ativo	(16.576)	(10.520)
Resultado positivo de equivalência patrimonial	88.642	61.682
Juros sobre capital próprio creditados	(5.100)	(1.753)
Variações cambiais (i)	2.639	40.687
Diferença da base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	(13.152)	(21.911)
Outros	778	8.676
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	(240.032)	(447.679)
Corrente	(42.825)	(29.262)
Diferido	(197.207)	(418.417)

(i) A Companhia adota o regime de caixa para fins de tributação das variações cambiais.

19. Imostos e contribuições - parcelamento

	31 de dezembro de 2010	31 de dezembro de 2009	1º de janeiro de 2009
Imposto de renda (i)	197	217	660
Contribuição Social (ii)	63	69	242
COFINS (i)	1.835	2.018	1.816
IPJU (ii)	2.510	2.242	2.098
Outros	198	222	182
<b>Circulante</b>	<b>4.803</b>	<b>4.768</b>	<b>4.998</b>
Imposto de renda (i)	2.381	3.626	422
Contribuição social (ii)	273	748	155
COFINS (i)	6.881	7.961	4.265
IPJU (ii)	6.962	7.646	8.681
REFIS (iii)	58.709	8.031	
Outros	545	532	781
<b>Não circulante</b>	<b>75.751</b>	<b>20.513</b>	<b>14.304</b>

(i) Em novembro de 2009, a Companhia aderiu ao Programa de Parcelamento Instituído pela Lei nº 11.941/2009 visando equalizar e regularizar os passivos fiscais por meio de um sistema especial de pagamento e de parcelamento de seus obrigações fiscais e previdenciárias, tendo observado toda a legislação tributária que disciplinou o referido programa. Conforme Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3/2010, as empresas Eicisa Engenharia e Fashion Mall manifestaram a não inclusão da totalidade dos débitos nos Parcelamentos da Lei nº 11.941/2009, sendo assim conforme a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 11/2010, as mesmas informaram, no dia 16 de agosto de 2010, pormenorizadamente, os débitos a serem parcelados, mediante o preenchimento e entrega dos formulários constantes nos anexos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3/2010. Os débitos descritos abaixo foram objeto de parcelamento nas condições indicadas a seguir: (a) **Parcelamento em até 30 meses. Processos Administrativos.** A Eicisa Engenharia aderiu ao novo programa de parcelamento para parcelar em até 30 meses os débitos de IRPJ, CSLL e COFINS constituídos nos processos administrativos abaixo descritos, com os benefícios da Lei nº 11.941/2009 para este caso, quais sejam, redução de 90% e 40% em multa e juros, respectivamente. Segundo os advogados que patrocinam estes processos, as chances de perda são classificadas como prováveis. Assim, a Companhia parcelou em até 30 meses: (i) débito de IRPJ e CSLL decorrentes da correção monetária complementar do balanço relativa à diferença entre o IPC e BTNF, consubstanciado em Auto de Infração que originou o processo administrativo nº 1076801940195-50; (ii) débito de IRPJ e CSLL decorrentes de despesas consideradas como indutíveis pelo Fisco, consubstanciado em Auto de Infração que origin

