

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping Brasil S.A. submete a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping Brasil é uma das maiores empresas brasileiras de propriedade e administração de shoppings centers em seus diversos modelos, com 186.557 m² de área bruta locável própria em 13 shopping centers com participação média de 82,8%, além de exploração de serviços complementares.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shopping centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilidade de nossos shopping centers por suas receitas locais e de prestação de serviços através da melhor performance varejista nos mesmos. Nossa estratégia é de, considerando as avaliações mercadológicas das localidades:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros ou acréscimos de participações;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shopping centers;
- desenvolvimento de novas formas de shopping centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shopping centers.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

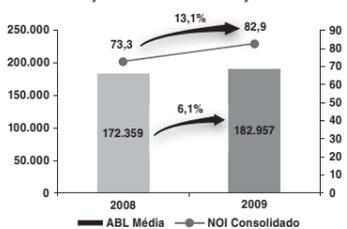
De maneira até então diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locais/comerciais) de forma orientada ao mercado varejista. Nosso foco principal é o de locatários varejistas que atendam às classes de consumo B e C. Nossas atividades são de (i) planejamento e administração de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas) com participação em suas vendas; (iii) locação de espaços publicitários e promocionais ("merchandising"); (iv) administração dos estabelecimentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica; (vi) gestão do fornecimento de água para os empreendimentos (vide descrição das receitas em desempenho econômico e financeiro).

Durante o exercício 2009, concluímos a reforma e relocações do Top Center Shopping São Paulo.

Ainda em 2009, inauguramos o Outlet Premium São Paulo, inovando nessa categoria de shopping center e acrescentando 5.315 m² a nossa área bruta locável própria.

Desempenho Operacional

Varição ABL Média x Varição NOI

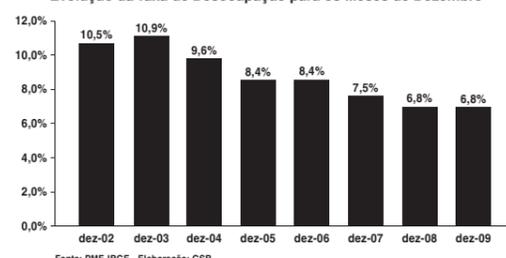


CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

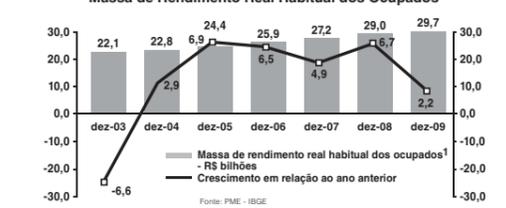
Como divulgado anteriormente, a Companhia utiliza análises macro e microeconômicas em seus modelos para avaliação de cenários de comportamento de varejo, o que em último raciocínio leva às estimativas de vendas dos nossos lojistas (clientes) e define a expectativa quanto a suas expansões e sua capacidade de pagar locações por pontos de venda.

Analisando os fundamentos macroeconômicos, o consumo se sustenta sobre renda e crédito. Desdobrando o componente de renda, temos os indicadores de ocupação ainda apresentando recordes históricos de desempenho, enquanto a massa de rendimentos reais também apresentou crescimento, pelo 7º ano consecutivo, apesar de menos acelerado que o exercício anterior.

Evolução da Taxa de Desocupação para os Meses de Dezembro



Massa de Rendimento Real Habitual dos Ocupados¹



¹ Massa de rendimento calculada com base na pop. ocupada e rendimento médio real habitual dos ocupados.

Avaliando a Confiança em Consumir da população, influenciado pelos fatores acima descritos de renda e pelos componentes de crédito (volumes e taxa de juros), percebemos um fortalecimento generalizado destes indicadores.

Renda Familiar (salários mínimos)	Índice de Confiança do Consumidor		
	Índice de Confiança do Consumidor	Índice de Expectativas de Consumo	Índice de Condições Econômicas Atuais
até de 10 s. m.	24,7%	22,5%	28,6%
acima de 10 s. m.	24,6%	22,4%	28,4%

Tais cenários, somados à análise individual de cada shopping, desenharam um horizonte positivo de perspectivas ao varejo nas categorias contempladas pelos empreendimentos da Companhia.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

São Paulo, 19 de março de 2010 - A General Shopping Brasil S.A. [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do exercício de 2009. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil. As comparações referem-se ao exercício de 2008 e ao 4T08, exceto onde indicado em contrário.

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

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

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

Destaque Financeiros e Operacionais Consolidados

R\$ mil	4T08	4T09 (*)	Var.	2008	2009	Var.
ABL Própria - Média do Período (m²)	174.730	186.557	6,8%	172.359	182.957	6,1%
ABL Própria - Final do Período (m²)	181.039	186.557	3,0%	181.039	186.557	3,0%
Receita Bruta Total	30.517	32.108	5,2%	94.010	111.820	18,9%
Aluguel (Shoppings)	24.460	25.060	2,5%	77.208	87.965	13,9%
Serviços	6.057	7.048	16,4%	16.802	23.855	42,0%
NOI Consolidado	24.626	25.177	2,2%	73.313	82.895	13,1%
EBITDA Ajustado	21.422	22.755	6,2%	64.001	73.779	15,3%
Lucro Líquido Ajustado	3.533	7.619	115,7%	(4.671)	25.835	-
FFO Ajustado	6.344	10.827	70,7%	7.495	35.956	379,7%
Margem NOI	86,2%	86,6%	0,4 p.p.	84,3%	82,4%	(1,9 p.p.)
Margem EBITDA Ajustado	74,9%	78,2%	3,3 p.p.	73,6%	73,4%	(0,2 p.p.)
Margem Lucro Líquido Ajustado	12,4%	26,2%	13,8 p.p.	-5,4%	25,7%	31,1 p.p.
Margem FFO Ajustado	22,2%	37,2%	15,0 p.p.	8,6%	35,8%	27,1 p.p.
Receita Bruta por m²	174,65	172,11	(1,5%)	545,43	611,18	12,1%
NOI por m²	140,94	134,96	(4,2%)	425,35	453,08	6,5%
EBITDA Ajustado por m²	122,60	121,97	(0,5%)	371,32	403,26	8,6%
Lucro Líquido Ajustado por m²	20,22	40,84	102,0%	(27,10)	141,21	-
FFO Ajustado por m²	36,31	58,04	59,8%	43,48	196,53	351,9%

(**) Contempla o novo pronunciamento CPC 06.

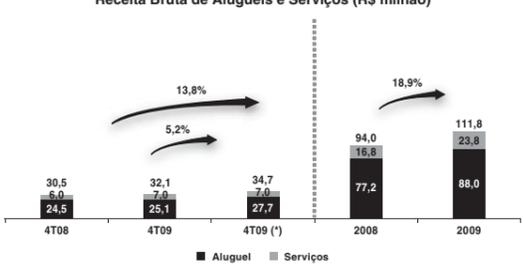
RECEITA BRUTA

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

A receita bruta de aluguel, que no ano representou 78,7% da receita bruta total, totalizou R\$ 88,0 milhões, um crescimento de 13,9% em relação a 2008. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram as receitas adicionais decorrentes das expansões do Suzano Shopping e do Internacional Shopping Guarulhos, que aumentaram a ABL própria da Companhia em 9.463 m², do "turn around" e aumento de ABL do Top Center Shopping São Paulo e da inauguração do Outlet Premium São Paulo, além do reajuste anual dos contratos. No 4T09, a receita bruta de aluguel seria de R\$ 27,7 milhões sem os efeitos da linearidade (*).

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

Receita Bruta de Aluguéis e Serviços (R\$ milhão)



RECEITA DE ALUGUEL

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

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

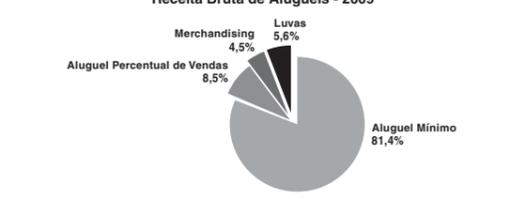
O aluguel percentual de vendas cresceu 13,3% em 2009 em função do desempenho de vendas dos lojistas e principalmente das vendas do Outlet Premium, cujas expectativas foram superadas.

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

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

R\$ milhão	4T08	4T09 (*)	Var.	2008	2009	Var.
Aluguel Mínimo	19,7	22,1	12,1%	63,6	71,6	12,5%
Aluguel Percentual de Vendas	2,3	3,0	27,7%	6,6	7,5	13,3%
Luvas	1,0	1,0	-3,9%	3,0	4,0	33,5%
Merchandising	1,4	1,6	14,2%	4,0	4,9	24,9%
Total	24,5	27,7	13,1%	77,2	88,0	13,9%

Receita Bruta de Aluguéis - 2009



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

RECEITA DE SERVIÇOS

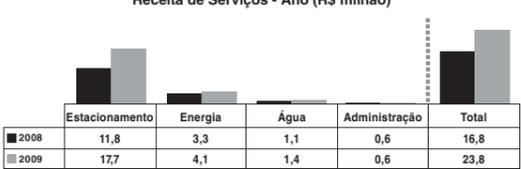
Em 2009, as receitas de serviços totalizaram R\$ 23,8 milhões, um crescimento de 42,0% em relação ao ano de 2008. No 4T09, as receitas de serviços totalizaram R\$ 7,0 milhões.

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

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

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

Receita de Serviços - Ano (R\$ milhão)



DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

Os impostos, descontos e cancelamentos aplicáveis à receita bruta totalizaram R\$ 11,3 milhões em 2009. No 4T09, as deduções da receita foram de R\$ 3,0 milhões. Os impostos (PIS/COFINS) totalizaram R\$ 6,2 milhões, um crescimento de R\$ 2,2 milhões em relação a 2008. Este crescimento foi decorrente da mudança de regime tributário das empresas que lastream as operações de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) da Companhia e do aumento das receitas. O ISS cresceu R\$ 0,3 milhão, em função do aumento das receitas de serviços. No 4T09, os impostos totalizaram R\$ 2,4 milhões. Os descontos e cancelamentos cresceram R\$ 1,7 milhão, em decorrência da reorganização do Auto Shopping e da relocação temporária dos lojistas do Top Center Shopping São Paulo, que ocorreram em função do "turn around". No 4T09, os descontos e cancelamentos totalizaram R\$ 0,6 milhão.

RECEITA LÍQUIDA

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

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

CUSTOS DOS ALUGUEIS E SERVIÇOS

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

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

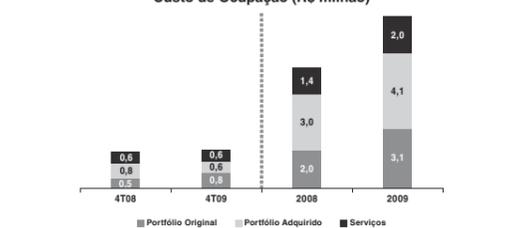
O custo de pessoal apresentou redução de R\$ 1,2 milhão, decorrentes principalmente da terceirização da mão de obra operacional das operações de estacionamento.

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

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

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

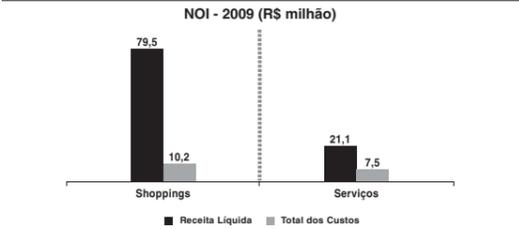
Custo de Ocupação (R\$ milhão)



General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



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

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

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

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

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS
As outras receitas operacionais são representadas por recuperações de custos e despesas pagas pela Companhia de responsabilidade dos condomínios, recuperação de IPTU e seguros dos lojistas, além da reversão de provisões para contingências, no total de R\$ 2,0 milhões.

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

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

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

R\$ milhão	4T08		4T09		Var.		Resultado Financeiro Líquido		2008		2009		Var.	
Receitas	3,3	(2,5)	-	9,8	20,8	112,2%								
Desconto (BNDES)	-	-	-	-	-	-								
Juros e Variação Monetária	3,3	(2,5)	-	9,8	5,6	-42,6%								
Despesas	(18,1)	(6,6)	-63,6%	(58,7)	(44,1)	-24,9%								
Juros e Variação Monetária	(14,7)	(6,8)	-53,7%	(54,0)	(48,7)	-9,8%								
Variação Cambial	(3,4)	0,2	58,8%	(4,7)	4,6	-100,0%								
Total	(14,8)	(9,1)	-38,5%	(48,9)	(23,3)	-52,3%								

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2009	2008	2009	2008		2009	2008		
CIRCULANTE										
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.969	18.342	12.143	93.998					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI		-	-	370	379					
Contas a receber	5	-	-	24.515	20.300					
Impostos a recuperar	6	444	900	1.411	1.495					
Bens destinados à venda	25	-	-	25.394	-					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	-	-	28	28					
Aplicações financeiras vinculadas	4	-	-	3.079	118.175					
Outras contas a receber	7	87	182	1.759	1.305					
Total do ativo circulante		2.500	19.424	68.699	235.680					
NÃO CIRCULANTE										
Realizável a longo prazo:										
Contas a receber	5	-	-	1.418	-					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI		-	-	933	1.054					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	-	-	6.144	6.165					
Partes relacionadas	21	363.965	320.429	15.680	12.067					
Depósitos e cauções		-	-	764	642					
Aplicações financeiras vinculadas	4	-	-	7.719	7.000					
Investimentos	8	170.402	128.340	-	-					
Imobilizado	9	4.454	4.121	706.503	710.666					
Intangível	10	-	-	31.023	31.240					
Total do ativo não circulante		538.821	452.890	770.184	768.834					
TOTAL DO ATIVO		541.321	472.314	838.883	1.004.514					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008		2009	2008	2009	2008
RECEITA BRUTA									
De alugueis	-	-	87.965	77.208					
De serviços	-	-	23.855	16.802					
	-	-	111.820	94.010					
DEDUÇÕES DA RECEITA									
Impostos, descontos e cancelamentos	-	-	(11.263)	(7.054)					
RECEITA LÍQUIDA			100.557	86.956					
CUSTO DOS ALUGUEIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS									
17	-	-	(27.465)	(25.646)					
LUCRO BRUTO (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			73.092	61.310					
Gerais e administrativas	18	(10.205)	(13.904)	(18.907)	(20.945)				
Outras receitas operacionais, líquidas		444	92	8.061	8.433				
Resultado da equivalência patrimonial	8	42.062	12.579	-	-				
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		32.301	(1.233)	62.246	48.798				
RESULTADO FINANCEIRO		(7.878)	(6.474)	(23.332)	(48.940)				
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		24.423	(7.707)	38.914	(142)				
Imposto de renda e contribuição social - correntes	20	-	-	(14.470)	(6.734)				
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	20	-	-	(21)	(831)				
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		24.423	(7.707)	24.423	(7.707)				
Lucro (prejuízo) por ação - R\$		0,48	(0,15)						

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (corrente e diferido)

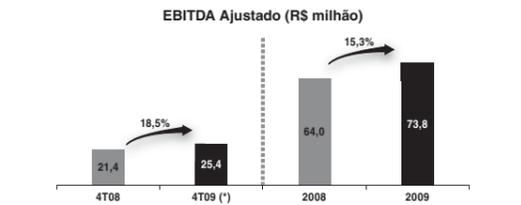
O valor do imposto de renda e da contribuição social apurado em 2009 foi de R\$ 14,5 milhões, e em 2008 este valor foi de R\$ 7,6 milhões. Os principais fatores foram o crescimento da receita da Companhia e o imposto de renda referente ao desconto do BNDES.

LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO

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

EBITDA AJUSTADO

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



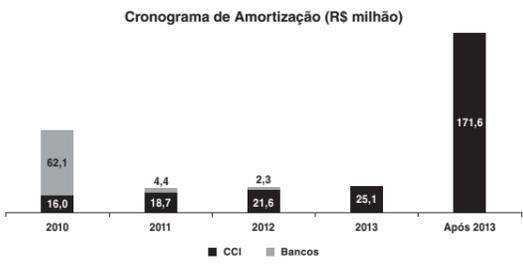
R\$ milhão	4T08		4T09 (*)		Var.		Reconciliação do EBITDA Ajustado		2008		2009		Var.	
Resultado líquido (+) IRPJ/CSLL	3,4	10,2	198,6%	(7,7)	24,4	-								
(+) Resultado Financeiro Líquido	14,8	9,1	-38,5%	48,9	23,3	-52,3%								
(+) Depreciação e Amortização	2,8	3,2	14,1%	12,2	10,1	-16,8%								
(+)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

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

ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2009 estava em R\$ 321,8 milhões. Em 30 de setembro de 2009, este endividamento era de R\$ 322,1 milhões. Considerando a posição de disponibilidades da Companhia em 31 de dezembro de 2009, de R\$ 22,9 milhões, o endividamento líquido total era de R\$ 298,9 milhões.

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



Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

MERCADO DE CAPITAIS - GOVERNANÇA - POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, consequentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

Além do acesso ao mercado de capitais, a listagem no Novo Mercado beneficiou a Companhia com as melhores práticas de gestão, aplicando-se os conceitos de Governança Corporativa e equânimes direitos aos acionistas.

Nossa política de dividendos aprovada é a distribuição dos dividendos mínimos na forma da legislação aplicável, por considerarmos atrativa rentabilidade para o reinvestimento da Companhia.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 413 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shopping centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA) PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008					
(Em milhares de reais - R\$)					
	Nota explicativa	Capital social	Reserva de reavaliação em controladas	Prejuízos acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007		317.813	81.322	(18.621)	380.514
Aplicação da Lei nº 11.638/07	2.1	-	-	286	286
SALDOS DE ABERTURA EM 1º DE JANEIRO DE 2008		317.813	81.322	(18.335)	380.800
Prejuízo do exercício		-	-	(7.707)	(7.707)
Realização da reserva de reavaliação		-	(696)	696	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008		317.813	80.626	(25.346)	373.093
Lucro do exercício		-	-	24.423	24.423
Realização da reserva de reavaliação		-	(224)	224	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009		317.813	80.402	(699)	397.516

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, ou quando de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A General Shopping Brasil S.A. ("Sociedade") foi constituída em 6 de março de 2007 e, em 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shoppings centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: (a) Levia Participações e Empreendimentos Ltda.; e (b) Atlas Participações Ltda. A Sociedade tem como principais objetivos: (a) a administração de bens próprios e de terceiros; (b) a participação em negócios mobiliários; e (c) a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas.

Em 31 de dezembro de 2009, a Sociedade possui deficiência consolidada de capital circulante líquido de R\$ 82.379, substancialmente composta por empréstimos de capital de giro, financiamentos obtidos para a construção e expansão de shopping centers. A Administração está estudando alternativas para a obtenção de financiamentos de curto e longo prazo que possibilitem a liquidação das dívidas classificadas no passivo circulante. Como alternativas, a Sociedade possui linhas de crédito de capital de giro disponíveis e operações de securitização de recebíveis dos shoppings centers, julgados como suficientes pela Administração para honrar as dívidas de curto prazo. Conforme mencionado na nota explicativa nº 25, em 2010, houve a venda de terrenos por R\$ 29.088, o pedido de registro de oferta pública de distribuição de Cédulas de Créditos Imobiliários de R\$ 60.000 e parcelamento de impostos.

As controladas diretas e indiretas pela Sociedade e que foram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas são as seguintes:

• **Atlas Participações Ltda. ("Atlas")** - tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral no I Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda. e Ast Administradora e Incorporadora Ltda.

• **ABK do Brasil - Empreendimentos e Participações Ltda. ("ABK")** - tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a ABK é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.

• **Ast Administradora e Incorporadora Ltda. ("Ast")** - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários, bem como a locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo. Em 15 de dezembro de 2009 a sócia Leviaan cede e transfere suas quotas do capital social para a Atlas.

• **Bac Administradora e Incorporadora Ltda. ("Bac")** - tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

• **BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. ("BR Outlet")** - tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BR Outlet é detentora de 30% das cotas do Outlet Premium, possuindo opção de compra de mais 20% deste empreendimento.

• **Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Brassul")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 99,99% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.

• **Cly Administradora e Incorporadora Ltda. ("Cly")** - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 100% das cotas do Internacional Shopping Guarulhos a partir de 25 de junho de 2008.

• **Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Delta")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.

• **Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. ("Energy")** - tem por objeto a compra, a venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia, e a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente, a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Shopping Guarulhos e ao Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.

• **Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. ("Fonte")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Fonte é proprietária de 90% de um terreno onde será desenvolvido o Shopping Sulacap no Rio de Janeiro.

• **General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. ("GSB Administradora")** - tem por objeto a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração predial, a prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades, e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Shopping Center, do Suzano Shopping Center, do Shopping Americanas Osasco, do Shopping Americanas Presidente Prudente, do Cascavel JL Shopping, do Shopping do Vale, do Top Center, do Outlet Premium e do Unimart Shopping.

• **General Shopping Finance Limited. ("General Shopping Finance")** - Sociedade sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Sociedade ou suas subsidiárias.

• **I Park Estacionamentos Ltda. ("I Park")** - tem por objeto a exploração do ramo específico de estacionamento de veículos automotores em geral, próprios ou de terceiros, por administração. Atualmente, a I Park é responsável pela administração dos estacionamento do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, do Internacional Guarulhos Shopping Center, do Shopping Light, do Santana Parque Shopping, do Suzano Shopping Center, do Cascavel JL Shopping, do Outlet Premium e do Unimart.

• **Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda. ("ASG Administradora")** - tem por objeto a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais, a prestação de serviços de administração predial, a prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades, e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a ASG Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.

• **Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Intesp")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Intesp é detentora de 99,5% do Shopping Americanas Osasco.

• **Levia Participações e Empreendimentos Ltda. ("Levia")** - tem por objeto a administração de bens próprios, a participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente, a Levia é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center e de 0,5% do Americanas Prudente e do Americanas Osasco.

Atualmente, a Levia possui participação na ABK do Brasil, Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda., Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Securis Administradora e Incorporadora Ltda., Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda., Park Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Nova União Administradora e Incorporadora S.A., Sulshopping Empreendimentos Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Manzana Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda., Uniplaza Empreendimento Participação e Administração de Centro de Compras Ltda., Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Intesp Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., PP Administradora e Incorporadora Ltda., Paulis Shopping Administradora e Incorporadora Ltda., Fonte Administradora e Incorporadora Ltda., Zuz Administradora e Incorporadora Ltda., Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Jud Administradora e Incorporadora Ltda., Vul Administradora e Incorporadora Ltda., BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda., Cly Administradora e Incorporadora Ltda., Bud Administradora e Incorporadora Ltda., Bac Administradora e Incorporadora Ltda. e Sale Empreendimentos e Participações Ltda.

• **Lumen Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Lumen")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. Em 26 de junho de 2007, a Lumen celebrou um Instrumento Particular de Compromisso Quitação de Venda e Compra de Imóvel e Cessão de Direito Real de Uso do imóvel comercial onde está constituído e instalado o Shopping Light. A participação da Lumen na cessão de direito real de uso do imóvel é de 50,1%.

• **Lux Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Lux")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Lux é proprietária do prédio do Shopping Light.

• **Manzana Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. ("Manzana")** - tem por objeto a prestação de serviços de consultoria e administração de Shopping Center e administração de bens próprios.

• **Nova União Administradora e Incorporadora S.A. ("Nova União")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. Atualmente, a Nova União é proprietária de fração ideal do terreno onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center.

• **Park Shopping Administradora Ltda. ("Park Shopping Administradora")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários.

• **Paulis Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Paulis")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Paulis é detentora de 100% do Top Center Shopping São Paulo.

• **Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. ("Poli Empreendimentos")** - tem por objeto a exploração do ramo de shopping center por meio da locação de imóveis próprios ou sublocação de imóveis locados de terceiros. Atualmente, a Poli Empreendimentos é a detentora do Poli Shopping Center.

• **PP Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("PP")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A PP é detentora de 99,5% do Shopping Americanas Presidente Prudente.

• **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sale")** - tem por objeto social a compra, a venda, a locação, a urbanização, a hipoteca, a incorporação, a construção e a administração de bens imóveis de propriedade da Sociedade e de terceiros, ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,39% do Shopping do Vale.

• **Securis Administradora e Incorporadora Ltda. ("Securis")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária.

• **Send Empreendimentos e Participações Ltda. ("Send")** - tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Send é detentora de 96% de um imóvel que será utilizado para a construção de um shopping center na cidade de Barueri - SP e 50% de um imóvel na cidade de São Bernardo do Campo - SP. A Send é detentora de 100% das cotas da empresa Uniplaza.

• **Sulshopping Empreendimentos Ltda. ("Sulshopping")** - tem por objeto a exploração do ramo de shopping center através de locação de imóveis próprios ou sublocação de imóveis locados de terceiros.

• **Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. ("Uniplaza")** - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, de centros comerciais, próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Uniplaza é detentora de 100% do Unimart Shopping.

• **Vide Serviços e Participações Ltda. ("Vide")** - tem por objeto serviços de divulgações institucionais, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários.

• **Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. ("Wass")** - tem por objeto a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Shopping Center, para o Shopping Light, para o Americanas Prudente, para o Suzano Shopping, Santana Parque Shopping e para o Shopping do Vale.

• **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. ("Zuz")** - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Zuz é detentora de 100% do Suzano Shopping Center, de 50% do Santana Parque Shopping e de 85,5% de participação no Cascavel JL Shopping a partir de 8 de dezembro de 2008.

• As controladas **Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. ("Premium Outlet")**, **Jud Administradora e Incorporadora Ltda. ("Jud")**, **Vul Administradora e Incorporadora Ltda. ("Vul")** e **Bud Administradora e Incorporadora Ltda. ("Bud")** - têm por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas estão em fase pré-operacional, em 31 de dezembro de 2009.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e na Comissão de Valores

Mobiliários - CVM e incorporam as alterações trazidas pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, que já foram aprovados pela CVM.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que sofreu alterações introduzidas pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, a qual modificou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matéria contábil. Essa nova legislação tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes das normas internacionais de contabilidade (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos sejam expedidos pela CVM em consonância com os padrões internacionais de contabilidade.

Como parte do processo de harmonização com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e regulamentação das práticas contábeis alteradas a partir da edição da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08 (convertida na Lei nº 11.941/09), foram editados pronunciamentos e orientações técnicas, com aplicação obrigatória para o exercício encerrado a partir de dezembro de 2008.

Os ajustes gerados pela adoção das normas e pronunciamentos contábeis são os seguintes:

	Patrimônio líquido
Saldo anterior à aplicação da Lei nº 11.638/07	380.514
Efeitos da Lei nº 11.638/07:	
Linearização da receita	286
Saldo de abertura em 1º de janeiro de 2008	<u>380.800</u>

2.2. Principais práticas contábeis

a) Instrumentos financeiros (inclui caixa e equivalentes de caixa)

Reconhecidos inicialmente ao valor justo e, para aqueles não classificados ao valor justo, por meio do resultado, acrescidos dos custos da transação diretamente atribuíveis. Subseqüentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme a seguir:

• Ativo financeiro ou passivo mensurado ao valor justo por meio do resultado

As aplicações financeiras são classificadas como mensurados ao valor justo por meio do resultado se mantidos para negociação ou designados pela Sociedade e suas controladas no reconhecimento inicial. Esses instrumentos são mensurados ao valor justo e as oscilações subsequentes reconhecidas no resultado do período.

b) Aplicações financeiras vinculadas

Em 31 de dezembro de 2009, a Sociedade possui aplicações financeiras em CDB - Certificado de Depósito Bancário e debêntures com remuneração pelo CDI - Certificado de Depósito Interbancário. As aplicações estão vinculadas a compromissos assumidos nas operações de CCI e empréstimos, conforme descrito na nota explicativa nº 4. Os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

c) Contas a receber

Apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidos e efeitos decorrentes da linearização da receita (vide nota I). A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: provisão de 100% para os saldos vencidos há mais de 180 dias, e análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento.

d) Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto foram avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base em demonstrações financeiras preparadas em período idêntico ao da controladora.

e) Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição ou construção, parcialmente reavaliado, deduzido das respectivas depreciações, calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 9, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. A reserva de reavaliação é realizada de acordo com o registro das respectivas depreciações de edificações e instalações ou no momento da alienação dos bens, a crédito da conta "Lucros acumulados".

f) Bens destinados à venda

Demonstrados ao custo de aquisição ou valor líquido de realização, dos dois o menor.

g) Outros ativos (circulante e não circulante)

Os outros ativos são demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

h) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, sobre os prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social e sobre a reserva de reavaliação de edificações e instalações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos foram limitados a 30% do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não-cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins.

i) Outros passivos (circulante e não circulante)

Os passivos circulante e não circulante são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas de encerramento dos exercícios.

j) Uso de estimativas

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Sociedade e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se à vida útil dos bens do ativo imobilizado, às projeções preparadas para a realização do saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos e às provisões para créditos de liquidação duvidosa e para contingências.

k) Provisão para contingências

Constituída para as causas cuja probabilidade de perda são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela Administração da Sociedade e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da Administração em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

l) Reconhecimento de receitas, custos e despesas

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de alugueis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. Em consonância

com o pronunciamento nº 6, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, as receitas dos alugueis foram reconhecidas de forma linear de acordo com os prazos dos contratos.

m) "Impairment" sobre ativos de longo prazo

De acordo com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável, na elaboração das demonstrações financeiras, a Sociedade analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais evidências, a Sociedade estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Sociedade reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo ("impairment" ou deterioração). Para os ativos registrados pelo custo, a redução no valor recuperável é registrada ao resultado do período. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada. A Sociedade efetuou a análise do valor de recuperação dos ativos e não identificou situações que requeressem o reconhecimento em 31 de dezembro de 2009 e de 2008.

n) Ajuste a valor presente

De acordo com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Sociedade avaliou os ativos e passivos monetários de longo prazo sujeitos à avaliação a valor presente, e também os de curto prazo, quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Em 31 de dezembro de 2009, não foi registrado ajuste a valor presente. Quando necessário o reconhecimento, o ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita ou implícita dos respectivos ativos e passivos. Dessa forma, os juros embutidos nas receitas, despesas e custos associados a esses ativos e passivos são descontados com o intuito de reconhecê-los em conformidade com o regime de competência.

Posteriormente, se reconhecido o ajuste a valor presente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

o) Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da CVM, sendo as principais descritas nos itens anteriores, e incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas. Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, os saldos entre as sociedades consolidadas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Sociedade nas controladas. As controladas consolidadas são as seguintes:

	Tipo de participação	Participação no capital - %
Controladas diretas:		
Leviaan	Integral	100
Atlas	Integral	100
Controladas indiretas:		
ABK	Integral	99,28
Poli Empreendimentos	Proporcional	50
Park Shopping Administradora	Integral	100
Send	Integral	100
Manzanza	Proporcional	30
Nova União	Integral	100
Sulshopping	Integral	100
I Park	Integral	100
Wass	Integral	100
Energy	Integral	100
GSB Administradora	Integral	100
ASG Administradora	Integral	100
Lux	Integral	100
Lumen	Integral	100
Securis	Integral	100
Delta	Integral	100
Brassul	Integral	100
Intesp	Integral	100
PP	Integral	100
Paulis	Integral	100
Fonte	Integral	100
Zuz	Integral	100
Premium Outlet	Integral	100
Jud	Integral	100
Vul	Integral	100
BR Outlet	Integral	100
Cly	Integral	100
Bud	Integral	100
Bac	Integral	100
Sale	Integral	100
Ast	Integral	100
Vide	Integral	100
General Shopping Finance Limited	Integral	100

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora
--	--------------

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, ou quando de outra forma indicado)

8. INVESTIMENTOS

	Participação %	Quantidade de ações/cotas detidas	Capital social	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos investimentos	
							2009	2008
Controladas diretas:								
Levian	100	135.591.570	135.367	34.202	153.537	34.202	153.537	119.308
Atlas	100	3.268.672	3.816	7.860	16.784	7.860	16.784	8.951
General Shopping Finance	100	50.000	81	-	81	-	81	81
Total				42.062	170.402	42.062	170.402	128.340
Controladas indiretas:								
Levian:								
ABK	99,28	55.180.893	54.952	5.742	56.200			
Poli Empreendimentos	50	425.000	1.193	749	17.008			
Park Shopping Administradora	100	50.000	50	4.745	(28.738)			
Send	100	46.342.045	46.342	2.427	(4.711)			
Manzanza	30	300	1	-	(1)			
Nova União	100	4.322.000	4.332	1.016	3.185			
Uniplaza	100	21.215.243	21.215	2.934	26.889			
Sulshopping	100	10.000	10	(103)	9.641			
Lux	100	10.000	10	890	271			
Lúmen	100	10.000	86	256	368			
Securis	100	10.000	10	(1)	9			
Delta	100	10.000	10	293	(46.825)			
Intesp	100	10.000	10	327	1.407			
PP	100	10.000	10	113	981			
Paulis	100	10.000	10	1.726	(3.837)			
Fonte	100	10.000	10	(97)	(321)			
Premium Outlet	100	10.000	10	(1)	10			
BR Outlet	100	10.000	10	1.226	1.236			
Vul	100	10.000	10	(1)	10			
Zuz	100	10.000	10	2.893	101.913			
Jud	100	10.000	10	(1)	10			
Cly	100	10.000	10	5.997	32.677			
Bud	100	10.000	10	(1)	10			
Bac	100	10.000	10	(288)	(313)			
Sale	100	9.000.000	9.000	1.491	13.224			
Brassul	100	10.000	10	1.521	2.712			
Atlas:								
Ast	100	10.000	10	43	52			
I Park	100	10.000	10	2.046	2.571			
Wass	100	10.000	10	1.027	2.918			
Energy	100	10.000	10	3.405	12.354			
Vide	100	10.000	10	4	16			
GSB Administradora	100	1.906.070	1.906	1.873	(999)			
ASG Administradora	100	20	20	70	210			

A movimentação dos investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 é como segue:

	2009	2008
Saldos em 31 de dezembro de 2008		
Resultado da equivalência patrimonial	128.340	
Saldos em 31 de dezembro de 2009	42.062	170.402

9. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação - %	Custo reavaliado	Depreciação acumulada	Consolidado	
				2009	2008
Terenos	-	234.551	-	234.551	258.453
Edificações	2	451.572	(21.921)	429.651	376.010
Instalações	10	9.299	(2.494)	6.805	11.383
Móveis e utensílios	10	1.038	(644)	394	412
Máquinas e equipamentos	10	1.650	(1.320)	330	292
Veículos	20	18	(16)	2	3
Computadores e periféricos	20	810	(264)	546	625
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	6.345	(2.193)	4.152	4.844
Obras em andamento		30.072	-	30.072	58.644
Total		735.355	(28.852)	706.503	710.666

Em 31 de março de 2007, a Sociedade, baseada em laudo preparado pelos peritos avaliadores independentes DLR Engenheiros Associados Ltda., registrou reavaliação das contas de terrenos, edificações e instalações. Como resultado, houve um acréscimo patrimonial de R\$ 81.822 (representado pelo montante de reavaliação de R\$ 105.118, deduzido do saldo do imposto de renda e da contribuição social diferidos de R\$ 23.296), tendo como contrapartida a conta "Reserva de reavaliação", no patrimônio líquido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos de R\$ 23.296 sobre a reavaliação de edificações e instalações foram contabilizados como redutores da conta "Reserva de reavaliação", no patrimônio líquido, em contrapartida aos passivos circulante e não circulante.

Em 31 de dezembro de 2009, há saldo residual de reavaliação contabilizado em exercícios anteriores em controladas, para a conta "Terrenos e edificações", de R\$ 49.795. A depreciação anual correspondente a essa reavaliação é de R\$ 2.309 e não foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos.

A controlada Lumen, por meio do Instrumento Particular de Compromisso Quitado de Venda e Compra de Imóvel e Cessão de Direito Real de Uso, datado de 26 de junho de 2007, adquiriu 50,1% do imóvel onde está situado o Shopping Light por R\$ 20.110. A lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra depende ainda de ações da vendedora para a obtenção de determinadas certidões emitidas pela Secretaria da Receita Federal - SRF e pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS. Em 1º de julho de 2007, a controlada Lumen cedeu à Lux todos os direitos decorrentes do contrato pelo valor de R\$ 20.110.

A movimentação do imobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 é como segue:

	2009	2008
Saldos em 31 de dezembro de 2008		
Adições no exercício	729.796	(19.130)
Encargos financeiros capitalizados - pagos	26.047	(9.722)
Encargos financeiros capitalizados - juros	4.906	-
Transferência para bens destinados à venda	(25.394)	(25.394)
Saldos em 31 de dezembro de 2009	735.355	(28.852)

10. INTANGÍVEL

	Custo	Amortização acumulada	Custo residual	Consolidado	
				2009	2008
Software	811	(200)	611	696	
Direito de uso - Shopping Light (a)	5.589	(331)	5.258	5.390	
Ágio - Aquisição Sale (b)	5.541	(556)	4.985	4.985	
Ágio - Aquisição Shopping Unimart (c)	22.410	(2.241)	20.169	20.169	
Total	34.351	(3.328)	31.023	31.240	

(a) Em 6 de junho de 2007, a Sociedade assumiu o compromisso de pagar R\$ 5.589 pelo direito de uso de 50,1% do Shopping Light. O referido direito possui prazo de 42 anos e é amortizado nesse período de forma linear.

(b) Em 13 de dezembro de 2007, a Sociedade, por intermédio da controlada Brassul, adquiriu 100% das cotas da empresa Sale, a qual é detentora de 84,39% da área bruta locável (ABL) total do Shopping do Vale. A referida operação gerou um ágio de R\$ 5.541 e possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura. Em consonância com o Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 01/2009, a partir do exercício social iniciado a partir de 1º de janeiro de 2009, a amortização contábil sistemática do ágio por expectativa de rentabilidade futura (*goodwill*) cessa completamente, permanecendo apenas a aplicação do teste de recuperabilidade exigida pelo Pronunciamento Técnico CPC 01.

(c) Em 28 de dezembro de 2007, a Sociedade, por intermédio da controlada Send, adquiriu 100% das cotas da empresa Uniplaza, a qual é detentora de 100% da área bruta locável (ABL) total do Shopping Unimart. A referida operação gerou um ágio de R\$ 22.410 e possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura. Em consonância com o Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 01/2009, a partir do exercício social iniciado a partir de 1º de janeiro de 2009, a amortização contábil sistemática do ágio por expectativa de rentabilidade futura (*goodwill*) cessa completamente, permanecendo apenas a aplicação do teste de recuperação exigido pelo Pronunciamento Técnico CPC 01.

A movimentação do intangível no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 é como segue:

	2009	2008
Saldos em 31 de dezembro de 2008		
Adições no exercício	34.170	(2.930)
Amortizações	181	-
Saldos em 31 de dezembro de 2009	34.351	(3.328)

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Moeda	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
			2009	2008	2009	2008
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES (a)	R\$	-	-	-	-	116.796
Banco Itaú S.A.	R\$/US\$	2008	-	-	-	111
Banco Industrial e Comercial S.A. (b)	R\$	2010	22.705	23.040	46.742	91.445
Banco ABC Brasil S.A. (c)	R\$	2012	-	-	10.049	-
Banco ABN Amro Real S.A.	R\$	2009	-	-	-	407
Banco Pontual S.A. (d)	R\$	2009	-	-	4.100	3.638
Banco Paulista S.A. (e)	R\$	2010	5.059	-	5.059	-
Banco BBM (f)	R\$	2009	-	7.449	-	7.479
Banco Tricury (g)	R\$	2011	2.794	17.000	2.794	17.000
Outros	R\$	2010	-	-	21	21
Total			30.558	47.489	68.765	236.897
Circulante			30.014	47.489	62.070	216.156
Não circulante			544	-	6.695	20.741

12. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	Moeda	Vencimento final	Consolidado	
			2009	2008
Empresa controlada:				
Nova União (a)	R\$	2016	14.082	15.776
ABK (b)	R\$	2018	87.964	91.158
Levian (b)	R\$	2018	87.964	91.158
Bac (c)	R\$	2018	63.039	69.756
Total			253.049	267.848
Circulante			18.447	16.552
Não circulante			234.602	251.296

(a) Em abril de 2006, a controlada Nova União efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do terreno onde está localizado o estacionamento do Internacional Guarulhos Shopping Center, atualmente locado à controlada I Park. O valor total das CCI emitidas é de R\$ 15.586, dos quais R\$ 1.415 foram retidos na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, classificados nos ativos circulante e não circulante. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais de R\$ 208 (até maio de 2016), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Em garantia das CCI foram concedidos: (a) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 4.322; (b) penhor, outorgado pela I Park, da totalidade da receita do estacionamento; (c) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (d) penhor das ações da Nova União. Em 31 de dezembro de 2009, há R\$ 3.823 classificados no passivo circulante e R\$ 10.259 no passivo não circulante relacionados a essa operação.

(b) Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCI emitidas é de R\$ 180.000. O montante captado será pago em 119 parcelas mensais (até junho de 2018), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial - TR. Em garantia das CCI foram concedidos: (a) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (b) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (c) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Cly. Os custos de captação das CCI estão sendo deduzidos do principal no montante de R\$ 376 e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear.

(c) Em dezembro de 2008, a controlada Bac efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI, para securitização dos recebíveis de aluguéis dos imóveis onde estão localizados a fração de 100% do Suzano Shopping, 50% do Santana Parque Shopping e 85,5% do Cascavel JL Shopping. O valor total das CCI emitidas é de R\$ 73.934. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais (até janeiro de 2019), acrescidas de juros de 12% ao ano e da atualização anual do Índice Geral de Preço ao Mercado - IGP-M. Em garantia das CCI foram concedidos: (a) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R\$ 168.867; (b) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (c) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Zuz. Os custos de captação das CCI estão sendo deduzidos do principal no montante de R\$ 6.053 (R\$ 601 no passivo circulante e R\$ 4.814 no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2009) e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear.

A composição da parcela de longo prazo em 31 de dezembro de 2009, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	2009	2008
2011		18.677
2012		21.661
2013		25.146
Após 2013		169.118
Total		234.602

A movimentação das CCI no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 é como segue:

	2009	2008
Saldos em 31 de dezembro de 2008		
Saldo em 31 de dezembro de 2008	253.049	267.848
Encargos financeiros incorridos no exercício	(27.302)	(15.317)
Saldos em 31 de dezembro de 2009	225.747	252.531

13. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE IMÓVEIS

	2009	2008
Olivetti do Brasil S.A.	-	345
Senpar (a)	-	4.609
Uniplaza (b)	4.000	4.000
Direito de uso de imóvel - Shopping Light (c)	2.197	3.198
Associação Claretiana	-	140
Total	6.197	12.292
Circulante	5.416	9.875
Não circulante	781	2.417

(a) Em 7 de dezembro de 2007, foi adquirido um terreno na cidade de Itupeva destinado à construção de um shopping center por R\$ 18.915, que foram pagos da seguinte forma: (i) R\$ 1.891 à vista; e (ii) o restante no montante de R\$ 17.024 pagos conforme cronograma físico-financeiro da obra. Em janeiro de 2008, ocorreu a efetiva transferência do terreno. As obras encerraram-se no primeiro semestre de 2009, com a inauguração do Shopping Outlet Premium.

(b) Em 28 de dezembro de 2007, foram adquiridas 100% das cotas da empresa Uniplaza - Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., a serem pagas da seguinte forma: (i) R\$ 39.000 à vista e (ii) R\$ 4.000 com vencimento em 11 de janeiro de 2010. Em janeiro, a Administração repactuou esta dívida para que o montante seja pago em 10 parcelas, sendo a primeira em janeiro de 2010.

(c) Em 6 de junho de 2007, a Sociedade assumiu o compromisso de pagar R\$ 5.589 pelo direito de uso de 50,1% do Shopping Light. O referido direito possui prazo de 42 anos e será pago até 2014.

14. IMPOSTOS PARCELADOS

	2009	2008
PIS e Cofins	3.563	2.569
INSS	938	1.105
ISS	5	56
Imposto de renda e contribuição social	3.975	269
Total	8.481	3.999
Circulante	575	325
Não circulante	7.906	3.674

Em 2009, a Sociedade ingressou no parcelamento de débitos tributários em consonância com a Lei nº 11.941/09 e no parcelamento simplificado de débitos tributários, como segue:

	REFIS 4		Parcelamento simplificado		Total
	Principal	Multa	Juros	Subtotal	
PIS e Cofins	3				

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, ou quando de outra forma indicado)

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	286	1.248	2.592	1.442
Juros ativos	192	136	3.055	8.314
Descontos financeiros	-	-	15.173	-
478	1.384	20.820	9.756	
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos	(7.617)	(6.836)	(39.478)	(47.904)
Juros passivos	-	(894)	(6.461)	(4.354)
Variação cambial	-	(83)	4.592	(4.718)
Multas sobre impostos em atraso	-	-	(2.805)	(1.086)
Outros	(739)	(45)	-	(634)
(8.356)	(7.858)	(44.152)	(58.696)	
(7.878)	(6.474)	(23.332)	(48.940)	

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social debitados ao resultado do exercício são compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Lucro (prejuízo) antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	24.423	(7.707)	38.914	(142)
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de (despesa) crédito de imposto de renda e contribuição social	(8.304)	2.620	(13.231)	48
Efeito de IRPJ e CSLL sobre: Reversão de IRPJ de exercícios anteriores	-	-	-	2.505
Diferenças permanentes líquidas IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	14.301	4.277	14.342	9.385
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	-	(9.605)	(12.960)
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado	-	-	(14.491)	(7.565)
Correntes	-	-	(14.470)	(6.734)
Diferidos	-	-	(21)	(831)

Em virtude da constituição de reserva de reavaliação em 2007, foi constituído crédito tributário, limitado a 30% do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos referentes à reavaliação, bem como sobre a diferença temporária relacionada à provisão para créditos de liquidação duvidosa.

(*) As controladas Polishoping, Securis, Lumen, Lux, Brassul, Intesp, PP, Paulis, Fonte, Premiun Outlet, Jud, Vul, BR Outlet, Cly, Bud, Bac, Sale, Ast, Uniplaza, Atlas, Wass, Energy, ASG Administradora e Vide optaram pela sistemática do lucro presumido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Consolidado	
	2009	2008
Provisão para contingências	7.293	8.654
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	10.155	9.378
Receitas de alugueis a faturar	553	576
Reavaliação de edificações e instalações	(67.828)	(68.164)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	151.596	151.596
Base de cálculo	101.769	102.040
Alíquota combinada aproximada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
	34.601	34.694
Créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos não constituídos	(20.255)	(20.243)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(14.346)	(14.451)
Classificados no ativo circulante	28	28
Classificados no ativo não circulante	6.144	6.165
Classificados no passivo circulante	(413)	(413)
Classificados no passivo não circulante	(20.105)	(20.231)

21. SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

No curso dos negócios da Sociedade, os acionistas controladores, as controladas e controladas em conjunto e os condomínios civis realizam operações comerciais e financeiras entre si, que incluem: (a) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados a fornecimento de água, instalações elétricas e fornecimento de energia; (b) administração de shopping centers; (c) administração de estacionamentos de shopping centers; (d) contratos de locação comercial; e (e) acordos e deliberações tomadas no âmbito de convenções de condomínios.

Os saldos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, na controladora, são os seguintes:

	Controladora	
	2009	2008
Ativos:		
Send	147.311	128.710
Delta	47.586	47.498
Park Shopping Administradora	34.291	34.291
Paulis	37.329	18.713
PP	17.086	17.086
Lux	16.535	16.535
Brassul	15.879	15.863
Intesp	12.217	12.217
Internacional Guarulhos Shopping Center	15.742	12.080
Fonte	8.962	8.962
Sale	3.140	3.156
Cly	4.806	2.850
Internacional Guarulhos Auto Shopping Center	1.040	1.040
Lumen	583	583
Zuz	626	137
Nova União	116	116
Sulishoping	-	105
Outros	716	487
Total	363.965	320.429
Passivos:		
BAC	55.371	-
ABK	33.852	33.284
Levian	3.912	10.284
Energy	1.843	1.847
Atlas	13.060	1.405
Menescal	1.246	1.000
I Park	405	405
Wass	333	333
81	-	-
Total	110.103	48.558

Os saldos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, no consolidado, são os seguintes:

	Consolidado	
	2009	2008
Ativo não circulante:		
Golf Participações Ltda. (a)	10.991	9.734
CSA - Companhia Securitizadora de Ativos (b)	566	427
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda. (e)	146	142
Condomínio Civil Suzano Shopping Center (e)	288	184
Condomínio Civil Voluntários - SPS (e)	392	-
Condomínio Civil do Internacional Guarulhos Shopping Center (e)	-	392
Condomínio Unimart (e)	544	-
Condomínio Outlet Premium (e)	343	-
Pessoas físicas (e)	579	368
Outros (e)	1.831	820
Total	15.680	12.067

Ao Conselho de Administração e Acionistas da

General Shopping Brasil S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da General Shopping Brasil S.A. e controladas ("Sociedades"), levantados em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendem: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles

Passivo circulante:

SAS Venture LLC (c)	12.718	18.146
Pessoas físicas (acionistas/ex-acionistas) (e)	1.816	1.816
Condomínio Civil do Internacional Guarulhos Shopping Center	-	1.415
Menescal Participações Ltda. (d)	1.614	3.564
Golf Participações Ltda. (e)	392	392
ABK International Ltd. (e)	24	24
Outros (e)	1.564	821
Total	18.128	26.178

(a) O empréstimo ao acionista está sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento.
(b) Valor antecipado para a CSA como garantia da operação com CCIs, conforme mencionado na nota explicativa nº 12 (a).
(c) Na reorganização societária, o capital social da controlada Park Shopping Administradora foi reduzido e está sendo devolvido à então acionista SAS Ventures LLC em 15 parcelas iguais e semestrais, desde 14 de setembro de 2007. Sobre o total da dívida incidem variação cambial com base no dólar norte-americano e encargos financeiros de 10,5% ao ano.
(d) Empréstimos para capital de giro captados da empresa Menescal Participações Ltda., sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês.
(e) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A principal fonte de receitas da Sociedade e de suas controladas são os alugueis dos lojistas dos shopping centers. De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Sociedade e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Sociedade e de suas controladas estão apresentados a seguir:

- a) Risco de crédito
- A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Sociedade e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída conforme a nota explicativa nº 2.b).
- b) Risco de variação de preço
- As receitas da Sociedade e de suas controladas são substancialmente decorrentes de alugueis de lojistas dos shopping centers. Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do IGP-DI, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.
- c) Risco de taxas de juros
- Empréstimos para capital de giro e cédulas de crédito imobiliário - as controladas da Sociedade possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas notas explicativas nº 11 e nº 12, sobre os quais incidem taxas médias de juros de até 14,45% ao ano. Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessas transações.
- Contas a pagar por aquisição de imóveis - as controladas da Sociedade possuem saldos a pagar com empresas não relacionadas relativos à aquisição de imóveis para a aquisição do Shopping Unimart e Shopping Light conforme detalhado na nota explicativa nº 13, sobre os quais incidem encargos financeiros baseados na variação de índices gerais de preços. Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessas transações.
- d) Risco de variação da taxa de câmbio

A Sociedade, por meio de controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R\$ 12.718. O risco vinculado a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nas taxas de câmbio que possam aumentar os saldos desses passivos. Não existem ativos denominados em moeda estrangeira. A controlada da Sociedade não tem pactuados contratos de derivativos para cobertura ("hedge") desse risco.

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros ativos e passivos, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência deste, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, aproximam-se substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

Análise de sensibilidade - Empréstimos, financiamentos e CCI's

Considerando o instrumento financeiro mencionado anteriormente, a Sociedade desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Sociedade, conforme descrito a seguir:

- Cenário base: manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2009.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2009.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2009.

	Cenários - juros a incorrer		
	Cenário base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração da taxa do CDI	9,87%	12,34%	14,81%
Deterioração do IGP-M	-1,71%	-1,28%	-0,86%
Deterioração da TR	0,71%	0,89%	1,07%

	Risco	Cenários - juros a incorrer		
		Provável (i)	Possível (ii)	Remota (iii)
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do CDI	Alta do CDI	2.291	2.864	3.436
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IGP-M	Alta do IGP-M	40.933	51.166	61.400
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	112.026	140.033	168.039

23. COBERTURA DE SEGUROS (informação não auditada)

A Sociedade e suas controladas mantêm cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis.

	Modalidade	Importância segura	
		2009	2008
Responsabilidade civil		2.220	-
Compreensivo de incêndio comum		791.980	-
Lucros cessantes		139.682	-
Vendaval/fumaça		66.643	-
Operações de shopping center		105.729	-
Danos morais		31.011	-
Danos materiais		237.279	-
Empregador		18.218	-

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

internos das Sociedades; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, controladora e consolidada, da General Shopping Brasil S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

24. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

No exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram pagos aos administradores da Sociedade benefícios de curto prazo (ordenados, salários e contribuições para a seguridade social, participação nos lucros, assistência médica, habitação, bens ou serviços gratuitos ou subsidiados) de R\$ 3.765.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram provisionadas R\$ 500 referentes a bônus e prêmios.

Não foi pago nenhum valor a título de: (a) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (b) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço, benefícios de invalidez de longo prazo; e (c) remuneração baseada em ações.

Em Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em 20 de abril de 2009, foi aprovada a remuneração global de R\$ 5.500 para o exercício de 2009.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 19 de janeiro de 2010, foi protocolado na CVM o pedido de registro da oferta pública de distribuição das Cédulas de Créditos Imobiliários. A operação, se concretizada, envolverá a oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") no valor de aproximadamente R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e prazo de 120 meses a serem emitidos pela companhia securitizadora RB Capital Securitizadora S.A. e distribuídos pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. A operação ainda está sujeita a diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, o registro da Oferta pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a formalização de autorizações societárias para sua implementação.

Em 22 de janeiro de 2010, a Sociedade, por meio de sua controlada Send, vendeu a fração ideal correspondente a 50% do imóvel descrito e caracterizado na matrícula 76.842 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo. O preço total pactuado para a compra e venda do imóvel foi de R\$ 29.088. Em 31 de dezembro de 2009, o referido imóvel estava registrado na rubrica "Bens destinados à venda" por R\$ 25.394.

Em 12 de janeiro de 2010, a Sociedade aderiu ao parcelamento simplificado de tributos federais no montante de R\$ 10.887. Foram parcelados impostos em atraso referentes a imposto de renda, contribuição social sobre o lucro líquido, PIS e Cofins. O parcelamento possui prazo de 60 meses.

26. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

a) Caixa e equivalentes de caixa
A composição do caixa e equivalentes de caixa incluídos na demonstração dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa nº 3.

b) Informações suplementares
No exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foram pagos R\$ 1.965 de imposto de renda e contribuição social no consolidado (2008 - R\$ 5.477 no consolidado).

c) Transações não caixa
Não há saldos relevantes de transações não caixa em 31 de dezembro de 2009 e de 2008.

28. ALTERAÇÃO NAS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS NO BRASIL

Com o advento da Lei nº 11.638/07, que atualizou a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS), novas normas e pronunciamentos técnicos contábeis vêm sendo expedidos em consonância com os padrões internacionais de contabilidade pelo CPC.

Até a data de preparação destas demonstrações financeiras, novos pronunciamentos técnicos haviam sido emitidos pelo CPC e aprovados por Deliberações da CVM para aplicação mandatória a partir de 2010. Os CPCs que poderão ser aplicáveis à Sociedade e suas controladas, considerando suas operações são:

CPC	Título
20	Custos de Empréstimos
21	Demonstração Intermediária
22	Informações por Segmento
23	Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erro
24	Evento Subsequente
25	Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
26	Apresentação das Demonstrações Contábeis
27	Ativo Imobilizado
28	Propriedade para Investimento
30	Receitas
32	Tributos sobre o Lucro
33	Benefícios a Empregados
36	Demonstrações Contábeis Consolidadas
37	Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
38	Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração
39	Instrumentos Financeiros: Apresentação
40	Instrumentos Financeiros: Evidenciação
ICPC 08	Contabilização da Proposta de Pagamento de Dividendos
ICPC 10	Esclarecimentos sobre os Pronunciamentos Técnicos CPC 27 - Ativo Imobilizado e CPC 28 - Propriedade de Investimento

A Sociedade está avaliando os efeitos relativos aos pronunciamentos, interpretações e orientações, os quais poderão ter impacto nas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 a serem apresentadas comparativamente às demonstrações financeiras relativas ao exercício a findar em 31 de dezembro de 2010.

29. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade e autorizadas para emissão em 19 de março de 2010.

A DIRETORIA

Gerente Contábil: **Régis Evandro Bachega**
CRC SP 246232/O-6

PARECER DO CONSELHO FISCAL

"O Conselho Fiscal no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício encerrado em 31/12/2009. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o Parecer dos auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supra citados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária."

São Paulo, 19 de março de 2010

Paulo Alves Flores
Conselheiro Fiscal

Antonio Carlos Pereira Fernandes Lopes
Conselheiro Fiscal

Bruno Placentini
Conselheiro Fiscal

4. A Sociedade está adotando medidas para concluir o processo de registro de determinadas propriedades dos imóveis adquiridos nos cartórios de registro de imóveis apropriados, como mencionado na nota explicativa nº 9. A Administração entende que não serão incorridas despesas relevantes com esses processos nem haverá obstáculos a esses registros.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2010 (19 de março para a nota explicativa nº 29)

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Ismar de Moura
Contador - CRC nº 1 SP 179631/O-2

Deloitte.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a General Shopping Brasil S.A. submeteu a V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping Brasil é uma das maiores empresas brasileiras de propriedade e administração de shoppings centers em seus diversos modelos, com 186.557 m² de área bruta localável própria em 13 shopping centers com participação média de 82,8%, além de exploração de serviços complementares.

Entendemos que o sucesso de nossas atividades passa pela compreensão mercadológica e pelo êxito das operações de varejo localizadas em nossos shopping centers.

Nosso objetivo é a maximização da rentabilidade de nossos shopping centers por suas receitas locais e de prestação de serviços através da melhor performance varejista nos mesmos. Nossa estratégia é de, considerando as avaliações mercadológicas das localidades:

- investimento imobiliário em participações em shopping centers, seja por desenvolvimento próprio, aquisição de terceiros ou acréscimos de participações;
- administração dos referidos shopping centers de maneira otimizada pelas nossas competências;
- exploração de serviços complementares à operação dos shopping centers;
- desenvolvimento de novas formas de shopping centers no mercado brasileiro, além de projetos de uso misto que gerem sinergias positivas com a performance dos shopping centers.

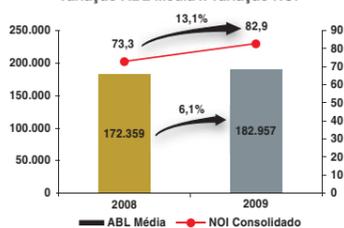
DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS

De maneira até então diferenciada, atuamos no mercado de shopping centers (imóveis com finalidades locais e comerciais) de forma orientada ao mercado varejista. Nosso foco principal é o de locatários varejistas que atendam às classes de consumo B e C.

Nossas atividades são de (i) planejamento e administração de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas) com participação em suas vendas; (iii) locação de espaços publicitários e promocionais ("merchandising"); (iv) administração dos estabelecimentos dos shopping centers; (v) planejamento e locação de equipamentos de fornecimento de energia elétrica; (vi) gestão do fornecimento de água para os empreendimentos (vide descrição das receitas em desempenho econômico e financeiro).

Durante o exercício 2009, concluímos a reforma e relocações do Top Center Shopping São Paulo. Ainda em 2009, inauguramos o Outlet Premium São Paulo, inovando nessa categoria de shopping center e acrescentando 5.315 m² a nossa área bruta localável própria.

Desempenho Operacional
Variação ABL Média x Variação NOI

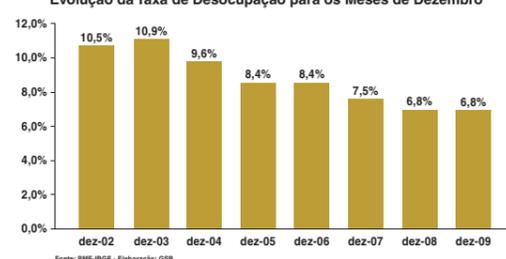


CONJUNTURA E PERSPECTIVAS

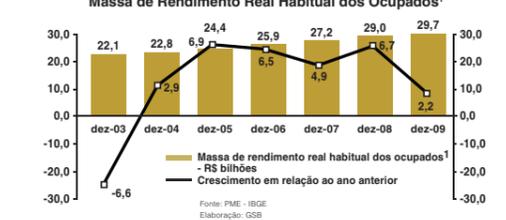
Como divulgado anteriormente, a Companhia utiliza análises macro e microeconômicas em seus modelos para avaliação de cenários de comportamento de varejo, o que em último raciocínio leva às estimativas de vendas dos nossos lojistas (clientes) e define a expectativa desses quanto a suas expansões e sua capacidade de pagar locações por pontos de venda.

Analisando os fundamentos macroeconômicos, o consumo se sustenta sobre renda e crédito. Dobrando o componente de renda, temos os indicadores de ocupação ainda apresentando recordes históricos de desempenho, enquanto a massa de rendimentos reais também apresentou crescimento, pelo 7º ano consecutivo, apesar de menos acelerado que o exercício anterior.

Evolução da Taxa de Desocupação para os Meses de Dezembro



Massa de Rendimento Real Habitual dos Ocupados¹



¹ Massa de rendimento calculada com base na pop. ocupada e rendimento médio real habitual dos ocupados.
Avaliando a Confiança em Consumir da população, influenciado pelos fatores acima descritos de renda e pelos componentes de crédito (volumes e taxa de juros), percebemos uma fortificação generalizada destes indicadores.

	Índice de Confiança do Consumidor Dez09 vs. Dez08		
	Índice de Expectativas do Consumidor	Índice de Expectativas de Consumo	Índice de Condições Econômicas Atuais
Renda Familiar (salários mínimos)	24,7%	22,5%	28,6%
área de 10 m. m. acima de 10 m. m.	24,6%	22,4%	28,4%

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

São Paulo, 19 de março de 2010 - A General Shopping Brasil S.A. [BM&FBOVESPA: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do exercício de 2009. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil. As comparações referem-se ao exercício de 2008 e ao 4T08, exceto onde indicado contrário.

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

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

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

RS mil	Destaque Financeiro e Operacionais Consolidados					
	4T08	4T09 (*)	Var.	2008	2009	Var.
ABL Própria - Média do Período (m²)	174.730	186.557	6,8%	172.359	182.957	6,1%
ABL Própria - Final do Período (m²)	181.039	186.557	3,0%	181.039	186.557	3,0%
Receita Bruta Total	30.517	32.108	5,2%	94.010	111.820	18,9%
Aluguel (Shoppings)	24.460	25.060	2,5%	77.208	87.965	13,9%
Serviços	6.057	7.048	16,4%	16.802	23.855	42,0%
NOI Consolidado	24.626	25.177	2,2%	73.313	82.895	13,1%
EBITDA Ajustado	21.422	22.755	6,2%	64.001	73.779	15,3%
Lucro Líquido	3.533	7.619	115,7%	(4.671)	25.835	-
FFO Ajustado	6.344	10.827	70,7%	7.495	35.956	379,7%
Margem NOI	86,2%	86,6%	0,4 p.p.	84,3%	82,4%	(1,9 p.p.)
Margem EBITDA	74,9%	78,2%	3,3 p.p.	73,6%	73,4%	(0,2 p.p.)
Margem Lucro	12,4%	26,2%	13,8 p.p.	-5,4%	25,7%	31,1 p.p.
Margem FFO	22,2%	37,2%	15,0 p.p.	8,6%	35,8%	27,1 p.p.
Receita Bruta por m²	174,65	172,11	(1,5%)	545,43	611,18	12,1%
NOI por m²	140,94	134,96	(4,2%)	425,35	453,08	6,5%
EBITDA Ajustado por m²	122,60	121,97	(0,5%)	371,32	403,26	8,6%
Lucro Líquido Ajustado por m²	20,22	40,84	102,0%	(27,10)	141,21	-
FFO Ajustado por m²	36,31	58,04	59,8%	43,48	196,53	351,9%

(*) Contempla o novo pronunciamento CPC 06.

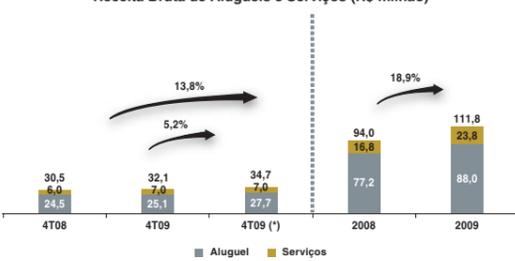
RECEITA BRUTA

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

A receita bruta de aluguéis, que no ano representou 78,7% da receita bruta total, totalizou R\$ 88,0 milhões, um crescimento de 13,9% em relação a 2008. Os principais fatores que contribuíram para este crescimento foram as receitas adicionais decorrentes das expansões do Suzano Shopping e do Internacional Shopping Guarulhos, que aumentaram a ABL própria da Companhia em 9.463 m², do "turn around" e aumento de ABL do Top Center Shopping São Paulo e da inauguração do Outlet Premium São Paulo, além do reajuste anual dos contratos. No 4T09, a receita bruta de aluguéis seria de R\$ 27,7 milhões sem os efeitos da linearidade (*).

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

Receita Bruta de Aluguéis e Serviços (R\$ milhão)



RECEITA DE ALUGUEL

As receitas de aluguéis da Companhia, que totalizaram R\$ 88,0 milhões em 2009, são divididas entre aluguel mínimo, aluguel percentual de vendas, luvas e merchandising. No 4T09, as receitas de aluguéis da Companhia seriam de R\$ 27,7 milhões sem os efeitos da linearidade (*). As receitas de aluguel mínimo cresceram R\$ 8,0 milhões em 2009, atingindo R\$ 71,6 milhões, em função dos reajustes anuais e reais dos contratos, das expansões do Internacional Shopping Guarulhos e do Suzano Shopping, do "turn around" e aumento de ABL do Top Center Shopping São Paulo e da inauguração do Outlet Premium São Paulo. No 4T09, as receitas de aluguel mínimo seriam de R\$ 22,1 milhões sem os efeitos da linearidade (*), representando um crescimento de 12,1% em relação ao 4T08.

O aluguel percentual de vendas cresceu 13,3% em 2009 em função do desempenho de vendas dos lojistas e principalmente das vendas do Outlet Premium, cujas expectativas foram superadas. Os aluguéis temporários (Merchandising) totalizaram R\$ 4,9 milhões, com crescimento de 24,9% em relação a 2008, em função da intensificação das ações comerciais.

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

RS milhão	Composição da Receita de Aluguéis					
	4T08	4T09 (*)	Var.	2008	2009	Var.
Aluguel Mínimo	19,7	22,1	12,1%	63,6	71,6	12,5%
Aluguel Percentual de Vendas	2,3	3,0	27,7%	6,6	7,5	13,3%
Luvas	1,0	1,0	-3,0%	3,0	4,0	33,5%
Merchandising	1,4	1,6	14,2%	4,0	4,9	24,9%
Total	24,5	27,7	13,1%	77,2	88,0	13,9%

Receita Bruta de Aluguéis - 2009



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

RECEITA DE SERVIÇOS

Em 2009, as receitas de serviços totalizaram R\$ 23,8 milhões, um crescimento de 42,0% em relação ao ano de 2008. No 4T09, as receitas de serviços totalizaram R\$ 7,0 milhões. As receitas de estacionamento foram de R\$ 17,7 milhões, um crescimento de 49,6%, ou R\$ 5,9 milhões, em relação a 2008, resultado da implantação da cobrança pelo serviço de estacionamento no Suzano Shopping e no Shopping Unimart e do crescimento das receitas das demais operações.

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

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

Receita de Serviços - Ano (R\$ milhão)

	Estacionamento	Energia	Água	Administração	Total
2008	11,8	3,3	1,1	0,6	16,8
2009	17,7	4,1	1,4	0,6	23,8

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

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

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

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

RECEITA LÍQUIDA

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

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

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

RS milhão	Custos dos Aluguéis e dos Serviços Prestados					
	4T08	4T09	Var.	2008	2009	Var.
Pessoal	0,3	0,2	-18,1%	2,6	1,4	-46,8%
Depreciação	2,7	3,1	14,2%	12,0	9,8	-18,3%
Ocupação	1,9	2,0	4,6%	6,4	9,2	43,2%
Serviços	1,8	1,7	-4,2%	4,7	7,1	52,6%
Total	6,7	7,0	5,1%	25,7	27,5	7,1%

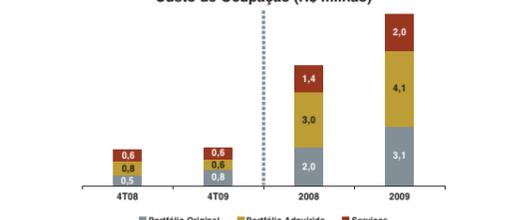
O custo de pessoal apresentou redução de R\$ 1,2 milhão, decorrentes principalmente da terceirização do mão de obra operacional das operações de estacionamento.

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

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

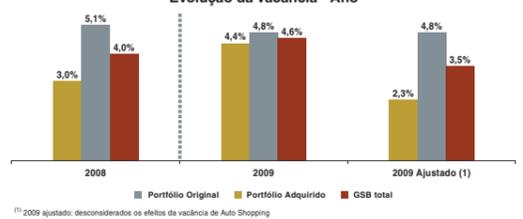
Os custos de ocupação dos serviços totalizaram R\$ 2,0 milhões em 2009. Em 2008, estes custos totalizaram R\$ 1,4 milhão. O crescimento foi resultado da implantação dos serviços de estacionamento no Suzano Shopping.

Custo de Ocupação (R\$ milhão)



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

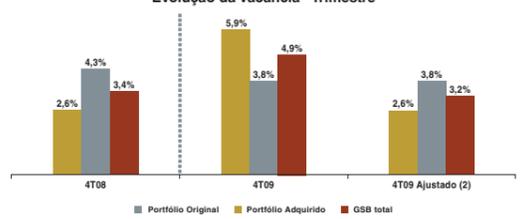
Evolução da Vacância - Ano



(*) 2009 ajustado: desconsiderados os efeitos da vacância de Auto Shopping

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

Evolução da Vacância - Trimestre

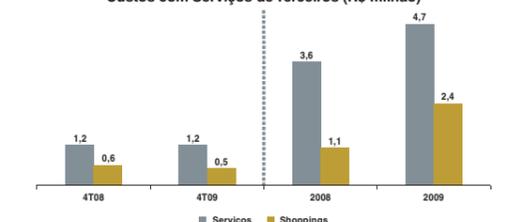


(*) 4T09 ajustado: desconsiderados os efeitos da vacância de Auto Shopping

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

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

Custos com Serviços de Terceiros (R\$ milhão)



LUCRO BRUTO

O lucro bruto totalizou R\$ 73,1 milhões em 2009, com margem de 72,7% e crescimento de 19,2% em relação aos R\$ 61,3

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

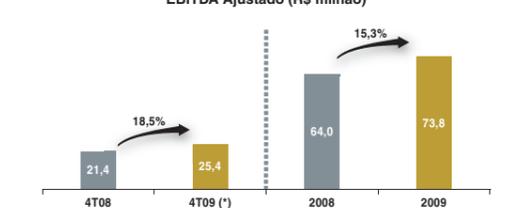
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO

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

EBITDA AJUSTADO

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

EBITDA Ajustado (R\$ milhão)



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

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

ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2009 estava em R\$ 321,8 milhões. Em 30 de setembro de 2009, este endividamento era de R\$ 322,1 milhões. Considerando a posição de disponibilidades da Companhia em 31 de dezembro de 2009, de R\$ 22,9 milhões, o endividamento líquido total era de R\$ 298,9 milhões.

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

Cronograma de Amortização (R\$ milhão)



Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais - R\$)					
ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2009	2008	2009	2008
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.969	18.342	12.143	93.998
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI		-	-	370	379
Contas a receber	5	-	-	24.515	20.300
Impostos a recuperar	6	444	900	1.411	1.495
Bens destinados à venda	25	-	-	25.394	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	-	-	28	28
Aplicações financeiras vinculadas	4	-	-	3.079	118.175
Outras contas a receber	7	87	182	1.759	3.305
Total do ativo circulante		2.500	19.424	68.699	235.680
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo:					
Contas a receber	5	-	-	1.418	-
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI		-	-	933	1.054
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	-	-	6.144	6.165
Partes relacionadas	21	363.965	320.429	15.680	12.067
Depósitos e cauções		-	-	764	642
Aplicações financeiras vinculadas	4	-	-	7.719	7.000
Investimentos		170.402	128.340	-	-
Imobilizado	9	4.454	4.121	706.503	710.666
Intangível	10	-	-	31.023	31.240
Total do ativo não circulante		538.821	452.890	770.184	768.834
TOTAL DO ATIVO		541.321	472.314	838.883	1.004.514

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)					
ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2009	2008	2009	2008
RECEITA BRUTA					
De aluguéis	-	-	-	87.965	77.208
De serviços	-	-	-	23.855	16.802
Total	-	-	-	111.820	94.010
DEDUÇÕES DA RECEITA					
Impostos, descontos e cancelamentos	-	-	-	(11.263)	(7.054)
Total	-	-	-	100.557	86.956
RECEITA LÍQUIDA					
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	17	-	-	(27.465)	(25.646)
LUCRO BRUTO (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	18	(10.205)	(13.904)	(18.907)	(20.945)
Outras receitas operacionais, líquidas		444	92	8.061	8.433
Resultado da equivalência patrimonial	8	42.062	12.579	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO					
FINANCEIRO	19	32.301	(1.233)	62.246	48.798
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO					
Lucro (prejuízo) por ação - R\$		0,48	(0,15)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais - R\$)					
ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2009	2008	2009	2008
RECEITAS					
Receita líquida de serviços prestados		-	-	107.759	91.697
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		-	-	(777)	(947)
Total		-	-	106.982	90.750
SERVIÇOS E MATERIAIS DE TERCEIROS					
Serviços de terceiros, materiais e outros	(4.949)	(7.728)	(26.538)	(22.891)	
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO					
		(4.949)	(7.728)	80.444	67.859
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO					
		(318)	(162)	(10.120)	(12.165)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO					
PRODUIZIDO PELA SOCIEDADE					
		(5.267)	(7.890)	70.324	55.694
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado da equivalência patrimonial		42.062	12.579	-	-
Receitas financeiras		478	1.384	20.820	9.756
Outras		444	92	8.061	8.433
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR					
		37.717	6.165	99.205	73.883
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Remuneração direta		3.602	4.558	5.805	7.639
Benefícios		432	305	1.112	1.137
FGTS		178	143	266	230
INSS		710	1.002	1.554	1.389
Impostos, taxas e contribuições		-	-	-	-
Federais Municipais		16	6	20.654	11.570
Remuneração de capitais de terceiros		-	-	1.239	929
Juros		8.356	7.858	44.152	58.696
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		24.423	(7.707)	24.423	(7.707)
Total		37.717	6.165	99.205	73.883

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA) PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008 (Em milhares de reais - R\$)					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007	Nota explicativa	Capital social	Reserva de reavaliação em controladas	Prejuízos acumulados	Total
Aplicação da Lei nº 11.638/07	2.1	-	81.322	(18.621)	380.514
SALDOS DE ABERTURA EM 1º DE JANEIRO DE 2008		317.813	81.322	(18.335)	380.800
Prejuízo do exercício	-	-	-	(7.707)	(7.707)
Realização da reserva de reavaliação	-	-	(696)	696	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008		317.813	80.626	(25.346)	373.093
Lucro do exercício	-	-	24.423	24.423	24.423
Realização da reserva de reavaliação	-	-	(224)	224	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009		317.813	80.402	(25.346)	397.516

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, ou quando de outra forma indicado)					
--	--	--	--	--	--

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A General Shopping Brasil S.A. ("Sociedade") foi constituída em 6 de março de 2007 e, em 31 de março de 2007, após sucessivas operações societárias, por meio das quais a participação detida no capital das sociedades com atividades de shopping centers, bem como a participação detida no capital social das sociedades prestadoras de serviços aos shoppings centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: (a) Levian Participações e Empreendimentos Ltda.; e (b) Atlas Participações Ltda. A Sociedade tem como principais objetivos: (a) a administração de bens próprios e de terceiros; (b) a participação em negócios imobiliários; e (c) a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes.

Em 31 de dezembro de 2009, a Sociedade possui deficiência consolidada de capital circulante líquido de R\$ 82.379, substancialmente composta por empréstimos de capital de giro, financiamentos obtidos para a construção e expansão de shopping centers.

A Administração está estudando alternativas para a obtenção de financiamentos de curto e longo prazo que possibilitem a liquidação das dívidas classificadas no passivo circulante. Como alternativas, a Sociedade possui linhas de crédito de capital de giro disponíveis e operações de securitização de recebíveis dos aluguéis dos shopping centers, julgados como suficientes pela Administração para honrar as dívidas de curto prazo. Conforme mencionado na nota explicativa nº 25, em 2010, houve a venda de terrenos por R\$ 29.088, o pedido de registro de oferta pública de distribuição de Cédulas de Créditos Imobiliários de R\$ 60.000 e parcelamento de dívidas.

As controladas diretas e indiretas pela Sociedade e que foram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas são as seguintes:

- Atlas Participações Ltda. ("Atlas")** - tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Atlas possui participação integral no I Park Estacionamentos Ltda., Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda., Wass Comércio e Serviços de Água Ltda., General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., Internacional Guarulhos Auto Shopping Center Ltda., Vide Serviços e Participações Ltda. e Ast Administradora e Incorporadora Ltda.
- ABK do Brasil - Empreendimentos e Participações Ltda. ("ABK")** - tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a ABK é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- Ast Administradora e Incorporadora Ltda. ("Ast")** - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários, bem como a locação de equipamentos de segurança e câmeras de vídeo. Em 15 de dezembro de 2009 a sócia Levian cede e transfere suas quotas do capital social para a Atlas.

- Bac Administradora e Incorporadora Ltda. ("Bac")** - tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.
- BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. ("BR Outlet")** - tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários. A BR Outlet é detentora de 30% das cotas do Outlet Premium, possuindo opção de compra de mais 20% deste empreendimento.
- Brassul Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Brassul")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Brassul é detentora de 99,99% das cotas da Sale Empreendimentos e Participações Ltda.
- Cly Administradora e Incorporadora Ltda. ("Cly")** - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 100% das cotas do Internacional Shopping Guarulhos a partir de 25 de junho de 2008.
- Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Delta")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação imobiliária e a participação em outras empresas e empreendimentos imobiliários.
- Energy Comércio e Serviços de Energia Ltda. ("Energy")** - tem por objeto a compra, a venda e a locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia, e a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria. Atualmente, a Energy presta serviços de locação de equipamentos para geração, transmissão e distribuição de energia ao Internacional Shopping Guarulhos e ao Internacional Guarulhos Auto Shopping Center.
- Fonte Administradora e Incorporadora Ltda. ("Fonte")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A Fonte é proprietária de 90% de um terreno onde será desenvolvido o Shopping Sulacap no Rio de Janeiro.
- General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda. ("GSB Administradora")** - tem por objeto a administração de bens próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de administração de centros comerciais, a prestação de serviços de administração predial, a prestação de outros serviços complementares, suplementares ou correlatos às suas atividades, e, também, a participação em outras sociedades, sob qualquer forma. Atualmente, a GSB Administradora é administradora do Internacional Guarulhos Shopping Center, do Suzano Shopping Center, do Shopping Americanas Osasco, do Shopping Americanas Presidente Prudente, do Cascavel J.L. Shopping, do Shopping do Vale, do Top Center, do Outlet Premium e do Unimart Shopping.
- General Shopping Finance Limited. ("General Shopping Finance")** - Sociedade sediada nas Ilhas Cayman, que tem por objeto social desenvolver atividades e operações relativas à Sociedade ou suas subsidiárias.

MERCADO DE CAPITAIS - GOVERNANÇA - POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O ingresso da Companhia no mercado de capitais, ocorrido em julho de 2007, permitiu o acesso a melhores fontes de capital e, consequentemente, a realização de uma política eficiente de crescimento.

Além do acesso ao mercado de capitais, a listagem no Novo Mercado beneficiou a Companhia com as melhores práticas de gestão, aplicando-se os conceitos de Governança Corporativa e equânimes direitos aos acionistas.

Nossa política de dividendos aprovada é a distribuição dos dividendos mínimos na forma da legislação aplicável, por considerarmos atrativa rentabilidade para o reinvestimento da Companhia.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia conta com 413 colaboradores distribuídos entre seus escritórios e shopping centers. Além disso, os shopping centers contam com mão-de-obra terceirizada para suas operações (como, por exemplo, para manutenção, limpeza e segurança), sendo que a Companhia fiscaliza o cumprimento por estes terceiros da legislação trabalhista e previdenciária.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Apesar de as atividades de shopping centers geralmente representarem baixo impacto ambiental, procuramos, na medida do aplicável, utilizar novos conceitos aos projetos, tais como:

- utilização de fontes de energia credenciadas ao PROINFA (Programa de Incentivo às Fontes Alternativas de Energia Elétrica);
- reciclagem da água para utilização em sanitários e até evaporação nas torres de refrigeração;
- reciclagem de detritos e óleos;
- paisagismo com reflorestamento;
- projetos arquitetônicos privilegiando a iluminação natural.

AUDITORIA EXTERNA

Em atendimento às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que não ocorreu prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2009 pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória no artigo 54 do seu Estatuto Social.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008 (Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2009	2008	2009	2008
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		24.423	(7.707)	24.423	(7.707)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciações e amortizações	17 e 18	318	162	10.120	12.165
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	-	-	777	947
Reversão de provisões para contingências	15	-	-	(1.965)	(3.319)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	-	-	21	831
Encargos financeiros	19	4.587	3.834	48.175	52.258
Varição cambial		-	-	(4.592)	4.718
Desconto financeiro em financiamentos	19	-	-	(15.173)	-
Resultado da equivalência patrimonial (Aumento) redução dos ativos operacionais:	8	(42.062)	(12.579)	-	-
Contas a receber		-	-	(4.992)	(5.301)
Impostos a recuperar		456	397	84	267
Outras contas a receber		95	(114)	(454)	8.814
Depósitos e cauções		-	-	(122)	(270)
Aplicações financeiras vinculadas		-	-	114.377	(125.175)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:					
Fornecedores		(510)	777	(8.907)	9.681
Impostos, taxas e contribuições		44	84	15.605	(1.400)
Salários e encargos sociais		(336)	791	(138)	657
Receitas de cessões a apropriar		-	-	1.680	(1.491)
Outras contas a pagar		591	584	(4.222)	(5.072)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		(12.394)	(13.771)	174.697	(59.397)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aquisição de imobilizado	9	(651)	(2.813)	(30.953)	

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, ou quando de outra forma indicado)

• **Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda. ("Poli Empreendimentos")** - tem por objeto a exploração do ramo de shopping center por meio da locação de imóveis próprios ou sublocação de imóveis locados de terceiros. Atualmente, a Poli Empreendimentos é a detentora do Poli Shopping Center.

• **PP Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("PP")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. A PP é detentora de 99,5% do Shopping Americanas Presidente Prudente.

• **Sale Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sale")** - tem por objeto social a compra, a venda, a locação, a urbanização, a hipoteca, a incorporação, a construção e a administração de bens imóveis de propriedade da Sociedade e de terceiros, ou em condomínio. A Sale é detentora de 84,39% do Shopping do Vale.

• **Securis Administradora e Incorporadora Ltda. ("Securis")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária.

• **Send Empreendimentos e Participações Ltda. ("Send")** - tem por objeto a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades. Atualmente, a Send é detentora de 95% de um imóvel que será utilizado para a construção de um shopping center na cidade de Barueri - SP e 50% de um imóvel na cidade de São Bernardo do Campo - SP. A Send é detentora de 100% das cotas da empresa Uniplaza.

• **Sulishopping Empreendimentos Ltda. ("Sulishopping")** - tem por objeto a exploração do ramo de shopping center através de locação de imóveis próprios ou sublocação de imóveis locados de terceiros.

• **Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centros de Compras Ltda. ("Uniplaza")** - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, de centros comerciais, próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Uniplaza é detentora de 100% do Unimart Shopping.

• **Vide Serviços e Participações Ltda. ("Vide")** - tem por objeto serviços de divulgação institucional, administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários.

• **Wass Comércio e Serviços de Águas Ltda. ("Wass")** - tem por objeto a locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água, bem como a prestação de serviços de instalação, manutenção e consultoria inerentes. Atualmente, a Wass é responsável pela locação de equipamentos para exploração, tratamento e distribuição de água para o Internacional Guarulhos Shopping Center, para o Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, para o Cascavel JL Shopping, para o Shopping Light, para o Americanas Prudente, para o Suzano Shopping, Santana Parque Shopping e para o Shopping do Vale.

• **Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. ("Zuz")** - tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, incorporação imobiliária, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Zuz é detentora de 100% do Suzano Shopping Center, de 50% do Santana Parque Shopping e de 85,5% de participação no Cascavel JL Shopping a partir de 8 de dezembro de 2008.

• **As controladoras Premium Outlet Administradora e Incorporadora Ltda. ("Premium Outlet"), Jud Administradora e Incorporadora Ltda. ("Jud"), Vul Administradora e Incorporadora Ltda. ("Vul") e Bud Administradora e Incorporadora Ltda. ("Bud")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação imobiliária. As empresas estão em fase pré-operacional, em 31 de dezembro de 2009.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras
As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e incorporam as alterações trazidas pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, que já foram aprovados pela CVM.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que sofreu alterações introduzidas pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, a qual modificou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matéria contábil. Essa nova legislação tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes das normas internacionais de contabilidade (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos sejam expedidos pela CVM em consonância com os padrões internacionais de contabilidade.

Como parte do processo de harmonização com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e regulamentação das práticas contábeis alteradas a partir da edição da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08 (convertida na Lei nº 11.941/09), foram editados pronunciamentos e orientações técnicas, com aplicação obrigatória para o exercício encerrado a partir de dezembro de 2008. Os ajustes gerados pela adoção das normas e pronunciamentos contábeis são os seguintes:

	Patrimônio líquido
Saldo anterior à aplicação da Lei nº 11.638/07	380.514
Efeitos da Lei nº 11.638/07:	
Linearização da receita	296
Saldo de abertura em 1º de janeiro de 2008	380.800

2.2. Principais práticas contábeis
a) Instrumentos financeiros (inclui caixa e equivalentes de caixa)
Reconhecidos inicialmente ao valor justo e, para aqueles não classificados ao valor justo, por meio do resultado, acrescidos dos custos da transação diretamente atribuíveis. Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme a seguir:

• **Ativo financeiro ou passivo mensurado ao valor justo por meio do resultado**
As aplicações financeiras são classificadas como mensurados ao valor justo por meio do resultado se mantidas para negociação ou designados pela Sociedade e suas controladas no reconhecimento inicial. Esses instrumentos são mensurados ao valor justo e as oscilações subsequentes reconhecidas no resultado do período.

b) **Aplicações financeiras vinculadas**
Em 31 de dezembro de 2009, a Sociedade possui aplicações financeiras em CDB - Certificado de Depósito Bancário e debêntures com remuneração pelo CDI - Certificado de Depósito Interbancário. As aplicações estão vinculadas a compromissos assumidos nas operações de CCI e empréstimos, conforme descrito na nota explicativa nº 4. Os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

c) **Contas a receber**
Apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidos e efeitos decorrentes da linearização da receita (vide nota 1). A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: provisão de 100% para os saldos vencidos há mais de 180 dias, com análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento.

d) **Investimentos**
Os investimentos em controladas e controladas em conjunto foram avaliados pelo método da equivalência patrimonial com base em demonstrações financeiras preparadas em período idêntico ao da controladora.

e) **Imobilizado**
Demonstrado ao custo de aquisição ou construção, parcialmente reavaliado, deduzido das respectivas depreciações, calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 9, que consideram a vida útil econômica estimada dos bens. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. A reserva de reavaliação é realizada de acordo com o registro das respectivas depreciações de edificações e instalações ou no momento da alienação dos bens, a crédito da conta "Lucros acumulados".

f) **Ativos em andamento**
As controladas diretas e indiretas ABK, Levian, Park Shopping Administradora, Send, Sulishopping e Poli Empreendimentos, então únicas detentoras dos shopping centers, alteraram em 31 de março de 2007 a prática contábil para a avaliação de terrenos, edificações e instalações relacionados com as operações de shopping centers, de custo de aquisição para valor de mercado, com base em laudos técnicos elaborados por empresa especializada, conforme descrito na nota explicativa nº 9.

g) **Bens destinados à venda**
Demonstrados ao custo de aquisição ou valor líquido de realização, dos dois o menor.

h) **Outros ativos (circulante e não circulante)**
Os outros ativos são demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

i) **Imposto de renda e contribuição social**
A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, sobre os prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social e sobre a reserva de reavaliação de edificações e instalações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos foram limitados a 30% do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não-cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins.

j) **Outros passivos (circulante e não circulante)**
Os passivos circulante e não circulante são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas de encerramento dos exercícios.

k) **Provisão para contingências**
A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Sociedade e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se à vida útil dos bens do ativo imobilizado, às projeções preparadas para a realização do saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos e às provisões para créditos de liquidação duvidosa e para contingências.

l) **Provisão para contingências**
Constituía para as causas cujas probabilidades de perda são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela Administração da Sociedade e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da Administração em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

m) **Reconhecimento de receitas, custos e despesas**
As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de alugueis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. Em consonância com o pronunciamento nº 6, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, as receitas dos alugueis foram reconhecidas de forma linear de acordo com os prazos dos contratos.

n) **"Impairment" sobre ativos de longo prazo**
De acordo com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável, na elaboração das demonstrações financeiras, a Sociedade analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais evidências, a Sociedade estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Sociedade reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo ("impairment" ou deterioração). Para os ativos registrados pelo custo, a redução no valor recuperável é registrada ao resultado do período. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ativo, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada. A Sociedade efetuou a análise do valor de recuperação dos ativos e não identificou situações que requerem o reconhecimento em 31 de dezembro de 2009 e de 2008.

o) **Ajuste a valor presente**
De acordo com o CPC 02 - Ajuste a Valor Presente, a Sociedade avaliou os ativos e passivos monetários de longo prazo sujeitos à avaliação a valor presente, e também os de curto prazo, quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Em 31 de dezembro de 2009, não foi registrado ajuste a valor presente. Quando necessário o reconhecimento, o ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita ou implícita dos respectivos ativos e passivos. Dessa forma, os juros embutidos nas receitas, despesas e custos associados a esses ativos e passivos são descontados com o intuito de reconhecer os benefícios ou encargos com o regime de competência. Posteriormente, se reconhecido o ajuste a valor presente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

o) **Consolidação**
As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da CVM, sendo as principais descritas nos itens anteriores, e incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas. Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, os saldos entre as sociedades consolidadas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Sociedade nas controladas. As controladas consolidadas são as seguintes:

	Tipo de participação	Participação no capital - %
Controladas diretas:		
Levian	Integral	100
Atlas	Integral	100
Controladas indiretas:		
ABK	Integral	99,28
Poli Empreendimentos	Proporcional	50
Park Shopping Administradora	Integral	100
Send	Integral	100
Manzanra	Proporcional	30
Nova União	Integral	100
Sulishopping	Integral	100
1 Park	Integral	100
Wass	Integral	100
Energy	Integral	100
GSB Administradora	Integral	100
ASG Administradora	Integral	100
Lux	Integral	100
Lumen	Integral	100
Securis	Integral	100
Delta	Integral	100
Brassul	Integral	100
Intesp	Integral	100
PP	Integral	100
Paulis	Integral	100
Fonte	Integral	100
Zuz	Integral	100
Premium Outlet	Integral	100
Jud	Integral	100
Vul	Integral	100
BR Outlet	Integral	100
Cly	Integral	100
Bud	Integral	100
Bac	Integral	100
Sale	Integral	100
Ast	Integral	100
Vide	Integral	100
General Shopping Finance Limited	Integral	100

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Caixa	6	5	180	316
Bancos	22	53	5.489	73.273
Aplicações financeiras:				
Banco Industrial e Comercial S.A. (a)	-	2.642	-	2.642
Banco Itaú - Invest Fix (b)	912	186	5.038	2.311
Banco Banif S.A. (c)	1.029	-	1.436	-
Banco Tricity S.A. (d)	-	15.456	-	15.456
Total	1.969	18.342	12.143	93.998

(a) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 0,92%.

(b) Aplicação automática de valores em conta corrente de liquidez imediata, cujos rendimentos estão atrelados a 20% de variação do DI - Depósitos Interfinanceiros.

(c) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 105% do CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

(d) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 100% do CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

As aplicações financeiras são investimentos com prazo de resgate inferior a 90 dias, constituídos de títulos de alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

8. INVESTIMENTOS

	Participação %	Quantidade de ações/cotas detidas	Capital social	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)	Resultado da equivalência patrimonial	Saldos dos investimentos	
							2009	2008
Controladas diretas:								
Levian	100	135.591.570	135.367	34.202	153.537	34.202	153.537	119.308
Atlas	100	3.268.672	3.816	7.860	16.784	7.860	16.784	8.951
General Shopping Finance	100	50.000	81	-	81	-	81	81
Total								
Controladas indiretas:								
Levian:								
ABK	99,28	55.180.893	54.952	5.742	56.200	-	56.200	137
Poli Empreendimentos	50	425.000	1.193	749	17.008	-	17.008	137
Park Shopping Administradora	100	50.000	50	4.745	(28.738)	-	4.745	137
Send	100	46.342.045	46.342	2.427	(4.711)	-	2.427	137
Manzanra	30	1	1	-	(1)	-	-	137
Nova União	100	4.322.000	4.322	1.016	3.185	-	3.185	137
Uniplaza	100	21.215.243	21.215	2.934	26.889	-	26.889	137
Sulishopping	100	10.000	10	(103)	9.641	-	9.641	137
Lux	100	10.000	10	890	271	-	271	137
Lumen	100	10.000	10	256	368	-	368	137
Securis	100	10.000	10	(1)	9	-	9	137
Delta	100	10.000	10	293	(46.825)	-	293	137
Intesp	100	10.000	10	327	1.407	-	1.407	137
PP	100	10.000	10	113	981	-	981	137
Paulis	100	10.000	10	1.726	(3.837)	-	1.726	137
Fonte	100	10.000	10	(97)	(321)	-	(97)	137
Premium Outlet	100	10.000	10	(1)	10	-	10	137
BR Outlet	100	10.000	10	1.226	1.236	-	1.226	137
Vul	100	10.000	10	(1)	10	-	(1)	137
Zuz	100	10.000	10	2.893	101.913	-	2.893	137
Jud	100	10.000	10	(1)	10	-	(1)	137
Cly	100	10.000	10	5.997	32.677	-	5.997	137
Bud	100	10.000	10	(1)	10	-	(1)	137
Bac	100	10.000	10	(288)	(313)	-	(288)	137
Sale	100	9.000.000	9.000	1.491	13.224	-	1.491	137
Brassul	100	10.000	10	1.521	2.712	-	1.521	137
Atlas:								
Ast	100	10.000	10	43	52	-	43	52
1 Park	100	10.000	10	2.046	2.571	-	2.046	2.571
Wass	100	10.000	10	1.027	2.918	-	1.027	2.918
Energy	100	10.000	10	3405	12.354	-	3405	12.354
Vide	100	10.000	10	1.873	(959)	-	1.873	(959)
GSB Administradora	100	20.000	20	70	210	-	70	210
ASG Administradora	100	20.000	20	-	-	-	-	-

A movimentação dos investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2008	128.340	128.340
Resultado da equivalência patrimonial	42.062	42.062
Saldos em 31 de dezembro de 2009	170.402	170.402

9. IMOBILIZADO

		2009		2008	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo reavaliado	Depreciação acumulada	Custo residual	Custo residual
Terrenos	-	234.551	234.551	258.453	258.453
Edificações	2	451.572	(21.921)	429.651	376.010
Instalações	10	9.299	(2.494)	6.805	11.383
Móveis e utensílios	10	1.038	(644)	394	412
Máquinas e equipamentos	10	1.650	(1.320)	330	292
Veículos	20	18	(16)	2	3
Computadores e periféricos	20	810	(264)	546	625
Benefícios em proveito de terceiros	10	6.345	(2.193)	4.152	4.844
Obras em andamento	-	30.072	-	30.072	58.644
Total	-	735.355	(28.852)	706.503	710.666

Em 31 de março de 2007, a Sociedade, baseada em laudo preparado pelos peritos avaliadores independentes DLR Engenheiros Associados Ltda., registrou reavaliação das contas de terrenos, edificações e instalações. Como resultado, houve um acréscimo patrimonial de R\$ 81.822 (representado pelo montante de reavaliação de R\$ 105.118, deduzido do saldo do imposto de renda e da contribuição social diferidos de R\$ 23.296), tendo como contrapartida a conta "Reserva de reavaliação", no patrimônio líquido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos de R\$ 23.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, ou quando de outra forma indicado)

12. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Empresa controlada:	Vencimento		Consolidado	
	Moeda R\$	final	2009	2008
Nova União (a)	R\$	2016	14.082	15.776
ABK (b)	R\$	2018	87.964	91.158
Levian (b)	R\$	2018	87.964	91.158
Bac (c)	R\$	2018	63.039	69.756
Total			253.049	267.848
Circulante			18.447	18.532
Não circulante			234.602	251.296

(a) Em abril de 2006, a controlada Nova União efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI's, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do terreno onde está localizado o estacionamento do Internacional Guarulhos Shopping Center, atualmente locado à controlada I Park. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 15.586, dos quais R\$ 1.415 foram retidos na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, classificados nos ativos circulante e não circulante. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais de R\$ 208 (até maio de 2016), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Em garantia das CCIs foram concedidos: (a) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 4.322; (b) penhor, outorgado pela I Park, da totalidade da receita do estacionamento; (c) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (d) penhor das ações da Nova União. Em 31 de dezembro de 2009, há R\$ 3.823 classificado no passivo circulante e R\$ 10.259 no passivo não circulante relacionados a essa operação.

(b) Em junho de 2008, as controladas ABK e Levian efetuaram uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI's, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 180.000. O montante captado será pago em 119 parcelas mensais (até junho de 2018), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual da Taxa Referencial - TR. Em garantia das CCIs foram concedidos: (a) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 201.829; (b) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (c) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Ciy. Os custos de captação das CCIs estão sendo deduzidos do principal no montante de R\$ 376 e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear.

(c) Em dezembro de 2008, a controlada Bac efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI's, para a securitização dos recebíveis de aluguéis dos imóveis onde estão localizados a fração de 100% do Suzano Shopping, 50% do Santana Parque Shopping e 85,5% do Cascavel JI Shopping. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 73.934. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais (até janeiro de 2019), acrescidas de juros de 12% ao ano e da atualização anual do Índice Geral de Preço ao Mercado - IGP-M. Em garantia das CCIs foram concedidos: (a) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R\$ 168.867; (b) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (c) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Zuz. Os custos de captação das CCI estão sendo deduzidos do principal no montante de R\$ 6.053 (R\$ 801 no passivo circulante e R\$ 4.814 no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2009) e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear.

A composição da parcela de longo prazo em 31 de dezembro de 2009, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	2009	2008
2011	-	18.677
2012	-	21.661
2013	-	25.146
Após 2013	-	169.118
Total	-	234.602

A movimentação das CCI no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 é como segue:

Saldos em 31 de dezembro de 2008	267.848
Pagamentos - principal	(27.332)
Encargos financeiros incorridos no exercício	27.820
Saldos em 31 de dezembro de 2009	253.049

13. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE IMÓVEIS

	2009	2008
Olivetti do Brasil S.A.	-	345
Senpar (a)	-	4.609
Uniplaza (b)	4.000	4.000
Direito de uso de imóvel - Shopping Light (c)	2.197	3.198
Associação Claretiana	-	140
Total	6.197	12.292
Circulante	5.416	9.875
Não circulante	781	2.417

(a) Em 7 de dezembro de 2007, foi adquirido um terreno na cidade de Itupeva destinado à construção de um shopping center por R\$ 18.915, que foram pagos da seguinte forma: (i) R\$ 1.891 à vista e (ii) o restante no montante de R\$ 17.024 pagos conforme cronograma físico-financeiro da obra. Em janeiro de 2008, ocorreu a efetiva transferência do terreno. As obras encerraram-se no primeiro semestre de 2009, com a inauguração do Shopping Outlet Premium.

(b) Em 28 de dezembro de 2007, foram adquiridas 100% das cotas da empresa Uniplaza - Empreendimentos, Participações e Administração de Centros de Compra Ltda., a serem pagas da seguinte forma: (i) R\$ 39.000 à vista e (ii) R\$ 4.000 com vencimento em 11 de janeiro de 2010. Em janeiro, a Administração repactuou esta dívida para que o montante seja pago em 10 parcelas, sendo a primeira em janeiro de 2010.

(c) Em 6 de junho de 2007, a Sociedade assumiu o compromisso de pagar R\$ 5.589 pelo direito de uso de 50,1% do Shopping Light. O referido direito possui prazo de 42 anos e será pago até 2014.

14. IMPOSTOS PARCELADOS

	2009	2008
PIS e Cofins	3.563	2.598
INSS	938	1.105
ISS	5	56
Imposto de renda e contribuição social	3.975	269
Total	8.481	3.934
Circulante	575	322
Não circulante	7.906	6.742

Em 2009, a Sociedade ingressou no parcelamento de débitos tributários em consonância com a Lei nº 11.941/09 e no parcelamento simplificado de débitos tributários, como segue:

	REFIS 4		Parcelamento simplificado		Total				
	Principal	Multa	Juros	Subtotal					
PIS e Cofins	3.186	62	96	3.344	170	34	15	219	3.563
INSS	938	-	-	938	-	-	-	-	938
ISS	-	-	-	-	5	-	-	-	5
Imposto de renda e contribuição social	2.413	191	269	2.873	856	171	75	1.102	3.975
Total	6.537	253	365	7.155	1.031	205	90	1.326	8.481

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Para todas as questões que estão sendo contestadas é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, com base na avaliação dos consultores jurídicos externos. Os montantes provisionados incluem aqueles relativos a questões fiscais, cíveis e trabalhistas. Não há depósitos judiciais vinculados a essas contingências. A composição das contingências é como segue:

	2009	2008
Trabalhistas (a)	201	300
Cíveis (b)	314	314
Fiscais: (c)		
PIS	1.612	1.913
Cofins	5.166	6.127
Total	7.293	8.654

(a) Referem-se a processos envolvendo pedidos de responsabilidade subsidiária, horas extras e reconhecimento de vínculo empregatício.

(b) Referem-se a processos por danos materiais e morais, ações renovatórias de contratos de locação, ações de cobrança e ações de rescisão contratual.

(c) Referem-se à provisão constituída para fazer face ao PIS e à Cofins sobre contratos de locação de espaços para lojas nos shopping centers, pelas controladas ABK e Levian, e não recolhidos nos últimos exercícios. A Administração, com base na opinião de seus consultores jurídicos externos, entende que esses tributos não incidiram sobre essas operações antes da reorganização societária mencionada na nota explicativa nº 1, tendo em vista que as operações foram recebidas por meio de condomínio civil. Não há ação judicial relacionada a essa provisão.

A Administração entende que o caixa gerado em suas operações será suficiente para honrar o pagamento dessas contingências, mesmo se exigidas no curto prazo. Além disso, a Sociedade poderá fazer uso dos parcelamentos fiscais disponíveis ou de linhas de financiamento de instituições financeiras (informação não auditada).

Em 31 de dezembro de 2009, a Sociedade possui, ainda, outras ações em andamento, de aproximadamente, R\$ 7.100, cujas probabilidades de perda foram classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos externos e para as quais nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações financeiras.

Periodicamente, as ações são reavaliadas e as provisões são complementadas, quando necessário.

A movimentação da provisão para contingências no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 é como segue:

	2008	Reversões	Encargos	2009
Trabalhistas	300	(99)	-	201
Cíveis	314	-	-	314
Fiscais:				
PIS	1.913	(444)	143	1.612
Cofins	6.127	(1.422)	461	5.166
Total	8.654	(1.965)	604	7.293

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Controladora
Em 31 de dezembro de 2009, o capital social da Sociedade é de R\$ 317.813.400,00, dividido em 50.480.600 ações ordinárias sem valor nominal.

A Sociedade está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 65.000.000 de ações nominativas, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá, também, estabelecer as condições de emissão, inclusive preço, prazo e forma de integralização. A Sociedade poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado. Adicionalmente, a critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) venda em bolsa ou por meio de subscrição pública; ou (b) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado. Por fim, a Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, funcionários ou pessoas naturais que prestem serviços à Sociedade ou a sociedades controladas pela Sociedade, direta ou indiretamente.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido anual ajustado nos termos da legislação societária.

17. CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	2009	2008
Depreciações	(9.802)	(12.003)
Pessoal	(1.966)	(2.569)
Serviços de terceiros	(7.110)	(4.658)
Custo de ocupação	(9.187)	(6.416)
Total	(27.465)	(25.646)

18. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	2009	2008
IPTU	(17)	(7)
Comercialização	-	(967)
Despesa com depreciação e amortização	(318)	(162)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(777)
Publicidade e propaganda	(68)	(802)
Conservação de instalações	-	(31)
Materiais	(67)	(117)
Energia elétrica	(33)	-
Despesas com pessoal	(4.922)	(6.008)
Despesas com serviços de terceiros	(2.785)	(5.499)
Viagens e estadias	(113)	(569)
Telefone	(313)	(254)
Outras	(1.589)	(455)
Total	(10.205)	(13.904)

19. RESULTADO FINANCEIRO

	2009	2008
Receitas financeiras:		
Juros de aplicações financeiras	286	1.248
Juros ativos	192	136
Descontos financeiros	-	15.173
Total	478	1.384
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(7.617)	(6.836)
Juros passivos	-	(894)
Variação cambial	-	(83)
Multas sobre impostos em atraso	-	(2.805)
Outros	(739)	(45)
Total	(8.356)	(7.858)
Total	(7.878)	(6.474)

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade e autorizadas para emissão em 19 de março de 2010.

A DIRETORIA
Gerente Contábil: Régis Evandro Bachega
CRC SP 246232/O-6

PARÊCER DO CONSELHO FISCAL

"O Conselho Fiscal no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício encerrado em 31/12/2009. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o Parecer dos auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supra citados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária."

São Paulo, 19 de março de 2010
Paulo Alves Flores
Conselheiro Fiscal

Antonio Carlos Pereira Fernandes Lopes
Conselheiro Fiscal

Bruno Piacentini
Conselheiro Fiscal

PARÊCER DOS AUDITORES INDEPENDENTES
de transações e os sistemas contábil e de controles internos das Sociedades; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgadas; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, controladora e consolidada, da General Shopping Brasil S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

(a) O empréstimo ao acionista está sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês. Não há prazo previsto para o recebimento.
(b) Valor antecipado para a CSA como garantia da operação com CCIs, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 (a).
(c) Na reorganização societária, o capital social da controlada Park Shopping Administradora foi reduzido e está sendo devolvido à entidade acionista SAS Ventures LLC em 15 parcelas iguais e semestrais, desde 14 de setembro de 2007. Sobre o total da dívida incidiram variações cambiais com base no dólar norte-americano e encargos financeiros de 10,5% ao ano.
(d) Empréstimos para capital de giro captados da empresa Mensiscal Participações Ltda., sujeito a encargos financeiros de 1% ao mês.
(e) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.

São Paulo, 19 de março de 2010
Paulo Alves Flores
Conselheiro Fiscal

Antonio Carlos Pereira Fernandes Lopes
Conselheiro Fiscal

Bruno Piacentini
Conselheiro Fiscal

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A principal fonte de receitas da Sociedade e de suas controladas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Sociedade e de suas controladas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Sociedade e de suas controladas estão apresentados a seguir:

- Risco de crédito: A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Sociedade e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída conforme a nota explicativa nº 2 (b).
- Risco de variação de preço: As receitas da Sociedade e de suas controladas são substancialmente decorrentes de aluguéis de lojas do IGP-DI, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.
 - Risco de taxas de juros: Empréstimos para capital de giro e cédulas de crédito imobiliário - as controladas da Sociedade possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas notas explicativas nº 11 e nº 12, sobre os quais incidem taxas médias de juros de até 14,45% ao ano. Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessas transações.
 - Contas a pagar por aquisição de imóveis - as controladas da Sociedade possuem saldos a pagar com empresas não relacionadas relativos à aquisição de imóveis para a aquisição do Shopping Unimat e do Shopping Light conforme detalhado na nota explicativa nº 13, sobre os quais incidem encargos financeiros baseados na variação de índices gerais de preços. Não foi contratado nenhum instrumento financeiro para efeito de mudança das taxas de juros para fixar as taxas dessas transações.
 - Risco de variação da taxa de câmbio: A Sociedade, por meio de controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes relacionadas controladas em moeda estrangeira no montante de R\$ 12.718. O risco vinculado a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nas taxas de câmbio que possam aumentar os saldos desses passivos. Não existem ativos denominados em moeda estrangeira. A controlada da Sociedade não tem pactuados contratos de derivativos para cobertura ("hedge") desse risco.
- Risco de mercado: Os instrumentos financeiros ativos e passivos, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência deste, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, aproximam-se substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

Análise de sensibilidade - Empréstimos, financiamentos e CCI's
A análise de sensibilidade do instrumento financeiro mencionado anteriormente, a Sociedade desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Sociedade, conforme descrito a seguir:
Cenário base: manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2009.
Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2009.
Cenário remota: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2009.

Premissas
Como descrito anteriormente, a Sociedade entende que está exposta principalmente ao risco de variação do CDI, IGP-M e TR, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, financiamentos e CCI's contratados. Nesse sentido, no quadro a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

	Cenário base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração da taxa do CDI	9,87%	12,34%	14,81%
Deterioração do IGP-M	-1,71%	-1,28%	-0,88%
Deterioração da TR	0,71%	0,89%	1,07%

Operação	Risco	Provável (i)	Possível (ii)	Remota (iii)
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do CDI	Alta do CDI	2.291	2.864	3.436
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IGP-M	Alta do IGP-M	40.933	51.166	61.400
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	112.026	140.033	168.039

23. COBERTURA DE SEGUROS (informação não auditada)

A Sociedade e suas controladas mantêm cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades cíveis. Em 31 de dezembro de 2009, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segura
Responsabilidade civil	2.220
Compreensivo de incêndio comum	791.980
Lucros cessantes	139.682
Demora em pagamento	66.643
Operações de shopping center	105.729
Danos morais	31.011
Danos materiais	237.279
Empregador	18.218

24. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

No exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram pagos aos administradores da Sociedade benefícios de curto prazo (ordenados, salários e contribuições para a seguridade social, participação nos lucros, assistência médica, habitação, bens ou serviços gratuitos ou subsidiados) de R\$ 3.765. O montante do exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram provisionadas R\$ 500 referentes a bônus e prêmios.

Não foi pago nenhum valor a título de: (a) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (b) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço ou outras licenças, jubileu ou outros benefícios por anos de serviço); (c) remuneração de longo prazo; e (c) remuneração baseada em ações.
Em Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em 20 de abril de 2009, foi aprovada a remuneração global de R\$ 5.500 para o exercício de 2009.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 19 de janeiro de 2010, foi protocolado na CVM o pedido de registro da oferta pública de distribuição das Cédulas de Créditos Imobiliários. A operação, se concretizada, envolverá a oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") no valor de aproximadamente R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e prazo de 120 meses a serem emitidos pela companhia securitizadora RB Capital Securitizadora S.A. e distribuídos pela SOCOFA - Sociedade Corretora Paulista S.A. A operação ainda está sujeita a diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, o registro da oferta pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a formalização de autorizações societ