General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

RELATÓRIO 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 2010.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

Na análise econômica (macro e micro, muito importantes nas ferramentas de planejamento e modelagem de projetos internas à Companhia), trabalhamos ainda com o crescimento do varejo de forma geral, mas já desacelerado em relação aos exercícios anteriores. Tal desaceleração adviria tanto do "efeito de base matemática" quanto das medidas de combate à inflação, o que é definitivamente desejado para a manutenção da renda das classes médias e baixas.

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

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

Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping Brasil é uma das maiores empresas brasileiras de propriedade e administração de shopping centers em seus diversos modelos, com 190.100 m2 de área bruta locável própria em 13 shopping centers com participação média de 84,3%, 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 rentabilização de nossos shopping centers por suas receitas locatícias 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 locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista. Nosso foco principal é o de locatários varejistas que atendam às classes de consumo B e C.

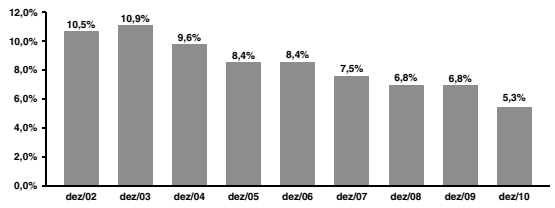
Nossas atividades são de (i) planejamento e administração de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas) com participação em suas vendas; (iii) locação de espaços publicitários e promocionais ("merchandising"); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento 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).

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.

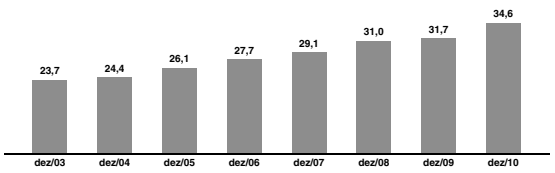
Analisando os fundamentos macroeconômicos, o consumo se sustenta sobre renda e crédito. Trabalhamos com o crescimento do varejo de forma geral, mas já desacelerado em relação aos exercícios anteriores. Tal desaceleração adviria tanto do "efeito de base matemática" quanto das medidas de combate à inflação, o que é definitivamente desejado para a manutenção da renda das classes médias e baixas.

Evolução da Taxa de Desocupação (meses de dezembro)



Fonte: PME-IBGE - Elaboração: GSB

Massa de Rendimento Real Habitual dos Ocupados (1) (meses de dezembro)



Fonte: PME-IBGE - Elaboração: GSB

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

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

São Paulo, 24 de março de 2011 - A General Shopping Brasil S.A. [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shopping centers do Brasil, anuncia seus resultados do 4º trimestre e do ano de 2010 (4T10 e 2010). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS (*International Financial Reporting Standards*). As comparações referem-se ao 4º trimestre e ao ano de 2009 (4T09 e 2009), exceto onde indicado de outro modo.

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

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

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R$ mil	4T09	4T10	Var.	2009	2010	Var.
Receita Bruta Total	**32.108**	**36.177**	**12,7%**	**111.820**	**126.726**	**13,3%**
Aluguel (Shoppings)	25.060	28.017	11,8%	87.965	99.303	12,9%
Serviços	7.048	8.160	15,8%	23.855	27.423	15,0%
NOI Consolidado	**25.681**	**29.032**	**13,0%**	**85.636**	**100.615**	**17,5%**
EBITDA Ajustado	**22.755**	**23.266**	**2,2%**	**73.779**	**81.761**	**10,8%**
Resultado Líquido Ajustado	**7.619**	**(14.421)**	**(289,3%)**	**25.835**	**(11.308)**	**(143,8%)**
FFO Ajustado	**10.827**	**(11.612)**	**(207,3%)**	**35.956**	**(1.486)**	**(104,1%)**
Margem NOI	88,3%	87,9%	(0,4 p.p.)	85,2%	86,6%	1,4 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	78,2%	70,4%	(7,8 p.p.)	73,4%	70,4%	(3,0 p.p.)
Margem Resultado Líquido Ajustado	26,2%	(43,7%)	(69,9 p.p.)	25,7%	(9,7%)	(35,4 p.p.)
Margem FFO Ajustado	37,2%	(35,2%)	(72,4 p.p.)	35,8%	(1,3%)	(37,1 p.p.)
Receita Bruta por m²	172,11	190,31	10,6%	611,18	671,84	9,9%
NOI por m²	137,66	152,72	10,9%	468,07	533,42	14,0%
EBITDA Ajustado por m²	121,97	122,39	0,3%	403,26	433,46	7,5%
Resultado Líquido Ajustado (m²)	40,84	(75,86)	(285,7%)	141,21	(59,95)	(142,5%)
FFO Ajustado por m²	58,04	(61,08)	(205,3%)	196,53	(7,88)	(104,0%)
ABL Própria - Média do Período (m²)	186.557	190.100	1,9%	182.957	188.624	3,1%
ABL Própria - Final do Período (m²)	186.557	190.100	1,9%	186.557	190.100	1,9%

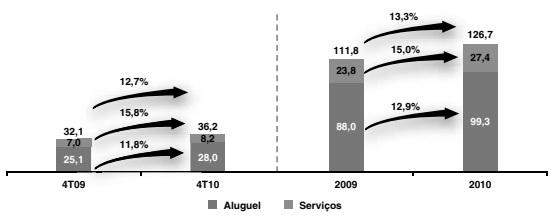
RECEITA BRUTA

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

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

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

Evolução da Receita Bruta (R$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

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

Composição da Receita de Aluguéis

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

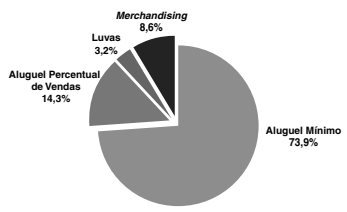
No 4T10, as receitas de aluguel mínimo cresceram R$ 1,7 milhão, ou 7,7% em relação ao 4T09. Este acréscimo foi decorrente principalmente do aumento da participação da Companhia no Outlet Premium São Paulo de 30% para 50%. Além disso, os reajustes anuais e o crescimento real dos aluguéis contribuíram para este crescimento. Comparando o ano de 2010 com 2009, o crescimento foi de R$ 6,5 milhões, ou 9,1%.

O aluguel percentual de vendas cresceu 34,4% na comparação do 4T10 com o 4T09. Este crescimento foi decorrente da alteração na participação no Outlet Premium e do aumento de vendas dos lojistas, refletindo a performance do varejo. Considerando 2010 em relação a 2009, o acréscimo foi de 48,5%.

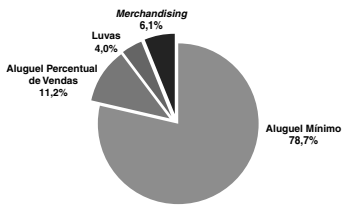
Os aluguéis temporários (*Merchandising*) totalizaram R$ 2,4 milhões no 4T10, crescimento de R$ 0,8 milhão, ou 47,2% acima do registrado no 4T09, e R$ 6,1 milhões em 2010, acréscimo de 24,4% em comparação com 2009.

As receitas de aluguel mínimo, incluindo a linearização da receita, representaram 73,9% da receita total de aluguéis no 4T10. Em 2010, representaram 78,7%.

Receita de Aluguéis 4T10



Receita de Aluguéis 2010



RECEITA DE SERVIÇOS

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

Composição da Receita de Serviços

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

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

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

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

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

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

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

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

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

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

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

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

Custo de Pessoal

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

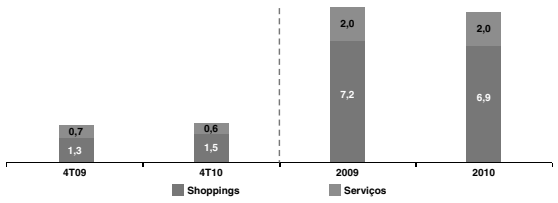
Custo de Depreciação

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

Custo de Ocupação

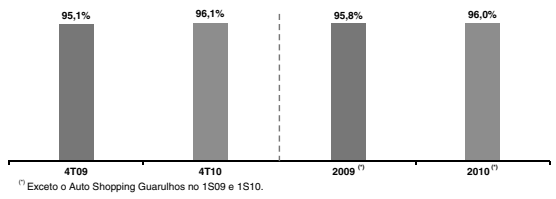
Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R$ 2,1 milhões, R$ 0,1 milhão ou 5,9% maior que no 4T09. Em 2010, este montante foi de R$ 8,9 milhões, um decréscimo de R$ 0,3 milhão comparado com 2009.

Custo de Ocupação (R$ milhões)



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

Evolução da Taxa de Ocupação



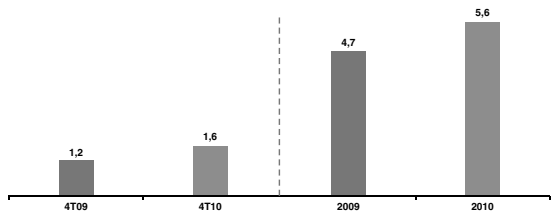
(*) Exceto o Auto Shopping Guarulhos no 1S09 e 1S10.

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

Custo de Serviços de Terceiros

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

Custos com Serviços de Terceiros (R$ milhões)



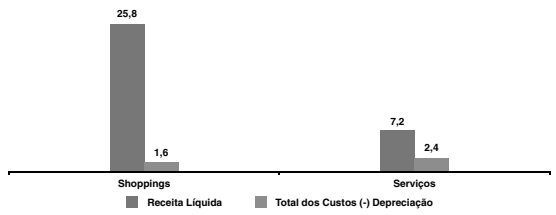
LUCRO BRUTO

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

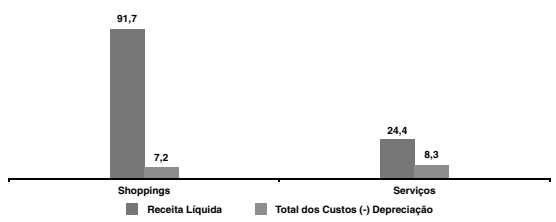
No 4T10, o NOI consolidado da Companhia foi de R$ 29,0 milhões representando um crescimento de 13,0% em relação ao 4T09. O NOI das operações de Shopping Center foi de R$ 24,2 milhões e o de Serviços foi de R$ 4,8 milhões.

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

NOI - 4T10 (R$ milhões)



NOI - 2010 (R$ milhões)



DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

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

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

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

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

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

Continua...

...Continuação

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Despesas Gerais e Administrativas

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

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

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

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

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

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

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

Outras Receitas Operacionais

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

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

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

Resultado Financeiro Líquido

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

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (corrente e diferido)

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

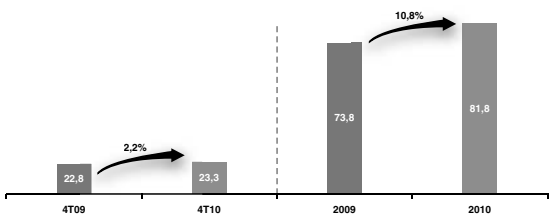
RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

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

EBITDA AJUSTADO

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

EBITDA Ajustado (R$ milhões)



Reconciliação do EBITDA Ajustado

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

ESTRUTURA DE CAPITAL

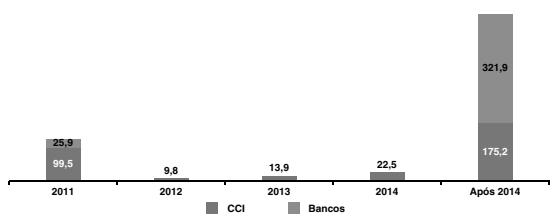
O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2010 totalizou R$ 668,7 milhões. Em 30 de setembro de 2010 este endividamento era de R$ 330,8 milhões.

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

R$ milhões

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

Cronograma de Amortização (R$ milhões)



EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objeto de auditoria 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 479 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 nº 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 2010 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.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E EM 1º DE JANEIRO DE 2009 (Em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP) 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	Consolidado (BR GAAP e IFRSs) 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.473	1.969	18.342	334.045	12.143	93.998
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	-	-	457	370	379
Contas a receber	6	-	-	-	24.643	24.515	20.300
Impostos a recuperar	7	464	444	900	2.113	1.411	1.495
Bens destinados à venda	13	-	-	-	-	25.394	-
Aplicações financeiras vinculadas	5	-	-	-	-	3.079	118.175
Outras contas a receber	9	782	87	182	14.648	1.759	1.305
Total do ativo circulante		2.719	2.500	19.424	375.906	68.671	235.652
NÃO CIRCULANTE							
Contas a receber	6	-	-	-	1.699	1.418	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	-	-	798	933	1.054
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25	-	-	-	12.588	12.621	12.642
Partes relacionadas	8	18.452	363.965	320.429	19.368	15.680	12.067
Depósitos e cauções		-	-	-	978	764	642
Aplicações financeiras vinculadas	5	-	-	-	10.610	7.719	7.000
Investimentos	10	507.651	155.355	113.293	-	-	-
Propriedades para investimento	11	-	-	-	699.919	691.862	694.853
Imobilizado	12	6.348	4.454	4.121	18.066	14.641	15.813
Intangível	14	429	-	-	30.901	31.023	31.240
Total do ativo não circulante		532.880	523.774	437.843	794.927	776.661	775.311
TOTAL DO ATIVO		**535.599**	**526.274**	**457.267**	**1.170.833**	**845.332**	**1.010.963**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP) 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	Consolidado (BR GAAP e IFRSs) 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
CIRCULANTE							
Fornecedores		225	397	907	3.858	4.554	13.461
Empréstimos e financiamentos	15	10.450	30.014	47.489	25.856	62.070	216.156
Contas a pagar - compra de imóveis	17	-	-	-	969	5.416	9.875
Salários, encargos sociais e prêmios		1.540	1.137	1.473	1.921	1.556	1.694
Impostos, taxas e contribuições		196	138	94	15.243	34.683	19.078
Impostos parcelados	18	294	172	-	6.155	575	325
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	16	-	-	-	99.500	18.447	16.552
Partes relacionadas	8	150.484	110.103	48.558	14.848	18.128	26.178
Outras contas a pagar		897	1.300	700	4.029	5.066	9.279
Total do passivo circulante		164.086	143.261	99.221	172.379	150.495	312.598
NÃO CIRCULANTE							
Empréstimos e financiamentos	15	-	544	-	321.915	6.695	20.741
Receitas de cessões a apropriar		-	-	-	14.014	13.077	11.397
Impostos parcelados	18	399	-	-	21.764	7.906	3.674
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25	-	-	-	41.898	42.014	42.140
Contas a pagar - compra de imóveis	17	-	-	-	116	781	2.417
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	19	-	-	-	6.210	7.293	8.654
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	16	-	-	-	221.423	234.602	251.296
Total do passivo não circulante		399	544	-	627.340	312.368	340.319
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social	20	317.813	317.813	317.813	317.813	317.813	317.813
Reserva de reavaliação em controladas		58.740	58.906	59.130	108.535	108.701	108.925
Reserva de lucros		-	5.750	-	-	-	-
Prejuízos acumulados		(5.439)	-	(18.897)	(55.234)	(44.045)	(68.692)
Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		371.114	382.469	358.046	371.114	382.469	358.046
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**535.599**	**526.274**	**457.267**	**1.170.833**	**845.332**	**1.010.963**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009

(Em milhares de reais - R$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP) 31/12/2010	31/12/2009	Consolidado (BR GAAP e IFRSs) 31/12/2010	31/12/2009
RECEITA LÍQUIDA	21	**-**	**-**	**116.159**	**100.557**
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	22	**-**	**-**	**(25.032)**	**(24.725)**
LUCRO BRUTO		**-**	**-**	**91.127**	**75.832**
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	23	(12.313)	(10.205)	(24.680)	(21.647)
Outras receitas operacionais, líquidas		19	444	5.445	8.061
Resultado da equivalência patrimonial	10	4.500	42.062	-	-
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL E ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		**(7.794)**	**32.301**	**71.892**	**62.246**
RESULTADO FINANCEIRO	24	**(3.561)**	**(7.878)**	**(73.111)**	**(23.332)**
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA		**(11.355)**	**24.423**	**(1.219)**	**38.914**
Imposto de renda e contribuição social correntes	25	-	-	(10.219)	(14.470)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	-	83	(21)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**(11.355)**	**24.423**	**(11.355)**	**24.423**
ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES		**(11.355)**	**24.423**	**(11.355)**	**24.423**
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO BÁSICO - R$		**(0,22)**	**0,48**	**(0,22)**	**0,48**

A Sociedade não possui itens de resultado abrangente no exercício corrente e no exercício anterior, exceto o lucro líquido do exercício, e, portanto, não está apresentando a demonstração do resultado abrangente.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009

(Em milhares de reais - R$)

	Controladora (BR GAAP) 31/12/2010	31/12/2009	Consolidado (BR GAAP e IFRSs) 31/12/2010	31/12/2009
RECEITAS				
Receita de serviços prestados	-	-	124.334	107.759
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(300)	(777)
	-	**-**	**124.034**	**106.982**
SERVIÇOS E MATERIAIS DE TERCEIROS				
Serviços de terceiros, materiais e outros	(4.812)	(4.949)	(27.861)	(26.538)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO	**(4.812)**	**(4.949)**	**96.173**	**80.444**
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	**(317)**	**(318)**	**(9.822)**	**(10.120)**
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) LÍQUIDO PRODUZIDO PELA SOCIEDADE	**(5.129)**	**(5.267)**	**86.351**	**70.324**
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado da equivalência patrimonial	4.500	42.062	-	-
Receitas financeiras	1.178	478	5.721	20.820
Outras	2	444	5.445	8.061
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	**551**	**37.717**	**97.517**	**99.205**
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal:				
Remuneração direta	4.251	3.602	7.287	5.805
Benefícios	1.323	432	1.768	1.112
FGTS	315	178	396	266
INSS	1.253	710	2.077	1.554
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	-	-	17.094	20.654
Municipais	25	16	1.418	1.239
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	4.739	8.356	78.832	44.152
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(11.355)	24.423	(11.355)	24.423
	551	**37.717**	**97.517**	**99.205**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em milhares de reais - R$)

	Capital social	Reserva de reavaliação em controladas	Reserva de retenção de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total atribuível aos acionistas controladores
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 (ORIGINALMENTE DIVULGADOS)	**317.813**	**80.626**	**-**	**(25.346)**	**373.093**
Ajustes decorrentes da adoção inicial das IFRSs	-	(21.496)	-	6.449	(15.047)
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2009	**317.813**	**59.130**	**-**	**(18.897)**	**358.046**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	24.423	24.423
Realização da reserva de reavaliação	-	(224)	-	224	-
Destinação dos efeitos da adoção das novas práticas contábeis	-	-	5.750	(5.750)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009	**317.813**	**58.906**	**5.750**	**-**	**382.469**
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(11.355)	(11.355)
Realização da reserva de reavaliação	-	(166)	-	166	-
Compensação dos prejuízos acumulados com a reserva de retenção de lucros	-	-	(5.750)	5.750	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010	**317.813**	**58.740**	**-**	**(5.439)**	**371.114**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Continua...

...Continuação

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (BR GAAP e IFRSs)	
	31/12/2010	**31/12/2009**	**31/12/2010**	**31/12/2009**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(11.355)	24.423	(11.355)	24.423
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	683	318	9.822	10.120
Custo residual dos ativos imobilizados e propriedade para investimento baixados	-	-	22.948	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	300	777
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	-	-	(1.866)	(1.965)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(83)	21
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI, bônus perpétuo e parcelamentos de impostos	3.574	4.587	75.220	47.571
Encargos financeiros sobre provisão para riscos	-	-	783	604
Variação cambial	-	-	3.689	(4.592)
Desconto financeiro em financiamentos	-	-	-	(15.173)
Resultado da equivalência patrimonial	(4.500)	(42.062)	-	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(709)	(4.992)
Impostos a recuperar	(20)	456	(702)	84
Outras contas a receber	(695)	95	(12.889)	(454)
Depósitos e cauções	-	-	(214)	(122)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Fornecedores	(172)	(510)	(696)	(8.907)
Impostos, taxas e contribuições	579	216	1.988	20.087
Salários, encargos sociais e prêmios	403	(336)	365	(138)
Receitas de cessões a apropriar	-	-	937	1.680
Outras contas a pagar	(403)	591	(1.037)	(4.222)
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(11.906)	(12.222)	86.501	64.802
Juros pagos	(3.638)	(4.546)	(36.220)	(31.992)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(15.544)	(16.768)	50.281	32.810
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimento de bens destinados à venda	-	-	25.394	-
Aquisição de propriedades para investimento, ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(3.006)	(651)	(43.464)	(31.134)
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	-	48	130
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	188	114.377
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(3.006)	(651)	(17.834)	83.373
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	15.000	15.774	395.368	22.062
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(35.044)	(32.737)	(82.474)	(201.570)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-	-	(3.700)	(772)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	-	-	(5.112)	(6.095)
Partes relacionadas	38.098	18.009	(6.968)	(11.663)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	18.054	1.046	297.114	(198.038)
Efeito da variação cambial em caixa e equivalentes de caixa	-	-	(7.659)	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**(496)**	**(16.373)**	**321.902**	**(81.855)**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No fim do exercício	1.473	1.969	334.045	12.143
No início do exercício	1.969	18.342	12.143	93.998
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**(496)**	**(16.373)**	**321.902**	**(81.855)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (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 shopping centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: (a) Levian Participações e Empreendimentos Ltda.; e (b) Atlas Participações Ltda.

A Sociedade negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla "GSHP3".

A controladora imediata e a controladora final da Sociedade é a Golf Participações Ltda., estabelecida no Brasil.

A sede da Sociedade está localizada em São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, conjunto 221.

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.

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.
- **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 50% das cotas do Outlet Premium**.**
- **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 imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 100% das cotas do Internacional Shopping Guarulhos.
- **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, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Shopping Light, Santana Parque Shopping, Suzano, Shopping do Vale e Outlet Premium.
- **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 95% de um terreno onde será desenvolvido o Shopping Sulacap no Rio de Janeiro.
- **Fundo de Investimento Imobiliário ("FII Top Center")** - cujo objetivo consiste: (a) na aquisição do imóvel que compõe o Shopping Center denominado Top Center; e (b) outro empreendimento imobiliário, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, visando auferir receitas por meio da valorização dos imóveis, da locação ou do arrendamento e das vendas dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.
- **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 Poli Shopping Osasco, do Prudente Parque Shopping, 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 a 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 estacionamentos 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, Unimart, Shopping do Vale e do Poli Shopping Osasco.
- **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 Poli Shopping Osasco.
- **Jud Administradora e Incorporadora Ltda. ("Jud")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Jud detém 100% das cotas do FII Top Center.
- **Levian Participações e Empreendimentos Ltda. ("Levian")** - tem por objeto a administração de bens próprios, a participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente, a Levian é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center e de 0,5% do Prudente Parque Shopping e do Poli Shopping Osasco.
  Atualmente, a Levian 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., Sulishopping Empreendimentos Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Manzanza 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 Quitado 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.
- **Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. ("Manzanza")** - 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. Em 1º de abril de 2010, a Paulis alienou o Top Center para o FII Top Center.
- **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 Prudente Parque Shopping.
- **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 48% de um imóvel que será utilizado para a construção de um shopping center na cidade de Barueri - 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")** - que 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")** - têm 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 Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, para o Cascavel JL Shopping, para o Shopping Light, para o Prudente Parque Shopping, para o Suzano Shopping, Santana Parque Shopping, Outlet Premium 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 imobiliárias, 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"), 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 2010.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade compreendem:

- As demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade e controladas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro *("International Financial Reporting Standards* - IFRSs") emitidas pelo "*International Accounting Standards Board* - IASB" e as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Consolidado - IFRSs e BR GAAP.
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora - BR GAAP.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Desta forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Sociedade optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

Nas Informações Trimestrais de 31 de março de 2011, a Sociedade reapresentará as suas Informações Trimestrais de 2010 de forma comparativa com as de 2009, a serem divulgadas em conjunto, como se esses novos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas já estivessem em vigor desde o início do exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir o valor justo de determinados instrumentos financeiros contra o resultado do exercício. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

A CVM, durante os anos 2009 e 2010, aprovou diversos pronunciamentos técnicos, interpretações e orientações técnicas emitidos pelo CPC, que alteraram determinadas práticas contábeis anteriormente adotadas no Brasil, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2010, retroativa a 1º de janeiro de 2009 (data de transição), para fins de comparação. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010 já contemplam a adoção desses normativos, e as demonstrações financeiras correspondentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009 e balanços de abertura levantados em 1º de janeiro de 2009 foram ajustados e reclassificados, a fim de considerar a aplicação desses normativos e tornar as demonstrações financeiras comparativas entre os exercícios divulgados.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Sociedade e controladas é como segue:

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são 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 mencionadas a seguir. Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, os saldos entre as empresas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Sociedade nas controladas. Os patrimônios líquidos e resultados da controladora e do consolidado não diferem em virtude da inexistência de resultados não realizados.

Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009, as empresas consolidadas são as seguintes:

	Tipo de participação	**31/12/2010 Participação no capital - %**	**31/12/2009 Participação no capital - %**	**01/01/2009 Participação no capital - %**
Controladas diretas:				
Levian	Integral	100	100	100
Atlas	Integral	100	100	100
Controladas indiretas:				
ABK	Integral	99,28	99,28	99,28
Poli Empreendimentos	Proporcional	50	50	50
Park Shopping Administradora	Integral	100	100	100
Send	Integral	100	100	100
Manzanza	Integral	100	30	30
Nova União	Integral	100	100	100
Sulishopping	Integral	100	100	100
I Park	Integral	100	100	100
Wass	Integral	100	100	100
Energy	Integral	100	100	100
GSB Administradora	Integral	100	100	100
ASG Administradora	Integral	100	100	100
Lux	Integral	100	100	100
Lumen	Integral	100	100	100
Securis	Integral	100	100	100
Delta	Integral	100	100	100
Brassul	Integral	100	100	100
Intesp	Integral	100	100	100
PP	Integral	100	100	100
Paulis	Integral	100	100	100
Fonte	Integral	100	100	100
Zuz	Integral	100	100	100
Premium Outlet	Integral	100	100	100
Jud	Integral	100	100	100
Vul	Integral	100	100	100
BR Outlet	Integral	100	100	100
Cly	Integral	100	100	100
Bud	Integral	100	100	100
Bac	Integral	100	100	100
Sale	Integral	100	100	100
Ast	Integral	100	100	100
Vide	Integral	100	100	100
General Shopping Finance	Integral	100	100	100
Uniplaza	Integral	100	-	-
FII Top Center	Integral	100	-	-

2.4. Investimentos em controladas

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 10).

2.5. Investimentos em empresas controladas em conjunto ("*joint ventures*")

Uma "*joint venture*" é um acordo contratual através do qual a Sociedade e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "***joint venture***" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em controladas em conjunto são registradas pelo método de consolidação proporcional, desde a data em que o controle é adquirido. De acordo com este método os ativos, passivos e receitas, custos e despesas, são integrado às demonstrações financeiras rubrica a rubrica na proporção do controle atribuível à Sociedade.

2.6. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais.

2.7. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras de cada controlada incluídas na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada controlada. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados, e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é pago ou incorrido. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da Controladora.

Continua...

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

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

Tradução das demonstrações financeiras de controladas no exterior

A controlada localizada no exterior ("General Shopping Finance") não possui corpo gerencial próprio, bem como independência administrativa, financeira e operacional.

Portanto, seus ativos e passivos e resultados são convertidos pelo seguinte método: (i) Os saldos ativos e passivos são convertidos à taxa de câmbio vigente na data de encerramento das demonstrações financeiras consolidadas; (ii) As contas de resultado (receitas e despesas) são convertidas pela taxa média mensais do câmbio, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na demonstração do resultado.

2.8. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes no fim do exercício. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.9. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e vencimento original igual ou inferior a 90 dias e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

2.10. Aplicações financeiras vinculadas

A Sociedade possui aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário - CDB e debêntures com remuneração pelo Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As aplicações estão vinculadas a compromissos assumidos nas operações de CCI e empréstimos, os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, conforme descrito na nota explicativa nº 5.

2.11. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração:

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Classificação:

Os instrumentos financeiros da Sociedade e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) Mensurados a valor justo por meio do resultado

Ativos e passivos financeiros mantidos para negociação, ou seja, adquiridos ou originados principalmente com a finalidade de venda ou de recompra no curto prazo. São contabilizadas no resultado as variações de valor justo e os saldos são demonstrados ao valor justo.

b) Empréstimos e recebíveis

Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das demonstrações financeiras, os quais são classificados como ativo não circulante. Os empréstimos e recebíveis da Sociedade correspondem aos empréstimos à coligada e controladas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras vinculadas, certificados de recebíveis imobiliários e outras contas a receber.

2.12. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Sociedade e controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro inclui:

- Dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor.
- Violação de contrato, como uma inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal.
- Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira.
- Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

2.13. Contas a receber e partes relacionadas

Registradas primeiramente pelos valores faturados com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidas.

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: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6.

2.14. Ajuste a valor presente

A Sociedade avaliou os ativos e passivos monetários de curto e longo prazo sujeitos à avaliação a valor presente.

Quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto 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.

2.15. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 11.

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

Os custos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização, como manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como um custo na demonstração de resultados do exercício a que se referem.

A propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

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 ou no momento da alienação dos bens, a crédito da conta "Lucros acumulados".

2.16. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 12, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.17. Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes e os grupos de ativos são classificados como mantidos para venda caso o seu valor contábil seja recuperado principalmente por meio de uma transação de venda e não através do uso contínuo. Essa condição é atendida somente quando a venda é altamente provável e o ativo não circulante (ou grupo de ativos) estiver disponível para venda imediata em sua condição atual. A Administração deve estar comprometida com a venda, a qual se espera que, no reconhecimento, possa ser considerada como uma venda concluída dentro de um ano a partir da data de classificação.

Os ativos não circulantes (ou o grupo de ativos) classificados como destinados à venda são mensurados pelo menor valor entre o contábil anteriormente registrado e o valor justo menos o custo de venda, e cessam sua amortização.

2.18. Intangível - consolidado

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.19. Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver.

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Sociedade que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

As unidades geradoras de caixa às quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução no valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução no valor recuperável. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução no valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução no valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

Até 31 de dezembro de 2008, os ágios fundamentados em expectativa de rentabilidade futura, determinada mediante projeção de avaliação econômica utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, foram amortizados, no prazo, na extensão e na proporção dos resultados projetados. A partir de 1º de janeiro de 2009, os ágios não são mais amortizados, porém submetidos a teste anual para análise de perda do seu valor recuperável.

Nas informações por segmento, demonstradas na nota explicativa nº 28, o ágio está alocado no segmento de aluguel.

A metodologia adotada para avaliação de recuperabilidade dos ágios fundamentados em expectativa de rentabilidade futura foi a preceituada pelos R.I.C.S (*The Royal Institution of Chartered Surveyors*) da Grã Bretanha e Appraisal Institute dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa a vir existir neste período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,56% e a taxa média de capitalização adotada no décimo ano do fluxo foi de 7,96%.

Em 31 de dezembro de 2010, as projeções quanto à expectativa de recuperação dos intangíveis nas operações indicam que nenhuma provisão para perda é requerida.

2.20. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis, excluindo o ágio

Os bens do imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda, decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado do exercício.

2.21. 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.

2.22. Outros passivos (circulante e não circulante)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial.

2.23. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

2.24. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.25. Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

Constituída 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, conforme demonstrado na nota explicativa nº 19.

2.26. Custo de empréstimos - capitalização de juros

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de imobilizações (propriedades de investimento em desenvolvimento) são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. O início da capitalização destes encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.27. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

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.

2.28. Outros passivos circulantes e não circulantes

Os passivos circulantes e não circulantes 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.

2.29. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais como stands de venda. Inclui locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Sociedade.

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e de água dos shopping centers.

2.30. Lucro (prejuízo) líquido por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício.

2.31. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Sociedade, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.32. Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as normas internacionais (IFRSs) 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.

As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ou correntes.

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 e das propriedades para investimento, às projeções preparadas para a realização do saldo de imposto de renda e contribuição social diferido, às projeções para a análise de recuperabilidade dos ágios fundamentados em expectativa de rentabilidade futura e dos outros ativos intangíveis e às provisões para créditos de liquidação duvidosa e para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas.

2.33. Normas e interpretações novas e revisadas

Normas, alterações e interpretações de normas existentes em vigor em 31 de dezembro de 2010 e que não tiveram impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras da Sociedade:

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
Melhorias nas IFRSs - 2009	Alteração de diversos Pronunciamentos contábeis	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2010
Alterações à IFRS 1	Isenção limitada de divulgações comparativas da IFRS 7 para adotantes iniciais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010
Alterações à IFRS 1	Isenções adicionais para adotantes iniciais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2010
Alterações à IFRS 32	Classificação dos direitos de emissão	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de fevereiro de 2010
Alterações à IFRS 2	Pagamentos com base em ações com liquidação em caixa - transações dentro do mesmo Grupo IFRIC 19	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2010
IFRIC 19	IFRIC 19 - Extinção de passivos financeiros através de instrumentos patrimoniais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010

Em agosto de 2010, foi editada pela CVM a Deliberação nº 636/10, que aprova o CPC 41 - Resultado por Ação, elaborado a partir da IAS 33 - "*Earnings per Share*". O CPC 41 dispõe sobre a divulgação do resultado por ação, sem impactos sobre o reconhecimento, a mensuração e a apresentação das demonstrações financeiras individuais. A Sociedade adotou o CPC 41 em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis da Sociedade iniciados em 1º de janeiro de 2011, ou após essa data, ou para períodos subsequentes. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Sociedade:

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
Melhorias nas IFRS - 2010	Alteração de diversos Pronunciamentos contábeis	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
IFRS 9 (conforme alteração em 2010)	Instrumentos financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
Alterações à IFRS 24	Divulgação de partes relacionadas	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Alterações à IFRS 1	Eliminação de datas fixas para adotantes pela primeira vez das IFRSs	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IFRS 7	Divulgação - transferência de ativos financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IAS 12	Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes, quando o ativo é mensurado pelo modelo de valor justo, de acordo com a IAS 40	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012
Alterações à IFRIC 14	Pagamentos antecipados de exigência mínima de financiamento	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011

IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (em vigor a partir de 1º de janeiro de 2013). A publicação é parte do projeto de melhorias do IASB sobre a mensuração, a classificação e o reconhecimento de instrumentos financeiros emitido em novembro de 2009 e substitui a parte da IAS 39 relacionada à mensuração e classificação de ativos financeiros. Esse pronunciamento determina a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: ativos reconhecidos ao valor justo e ativos reconhecidos ao valor de custo amortizado com a determinação da classificação, sendo realizada no momento do reconhecimento do ativo e de acordo com o modelo de negócios da Sociedade e as características do instrumento financeiro contratado. Em virtude das características dos instrumentos financeiros atualmente contratados pela Sociedade, não são esperados efeitos significativos no momento da adoção desse pronunciamento a partir de 1º de janeiro de 2013.

Considerando as atuais operações da Sociedade e de suas controladas, a Administração não espera que essas novas normas, interpretações e alterações tenham um efeito relevante sobre as demonstrações financeiras a partir de sua adoção.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitidas com base nas atualizações feitas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

3. EFEITO DA ADOÇÃO DAS IFRSs E DOS NOVOS PRONUNCIAMENTOS EMITIDOS PELO CPC

3.1. Efeitos da adoção das IFRSs nas demonstrações financeiras consolidadas

3.1.1. Aplicação das IFRSs

As demonstrações financeiras consolidadas (identificadas como Consolidado) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras apresentadas de acordo com as IFRSs. A Sociedade aplicou as políticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial na data de transição, definida como 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes nos saldos de abertura e preparação do balanço patrimonial na data de transição, a Sociedade aplicou as exceções obrigatórias e certas isenções opcionais de aplicação retrospectiva previstas na IFRS 1 e no CPC 37(R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, conforme descrito nas notas abaixo:

a) Isenção para combinações de negócios

A Sociedade e suas controladas optaram pela isenção referente às combinações de negócios, não reapresentando as combinações de negócios efetuadas antes de 1º de janeiro de 2009.

b) Isenção para a apresentação do valor justo dos ativos tangíveis e intangíveis como custo de aquisição

A Sociedade reavaliou seus terrenos e edificações de propriedades de investimentos em abril de 2007, ou seja, 20 meses antes da data de transição, 1º de janeiro de 2009, e considera que os valores contábeis apresentados estão próximos do valor justo e não há necessidade de atribuir novo valor de custo ("*deemed cost*" ou custo atribuído) a estes bens.

c) Isenção relativa à mensuração de Instrumentos Financeiros compostos (derivativos)

A Sociedade não possuía instrumentos financeiros compostos na data de transição para as IFRSs.

d) Isenção relacionada ao reconhecimento das participações em controladas

As controladas da Sociedade não elaboravam demonstrações financeiras em IFRSs na data de transição; por essa razão, a Sociedade optou por adotar a mesma data de transição para todas as suas controladas.

e) Isenção relativa à classificação de instrumentos financeiros

A Sociedade optou por classificar e avaliar seus instrumentos financeiros de acordo com a IAS 32/CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e a IAS 39/CPC 38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, na data de transição; portanto, a análise retrospectiva dos contratos originais dos atuais instrumentos financeiros não foi efetuada na data de transição para as IFRSs. Todos os instrumentos financeiros contratados após a data de transição foram analisados e classificados de acordo com as IFRSs na data de sua contratação.

A Sociedade considerou as exceções obrigatórias na aplicação retrospectiva conforme segue:

a) Não reconhecimento de ativos e passivos financeiros

A Sociedade concluiu que não havia ativos e passivos financeiros não derivados que devessem ser excluídos dos registros contábeis na data de transição para as IFRSs.

b) Contabilização de operações de "*hedge*"

A Sociedade não possuía nenhuma transação classificada como "*hedge*" para fins de IFRSs, na data de transição, e, por essa razão, não existiam ajustes a serem contabilizados.

c) Estimativas

A Sociedade não efetuou nenhum ajuste nas estimativas registradas de acordo com o BR GAAP anterior, uma vez que entendeu que essas estimativas estavam de acordo com as IFRSs na data de transição.

d) Ativos classificados como disponíveis para venda e de operações descontinuadas

A Sociedade não teve nenhum ativo classificado como disponível para venda na data de transição.

Demonstrações financeiras consolidadas, reapresentadas e reconciliadas, conforme adoção dos novos CPC em convergência com as IFRSs:

Balanços patrimoniais consolidados:

		Em 31/12/2009 (último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)			Em 01/01/2009 (data de transição)		
ATIVO	**Item**	**BR GAAP**	**Ajustes**	**Reapresentado**	**BR GAAP**	**Ajustes**	**Reapresentado**
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa		12.143	-	12.143	93.998	-	93.998
Certificados de recebiveis Imobiliários - CRI		370	-	370	379	-	379
Contas a receber		24.515	-	24.515	20.300	-	20.300
Impostos a recuperar		1.411	-	1.411	1.495	-	1.495
Bens destinados à venda		25.394	-	25.394	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(a)	28	(28)	-	28	(28)	-
Aplicações financeiras vinculadas		3.079	-	3.079	118.175	-	118.175
Outras contas a receber		1.759	-	1.759	1.305	-	1.305
		68.699	**(28)**	**68.671**	**235.680**	**(28)**	**235.652**
ATIVO NÃO CIRCULANTE							
Contas a receber		1.418	-	1.418	-	-	-
Certificados de recebiveis Imobiliários - CRI		933	-	933	1.054	-	1.054
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(a)	6.144	6.477	12.621	6.165	6.477	12.642
Partes relacionadas		15.680	-	15.680	12.067	-	12.067
Depósitos e cauções		764	-	764	642	-	642
Aplicações financeiras vinculadas		7.719	-	7.719	7.000	-	7.000
Propriedades para investimento	(b)	-	691.862	691.862	-	694.853	694.853
Imobilizado	(b)	706.503	(691.862)	14.641	710.666	(694.853)	15.813
Intangivel		31.023	-	31.023	31.240	-	31.240
		770.184	**6.477**	**776.661**	**768.834**	**6.477**	**775.311**
TOTAL ATIVO		**838.883**	**6.449**	**845.332**	**1.004.514**	**6.449**	**1.010.963**

Continua...

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

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

		Em 31/12/2009 (último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)			Em 01/01/2009 (data de transição)		
PASSIVO	**Item**	**BR GAAP**	**Ajustes**	**Reapresentado**	**BR GAAP**	**Ajustes**	**Reapresentado**
PASSIVO CIRCULANTE							
Fornecedores		4.554	-	4.554	13.461	-	13.461
Empréstimos e Financiamentos		62.070	-	62.070	216.156	-	216.156
Contas a pagar - compra de imóveis		5.416	-	5.416	9.875	-	9.875
Salários e encargos sociais		1.556	-	1.556	1.694	-	1.694
Impostos, taxas e contribuições		34.683	-	34.683	19.078	-	19.078
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(a)	413	(413)	-	413	(413)	-
Impostos parcelados		575	-	575	325	-	325
Cédulas de crédito imobiliário - CCI		18.447	-	18.447	16.552	-	16.552
Partes relacionadas		18.128	-	18.128	26.178	-	26.178
Outras contas a pagar		5.066	-	5.066	9.279	-	9.279
		150.908	**(413)**	**150.495**	**313.011**	**(413)**	**312.598**
PASSIVO NÃO CIRCULANTE							
Empréstimos e Financiamentos		6.695	-	6.695	20.741	-	20.741
Receitas de cessões a apropriar		13.077	-	13.077	11.397	-	11.397
Impostos parcelados		7.906	-	7.906	3.674	-	3.674
Imposto de renda e contrib. social diferidos	(a)	20.105	21.909	42.014	20.231	21.909	42.140
Contas a pagar - Compra de imóveis		781	-	781	2.417	-	2.417
Provisão para contingências		7.293	-	7.293	8.654	-	8.654
Cédulas de crédito imobiliário - CCI		234.602	-	234.602	251.296	-	251.296
		290.459	**21.909**	**312.368**	**318.410**	**21.909**	**340.319**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital Social		317.813	-	317.813	317.813	-	317.813
Reserva de reavaliação em controladas	(a)	130.197	(21.496)	108.701	130.421	(21.496)	108.925
Prejuízos Acumulados		(50.494)	6.449	(44.045)	(75.141)	6.449	(68.692)
		397.516	**(15.047)**	**382.469**	**373.093**	**(15.047)**	**358.046**
TOTAL PASSIVO		**838.883**	**6.449**	**845.332**	**1.004.514**	**6.449**	**1.010.963**

Conciliação do patrimônio líquido consolidado:

	Item	Em 01/01/2009 (data de transição)	Em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)
Total do patrimônio líquido de acordo com as práticas contábeis anteriores.		373.093	397.516
Registro dos impostos diferidos sobre a reserva de reavaliação de terrenos	(a)	(21.496)	(21.496)
Registro dos impostos diferidos ativos limitado a 30% dos impostos diferidos passivos constituídos sobre a reserva de reavaliação de terrenos	(a)	6.449	6.449
Total do patrimônio líquido reapresentado		**358.046**	**382.469**

Demonstrações dos resultados consolidados:

	Exercício findo em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	BR GAAP	**Ajustes IFRS**	**IFRS**
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	**100.557**	**-**	**100.557**
CUSTOS DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	**(24.725)**	**-**	**(24.725)**
Custo de Pessoal	(1.070)	-	(1.070)
Custo de Depreciação	(9.802)	-	(9.802)
Custo de Ocupação	(9.187)	-	(9.187)
Custo de Serviços de Terceiros	(4.666)	-	(4.666)
LUCRO BRUTO	**75.832**	**-**	**75.832**
Despesas gerais e administrativas	(21.647)	-	(21.647)
Outras receitas operacionais líquidas	8.061	-	8.061
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	**(13.586)**	**-**	**(13.586)**
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**62.246**	**-**	**62.246**
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	**(23.332)**	**-**	**(23.332)**
Despesas financeiras	(44.152)	-	(44.152)
Receitas financeiras	20.820	-	20.820
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IR E CSSL	**38.914**	**-**	**38.914**
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**(14.491)**	**-**	**(14.491)**
Correntes	(14.470)	-	(14.470)
Diferidos	(21)	-	(21)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**24.423**	**-**	**24.423**

Notas às reconciliações no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2009, 1º de janeiro de 2009 e do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2009:

A transição resultou nas seguintes mudanças de práticas contábeis:

a) A Sociedade registrou imposto de renda e contribuição social diferidos sobre a reserva de reavaliação de terrenos, no montante de R$ 21.496. Os saldos dos impostos diferidos registrados no ativo e passivo circulantes no BR GAAP anterior foram reclassificados para ativo e passivos não circulantes no balanço de abertura de 1º de janeiro de 2009 e períodos subsequentes. A Sociedade registrou impostos diferidos ativos correspondentes a 30% dos impostos diferidos passivos constituídos sobre a reserva de reavaliação de terrenos.

b) A Sociedade reclassificou do ativo imobilizado para propriedades para investimento os saldos referentes aos shopping centers.

Efeito da adoção dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC nas demonstrações financeiras individuais:

Adoção das novas práticas contábeis adotadas no Brasil

Na preparação das suas demonstrações financeiras individuais (identificadas como Controladora), a Sociedade adotou todos os pronunciamentos e respectivas interpretações técnicas e orientações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM, que juntamente com as práticas contábeis incluídas na legislação societária brasileira são denominados como práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A Sociedade aplicou as políticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes e preparação desse balanço patrimonial de abertura, a Sociedade aplicou os requerimentos constantes no CPC 43(R1) - Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a 40, ajustando as suas demonstrações financeiras individuais de tal forma que elas produzissem, quando consolidadas, os mesmos valores de patrimônio líquido, atribuível aos proprietários da controladora, e resultado em relação à consolidação elaborada conforme as IFRSs através da aplicação da IFRS 1 e no CPC 37(R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. Para isso, a Sociedade efetuou nas suas demonstrações financeiras individuais os ajustes efetuados para a adoção das IFRSs nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 2. Tal procedimento foi adotado de forma a obter o mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Balanços patrimoniais - controladora:

	Em 31/12/2009 (último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)			Em 01/01/2009 (data de transição)		
ATIVO	**BR GAAP anterior**	**Ajustes**	**BR GAAP Reapresentado**	**BR GAAP anterior**	**Ajustes**	**BR GAAP Reapresentado**
ATIVO CIRCULANTE						
Caixa e equivalentes de caixa	1.969	-	1.969	18.342	-	18.342
Impostos a recuperar	444	-	444	900	-	900
Outras contas a receber	87	-	87	182	-	182
	2.500	**-**	**2.500**	**19.424**	**-**	**19.424**
ATIVO NÃO CIRCULANTE						
Partes relacionadas	363.965	-	363.965	320.429	-	320.429
Investimentos	170.402	(15.047)	155.355	128.340	(15.047)	113.293
Imobilizado	4.454	-	4.454	4.121	-	4.121
Intangível	-	-	-	-	-	-
	538.821	**(15.047)**	**523.774**	**452.890**	**(15.047)**	**437.843**
TOTAL ATIVO	**541.321**	**(15.047)**	**526.274**	**472.314**	**(15.047)**	**457.267**

	Em 31/12/2009 (último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)			Em 01/01/2009 (data de transição)		
PASSIVO	**BR GAAP anterior**	**Ajustes**	**BR GAAP Reapresentado**	**BR GAAP anterior**	**Ajustes**	**BR GAAP Reapresentado**
PASSIVO CIRCULANTE						
Fornecedores	397	-	397	907	-	907
Partes relacionadas	110.103	-	110.103	-	-	-
Empréstimos e Financiamentos	30.014	-	30.014	47.489	-	47.489
Salários e encargos sociais	1.137	-	1.137	1.473	-	1.473
Impostos, taxas e contribuições	138	-	138	94	-	94
Impostos parcelados	172	-	172	48.558	-	48.558
Outras contas a pagar	1.300	-	1.300	700	-	700
	143.261	**-**	**143.261**	**99.221**	**-**	**99.221**
PASSIVO NÃO CIRCULANTE						
Empréstimos e Financiamentos	544	-	544	-	-	-
	544	**-**	**544**	**-**	**-**	**-**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Capital Social	317.813	-	317.813	317.813	-	317.813
Reserva de reavaliação em controladas	80.402	(21.496)	58.906	80.626	(21.496)	59.130
(Prejuízos) Acumulados	(699)	6.449	5.750	(25.346)	6.449	(18.897)
	397.516	**(15.047)**	**382.469**	**373.093**	**(15.047)**	**358.046**
TOTAL PASSIVO	**541.321**	**(15.047)**	**526.274**	**472.314**	**(15.047)**	**457.267**

Demonstrações do resultado - controladora:

	Exercício findo em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	BR GAAP anterior	**Ajustes**	**BR GAAP Reapresentado**
Despesas gerais e administrativas	(10.205)	-	(10.205)
Outras receitas operacionais líquidas	444	-	444
Resultado da equivalência patrimonial	42.062	-	42.062
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**32.301**	**-**	**32.301**
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	**(7.878)**	**-**	**(7.878)**
Despesas financeiras	(8.356)	-	(8.356)
Receitas financeiras	478	-	478
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**24.423**	**-**	**24.423**

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**	**31/12/2010**	**31/12/2009**	**01/01/2009**
Caixa e Bancos:						
Caixa	9	6	5	228	180	316
Bancos (b)	7	22	53	329.100	5.489	73.273
	16	**28**	**58**	**329.328**	**5.669**	**73.589**
Equivalentes de caixa:						
Aplicações financeiras CDB (a)	1.457	1.941	18.284	4.717	6.474	20.409
Total caixa e equivalentes de caixa	**1.473**	**1.969**	**18.342**	**334.045**	**12.143**	**93.998**

(a) Aplicações em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxas médias mensais entre 100% e 105% do CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

(b) Da total do saldo de R$ 329.100 (consolidado), o montante de R$ 322.407 está depositado em conta corrente no exterior e indexado em dólar norte-americano.

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.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS

			Consolidado
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**
Certificado de depósito bancário (a)	-	-	118.175
Certificado de depósito bancário (c)	-	3.079	-
Certificado de depósito bancário (b)	2.346	-	-
Debêntures (d)	8.264	7.719	7.000
Total	**10.610**	**10.798**	**125.175**
Circulante	-	3.079	118.175
Não Circulante	10.610	7.719	7.000

(a) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 101,5% do Certificado de Depósito Interbancário CDI. Essa aplicação no Itaú BBA, estava vinculada à quitação do empréstimo do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, que foi quitado no primeiro trimestre de 2009.

(b) Valor retido pela RB Capital em 12 de maio de 2010, como garantia da liquidação das CCI registradas no FII Top Center, conforme descrito na nota explicativa nº 16(d). O valor está aplicado em CDB - DI, com taxa média mensal de 98% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

(c) Valor retido em 28 de julho de 2009, como garantia da liquidação da operação de empréstimo junto ao Banco Paulista S.A., conforme descrito na nota explicativa nº 15. O valor estava aplicado em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 100% do CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

(d) Valor depositado em 8 de dezembro de 2008 como garantia da liquidação das CCI registrada na empresa controlada Bac, conforme descrito na nota explicativa nº 16. O valor está aplicado em Debêntures, no Banco Itaú (antigo Unibanco - União dos Bancos Brasileiros), com rendimento médio de 105,4% do CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

6. CONTAS A RECEBER

			Consolidado
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**
Aluguéis e cessões de direitos a receber	36.317	35.535	29.102
Receitas de aluguéis a faturar	471	553	576
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(10.446)	(10.155)	(9.378)
	26.342	**25.933**	**20.300**
Circulante	24.643	24.515	20.300
Não Circulante	1.699	1.418	-

Contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita.

A exposição máxima ao risco de crédito da Sociedade é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Sociedade adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. As análises são baseadas na média móvel ponderada, desvio padrão, variância e fator de risco, refletindo a sazonalidades e variações da carteira de clientes e seus respectivos meios de pagamentos. Para o restante da carteira o que não foi provisionado, referem-se a clientes cuja analise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

A Sociedade considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção multiplicado por 12), as garantias aceitas (imóvel, carta fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios; fiadores; caucionantes), a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

		Consolidado
	31/12/2010	**31/12/2009**
Saldo no ínicio do ano	**(10.155)**	**(9.378)**
Créditos provisionados no exercício	(300)	(812)
Créditos recuperados no exercício	-	-
Créditos baixados definitivamente	9	35
Saldo no final do ano	**(10.446)**	**(10.155)**

A composição do contas a receber por período de vencimento é como segue:

			Consolidado
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**
A vencer:	20.586	18.291	15.726
Vencidas:			
Até 30 dias	1.021	1.528	1.199
De 31 a 60 dias	729	848	715
De 61 a 90 dias	569	491	311
De 91 a 180 dias	1.416	1.593	926
Acima de 180 dias	12.467	13.337	10.801
	16.202	**17.797**	**13.952**
	36.788	**36.088**	**29.678**

Em 31 de dezembro de 2010, o montante de R$ 5.756 das contas a receber de clientes (R$ 7.642 em 31 de dezembro 2009 e R$ 4.574 em 1º de janeiro de 2009), encontram-se vencidas, mas não provisionadas, uma vez que não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores ainda são considerados recuperáveis, com perspectiva de realização.

7. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**	**31/12/2010**	**31/12/2009**	**01/01/2009**
Imposto de Renda Retido na Fonte sobre aplicações financeiras	338	414	868	706	579	894
IRRF sobre serviços	39	14	14	451	268	193
Imposto sobre Serviços	-	-	-	70	63	21
PIS e Cofins a recuperar	72	16	-	213	111	16
Imposto de renda - antecipações	-	-	-	376	238	193
Contribuição social - antecipações	-	-	16	259	147	113
Outros impostos a recuperar	15	-	2	38	5	65
	464	**444**	**900**	**2.113**	**1.411**	**1.495**

8. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos e transações com partes relacionadas:

A controladora imediata e a controladora final da Sociedade é a Golf Participações Ltda., estabelecida no Brasil.

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: (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados a fornecimento de água, instalações elétricas e fornecimento de energia; (ii) administração de shopping centers; (iii) administração de estacionamentos de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial; e (v) acordos e deliberações tomadas no âmbito de convenções de condomínios.

Os saldos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009, na controladora, são apresentados a seguir:

			Controladora
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**
Ativo			
Send (a)	1	147.311	128.710
Delta (a)	1	47.586	47.498
Park Shopping Administradora (a)	1	34.291	34.291
Paulis (a)	-	37.329	18.713
PP (a)	-	17.086	17.086
Lux (a)	-	16.535	16.535
Brassul (a)	-	15.879	15.863
Intesp (a)	-	12.217	12.217
Internacional Guarulhos Shopping Center	15.931	15.742	12.080
Fonte (a)	1	8.962	8.962
Sale (a)	1	3.140	3.156
Cly (a)	-	4.806	2.850
General Shopping Finance (b)	673	-	-
Outros	1.843	3.081	2.468
	18.452	**363.965**	**320.429**
Passivo			
BAC	55.365	55.371	-
ABK	33.852	33.852	33.284
Levian	37.679	3.912	10.284
Energy	1.843	1.843	1.847
Atlas	20.928	13.060	1.405
Menescal	-	1.246	1.000
I Park	403	405	405
Wass	333	333	333
Outros	81	81	-
	150.484	**110.103**	**48.558**

(a) Os valores a receber de 31 de dezembro de 2009 foram registrados como aumento de capital nas respectivas subsidiárias durante o exercício de 2010, conforme descrito na nota explicativa nº 10.

(b) Refere-se a custos para emissão dos Bônus Perpétuos pagos pela Sociedade.

Os saldos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009, no consolidado, são como segue:

			Consolidado
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**
Ativo não circulante:			
Golf Participações Ltda. (a)	12.368	10.991	9.734
CSA - Companhia Securitizadora de Ativos (b)	626	566	427
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda. (e)	146	146	142
Condomínio Civil Suzano Shopping Center (e)	342	288	184
Condomínio Civil Voluntários - SPS (e)	303	392	-
Condomínio Unimart (e)	292	544	-
Condomínio Outlet Premium (e)	258	343	-
Condomínio do Vale (e)	1.110	257	-
Condomínio Cascavel (e)	588	546	323
Pessoas físicas (e)	1.064	579	368
Outros (e)	2.271	1.028	889
	19.368	**15.680**	**12.067**
Passivo circulante:			
SAS Venture LLC (c)	11.243	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
Condomínio Suzano (e)	392	-	-
Condomínio Shopping Light (e)	1.141	45	46
Condomínio ASG (e)	518	1.049	573
ABK International Ltd. (e)	-	24	24
Outros (e)	1.554	470	202
	14.848	**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 CCI, conforme mencionado na nota explicativa nº 16.

(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. O empréstimo foi liquidado em 2010.

(e) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.

b) Remuneração dos Administradores

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, os honorários dos administradores, no consolidado, foram apropriados ao resultado, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", não superando o limite aprovado pelos acionistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 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) no montante de R$ 4.423 e R$ 3.765, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	31/12/2010	**31/12/2009**
Salários e encargos	3.744	3.714
Remuneração variável e encargos	583	-
Benefícios	96	51
Total	**4.423**	**3.765**

Não foi pago nenhum valor a título de: (i) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) 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 (iii) remuneração baseada em ações.

Em Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em 19 de abril de 2010, foi aprovada a remuneração global de R$ 5.900 para o exercício de 2010.

Continua...

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DOESP 15H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

petron 11 3885.9696

[20926]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-10_DOESP.indd 5 4/4/2011 16:43:24

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

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

9. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Despesas de seguros a apropriar	556	64	-	886	322	137
Adiantamento a fornecedores	-	-	127	805	742	433
Contas a receber - venda de imóveis (a)	-	-	-	11.479	-	-
Outras contas a receber	226	23	55	1.478	695	735
	782	**87**	**182**	**14.648**	**1.759**	**1.305**

(a) Refere-se aos valores a receber da VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda. pelo terreno vendido, em 1º de setembro de 2010, na negociação de venda de 48% do "Projeto Barueri". Pela parcela referente ao terreno, foi recebido R$ 6.733 à vista e R$ 15.505 será recebido em doze parcelas mensais, iguais e consecutivas com vencimento final em setembro de 2011. O ajuste a valor presente, no montante de R$ 349, foi calculado sobre o saldo levando em consideração o fluxo de caixa contratual. Tais parcelas serão atualizadas mensalmente pela variação, se positiva, do IGPM/FGV. No exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram apropriados R$ 105 como receita financeira.

10. 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 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Controladas diretas:									
Levian	100	482.834.200	482.834	(157)	486.081	(157)	486.081	138.490	104.261
Atlas	100	3.268.672	3.816	9.558	26.391	9.558	26.391	16.784	8.951
General Shopping Finance	100	50.000	81	(4.901)	(4.821)	(4.901)	(4.821)	81	81
Total				**4.500**	**507.651**	**4.500**	**507.651**	**155.355**	**113.293**
Controladas indiretas:									
Levian:									
ABK	99,28	55.180.893	54.952	(739)	48.545				
Poli Empreendimentos	50	425.000	1.193	572	8.500				
Park Shopping Administradora	100	50.000	50	1.654	(26.980)				
Send	100	46.342.045	46.342	2.257	(1.869)				
Manzanza	100	300	1	-	(1)				
Nova União	100	4.322.000	4.332	53	3.258				
Uniplaza	100	21.215.243	21.215	3.944	31.147				
Sulishopping	100	10.000	10	(3)	9.649				
Lux	100	10.000	10	1.232	1.508				
Lúmen	100	10.000	86	449	828				
Securis	100	10.000	10	(1)	8				
Delta	100	10.000	10	(74)	(46.878)				
Intesp	100	10.000	10	272	1.685				
PP	100	10.000	10	360	1.371				
Paulis	100	10.000	10	1.691	2.146				
Fonte	100	10.000	10	(85)	(406)				
Premium Outlet	100	10.000	10	(2)	7				
BR Outlet	100	10.000	10	2.802	4.038				
Vul	100	10.000	10	(2)	7				
Zuz	100	10.000	10	(2.335)	99.578				
Jud	100	10.000	10	(3.202)	(3.193)				
Cly	100	10.000	10	9.825	42.668				
Bud	100	10.000	10	(1)	8				
Bac	100	10.000	10	(609)	(922)				
Sale	100	9.000.000	9.000	1.753	14.977				
Brassul	100	10.000	10	1.746	4.459				
FII Top Center	100	600.000	1.746	(3.019)	1.675				
Atlas:									
Ast	100	10.000	10	76	128				
I Park	100	10.000	10	2.745	5.328				
Wass	100	10.000	10	1.080	4.000				
Energy	100	10.000	10	3.099	15.474				
Vide	100	10.000	10	2	19				
GSB Administradora	100	1.906.070	1.906	2.620	1.620				
ASG Administradora	100	20	20	(22)	187				

A movimentação dos investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

	Controladora
Saldos em 1º de janeiro de 2009	**113.293**
Resultado da equivalência patrimonial	42.062
Saldos em 31 de dezembro de 2009	**155.355**
Aumento de capital em controladas	347.796
Resultado da equivalência patrimonial	4.500
Saldos em 31 de dezembro de 2010	**507.651**

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Taxa média de depreciação (%)	Consolidado 31/12/2010 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	31/12/2009 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	01/01/2009 Valor líquido
Terrenos		201.836	-	201.836	234.551	-	234.551	258.451
Edificações	2	489.925	(28.948)	460.977	449.080	(21.062)	428.018	373.166
Obras em andamento		37.106	-	37.106	29.293	-	29.293	63.236
		728.867	**(28.948)**	**699.919**	**712.924**	**(21.062)**	**691.862**	**694.853**

A Sociedade reavaliou seus terrenos e edificações de propriedades de investimentos em abril de 2007, ou seja, 20 meses antes da data de transição, 1º de janeiro de 2009, e considera que os valores contábeis apresentados estão próximos do valor justo e não há necessidade de atribuir novo valor de custo ("*deemed cost*" ou custo atribuído) a estes bens.

Movimentação das propriedades para investimento:

	01/01/2009	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	Transferências/ Reclassificações	Propriedades reclassificadas para Mantidos para venda	Consolidado 31/12/2009
Terrenos	258.451	5.983	-	-	(4.489)	(25.394)	234.551
Edificações	373.166	2.384	4.418	(7.185)	55.235	-	428.018
Obras em andamento	63.236	16.803	-	-	(50.746)	-	29.293
	694.853	**25.170**	**4.418**	**(7.185)**	**-**	**(25.394)**	**691.862**

	31/12/2009	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	Transferências/ Reclassificações	Baixas	Consolidado 31/12/2010
Terrenos	234.551	5.829	-	-	(16.477)	(22.067)	201.836
Edificações	428.018	23.351	637	(7.886)	17.647	(790)	460.977
Obras em andamento	29.293	9.074	-	-	(1.170)	(91)	37.106
	691.862	**38.254**	**637**	**(7.886)**	**-**	**(22.948)**	**699.919**

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, tendo como contrapartida a conta "Reserva de reavaliação", no patrimônio líquido.

Em 26 de junho de 2007, por meio do Instrumento Particular de Compromisso Quitado de Venda e Compra de Imóvel e Cessão de Direito Real de Uso, foi adquirido 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 maio de 2010, a Sociedade efetuou a segregação entre os custos do terreno e das edificações do shopping Outlet Premium. A segregação resultou em uma reclassificação de R$ 31.799 dos terrenos para as rubrica edificações. O efeito da depreciação no período em que as edificações estavam classificadas na rubrica de terrenos não é relevante.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009 o montante das propriedades de investimento era composto como segue:

Propriedade para investimento ao custo	31/12/2010 Residual	31/12/2009 Residual	01/01/2009 Residual
Brasil			
ABK do Brasil - Empreendimentos e Participações Ltda.	26.307	26.606	26.875
BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda.	42.189	26.178	-
CLY Administradora e Incorporadora Ltda.	195.640	198.153	200.649
Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.139	6.130	4.611
Sale Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sale")	13.945	14.124	13.404
Send Empreendimentos e Participações Ltda. ("Send")	63.729	69.385	110.311
Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centro de Compras Ltda. ("Uniplaza")	18.712	18.974	19.388
Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. ("Zuz")	165.070	167.765	168.863
Outros	168.188	164.547	150.752
	699.919	**691.862**	**694.853**

Revisão da vida útil

A Sociedade e suas controladas revisaram a vida útil remanescente dos bens classificados como propriedades para investimento. O levantamento foi realizado com base em laudo técnico emitido por empresa especializada na data base de 31 de dezembro de 2010 e não foi identificada necessidade de alteração da vida-útil.

Avaliação a valor justo

O valor justo de cada propriedade de investimento em construção e construída foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis).

A metodologia adotada para avaliação destas propriedades de investimento a valor justo é a preceituada pelos R.I.C.S. (*The Royal Institution of Chartered Surveyors*) da Grã Bretanha e Appraisal Institute dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa a vir existir neste período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,56% e a taxa média de capitalização adotada no décimo ano do fluxo foi de 7,96%.

A seguir estão demonstrados os valores da avaliação a valor justo como um todo e a respectiva participação da Sociedade nas propriedades para investimento:

	31/12/2010 100%	Sociedade	31/12/2009 100%	Sociedade	01/01/2009 100%	Sociedade
Propriedades para investimento em operação	1.180.632	1.063.318	1.064.604	956.879	902.147	835.394

12. IMOBILIZADO

	Taxa de depreciação (%)	Controladora 31/12/2010 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	31/12/2009 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	01/01/2009 Valor líquido
Edificações	4	1.772	(460)	1.312	1.694	(195)	1.499	1.357
Instalações	10	1.404	(240)	1.164	1.334	(24)	1.310	1.630
Móveis e utensílios	10	504	(60)	444	548	(37)	511	403
Computadores e periféricos	20	722	(413)	309	667	(234)	433	495
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	28	-	28	28	-	28	21
Obras em andamento		3.091	-	3.091	673	-	673	215
Total		**7.521**	**(1.173)**	**6.348**	**4.944**	**(490)**	**4.454**	**4.121**

	Taxa de depreciação (%)	Consolidado 31/12/2010 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	31/12/2009 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	01/01/2009 Valor líquido
Edificações	4	4.469	(1.375)	3.094	3.273	(859)	2.414	2.845
Instalações	10	8.938	(2.745)	6.193	8.299	(2.494)	5.805	6.368
Móveis e utensílios	10	1.197	(592)	605	1.138	(544)	594	612
Máquinas e equipamentos	10	1.963	(1.461)	502	1.750	(1.420)	330	292
Veículos	20	18	(17)	1	18	(16)	2	3
Computadores e periféricos	20	883	(463)	420	810	(264)	546	625
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	6.511	(2.822)	3.689	6.410	(2.193)	4.217	4.846
Obras em andamento		3.562	-	3.562	733	-	733	222
Total		**27.541**	**(9.475)**	**18.066**	**22.431**	**(7.790)**	**14.641**	**15.813**

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrada a seguir:

	01/01/2009	Adições	Depreciação	Controladora 31/12/2009
Edificações	1.357	440	(298)	1.499
Instalações	1.630	7	(327)	1.310
Móveis e utensílios	403	128	(20)	511
Computadores e periféricos	495	62	(124)	433
Benfeitorias em imóveis de terceiros	21	7	-	28
Obras em andamento	215	458	-	673
	4.121	**1.102**	**(769)**	**4.454**

	31/12/2009	Adições	Depreciação	Transferências/ Reclassificações	Controladora 31/12/2010
Edificações	1.499	-	(265)	78	1.312
Instalações	1.310	70	(216)	-	1.164
Móveis e utensílios	511	-	(23)	(44)	444
Computadores e periféricos	433	55	(179)	-	309
Benfeitorias em imóveis de terceiros	28	-	-	-	28
Obras em andamento	673	2.452	-	(34)	3.091
	4.454	**2.577**	**(683)**	**-**	**6.348**

	01/01/2009	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	Transferências/ Reclassificações	Consolidado 31/12/2009
Edificações	2.845	-	-	(472)	41	2.414
Instalações	6.368	558	-	(1.121)	-	5.805
Móveis e utensílios	612	78	-	(96)	-	594
Máquinas e equipamentos	292	98	-	(19)	(41)	330
Veículos	3	-	-	(1)	-	2
Computadores e periféricos	625	109	-	(188)	-	546
Benfeitorias em imóveis de terceiros	4.846	11	-	(640)	-	4.217
Obras em andamento	222	23	488	-	-	733
	15.813	**877**	**488**	**(2.537)**	**-**	**14.641**

	31/12/2009	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Adições depreciação	Consolidado 31/12/2010
Edificações	2.414	1.167	29	(516)	3.094
Instalações	5.805	639	-	(251)	6.193
Móveis e utensílios	594	59	-	(48)	605
Máquinas e equipamentos	330	213	-	(41)	502
Veículos	2	-	-	(1)	1
Computadores e periféricos	546	73	-	(199)	420
Benfeitorias em imóveis de terceiros	4.217	101	-	(629)	3.689
Obras em andamento	733	2.829	-	-	3.562
	14.641	**5.081**	**29**	**(1.685)**	**18.066**

Revisão da vida útil

A Sociedade e suas controladas revisaram a vida útil remanescente dos bens do ativo imobilizado. O levantamento foi realizado com base em laudo técnico emitido por empresa especializada na data base de 31 de dezembro de 2010 e não foi identificada necessidade de alteração da vida-útil dos bens do ativo imobilizado.

13. BENS DESTINADOS À VENDA

	31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 01/01/2009
Terrenos mantidos para venda	-	25.394	-

A Sociedade, durante o exercício de 2009, decidiu vender sua participação de 50% no terreno da empresa Send, inscrito na matrícula 76.842 na Comarca de São Bernardo do Campo.

A Sociedade reclassificou o montante de R$ 25.394, de terreno registrados anteriormente nas propriedades para investimento para bens destinados a venda para melhor apresentação e divulgação das informações.

Em 22 de janeiro de 2010, a Sociedade por meio de sua controladora Send alienou sua participação no terreno e nas benfeitorias atreladas ao bem, registrados nas rubricas bens destinados a venda e obras em andamento (propriedades para investimento) em 31 de dezembro de 2009, por R$ 25.394 e R$ 789 respectivamente, pelo montante de R$ 29.088. Esta operação gerou um ganho de R$ 638, líquido da comissão de R$ 2.266. Esse ganho foi registrado no resultado no grupo de "outras receitas operacionais, líquidas".

14. INTANGÍVEL

	Consolidado 31/12/2010 Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	31/12/2009 Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	01/01/2009 Valor líquido
Vida útil indefinida							
Ágio - Aquisição Sale (a)	5.541	(556)	4.985	5.541	(556)	4.985	4.985
Ágio - Aquisição Shopping Unimart (b)	22.410	(2.241)	20.169	22.410	(2.241)	20.169	20.169
Vida útil definida							
Softwares	940	(319)	621	811	(200)	611	696
Direito de uso shopping light (c)	5.589	(463)	5.126	5.589	(331)	5.258	5.390
Total	**34.480**	**(3.579)**	**30.901**	**34.351**	**(3.328)**	**31.023**	**31.240**

(a) 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. A partir de 1º de janeiro de 2009, a amortização contábil sistemática do ágio por expectativa de rentabilidade futura ("*goodwill*") cessou completamente, permanecendo apenas a aplicação do teste anual de recuperação.

(b) 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. 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*") cessou completamente, permanecendo apenas a aplicação do teste de recuperação.

(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 é amortizado nesse período de forma linear.

A movimentação do intangível nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

	Prazo de vida útil	Método de Amortização	01/01/2009	Adições	Amortização	Consolidado 31/12/2009
Vida útil indefinida						
Ágio - Aquisição Sale (a)			4.985	-	-	4.985
Ágio - Aquisição Shopping Unimart (b)			20.169	-	-	20.169
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	696	181	(266)	611
Direito de uso shopping light (c)	42 anos	Linear	5.390	-	(132)	5.258
			31.240	**181**	**(398)**	**31.023**

	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2009	Adições	Amortização	Consolidado 31/12/2010
Vida útil indefinida						
Ágio - Aquisição Sale (a)			4.985	-	-	4.985
Ágio - Aquisição Shopping Unimart (b)			20.169	-	-	20.169
Vida útil definida			-	-	-	-
Softwares	5 anos	Linear	611	129	(119)	621
Direito de uso shopping light (c)	42 anos	Linear	5.258	-	(132)	5.126
			31.023	**129**	**(251)**	**30.901**

Continua...

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

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

15. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Taxas contratuais % a.a.	Vencimentos	Controladora 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Empréstimos e financiamento					
Banco Industrial e Comercial S.A. (b)	11,56 + CDI	2010	-	22.705	23.040
Banco Paulista S.A. (e)	12,68 + CDI	2010	-	5.059	-
Banco BBM (f)	9 + CDI	2009	-	-	7.449
Banco Tricury (g)	15,39 + CDI	2009	-	2.794	17.000
Banco Paraná (h)	6,8 + CDI	2012	10.450	-	-
			10.450	**30.558**	**47.489**
Total Circulante			10.450	30.014	47.489
Total Não Circulante			-	544	-

	Moeda	Taxas contratuais % a.a.	Vencimentos	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Empréstimos e financiamento						
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES (a)	R$	7 + TJLP		-	-	116.796
Banco Industrial e Comercial S.A. (b)	R$	11,56 + CDI	2010	-	46.742	91.445
Banco ABC Brasil S.A. (c)	R$	14,94	2012	6.044	10.049	-
Banco Pontual S.A. (d)	R$	12,00	2009/2010	4.620	4.100	3.638
Banco Paulista S.A. (e)	R$	12,68 + CDI	2010	-	5.059	-
Banco BBM (f)	R$	9 + CDI	2009	-	-	7.479
Banco Tricury (g)	R$	15,39 + CDI	2011	-	2.794	17.000
Banco Paraná (h)	R$	6,8 + CDI	2012	10.450	-	-
Títulos de crédito perpétuo (i)	US$	10,00		326.636	-	-
Outros	R$	-	2010	21	21	539
				347.771	**68.765**	**236.897**
Total Circulante				25.856	62.070	216.156
Total Não Circulante				321.915	6.695	20.741

(a) No primeiro trimestre de 2009, as subsidiárias ABK e Levian liquidaram o subcrédito B de R$ 86.724 e o subcrédito A de R$ 15.183, junto ao BNDES. A quitação dessas obrigações (subcrédito A e subcrédito B), conforme cláusula quinta da Escritura do Aditivo nº 2 à Escritura Pública do Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 98.2.248.1.1 dispensou a Sociedade do pagamento do valor correspondente ao subcrédito C no valor de R$ 15.173, gerando um desconto financeiro classificado como receita financeira em 2009.

(b) Empréstimo para capital de giro, com juros médios de 11,56% ao ano + CDI. Como garantia às operações foram concedidos avais dos acionistas controladores no valor dos empréstimos obtidos. O empréstimo foi liquidado no mês de maio de 2010.

(c) Empréstimo para capital de giro captado em 18 de junho de 2009 por meio do Programa Especial de Crédito do Banco Nacional do Desenvolvimento Social (PEC-BNDES). O montante captado foi de R$ 11.506, com taxa de juros prefixada média de 14,94% ao ano. Como garantia às operações foram cedidos os recebíveis do Poli Shopping Osasco, Unimart e Prudente Parque Shopping.

(d) Com a liquidação extrajudicial do Banco Pontual, o saldo permanece sendo atualizado pelos encargos financeiros de 1% ao mês. Contudo, a sua liquidação pelo montante consignado nas demonstrações financeiras dependerá dos limites legais de encargos financeiros definidos pelos tribunais. Não foram oferecidas garantias.

(e) Empréstimos para capital de giro captados em 28 de julho e 27 de novembro de 2009 de R$ 4.000 e R$ 2.000, respectivamente, com juros médios de 12,68% ao ano + CDI. Como garantia, a Sociedade concedeu em penhor a aplicação financeira mantida no mesmo banco, registrada na rubrica de "aplicações financeiras vinculadas". O empréstimo foi liquidado em 24 de junho de 2010.

(f) Empréstimo para capital de giro de R$ 10.000 captado em 30 de maio de 2008, com juros médios de 9% ao ano + CDI. A dívida foi amortizada em 4 parcelas com o seguinte cronograma: (i) 28 de agosto de 2008; (ii) 26 de novembro de 2008; (iii) 25 de fevereiro de 2009; e (iv) 25 de maio de 2009. Como garantia à operação foi concedida nota promissória de R$ 12.700.

(g) Empréstimo para capital de giro captado em 27 de março de 2009 de R$ 4.500, com juros médios de 15,39% ao ano + CDI. A dívida era amortizada em 24 parcelas de R$ 188. Como garantia à operação houve a alienação fiduciária da unidade autônoma do Condomínio Top Center Shopping, a cessão fiduciária de recebíveis e dos contratos de cessão de direitos de uso. O empréstimo foi liquidado em 29 de junho de 2010.

(h) Empréstimo para capital de giro captado em 23 de março de 2010 no montante de R$ 15.000, com juros médios de 6,80% ao ano + CDI. A dívida será amortizada em 24 parcelas de R$ 669. Como garantia às operações foi concedida nota promissória de R$ 19.500.

(i) Em 9 de novembro de 2010, a controlada General Shopping Finance Limited captou por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominados Bônus Perpétuos ("*perpetual bonds*") o montante de US$ 200.000, correspondentes a R$ 339.400, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos e com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance Limited tem a opção de recompra dos títulos a partir de 9 de novembro de 2015. De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados serão destinados à liquidação antecipada dos CCIs e investimento em *greenfields* e expansões. Como garantia da operação foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto pela GSB Administradora, ASG Administradora e o FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R$ 11.483.

Não existem "*covenants*" financeiros na operação. Os "*covenants*" definidos referem-se à: (i) limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo-se financiamentos BNDES, refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros) devendo-se manter a proporção de ativos não gravados/dívida não securitizada em condições "*pari pasu*" às condições dadas a ativos gravados/dívida securitizada; (ii) limitação a operações de "venda e *lease-back*" dos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de (i) acima; e (iii) limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos. Não existem definições de limites ao pagamento de dividendos. O custo efetivo da operação foi de 10,28%.

Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros, etc.).

A composição da parcela de longo prazo em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora 31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009
2011	-	544	-	4.442
2012	-	-	-	2.253
2013 em diante	-	-	321.915	-
	-	**544**	**321.915**	**6.695**

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no período é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 1º de janeiro de 2009	**47.489**	**236.897**
Captações	15.774	22.062
Pagamentos - principal	(32.737)	(174.910)
Pagamentos - juros	(4.546)	(16.675)
Desconto financeiro - BNDES	-	(15.173)
Encargos financeiros registrados nas propriedades para investimento e imobilizado	-	4.906
Encargos financeiros	4.578	11.658
Saldos em 31 de dezembro de 2009	**30.558**	**68.765**
Captações	15.000	348.240
Custos de captação	-	(11.483)
Pagamentos - principal	(35.044)	(65.330)
Pagamentos - juros	(3.638)	(5.216)
Encargos financeiros registrados nas propriedades para investimento e imobilizado	-	666
Encargos financeiros	3.574	12.129
Saldos em 31 de dezembro de 2010	**10.450**	**347.771**

16. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	Moeda	Vencimentos	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Empresa controlada:					
Nova União - Banco Itaú (a)	R$	2016	13.813	14.082	15.776
ABK - Banco Itaú (b)	R$	2018	83.617	87.964	91.158
Levian (b)	R$	2018	83.617	87.964	91.158
Bac - Unibanco (c)	R$	2018	79.600	63.039	69.756
Fundo de Investimento Imobiliário - Top Center (d)	R$	2020	60.276	-	-
			320.923	**253.049**	**267.848**
Circulante			99.500	18.447	16.552
Não circulante			221.423	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: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R$ 4.322; (ii) penhor, outorgado pela I Park, da totalidade da receita do estacionamento; (iii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iv) penhor das ações da Nova União.

(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: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Cly. Os custos de captação de R$ 376 das CCI foram deduzidos do principal 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 - IGPM. Em garantia das CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R$ 168.867; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Zuz. Os custos de captação das CCI estão sendo deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear.

(d) Em abril de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Top Center por meio da controlada Jud efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI, para securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizada a fração de 100% do Top Center. O valor total das CCI emitidas é de R$ 60.000. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais (até abril de 2020), acrescidas de juros de 9,90% ao ano e da atualização anual do Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA. Em garantia das CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R$ 50.900; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Fundo de Investimento Imobiliário Top Center. Os custos de captação das CCI estão sendo deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear.

A composição da parcela de longo prazo em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	31/12/2010	31/12/2009
2011	-	18.677
2012	9.797	21.661
2013	13.932	25.146
2014 em diante	197.694	169.118
	221.423	**234.602**

A movimentação das CCI para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

	Consolidado
Saldos em 1º de janeiro de 2009	267.848
Pagamentos - principal	(27.302)
Pagamentos - juros	(15.317)
Encargos financeiros	27.820
Saldos em 31 de dezembro de 2009	253.049
Captação de CCI	60.000
Custos de captações	(1.389)
Pagamentos - principal	(17.144)
Pagamentos - juros	(29.669)
Encargos financeiros	56.076
Saldos em 31 de dezembro de 2010	**320.923**

17. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE IMÓVEIS

	31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 01/01/2009
Olivetti do Brasil S.A.	-	-	345
Senpar (a)	-	-	4.609
Uniplaza (b)	-	4.000	4.000
Direito de uso de imóvel - Shopping Light (c)	1.085	2.197	3.198
Associação Claretiana	-	-	140
	1.085	**6.197**	**12.292**
Circulante	969	5.416	9.875
Não circulante	116	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 pagos 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. Esta dívida foi liquidada em setembro 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.

18. IMPOSTOS PARCELADOS

	Controladora 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
PIS e Cofins	-	-	-	10.107	3.563	2.569
INSS	693	172	-	1.512	938	1.105
ISS	-	-	-	-	5	56
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	16.300	3.975	269
	693	**172**	**-**	**27.919**	**8.481**	**3.999**
Circulante	294	172	-	6.155	575	325
Não circulante	399	-	-	21.764	7.906	3.674

A Sociedade em 2009 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com a Lei nº 11.941/09 ("REFIS"), e no parcelamento simplificado de débitos tributários, devidamente formalizados através do "*website*" da Secretaria da Receita Federal - SRF, como segue:

	Vencidos até 31/11/2008 REFIS 4 Principal	Multa	Juros	Total	4 empresas - jan a 30/06/2009 até 60 meses, atualizado pela Selic - Parcelamento simplificado Principal	Multa	Juros	Total	31/12/2009
Pis e Cofins	3.186	62	96	3.344	170	34	15	219	3.563
INSS	938	-	-	938	-	-	-	-	938
ISS	-	-	-	-	5	-	-	5	5
Imposto de Renda e Contribuição Social	2.413	191	269	2.873	856	171	75	1.102	3.975
	6.537	**253**	**365**	**7.155**	**1.031**	**205**	**90**	**1.326**	**8.481**

A estimativa da Administração é de que o saldo de 31 de dezembro de 2010 dos referidos parcelamentos REFIS e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo as mesmas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC.

A movimentação dos débitos estimados pela Sociedade, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no período, é como segue:

	Consolidado
Saldos em 01 de janeiro de 2009	**3.999**
Novas adesões ao parcelamento	5.793
Pagamentos - principal	(772)
Pagamentos - juros	(193)
Encargos financeiros	(346)
Saldos em 31 de dezembro de 2009	**8.481**
Novas adesões ao parcelamento	21.428
Pagamentos - principal	(3.700)
Pagamentos - juros	(1.335)
Encargos financeiros	3.045
Saldos em 31 de dezembro de 2010	**27.919**

19. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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 provisões. A composição das provisões é como segue:

	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Trabalhista (a)	201	201	300
Cíveis (b)	314	314	314
Fiscais (c)			
PIS	1.354	1.612	1.913
Cofins	4.341	5.166	6.127
	6.210	**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 lojistas 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 incidiam sobre essas operações antes das operações societárias mencionadas na nota explicativa nº 1, tendo em vista que as receitas foram recebidas por meio de condomínio civil. Não há ação judicial relacionada a essa provisão.

Em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade possui, ainda, outras ações em andamento, de, aproximadamente, R$ 2.167, 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

	01/01/2009	Reversões	Atualização	31/12/2009	Reversões	Atualização	Consolidado 31/12/2010
Trabalhista	300	(99)	-	201	-	-	201
Civeis	314	-	-	314	-	-	314
Fiscais:							
PIS	1.913	(444)	143	1.612	(444)	186	1.354
Cofins	6.127	(1.422)	461	5.166	(1.422)	597	4.341
	8.654	**(1.965)**	**604**	**7.293**	**(1.866)**	**783**	**6.210**

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social da Sociedade, em 31 de dezembro de 2010, é de R$ 317.813, representado por 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.

Reserva de reavaliação

Em 2007, foi deliberada a contabilização da reavaliação de ativos da Sociedade. Os tributos incidentes sobre a referida reserva estão contabilizados no passivo não circulante.

A reserva de reavaliação está sendo realizada por depreciação, contra lucros acumulados, líquida dos encargos tributários.

Reserva de retenção de lucros

Em decorrência dos ajustes da adoção das IFRSs e dos novos pronunciamentos contábeis emitidos pelo CPC nos saldos de abertura em 1º de janeiro de 2009, a Sociedade apresentou lucros acumulados em 31 de dezembro de 2009, no montante de R$ 5.750, que foi destinado à reserva de retenção de lucros. A reserva para retenção de lucros foi utilizada em 31 de dezembro de 2010 para compensar o prejuízo do exercício.

Lucro (Prejuízo) por ação diluído

A Sociedade não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas, por isso, não calculou o lucro (prejuízo) por ação diluído.

Segue abaixo, o cálculo do lucro por ação básico:

(Em milhares, exceto ações e dados por ação)	31/12/2010	31/12/2009
Numerador básico -		
Lucro (Prejuízo) líquido disponível para acionistas	(11.355)	24.423
Denominador		
Média ponderada de ações - básico	50.481	50.481
Lucro (prejuízo) básico por ação em (R$)	(0,225)	0,484

21. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL, SERVIÇOS E OUTROS

	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009
Receita operacional bruta:		
Aluguel	99.303	87.965
Receita de serviços	27.423	23.855
	126.726	**111.820**
Deduções:		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(8.175)	(7.202)
Descontos e abatimentos	(2.392)	(4.061)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	**116.159**	**100.557**

22. CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS POR NATUREZA

	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009
Depreciações	(9.489)	(9.802)
Pessoal	(1.004)	(1.070)
Serviços de terceiros	(5.649)	(4.666)
Custo de ocupação	(8.890)	(9.187)
Total	**(25.032)**	**(24.725)**

23. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA

	Controladora 31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009
IPTU	(25)	(17)	(200)	(200)
Comercialização	-	-	(1.292)	(967)
Despesa com depreciação e amortização	(333)	(318)	(333)	(318)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(300)	(777)
Publicidade e propaganda	(53)	(68)	(85)	(314)
Materiais	(78)	(67)	(111)	(112)
Energia elétrica	(29)	(33)	(336)	(33)
Despesas com pessoal	(7.143)	(4.922)	(10.525)	(7.667)
Despesas com serviços de terceiros	(3.147)	(2.765)	(7.058)	(7.432)
Viagens e estadias	-	(113)	-	(115)
Telefone	-	(313)	-	(491)
Outras	(1.505)	(1.589)	(4.440)	(3.221)
	(12.313)	**(10.205)**	**(24.680)**	**(21.647)**

24. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora 31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	1.160	286	2.273	2.592
Variação cambial ativa	18	-	3.448	-
Juros ativos	-	192	-	3.055
Descontos financeiros (*)	-	-	-	15.173
	1.178	**478**	**5.721**	**20.820**
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos (**)	(3.996)	(7.617)	(71.713)	(39.478)
Juros passivos	(743)	-	(6.003)	(6.461)
Variação cambial	-	-	522	4.592
Multas sobre impostos em atraso	-	-	(1.638)	(2.805)
Outros	-	(739)	-	-
	(4.739)	**(8.356)**	**(78.832)**	**(44.152)**
	(3.561)	**(7.878)**	**(73.111)**	**(23.332)**

(*) Desconto financeiro obtido no pagamento de financiamento (veja nota explicativa nº 15(a)).

(**) Em dezembro de 2010 foram reconhecidos encargos financeiros adicionais como decorrência do reconhecimento das dívidas liquidadas subsequentemente (veja nota explicativa nº 30) ao valor justo.

Continua...

General Shopping Brasil S.A.

CNPJ nº 08.764.621/0001-53

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

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

25. 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	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	(11.355)	24.423	(1.219)	38.914
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de (despesa) crédito de imposto de renda e contribuição social	3.861	(8.304)	414	(13.231)
Efeito de IRPJ e CSLL sobre:	-			
Diferenças permanentes líquidas	6.088	14.301	13.172	14.342
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(9.949)	(5.997)	(13.523)	(5.997)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	-	(10.199)	(9.605)
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado	-	-	(10.136)	(14.491)
Correntes	-	-	(10.219)	(14.470)
Diferidos	-	-	83	(21)

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

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.

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

	Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009
Base de cálculo		
Provisão para contingências	6.210	7.293
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	10.446	10.155
Receitas de aluguéis a faturar	471	553
Reavaliação de edificações e instalações	(67.576)	(67.828)
Reavaliação de terrenos no balanço de abertura 01/01/09	(63.224)	(63.224)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	187.258	151.596
	73.585	**38.545**
Alíquota combinada aproximada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
	25.019	**13.105**
Créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos não constituídos	(54.329)	(42.498)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(29.310)	(29.393)
Classificados no ativo não circulante	12.588	12.621
Classificados no passivo não circulante	41.898	42.014

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

26.1. Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Sociedade foram classificados conforme as seguintes categorias:

						Consolidado	
		31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Total	Empréstimos e recebíveis	Total	Empréstimos e recebíveis	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	-	334.045	334.045	12.143	12.143	93.998	93.998
Contas a receber e outros recebíveis	-	40.990	40.990	27.692	27.692	21.605	21.605
Total	**-**	**375.035**	**375.035**	**39.835**	**39.835**	**115.603**	**115.603**
Passivos							
Empréstimos e financiamentos	16.494	331.277	347.771	68.765	68.765	236.897	236.897
Cédulas de crédito imobiliário	93.413	227.510	320.923	253.049	253.049	267.848	267.848
Fornecedores	-	3.858	3.858	4.554	4.554	13.461	13.461
Outras contas a pagar	-	5.114	5.114	11.263	11.263	21.571	21.571
Total	**109.907**	**567.759**	**677.666**	**337.631**	**337.631**	**539.777**	**539.777**

26.2. Fatores de riscos

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:

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.

b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Sociedade pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Sociedade tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais.

A previsão de fluxo de caixa da Sociedade é realizada na área de tesouraria. Essa área monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que haja caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração planos de financiamento da dívida, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais (por exemplo, restrições de moeda).

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para a área de tesouraria, a qual investe o excesso de caixa em CDB), escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas. Em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade mantinha caixa e equivalentes de caixa de R$ 334.045 (R$ 12.143 em 31 de dezembro de 2009 e R$ 93.998 em 1º de janeiro de 2009).

c) Risco de variação de preço

As receitas da Sociedade e de suas controladas são substancialmente decorrentes de aluguéis 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.

d) 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 15 e 16, 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, 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.

e) Risco de variação da taxa de câmbio

A Sociedade, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R$ 12.683 (R$ 12.718 em 31 de dezembro de 2009). 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. Em novembro de 2010, através da subsidiária General Shopping Finance, a Sociedade emitiu Bônus Perpétuos em moeda estrangeira no montante de US$ 200 milhões com juros anuais de 10% sem vencimento do principal. A Sociedade, conforme política interna de cobertura de riscos cambiais, possui aplicações financeiras em moeda estrangeira equivalente a dois anos de juros. Pela característica da operação Sociedade não tem pactuados contratos de derivativos para cobertura ("*hedge*") do principal.

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.

f) Análise de sensibilidade - Empréstimos, financiamentos e CCI

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 2010.

- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2010.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2010.

Premissas

Como descrito anteriormente, a Sociedade entende que está exposta principalmente ao risco de variação da TR e IPCA e variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo contratados. Nesse sentido, no quadro a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Deterioração da taxa do IPCA	0,63%	0,79%	0,95%
Deterioração da TR	0,14%	0,18%	0,21%
Desvalorização do real frente ao US$	5,00%	6,25%	7,50%

		Cenários - juros a incorrer		
Operação	**Risco**	**Provável (i)**	**Possível (ii)**	**Remota (iii)**
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	107.818	146.087	195.005
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	127.425	134.744	142.425
Juros e variação cambial	Alta do dólar	335.636	375.364	417.277

No quadro acima estão demonstrados os efeitos dos juros e variação dos indexadores até o vencimento do contrato e no caso no bônus perpétuo até a data opção de compra pela Sociedade (5º ano).

27. COBERTURA DE SEGUROS

A Sociedade e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis.

Em 31 de dezembro de 2010, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	4.600
Compreensivo de incêndio comum	740.306
Lucros cessantes	145.009
Vendaval/fumaça	88.667
Operações de Shopping Center	64.543
Danos morais	17.712
Danos materiais	239.150
Empregador	13.272

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Sociedade para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

As políticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Sociedade, descritas na nota explicativa nº 2. Os resultados por segmento consideram os itens atribuíves diretamente ao segmento, assim como aqueles que possam ser alocados em bases razoáveis. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da Alta Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Sociedade são os seguintes:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais como "stands" de venda; locação de espaços comerciais para publicidade e promoção; exploração de estacionamento e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário.

b) Serviços.

Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e de água dos shopping centers.

A totalidade da receita da Sociedade é realizada no Brasil.

Demonstrações do resultado por segmento:

						Consolidado
			31/12/2010		Eliminação	31/12/2010
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	97.504	27.465	-	(8.810)	-	116.159
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(16.547)	(14.429)	-	-	5.944	(25.032)
Lucro Bruto	80.957	13.036	-	(8.810)	5.944	91.127
(Despesas) receitas operacionais	(2.126)	(2.879)	(17.096)	-	2.866	(19.235)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	78.831	10.157	(17.096)	(8.810)	8.810	71.892
Resultado financeiro	-	-	(73.111)	-	-	(73.111)
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	78.831	10.157	(90.207)	(8.810)	8.810	(1.219)
Imposto de renda e contribuição social	(8.175)	(1.961)	-	-	-	(10.136)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	70.656	8.196	(90.207)	(8.810)	8.810	(11.355)

						Consolidado
			31/12/2009		Eliminação	31/12/2009
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	84.732	23.948	-	(8.123)	-	100.557
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(19.840)	(13.008)	-	-	8.123	(24.725)
Lucro bruto	64.892	10.940	-	(8.123)	8.123	75.832
(Despesas) receitas operacionais	(2.302)	(81)	(11.203)	-	-	(13.586)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	62.590	10.859	(11.203)	(8.123)	8.123	62.246
Resultado financeiro	-	-	(23.332)	-	-	(23.332)
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	62.590	10.859	(34.535)	(8.123)	8.123	38.914
Imposto de renda e contribuição social	(12.891)	(1.600)	-	-	-	(14.491)
Lucro líquido do exercício	49.699	9.259	(34.535)	(8.123)	8.123	24.423

29. DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO 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 4.

b) Informações suplementares: No exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram pagos R$ 8.680 de imposto de renda e contribuição social no consolidado (31 de dezembro de 2009 - R$ 1.965 no consolidado).

c) Transações não caixa: A Sociedade aumentou o capital da controlada Levian, mediante transferência à Levian dos créditos de titularidade da Sociedade junto às subsidiárias, mencionadas na nota explicativa nº8, no montante de R$ 347.796, no exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

30. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em janeiro e fevereiro de 2011, a Sociedade liquidou antecipadamente as seguintes operações de CCI e empréstimos: CCI BAC - Unibanco, CCI Nova União - Banco Itaú, Banco ABC e Banco Paraná, no montante total de R$ 111.193.

31. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 24 de março de 2011, foi autorizada pelo Conselho de Administração da General Shopping S.A, a conclusão das Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010.

32. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs E DOS CPC NO RESULTADO E NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES FINDOS EM 2010 E 2009

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, até a data do arquivamento das Informações Trimestrais de 31 de março de 2011, a Sociedade reapresentará as suas Informações Trimestrais de 2010 de forma comparativa com as de 2009, a serem divulgadas em conjunto, como se esses novos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas já estivessem em vigor desde o início do exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

Segue demonstrada abaixo a conciliação do resultado e do patrimônio líquido das Informações trimestrais de 2010 comparativamente com as de 2009, conforme adoção dos novos CPC em convergência com as IFRSs:

				Controladora e Consolidado		
Trimestre findo em	**31/03/2009**	**30/06/2009**	**30/09/2009**	**31/03/2010**	**30/06/2010**	**30/09/2010**
Total do patrimônio líquido de acordo com as práticas contábeis anteriores.	381.200	385.766	389.955	397.689	397.662	400.584
Registro dos impostos diferidos sobre a reserva de reavaliação de terrenos	(21.496)	(21.496)	(21.496)	(21.496)	(21.496)	(21.496)
Registro dos impostos diferidos ativos limitado a 30% dos impostos diferidos passivos constituídos sobre a reserva de reavaliação de terrenos	6.449	6.449	6.449	6.449	6.449	6.449
Total do patrimônio líquido reapresentado	366.153	370.719	374.908	382.642	382.615	385.537
Total do resultado de acordo com as práticas contábeis anteriores.	8.107	4.566	4.189	173	(27)	2.922
Total do resultado reapresentado	**8.107**	**4.566**	**4.189**	**173**	**(27)**	**2.922**

A Sociedade registrou imposto de renda e contribuição social diferidos sobre a reserva de reavaliação de terrenos, no montante de R$ 21.496. A Sociedade constituiu impostos diferidos ativos correspondentes a 30% dos impostos diferidos passivos constituídos sobre a reserva de reavaliação de terrenos.

Estas Informações Trimestrais foram sujeitas aos procedimentos de revisão especial aplicados pelos auditores independentes da Sociedade de acordo com os requerimentos da CVM para Informações Trimestrais (NPA 06 do IBRACON), incluindo os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis, não tendo sido, portanto, sujeitas aos procedimentos de auditoria.

A DIRETORIA

Gerente Contábil: **Ricardo Naoki Yasue**
CRC 1SP137597/O-5

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 da General Shopping Brasil S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2010. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes da Deloitte Touche Tomatsu Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supracitados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembléia Geral Ordinária".

São Paulo, 24 de março de 2011.

Paulo Alves Flores — Conselheiro Fiscal
Antonio Carlos Pereira Fernandes Lopes — Conselheiro Fiscal
Bruno Piacentini — Conselheiro Fiscal

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da

General Shopping Brasil S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. ("Sociedade") e controladas, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards* - IFRSs"), emitidas pelo "*International Accounting Standards Board* - IASB", e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as IFRSs emitidas pelo IASB e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da General Shopping Brasil S.A., essas práticas diferem das IFRSs, aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs seria custo ou valor justo.

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 11. A Administração entende que não serão incorridas despesas relevantes com esse processo nem haverá obstáculos a esse registro.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da demonstração do valor adicionado. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 24 de março de 2011

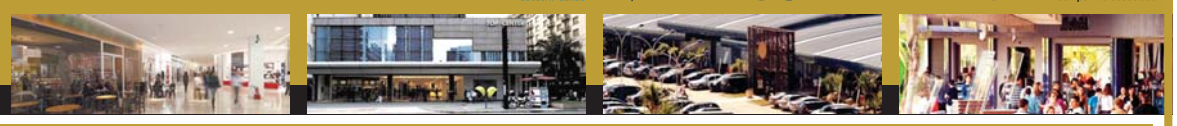
Deloitte.

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ismar de Moura
Contador
CRC nº 1 SP 179631/O-2

GeneralShopping BRASIL

General Shopping Brasil S.A. | CNPJ nº 08.764.621/0001-53



RELATÓRIO 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 2010.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

Na análise econômica (macro e micro, muito importantes nas ferramentas de planejamento e modelagem de projetos internas à Companhia), trabalhamos ainda com o crescimento do varejo de forma geral, mas já desacelerado em relação aos exercícios anteriores. Tal desaceleração adviria tanto do "efeito de base matemática" quanto das medidas de combate à inflação, o que é definitivamente desejado para a manutenção da renda das classes médias e baixas.

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

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

Alessandro Poli Veronezi, Diretor de Relações com Investidores

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A General Shopping Brasil é uma das maiores empresas brasileiras de propriedade e administração de shopping centers em seus diversos modelos, com 190.100 m2 de área bruta locável própria em 13 shopping centers com participação média de 84,3%, 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 rentabilização de nossos shopping centers por suas receitas locatícias 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 locatícias comerciais) de forma orientada ao mercado varejista. Nosso foco principal é o de locatários varejistas que atendam às classes de consumo B e C.

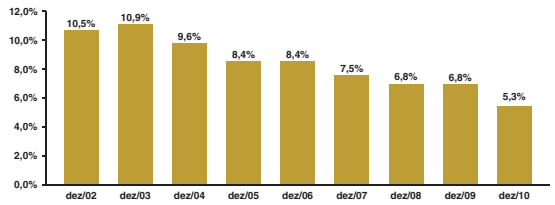
Nossas atividades são de (i) planejamento e administração de shopping centers; (ii) locação dos espaços comerciais (lojas) com participação em suas vendas; (iii) locação de espaços publicitários e promocionais ("merchandising"); (iv) administração dos estacionamentos dos shopping centers; (v) planejamento 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).

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.

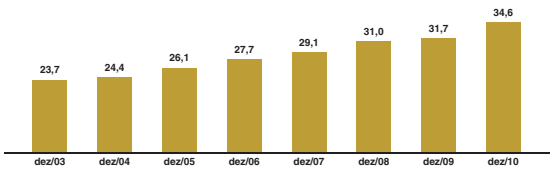
Analisando os fundamentos macroeconômicos, o consumo se sustenta sobre renda e crédito. Trabalhamos com o crescimento do varejo de forma geral, mas já desacelerado em relação aos exercícios anteriores. Tal desaceleração adviria tanto do "efeito de base matemática" quanto das medidas de combate à inflação, o que é definitivamente desejado para a manutenção da renda das classes médias e baixas.

Evolução da Taxa de Desocupação (meses de dezembro)



Fonte: PME-IBGE - Elaboração: GSB

Massa de Rendimento Real Habitual dos Ocupados [1] (meses de dezembro)



Fonte: PME-IBGE - Elaboração: GSB

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

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

São Paulo, 24 de março de 2011 - A General Shopping Brasil S.A. [BM&FBovespa: GSHP3], empresa com expressiva participação no mercado de shopping centers do Brasil, anuncia seus resultados do 4º trimestre e do ano de 2010 (4T10 e 2010). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS (*International Financial Reporting Standards*). As comparações referem-se ao 4º trimestre e ao ano de 2009 (4T09 e 2009), exceto onde indicado de outro modo.

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

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

Destaques Financeiros e Operacionais Consolidados

R$ mil	4T09	4T10	Var.	2009	2010	Var.
Receita Bruta Total	**32.108**	**36.177**	**12,7%**	**111.820**	**126.726**	**13,3%**
Aluguel (Shoppings)	25.060	28.017	11,8%	87.965	99.303	12,9%
Serviços	7.048	8.160	15,8%	23.855	27.423	15,0%
NOI Consolidado	**25.681**	**29.032**	**13,0%**	**85.636**	**100.615**	**17,5%**
EBITDA Ajustado	**22.755**	**23.266**	**2,2%**	**73.779**	**81.761**	**10,8%**
Resultado Líquido Ajustado	**7.619**	**(14.421)**	**(289,3%)**	**25.835**	**(11.308)**	**(143,8%)**
FFO Ajustado	**10.827**	**(11.612)**	**(207,3%)**	**35.956**	**(1.486)**	**(104,1%)**
Margem NOI	88,3%	87,9%	(0,4 p.p.)	85,2%	86,6%	1,4 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	78,2%	70,4%	(7,8 p.p.)	73,4%	70,4%	(3,0 p.p.)
Margem Resultado Líquido Ajustado	26,2%	(43,7%)	(69,9 p.p.)	25,7%	(9,7%)	(35,4 p.p.)
Margem FFO Ajustado	37,2%	(35,2%)	(72,4 p.p.)	35,8%	(1,3%)	(37,1 p.p.)
Receita Bruta por m²	172,11	190,31	10,6%	611,18	671,84	9,9%
NOI por m²	137,66	152,72	10,9%	468,07	533,42	14,0%
EBITDA Ajustado por m²	121,97	122,39	0,3%	403,26	433,46	7,5%
Resultado Líquido Ajustado (m²)	40,84	(75,86)	(285,7%)	141,21	(59,95)	(142,5%)
FFO Ajustado por m²	58,04	(61,08)	(205,3%)	196,53	(7,88)	(104,0%)
ABL Própria - Média do Período (m²)	186.557	190.100	1,9%	182.957	188.624	3,1%
ABL Própria - Final do Período (m²)	186.557	190.100	1,9%	186.557	190.100	1,9%

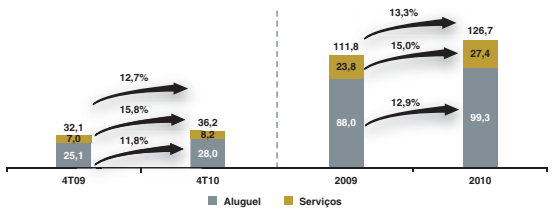
RECEITA BRUTA

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

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

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

Evolução da Receita Bruta (R$ milhões)



RECEITA DE ALUGUÉIS

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

Composição da Receita de Aluguéis

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

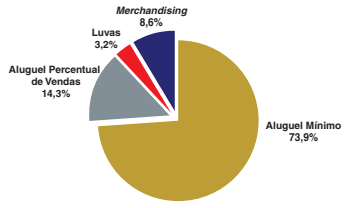
No 4T10, as receitas de aluguel mínimo cresceram R$ 1,7 milhão, ou 7,7% em relação ao 4T09. Este acréscimo foi decorrente principalmente do aumento da participação da Companhia no Outlet Premium São Paulo de 30% para 50%. Além disso, os reajustes anuais e o crescimento real dos aluguéis contribuíram para este crescimento. Comparando o ano de 2010 com 2009, o crescimento foi de R$ 6,5 milhões, ou 9,1%.

O aluguel percentual de vendas cresceu 34,4% na comparação do 4T10 com o 4T09. Este crescimento foi decorrente da alteração na participação no Outlet Premium e do aumento de vendas dos lojistas, refletindo a performance do varejo. Considerando 2010 em relação a 2009, o acréscimo foi de 48,5%.

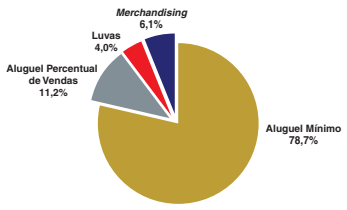
Os aluguéis temporários (*Merchandising*) totalizaram R$ 2,4 milhões no 4T10, crescimento de R$ 0,8 milhão, ou 47,2% acima do registrado no 4T09, e R$ 6,1 milhões em 2010, acréscimo de 24,4% em comparação com 2009.

As receitas de aluguel mínimo, incluindo a linearização da receita, representaram 73,9% da receita total de aluguéis no 4T10. Em 2010, representaram 78,7%.

Receita de Aluguéis 4T10



Receita de Aluguéis 2010



RECEITA DE SERVIÇOS

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

Composição da Receita de Serviços

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

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

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

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

DEDUÇÕES DA RECEITA (IMPOSTOS, DESCONTOS E CANCELAMENTOS)

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

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

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

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados

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

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

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

Custo de Pessoal

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

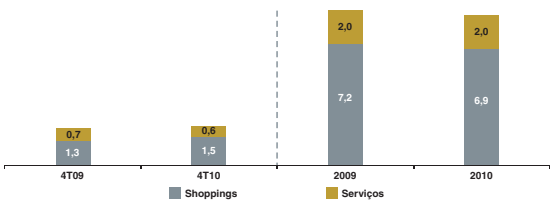
Custo de Depreciação

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

Custo de Ocupação

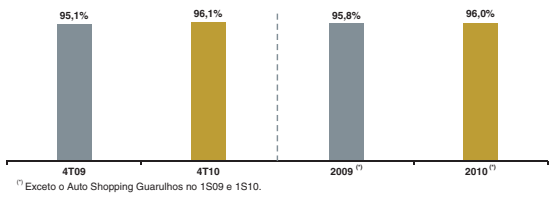
Neste trimestre, os custos de ocupação totalizaram R$ 2,1 milhões, R$ 0,1 milhão ou 5,9% maior que no 4T09. Em 2010, este montante foi de R$ 8,9 milhões, um decréscimo de R$ 0,3 milhão comparado com 2009.

Custo de Ocupação (R$ milhões)



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

Evolução da Taxa de Ocupação



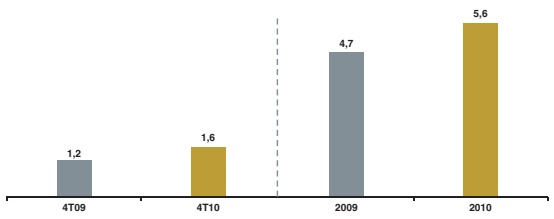
(*) Exceto o Auto Shopping Guarulhos no 1S09 e 1S10.

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

Custo de Serviços de Terceiros

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

Custos com Serviços de Terceiros (R$ milhões)



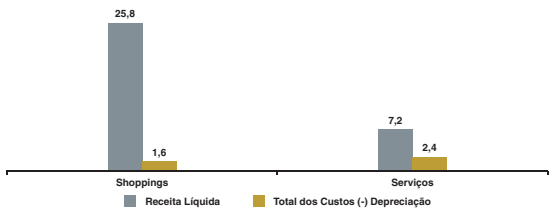
LUCRO BRUTO

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

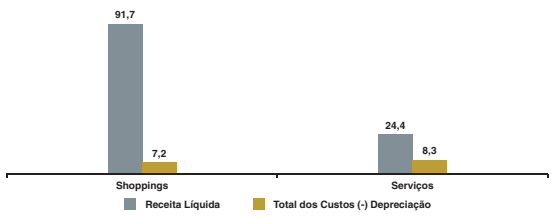
No 4T10, o NOI consolidado da Companhia foi de R$ 29,0 milhões representando um crescimento de 13,0% em relação ao 4T09. O NOI das operações de Shopping Center foi de R$ 24,2 milhões e o de Serviços foi de R$ 4,8 milhões.

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

NOI - 4T10 (R$ milhões)



NOI - 2010 (R$ milhões)



DESPESAS OPERACIONAIS E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

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

Despesas Operacionais e Outras Receitas Operacionais

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

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

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

Despesas Gerais e Administrativas

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

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

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

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

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

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

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

Outras Receitas Operacionais

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

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

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

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

Resultado Financeiro Líquido

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

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (corrente e diferido)

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

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO

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

Continua...

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DOESP 15H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

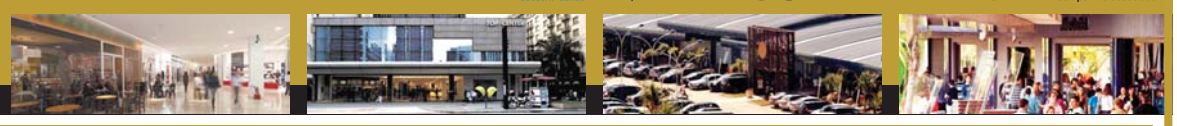
pelran 11 3885.9696

[20926]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-10_VEC.indd 1 4/4/2011 16:59:23

...Continuação

GeneralShopping BRASIL

General Shopping Brasil S.A. | CNPJ nº 08.764.621/0001-53

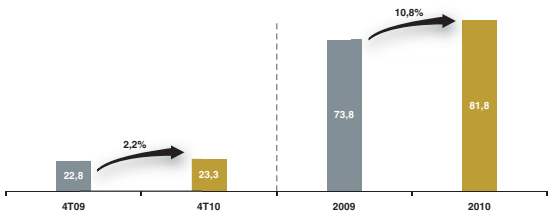


RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

EBITDA AJUSTADO

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

EBITDA Ajustado (R$ milhões)



Reconciliação do EBITDA Ajustado

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

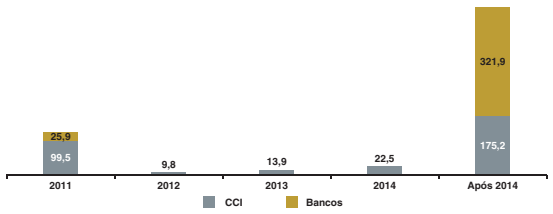
ESTRUTURA DE CAPITAL

O endividamento bruto da Companhia em 31 de dezembro de 2010 totalizou R$ 668,7 milhões. Em 30 de setembro de 2010 este endividamento era de R$ 330,8 milhões.
Considerando a posição de disponibilidades da Companhia em 31 de dezembro de 2010, de R$ 344,7 milhões, o endividamento líquido total foi de R$ 324,0 milhões. No 3T10, o endividamento líquido foi de R$ 302,6 milhões.

R$ milhões

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

Cronograma de Amortização (R$ milhões)



EVENTOS SUBSEQUENTES

Em janeiro e fevereiro de 2011 a Companhia liquidou antecipadamente as seguintes operações de CCI's e empréstimos: CCI Unibanco, CCI Nova União, Banco ABC e Banco Paraná, no valor total de R$ 111.192.764,70.
Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objeto de auditoria 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 479 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 nº 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 2010 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.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E EM 1º DE JANEIRO DE 2009 (Em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP) 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	Consolidado (BR GAAP e IFRSs) 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.473	1.969	18.342	334.045	12.143	93.998
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	-	-	457	370	379
Contas a receber	6	-	-	-	24.643	24.515	20.300
Impostos a recuperar	7	464	444	900	2.113	1.411	1.495
Bens destinados à venda	13	-	-	-	-	25.394	-
Aplicações financeiras vinculadas	5	-	-	-	-	3.079	118.175
Outras contas a receber	9	782	87	182	14.648	1.759	1.305
Total do ativo circulante		2.719	2.500	19.424	375.906	68.671	235.652
NÃO CIRCULANTE							
Contas a receber	6	-	-	-	1.699	1.418	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	-	-	798	933	1.054
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25	-	-	-	12.588	12.621	12.642
Partes relacionadas	8	18.452	363.965	320.429	19.368	15.680	12.067
Depósitos e cauções		-	-	-	978	764	642
Aplicações financeiras vinculadas	5	-	-	-	10.610	7.719	7.000
Investimentos	10	507.651	155.355	113.293	-	-	-
Propriedades para investimento	11	-	-	-	699.919	691.862	694.853
Imobilizado	12	6.348	4.454	4.121	18.066	14.641	15.813
Intangível	14	429	-	-	30.901	31.023	31.240
Total do ativo não circulante		532.880	523.774	437.843	794.927	776.661	775.311
TOTAL DO ATIVO		**535.599**	**526.274**	**457.267**	**1.170.833**	**845.332**	**1.010.963**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP) 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	Consolidado (BR GAAP e IFRSs) 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
CIRCULANTE							
Fornecedores		225	397	907	3.858	4.554	13.461
Empréstimos e financiamentos	15	10.450	30.014	47.489	25.856	62.070	216.156
Contas a pagar - compra de imóveis	17	-	-	-	969	5.416	9.875
Salários, encargos sociais e prêmios		1.540	1.137	1.473	1.921	1.556	1.694
Impostos, taxas e contribuições		196	138	94	15.243	34.683	19.078
Impostos parcelados	18	294	172	-	6.155	575	325
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	16	-	-	-	99.500	18.447	16.552
Partes relacionadas	8	150.484	110.103	48.558	14.848	18.128	26.178
Outras contas a pagar		897	1.300	700	4.029	5.066	9.279
Total do passivo circulante		164.086	143.261	99.221	172.379	150.495	312.598
NÃO CIRCULANTE							
Empréstimos e financiamentos	15	-	544	-	321.915	6.695	20.741
Receitas de cessões a apropriar		-	-	-	14.014	13.077	11.397
Impostos parcelados	18	399	-	-	21.764	7.906	3.674
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25	-	-	-	41.898	42.014	42.140
Contas a pagar - compra de imóveis	17	-	-	-	116	781	2.417
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	19	-	-	-	6.210	7.293	8.654
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	16	-	-	-	221.423	234.602	251.296
Total do passivo não circulante		399	544	-	627.340	312.368	340.319
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social	20	317.813	317.813	317.813	317.813	317.813	317.813
Reserva de reavaliação em controladas		58.740	58.906	59.130	108.535	108.701	108.925
Reserva de lucros		-	5.750	-	-	-	-
Prejuízos acumulados		(5.439)	-	(18.897)	(55.234)	(44.045)	(68.692)
Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		371.114	382.469	358.046	371.114	382.469	358.046
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**535.599**	**526.274**	**457.267**	**1.170.833**	**845.332**	**1.010.963**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Controladora (BR GAAP) 31/12/2010	31/12/2009	Consolidado (BR GAAP e IFRSs) 31/12/2010	31/12/2009
RECEITA LÍQUIDA	21	**-**	**-**	**116.159**	**100.557**
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	22	**-**	**-**	**(25.032)**	**(24.725)**
LUCRO BRUTO		**-**	**-**	**91.127**	**75.832**
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	23	(12.313)	(10.205)	(24.680)	(21.647)
Outras receitas operacionais, líquidas		19	444	5.445	8.061
Resultado da equivalência patrimonial	10	4.500	42.062	-	-
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL E ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		**(7.794)**	**32.301**	**71.892**	**62.246**
RESULTADO FINANCEIRO	24	**(3.561)**	**(7.878)**	**(73.111)**	**(23.332)**
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA		**(11.355)**	**24.423**	**(1.219)**	**38.914**
Imposto de renda e contribuição social correntes	25	-	-	(10.219)	(14.470)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	-	83	(21)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**(11.355)**	**24.423**	**(11.355)**	**24.423**
ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES		**(11.355)**	**24.423**	**(11.355)**	**24.423**
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO BÁSICO - R$		**(0,22)**	**0,48**	**(0,22)**	**0,48**

A Sociedade não possui itens de resultado abrangente no exercício corrente e no exercício anterior, exceto o lucro líquido do exercício, e, portanto, não está apresentando a demonstração do resultado abrangente.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009
(Em milhares de reais - R$)

	Controladora (BR GAAP) 31/12/2010	31/12/2009	Consolidado (BR GAAP e IFRSs) 31/12/2010	31/12/2009
RECEITAS				
Receita de serviços prestados	-	-	124.334	107.759
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(300)	(777)
	-	**-**	**124.034**	**106.982**
SERVIÇOS E MATERIAIS DE TERCEIROS				
Serviços de terceiros, materiais e outros	(4.812)	(4.949)	(27.861)	(26.538)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO	**(4.812)**	**(4.949)**	**96.173**	**80.444**
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	**(317)**	**(318)**	**(9.822)**	**(10.120)**
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) LÍQUIDO PRODUZIDO PELA SOCIEDADE	**(5.129)**	**(5.267)**	**86.351**	**70.324**
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado da equivalência patrimonial	4.500	42.062	-	-
Receitas financeiras	1.178	478	5.721	20.820
Outras	2	444	5.445	8.061
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	**551**	**37.717**	**97.517**	**99.205**
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal:				
Remuneração direta	4.251	3.602	7.287	5.805
Benefícios	1.323	432	1.768	1.112
FGTS	315	178	396	266
INSS	1.253	710	2.077	1.554
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	-	-	17.094	20.654
Municipais	25	16	1.418	1.239
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	4.739	8.356	78.832	44.152
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(11.355)	24.423	(11.355)	24.423
	551	**37.717**	**97.517**	**99.205**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em milhares de reais - R$)

	Capital social	Reserva de reavaliação em controladas	Reserva de retenção de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total atribuível aos acionistas controladores
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 (ORIGINALMENTE DIVULGADOS)	**317.813**	**80.626**	**-**	**(25.346)**	**373.093**
Ajustes decorrentes da adoção inicial das IFRSs	-	(21.496)	-	6.449	(15.047)
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2009	**317.813**	**59.130**	**-**	**(18.897)**	**358.046**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	24.423	24.423
Realização da reserva de reavaliação	-	(224)	-	224	-
Destinação dos efeitos da adoção das novas práticas contábeis	-	-	5.750	(5.750)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009	**317.813**	**58.906**	**5.750**	**-**	**382.469**
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(11.355)	(11.355)
Realização da reserva de reavaliação	-	(166)	-	166	-
Compensação dos prejuízos acumulados com a reserva de retenção de lucros	-	-	(5.750)	5.750	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010	**317.813**	**58.740**	**-**	**(5.439)**	**371.114**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora (BR GAAP) 31/12/2010	31/12/2009	Consolidado (BR GAAP e IFRSs) 31/12/2010	31/12/2009
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(11.355)	24.423	(11.355)	24.423
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	683	318	9.822	10.120
Custo residual dos ativos imobilizados e propriedade para investimento baixados	-	-	22.948	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	300	777
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	-	-	(1.866)	(1.965)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(83)	21
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, CCI, bônus perpétuo e parcelamentos de impostos	3.574	4.587	75.220	47.571
Encargos financeiros sobre provisão para riscos	-	-	783	604
Variação cambial	-	-	3.689	(4.592)
Desconto financeiro em financiamentos	-	-	-	(15.173)
Resultado da equivalência patrimonial	(4.500)	(42.062)	-	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(709)	(4.992)
Impostos a recuperar	(20)	456	(702)	84
Outras contas a receber	(695)	95	(12.889)	(454)
Depósitos e cauções	-	-	(214)	(122)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Fornecedores	(172)	(510)	(696)	(8.907)
Impostos, taxas e contribuições	579	216	1.988	20.087
Salários, encargos sociais e prêmios	403	(336)	365	(138)
Receitas de cessões a apropriar	-	-	937	1.680
Outras contas a pagar	(403)	591	(1.037)	(4.222)
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(11.906)	(12.222)	86.501	64.802
Juros pagos	(3.638)	(4.546)	(36.220)	(31.992)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(15.544)	(16.768)	50.281	32.810
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimento de bens destinados à venda	-	-	25.394	-
Aquisição de propriedades para investimento, ativo imobilizado e de itens do ativo intangível	(3.006)	(651)	(43.464)	(31.134)
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	-	48	130
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	188	114.377
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(3.006)	(651)	(17.834)	83.373
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo	15.000	15.774	395.368	22.062
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	(35.044)	(32.737)	(82.474)	(201.570)
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	-	-	(3.700)	(772)
Pagamento de contas a pagar - compra de imóveis	-	-	(5.112)	(6.095)
Partes relacionadas	38.098	18.009	(6.968)	(11.663)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	18.054	1.046	297.114	(198.038)
Efeito da variação cambial em caixa e equivalentes de caixa	-	-	(7.659)	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**(496)**	**(16.373)**	**321.902**	**(81.855)**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No fim do exercício	1.473	1.969	334.045	12.143
No início do exercício	1.969	18.342	12.143	93.998
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**(496)**	**(16.373)**	**321.902**	**(81.855)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Continua...

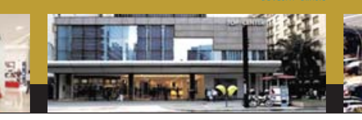
VEC – 6COL X 52CM – PÁG. 2

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DOESP 15H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

petran 11 3885.9696

[20926]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-10_VEC.indd 2 4/4/2011 16:59:30

...Continuação



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (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 shopping centers, foi agrupada, respectivamente, em duas empresas distintas: (a) Levian Participações e Empreendimentos Ltda.; e (b) Atlas Participações Ltda.

A Sociedade negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla "GSHP3".

A controladora imediata e a controladora final da Sociedade é a Golf Participações Ltda., estabelecida no Brasil.

A sede da Sociedade está localizada em São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, conjunto 221.

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.

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.
- **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 50% das cotas do Outlet Premium.
- **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 imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Cly é detentora de 100% das cotas do Internacional Shopping Guarulhos.
- **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, Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, Shopping Light, Santana Parque Shopping, Suzano, Shopping do Vale e Outlet Premium.
- **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 95% de um terreno onde será desenvolvido o Shopping Sulacap no Rio de Janeiro.
- **Fundo de Investimento Imobiliário ("FII Top Center")** - cujo objetivo consiste: (a) na aquisição do imóvel que compõe o Shopping Center denominado Top Center; e (b) outro empreendimento imobiliário, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, visando auferir receitas por meio da valorização dos imóveis, da locação ou do arrendamento e das vendas dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.
- **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 Poli Shopping Osasco, do Prudente Parque Shopping, 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 a 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 estacionamentos 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, Unimart, Shopping do Vale e do Poli Shopping Osasco.
- **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 Poli Shopping Osasco.
- **Jud Administradora e Incorporadora Ltda. ("Jud")** - tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, incorporações imobiliárias, a participação em outras empresas e em empreendimentos imobiliários. A Jud detém 100% das cotas do FII Top Center.
- **Levian Participações e Empreendimentos Ltda. ("Levian")** - tem por objeto a administração de bens próprios, a participação em outras sociedades e demais atividades complementares e correlatas. Atualmente, a Levian é detentora de uma fração ideal de 50% do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center e de 0,5% do Prudente Parque Shopping e do Poli Shopping Osasco.

  Atualmente, a Levian 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., Sulishopping Empreendimentos Ltda., Send Empreendimentos e Participações Ltda., Manzanza 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 Quitado 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.
- **Manzanza Consultoria e Administração de Shopping Centers Ltda. ("Manzanza")** - 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. Em 1º de abril de 2010, a Paulis alienou o Top Center para o FII Top Center.
- **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 Prudente Parque Shopping.
- **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 48% de um imóvel que será utilizado para a construção de um shopping center na cidade de Barueri - 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")** - que 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")** - têm 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 Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, para o Cascavel JL Shopping, para o Shopping Light, para o Prudente Parque Shopping, para o Suzano Shopping, Santana Parque Shopping, Outlet Premium 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 imobiliárias, 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"), 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 2010.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade compreendem:

- As demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade e controladas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro *("International Financial Reporting Standards* - IFRSs") emitidas pelo "*International Accounting Standards Board* - IASB" e as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Consolidado - IFRSs e BR GAAP.
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora - BR GAAP.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Desta forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Sociedade optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

Nas Informações Trimestrais de 31 de março de 2011, a Sociedade reapresentará as suas Informações Trimestrais de 2010 de forma comparativa com as de 2009, a serem divulgadas em conjunto, como se esses novos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas já estivessem em vigor desde o início do exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir o valor justo de determinados instrumentos financeiros contra o resultado do exercício. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. A CVM, durante os anos 2009 e 2010, aprovou diversos pronunciamentos técnicos, interpretações e orientações técnicas emitidos pelo CPC, que alteraram determinadas práticas contábeis anteriormente adotadas no Brasil, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2010, retroativa a 1º de janeiro de 2009 (data de transição), para fins de comparação. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010 já contemplam a adoção desses normativos, e as demonstrações financeiras correspondentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009 e balanços de abertura levantados em 1º de janeiro de 2009 foram ajustados e reclassificados, a fim de considerar a aplicação desses normativos e tornar as demonstrações financeiras comparativas entre os exercícios divulgados.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Sociedade e controladas é como segue:

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são 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 mencionadas a seguir. Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, os saldos entre as empresas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Sociedade nas controladas. Os patrimônios líquidos e resultados da controladora e do consolidado não diferem em virtude da inexistência de resultados não realizados.

Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009, as empresas consolidadas são as seguintes:

	Tipo de participação	31/12/2010 Participação no capital - %	31/12/2009 Participação no capital - %	01/01/2009 Participação no capital - %
Controladas diretas:				
Levian	Integral	100	100	100
Atlas	Integral	100	100	100
Controladas indiretas:				
ABK	Integral	99,28	99,28	99,28
Poli Empreendimentos	Proporcional	50	50	50
Park Shopping Administradora	Integral	100	100	100
Send	Integral	100	100	100
Manzanza	Integral	100	30	30
Nova União	Integral	100	100	100
Sulishopping	Integral	100	100	100
I Park	Integral	100	100	100
Wass	Integral	100	100	100
Energy	Integral	100	100	100
GSB Administradora	Integral	100	100	100
ASG Administradora	Integral	100	100	100
Lux	Integral	100	100	100
Lumen	Integral	100	100	100
Securis	Integral	100	100	100
Delta	Integral	100	100	100
Brassul	Integral	100	100	100
Intesp	Integral	100	100	100
PP	Integral	100	100	100
Paulis	Integral	100	100	100
Fonte	Integral	100	100	100
Zuz	Integral	100	100	100
Premium Outlet	Integral	100	100	100
Jud	Integral	100	100	100
Vul	Integral	100	100	100
BR Outlet	Integral	100	100	100
Cly	Integral	100	100	100
Bud	Integral	100	100	100
Bac	Integral	100	100	100
Sale	Integral	100	100	100
Ast	Integral	100	100	100
Vide	Integral	100	100	100
General Shopping Finance	Integral	100	100	100
Uniplaza	Integral	100	-	-
FII Top Center	Integral	100	-	-

2.4. Investimentos em controladas

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 10).

2.5. Investimentos em empresas controladas em conjunto ("*joint ventures*")

Uma "*joint venture*" é um acordo contratual através do qual a Sociedade e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "***joint venture***" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em controladas em conjunto são registradas pelo método de consolidação proporcional, desde a data em que o controle é adquirido. De acordo com este método os ativos, passivos e receitas, custos e despesas, são integrado às demonstrações financeiras rubrica a rubrica na proporção do controle atribuível à Sociedade.

2.6. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais.

2.7. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras de cada controlada incluídas na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada controlada. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados, e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é pago ou incorrido. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da Controladora.

Tradução das demonstrações financeiras de controladas no exterior

A controlada localizada no exterior ("General Shopping Finance") não possui corpo gerencial próprio, bem como independência administrativa, financeira e operacional.

Portanto, seus ativos e passivos e resultados são convertidos pelo seguinte método: (i) Os saldos ativos e passivos são convertidos à taxa de câmbio vigente na data de encerramento das demonstrações financeiras consolidadas; (ii) As contas de resultado (receitas e despesas) são convertidas pela taxa média mensais do câmbio, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na demonstração do resultado.

2.8. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes no fim do exercício. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.9. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e vencimento original igual ou inferior a 90 dias e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

2.10. Aplicações financeiras vinculadas

A Sociedade possui aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário - CDB e debêntures com remuneração pelo Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As aplicações estão vinculadas a compromissos assumidos nas operações de CCI e empréstimos, os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, conforme descrito na nota explicativa nº 5.

2.11. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração:

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Classificação:

Os instrumentos financeiros da Sociedade e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) Mensurados a valor justo por meio do resultado

Ativos e passivos financeiros mantidos para negociação, ou seja, adquiridos ou originados principalmente com a finalidade de venda ou de recompra no curto prazo. São contabilizadas no resultado as variações de valor justo e os saldos são demonstrados ao valor justo.

b) Empréstimos e recebíveis

Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das demonstrações financeiras, os quais são classificados como ativo não circulante. Os empréstimos e recebíveis da Sociedade correspondem aos empréstimos à coligada e controladas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras vinculadas, certificados de recebíveis imobiliários e outras contas a receber.

2.12. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Sociedade e controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro inclui:

- Dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor.
- Violação de contrato, como uma inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal.
- Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira.
- Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

2.13. Contas a receber e partes relacionadas

Registradas primeiramente pelos valores faturados com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidas.

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: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6.

2.14. Ajuste a valor presente

A Sociedade avaliou os ativos e passivos monetários de curto e longo prazo sujeitos à avaliação a valor presente.

Quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto 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.

2.15. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 11.

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

Os custos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização, como manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como um custo na demonstração de resultados do exercício a que se referem.

A propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

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 ou no momento da alienação dos bens, a crédito da conta "Lucros acumulados".

2.16. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 12, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.17. Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes e os grupos de ativos são classificados como mantidos para venda caso o seu valor contábil seja recuperado principalmente por meio de uma transação de venda e não através do uso contínuo. Essa condição é atendida somente quando a venda é altamente provável e o ativo não circulante (ou grupo de ativos) estiver disponível para venda imediata em sua condição atual. A Administração deve estar comprometida com a venda, a qual se espera que, no reconhecimento, possa ser considerada como uma venda concluída dentro de um ano a partir da data de classificação.

Os ativos não circulantes (ou o grupo de ativos) classificados como destinados à venda são mensurados pelo menor valor entre o contábil anteriormente registrado e o valor justo menos o custo de venda, e cessam sua amortização.

2.18. Intangível - consolidado

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.19. Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver.

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Sociedade que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

As unidades geradoras de caixa às quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução no valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução no valor recuperável. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução no valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução no valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

Até 31 de dezembro de 2008, os ágios fundamentados em expectativa de rentabilidade futura, determinada mediante projeção de avaliação econômica utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, foram amortizados, no prazo, na extensão e na proporção dos resultados projetados. A partir de 1º de janeiro de 2009, os ágios não são mais amortizados, porém submetidos a teste anual para análise de perda do seu valor recuperável.

Nas informações por segmento, demonstradas na nota explicativa nº 28, o ágio está alocado no segmento de aluguel.

A metodologia adotada para avaliação de recuperabilidade dos ágios fundamentados em expectativa de rentabilidade futura foi a preceituada pelos R.I.C.S (*The Royal Institution of Chartered Surveyors*) da Grã Bretanha e Appraisal Institute dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa a vir existir neste período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,56% e a taxa média de capitalização adotada no décimo ano do fluxo foi de 7,96%.

Em 31 de dezembro de 2010, as projeções quanto à expectativa de recuperação dos intangíveis nas operações indicam que nenhuma provisão para perda é requerida.

2.20. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis, excluindo o ágio

Os bens do imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda, decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado do exercício.

2.21. 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.

2.22. Outros passivos (circulante e não circulante)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial.

2.23. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

2.24. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.25. Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

Constituída 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, conforme demonstrado na nota explicativa nº 19.

2.26. Custo de empréstimos - capitalização de juros

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de imobilizações (propriedades de investimento em desenvolvimento) são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. O início da capitalização destes encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.27. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

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.

2.28. Outros passivos circulantes e não circulantes

Os passivos circulantes e não circulantes 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.

2.29. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais como stands de venda. Inclui locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Sociedade.

b) Estacionamento

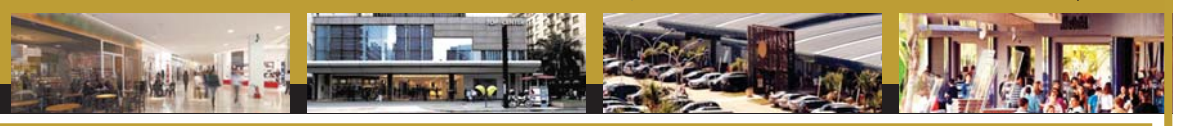
Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e de água dos shopping centers.

Continua...

...Continuação



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Valores expressos em milhares de reais - R$, ou quando de outra forma indicado)

2.30. Lucro (prejuízo) líquido por ação
O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício.

2.31. Demonstração do valor adicionado
Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Sociedade, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.
A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.32. Uso de estimativas
A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as normas internacionais (IFRSs) 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.
As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ou correntes.
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 e das propriedades para investimento, às projeções preparadas para a realização do saldo de imposto de renda e contribuição social diferido, às projeções para a análise de recuperabilidade dos ágios fundamentados em expectativa de rentabilidade futura e dos outros ativos intangíveis e às provisões para créditos de liquidação duvidosa e para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis.
As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas.

2.33. Normas e interpretações novas e revisadas
Normas, alterações e interpretações de normas existentes em vigor em 31 de dezembro de 2010 e que não tiveram impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras da Sociedade:

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
Melhorias nas IFRSs - 2009	Alteração de diversos Pronunciamentos contábeis	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2010
Alterações à IFRS 1	Isenção limitada de divulgações comparativas da IFRS 7 para adotantes iniciais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010
Alterações à IFRS 1	Isenções adicionais para adotantes iniciais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2010
Alterações à IFRS 32	Classificação dos direitos de emissão	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de fevereiro de 2010
Alterações à IFRS 2	Pagamentos com base em ações com liquidação em caixa - transações dentro do mesmo Grupo IFRIC 19	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2010
IFRIC 19	IFRIC 19 - Extinção de passivos financeiros através de instrumentos patrimoniais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010

Em agosto de 2010, foi editada pela CVM a Deliberação nº 636/10, que aprova o CPC 41 - Resultado por Ação, elaborado a partir da IAS 33 - "*Earnings per Share*". O CPC 41 dispõe sobre a divulgação do resultado por ação, sem impactos sobre o reconhecimento, a mensuração e a apresentação das demonstrações financeiras individuais. A Sociedade adotou o CPC 41 em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010.
As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis da Sociedade iniciados em 1º de janeiro de 2011, ou após essa data, ou para períodos subsequentes. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Sociedade:

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
Melhorias nas IFRS - 2010	Alteração de diversos Pronunciamentos contábeis	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
IFRS 9 (conforme alteração em 2010)	Instrumentos financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
Alterações à IFRS 24	Divulgação de partes relacionadas	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Alterações à IFRS 1	Eliminação de datas fixas para adotantes pela primeira vez das IFRSs	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IFRS 7	Divulgação - transferência de ativos financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IAS 12	Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes, quando o ativo é mensurado pelo modelo de valor justo, de acordo com a IAS 40	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012
Alterações à IFRIC 14	Pagamentos antecipados de exigência mínima de financiamento	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011

IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (em vigor a partir de 1º de janeiro de 2013). A publicação é parte do projeto de melhorias do IASB sobre a mensuração, a classificação e o reconhecimento de instrumentos financeiros emitido em novembro de 2009 e substitui a parte da IAS 39 relacionada à mensuração e classificação de ativos financeiros. Esse pronunciamento determina a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: ativos reconhecidos ao valor justo e ativos reconhecidos ao valor de custo amortizado com a determinação da classificação, sendo realizada no momento do reconhecimento do ativo e de acordo com o modelo de negócios da Sociedade e as características do instrumento financeiro contratado. Em virtude das características dos instrumentos financeiros atualmente contratados pela Sociedade, não são esperados efeitos significativos no momento da adoção desse pronunciamento a partir de 1º de janeiro de 2013.
Considerando as atuais operações da Sociedade e de suas controladas, a Administração não espera que essas novas normas, interpretações e alterações tenham um efeito relevante sobre as demonstrações financeiras a partir de sua adoção.
O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitidas com base nas atualizações feitas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

3. EFEITO DA ADOÇÃO DAS IFRSs E DOS NOVOS PRONUNCIAMENTOS EMITIDOS PELO CPC

3.1. Efeitos da adoção das IFRSs nas demonstrações financeiras consolidadas

3.1.1. Aplicação das IFRSs
As demonstrações financeiras consolidadas (identificadas como Consolidado) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras apresentadas de acordo com as IFRSs. A Sociedade aplicou as políticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial na data de transição, definida como 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes nos saldos de abertura e preparação do balanço patrimonial na data de transição, a Sociedade aplicou as exceções obrigatórias e certas isenções opcionais de aplicação retrospectiva previstas na IFRS 1 e no CPC 37(R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, conforme descrito nas notas abaixo:
a) Isenção para combinações de negócios
A Sociedade e suas controladas optaram pela isenção referente às combinações de negócios, não reapresentando as combinações de negócios efetuadas antes de 1º de janeiro de 2009.
b) Isenção para a apresentação do valor justo dos ativos tangíveis e intangíveis como custo de aquisição
A Sociedade reavaliou seus terrenos e edificações de propriedades de investimentos em abril de 2007, ou seja, 20 meses antes da data de transição, 1º de janeiro de 2009, e considera que os valores contábeis apresentados estão próximos do valor justo e não há necessidade de atribuir novo valor de custo ("*deemed cost*" ou custo atribuído) a estes bens.
c) Isenção relativa à mensuração de Instrumentos Financeiros compostos (derivativos)
A Sociedade não possuía instrumentos financeiros compostos na data de transição para as IFRSs.
d) Isenção relacionada ao reconhecimento das participações em controladas
As controladas da Sociedade não elaboravam demonstrações financeiras em IFRSs na data de transição; por essa razão, a Sociedade optou por adotar a mesma data de transição para todas as suas controladas.
e) Isenção relativa à classificação de instrumentos financeiros
A Sociedade optou por classificar e avaliar seus instrumentos financeiros de acordo com a IAS 32/CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e a IAS 39/CPC 38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, na data de transição; portanto, a análise retrospectiva dos contratos originais dos atuais instrumentos financeiros não foi efetuada na data de transição para as IFRSs. Todos os instrumentos financeiros contratados após a data de transição foram analisados e classificados de acordo com as IFRSs na data de sua contratação.
A Sociedade considerou as exceções obrigatórias na aplicação retrospectiva conforme segue:
a) Não reconhecimento de ativos e passivos financeiros
A Sociedade concluiu que não havia ativos e passivos financeiros não derivados que devessem ser excluídos dos registros contábeis na data de transição para as IFRSs.
b) Contabilização de operações de "*hedge*"
A Sociedade não possuía nenhuma transação classificada como "*hedge*" para fins de IFRSs, na data de transição, e, por essa razão, não existiam ajustes a serem contabilizados.
c) Estimativas
A Sociedade não efetuou nenhum ajuste nas estimativas registradas de acordo com o BR GAAP anterior, uma vez que entendeu que essas estimativas estavam de acordo com as IFRSs na data de transição.
d) Ativos classificados como disponíveis para venda e de operações descontinuadas
A Sociedade não teve nenhum ativo classificado como disponível para venda na data de transição.
Demonstrações financeiras consolidadas, reapresentadas e reconciliadas, conforme adoção dos novos CPC em convergência com as IFRSs:
Balanços patrimoniais consolidados:

		Em 31/12/2009 (último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)			Em 01/01/2009 (data de transição)		
ATIVO	**Item**	**BR GAAP**	**Ajustes**	**Reapresentado**	**BR GAAP**	**Ajustes**	**Reapresentado**
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa		12.143	-	12.143	93.998	-	93.998
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI		370	-	370	379	-	379
Contas a receber		24.515	-	24.515	20.300	-	20.300
Impostos a recuperar		1.411	-	1.411	1.495	-	1.495
Bens destinados à venda		25.394	-	25.394	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(a)	28	(28)	-	28	(28)	-
Aplicações financeiras vinculadas		3.079	-	3.079	118.175	-	118.175
Outras contas a receber		1.759	-	1.759	1.305	-	1.305
		68.699	**(28)**	**68.671**	**235.680**	**(28)**	**235.652**
ATIVO NÃO CIRCULANTE							
Contas a receber		1.418	-	1.418	-	-	-
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI		933	-	933	1.054	-	1.054
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(a)	6.144	6.477	12.621	6.165	6.477	12.642
Partes relacionadas		15.680	-	15.680	12.067	-	12.067
Depósitos e cauções		764	-	764	642	-	642
Aplicações financeiras vinculadas		7.719	-	7.719	7.000	-	7.000
Propriedades para investimento	(b)	-	691.862	691.862	-	694.853	694.853
Imobilizado	(b)	706.503	(691.862)	14.641	710.666	(694.853)	15.813
Intangível		31.023	-	31.023	31.240	-	31.240
		770.184	**6.477**	**776.661**	**768.834**	**6.477**	**775.311**
TOTAL ATIVO		**838.883**	**6.449**	**845.332**	**1.004.514**	**6.449**	**1.010.963**

		Em 31/12/2009 (último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)			Em 01/01/2009 (data de transição)		
PASSIVO	**Item**	**BR GAAP**	**Ajustes**	**Reapresentado**	**BR GAAP**	**Ajustes**	**Reapresentado**
PASSIVO CIRCULANTE							
Fornecedores		4.554	-	4.554	13.461	-	13.461
Empréstimos e Financiamentos		62.070	-	62.070	216.156	-	216.156
Contas a pagar - compra de imóveis		5.416	-	5.416	9.875	-	9.875
Salários e encargos sociais		1.556	-	1.556	1.694	-	1.694
Impostos, taxas e contribuições		34.683	-	34.683	19.078	-	19.078
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(a)	413	(413)	-	413	(413)	-
Impostos parcelados		575	-	575	325	-	325
Cédulas de crédito imobiliário - CCI		18.447	-	18.447	16.552	-	16.552
Partes relacionadas		18.128	-	18.128	26.178	-	26.178
Outras contas a pagar		5.066	-	5.066	9.279	-	9.279
		150.908	**(413)**	**150.495**	**313.011**	**(413)**	**312.598**
PASSIVO NÃO CIRCULANTE							
Empréstimos e Financiamentos		6.695	-	6.695	20.741	-	20.741
Receitas de cessões a apropriar		13.077	-	13.077	11.397	-	11.397
Impostos parcelados		7.906	-	7.906	3.674	-	3.674
Imposto de renda e contrib. social diferidos	(a)	20.105	21.909	42.014	20.231	21.909	42.140
Contas a pagar - Compra de imóveis		781	-	781	2.417	-	2.417
Provisão para contingências		7.293	-	7.293	8.654	-	8.654
Cédulas de crédito imobiliário - CCI		234.602	-	234.602	251.296	-	251.296
		290.459	**21.909**	**312.368**	**318.410**	**21.909**	**340.319**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital Social		317.813	-	317.813	317.813	-	317.813
Reserva de reavaliação em controladas	(a)	130.197	(21.496)	108.701	130.421	(21.496)	108.925
Prejuízos Acumulados		(50.494)	6.449	(44.045)	(75.141)	6.449	(68.692)
		397.516	**(15.047)**	**382.469**	**373.093**	**(15.047)**	**358.046**
TOTAL PASSIVO		**838.883**	**6.449**	**845.332**	**1.004.514**	**6.449**	**1.010.963**

Conciliação do patrimônio líquido consolidado:

	Item	Em 01/01/2009 (data de transição)	Em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)
Total do patrimônio líquido de acordo com as práticas contábeis anteriores.		373.093	397.516
Registro dos impostos diferidos sobre a reserva de reavaliação de terrenos	(a)	(21.496)	(21.496)
Registro dos impostos diferidos ativos limitado a 30% dos impostos diferidos passivos constituídos sobre a reserva de reavaliação de terrenos	(a)	6.449	6.449
Total do patrimônio líquido reapresentado		**358.046**	**382.469**

Demonstrações dos resultados consolidados:

	Exercício findo em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	BR GAAP	**Ajustes IFRS**	**IFRS**
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	**100.557**	**-**	**100.557**
CUSTOS DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	**(24.725)**	**-**	**(24.725)**
Custo de Pessoal	(1.070)	-	(1.070)
Custo de Depreciação	(9.802)	-	(9.802)
Custo de Ocupação	(9.187)	-	(9.187)
Custo de Serviços de Terceiros	(4.666)	-	(4.666)
LUCRO BRUTO	**75.832**	**-**	**75.832**
Despesas gerais e administrativas	(21.647)	-	(21.647)
Outras receitas operacionais líquidas	8.061	-	8.061
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	**(13.586)**	**-**	**(13.586)**
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**62.246**	**-**	**62.246**
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	**(23.332)**	**-**	**(23.332)**
Despesas financeiras	(44.152)	-	(44.152)
Receitas financeiras	20.820	-	20.820
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IR E CSSL	**38.914**	**-**	**38.914**
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**(14.491)**	**-**	**(14.491)**
Correntes	(14.470)	-	(14.470)
Diferidos	(21)	-	(21)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**24.423**	**-**	**24.423**

Notas às reconciliações no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2009, 1º de janeiro de 2009 e do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2009:
A transição resultou nas seguintes mudanças de práticas contábeis:
a) A Sociedade registrou imposto de renda e contribuição social diferidos sobre a reserva de reavaliação de terrenos, no montante de R$ 21.496. Os saldos dos impostos diferidos registrados no ativo e passivo circulantes no BR GAAP anterior foram reclassificados para ativo e passivos não circulantes no balanço de abertura de 1º de janeiro de 2009 e períodos subsequentes. A Sociedade registrou impostos diferidos ativos correspondentes a 30% dos impostos diferidos passivos constituídos sobre a reserva de reavaliação de terrenos.
b) A Sociedade reclassificou do ativo imobilizado para propriedades para investimento os saldos referentes aos shopping centers.
Efeito da adoção dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC nas demonstrações financeiras individuais:
Adoção das novas práticas contábeis adotadas no Brasil
Na preparação das suas demonstrações financeiras individuais (identificadas como Controladora), a Sociedade adotou todos os pronunciamentos e respectivas interpretações técnicas e orientações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM, que juntamente com as práticas contábeis incluídas na legislação societária brasileira são denominados como práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).
A Sociedade aplicou as políticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes e preparação desse balanço patrimonial de abertura, a Sociedade aplicou os requerimentos constantes no CPC 43(R1) - Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a 40, ajustando as suas demonstrações financeiras individuais de tal forma que elas produzissem, quando consolidadas, os mesmos valores de patrimônio líquido, atribuível aos proprietários da controladora, e resultado em relação à consolidação elaborada conforme as IFRSs através da aplicação da IFRS 1 e no CPC 37(R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. Para isso, a Sociedade efetuou nas suas demonstrações financeiras individuais os ajustes efetuados para a adoção das IFRSs nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 2. Tal procedimento foi adotado de forma a obter o mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.
Balanços patrimoniais - controladora:

	Em 31/12/2009 (último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)			Em 01/01/2009 (data de transição)		
ATIVO	**BR GAAP anterior**	**Ajustes**	**BR GAAP Reapresentado**	**BR GAAP anterior**	**Ajustes**	**BR GAAP Reapresentado**
ATIVO CIRCULANTE						
Caixa e equivalentes de caixa	1.969	-	1.969	18.342	-	18.342
Impostos a recuperar	444	-	444	900	-	900
Outras contas a receber	87	-	87	182	-	182
	2.500	**-**	**2.500**	**19.424**	**-**	**19.424**
ATIVO NÃO CIRCULANTE						
Partes relacionadas	363.965	-	363.965	320.429	-	320.429
Investimentos	170.402	(15.047)	155.355	128.340	(15.047)	113.293
Imobilizado	4.454	-	4.454	4.121	-	4.121
Intangível	-	-	-	-	-	-
	538.821	**(15.047)**	**523.774**	**452.890**	**(15.047)**	**437.843**
TOTAL ATIVO	**541.321**	**(15.047)**	**526.274**	**472.314**	**(15.047)**	**457.267**

	Em 31/12/2009 (último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)			Em 01/01/2009 (data de transição)		
PASSIVO	**BR GAAP anterior**	**Ajustes**	**BR GAAP Reapresentado**	**BR GAAP anterior**	**Ajustes**	**BR GAAP Reapresentado**
PASSIVO CIRCULANTE						
Fornecedores	397	-	397	907	-	907
Partes relacionadas	110.103	-	110.103	-	-	-
Empréstimos e Financiamentos	30.014	-	30.014	47.489	-	47.489
Salários e encargos sociais	1.137	-	1.137	1.473	-	1.473
Impostos, taxas e contribuições	138	-	138	94	-	94
Impostos parcelados	172	-	172	48.558	-	48.558
Outras contas a pagar	1.300	-	1.300	700	-	700
	143.261	**-**	**143.261**	**99.221**	**-**	**99.221**
PASSIVO NÃO CIRCULANTE						
Empréstimos e Financiamentos	544	-	544	-	-	-
	544	**-**	**544**	**-**	**-**	**-**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Capital Social	317.813	-	317.813	317.813	-	317.813
Reserva de reavaliação em controladas	80.402	(21.496)	58.906	80.626	(21.496)	59.130
(Prejuízos) Acumulados	(699)	6.449	5.750	(25.346)	6.449	(18.897)
TOTAL PASSIVO	**397.516**	**(15.047)**	**382.469**	**373.093**	**(15.047)**	**358.046**
TOTAL PASSIVO	**541.321**	**(15.047)**	**526.274**	**472.314**	**(15.047)**	**457.267**

Demonstrações do resultado - controladora:

	Exercício findo em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	BR GAAP anterior	**Ajustes**	**BR GAAP Reapresentado**
Despesas gerais e administrativas	(10.205)	-	(10.205)
Outras receitas operacionais líquidas	444	-	444
Resultado da equivalência patrimonial	42.062	-	42.062
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**32.301**	**-**	**32.301**
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	**(7.878)**	**-**	**(7.878)**
Despesas financeiras	(8.356)	-	(8.356)
Receitas financeiras	478	-	478
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**24.423**	**-**	**24.423**

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**	**31/12/2010**	**31/12/2009**	**01/01/2009**
Caixa e Bancos:						
Caixa	9	6	5	228	180	316
Bancos (b)	7	22	53	329.100	5.489	73.273
	16	**28**	**58**	**329.328**	**5.669**	**73.589**
Equivalentes de caixa:						
Aplicações financeiras CDB (a)	1.457	1.941	18.284	4.717	6.474	20.409
Total caixa e equivalentes de caixa	**1.473**	**1.969**	**18.342**	**334.045**	**12.143**	**93.998**

(a) Aplicações em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxas médias mensais entre 100% e 105% do CDI - Certificado de Depósito Interbancário.
(b) Da total do saldo de R$ 329.100 (consolidado), o montante de R$ 322.407 está depositado em conta corrente no exterior e indexado em dólar norte-americano.
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.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS

			Consolidado
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**
Certificado de depósito bancário (a)	-	-	118.175
Certificado de depósito bancário (c)	-	3.079	-
Certificado de depósito bancário (b)	2.346	-	-
Debêntures (d)	8.264	7.719	7.000
Total	**10.610**	**10.798**	**125.175**
Circulante	-	3.079	118.175
Não Circulante	10.610	7.719	7.000

(a) Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 101,5% do Certificado de Depósito Interbancário CDI. Essa aplicação no Itaú BBA, estava vinculada à quitação do empréstimo do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, que foi quitado no primeiro trimestre de 2009.
(b) Valor retido pela RB Capital em 12 de maio de 2010, como garantia da liquidação das CCI registradas no FII Top Center, conforme descrito na nota explicativa nº 16(d). O valor está aplicado em CDB - DI, com taxa média mensal de 98% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.
(c) Valor retido em 28 de julho de 2009, como garantia da liquidação da operação de empréstimo junto ao Banco Paulista S.A., conforme descrito na nota explicativa nº 15. O valor estava aplicado em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com taxa média mensal de 100% do CDI - Certificado de Depósito Interbancário.
(d) Valor depositado em 8 de dezembro de 2008 como garantia da liquidação das CCI registrada na empresa controlada Bac, conforme descrito na nota explicativa nº 16. O valor está aplicado em Debêntures, no Banco Itaú (antigo Unibanco - União dos Bancos Brasileiros), com rendimento médio de 105,4% do CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

6. CONTAS A RECEBER

			Consolidado
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**
Aluguéis e cessões de direitos a receber	36.317	35.535	29.102
Receitas de aluguéis a faturar	471	553	576
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(10.446)	(10.155)	(9.378)
	26.342	**25.933**	**20.300**
Circulante	24.643	24.515	20.300
Não Circulante	1.699	1.418	-

Contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita.
A exposição máxima ao risco de crédito da Sociedade é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Sociedade adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, análise dos créditos vencidos há mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. As análises são baseadas na média móvel ponderada, desvio padrão, variância e fator de risco, refletindo a sazonalidades e variações da carteira de clientes e seus respectivos meios de pagamentos. Para o restante da carteira o que não foi provisionado, referem-se a clientes cuja analise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.
A Sociedade considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção multiplicado por 12), as garantias aceitas (imóvel, carta fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios; fiadores; caucionantes), a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.
A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

		Consolidado
	31/12/2010	**31/12/2009**
Saldo no ínicio do ano	**(10.155)**	**(9.378)**
Créditos provisionados no exercício	(300)	(812)
Créditos recuperados no exercício	-	-
Créditos baixados definitivamente	9	35
Saldo no final do ano	**(10.446)**	**(10.155)**

A composição do contas a receber por período de vencimento é como segue:

			Consolidado
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**
A vencer:	20.586	18.291	15.726
Vencidas:			
Até 30 dias	1.021	1.528	1.199
De 31 a 60 dias	729	848	715
De 61 a 90 dias	569	491	311
De 91 a 180 dias	1.416	1.593	926
Acima de 180 dias	12.467	13.337	10.801
	16.202	**17.797**	**13.952**
	36.788	**36.088**	**29.678**

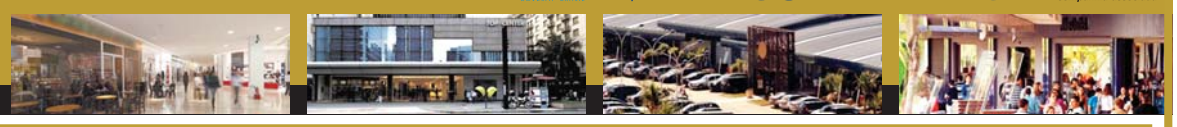
Em 31 de dezembro de 2010, o montante de R$ 5.756 das contas a receber de clientes (R$ 7.642 em 31 de dezembro 2009 e R$ 4.574 em 1º de janeiro de 2009), encontram-se vencidas, mas não provisionadas, uma vez que não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores ainda são considerados recuperáveis, com perspectiva de realização.

7. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	**31/12/2009**	**01/01/2009**	**31/12/2010**	**31/12/2009**	**01/01/2009**
Imposto de Renda Retido na Fonte sobre aplicações financeiras	338	414	868	706	579	894
IRRF sobre serviços	39	14	14	451	268	193
Imposto sobre Serviços	-	-	-	70	63	21
PIS e Cofins a recuperar	72	16	-	213	111	16
Imposto de renda - antecipações	-	-	-	376	238	193
Contribuição social - antecipações	-	-	16	259	147	113
Outros impostos a recuperar	15	-	2	38	5	65
	464	**444**	**900**	**2.113**	**1.411**	**1.495**

Continua...

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DOESP 15H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO
petran 11 3885.9696
[20926]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-10_VEC.indd 4 4/4/2011 16:59:31



8. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos e transações com partes relacionadas:
A controladora imediata e a controladora final da Sociedade é a Golf Participações Ltda., estabelecida no Brasil.
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: (i) prestação de serviços de consultoria e assistência operacional relacionados a fornecimento de água, instalações elétricas e fornecimento de energia; (ii) administração de shopping centers; (iii) administração de estacionamentos de shopping centers; (iv) contratos de locação comercial; e (v) acordos e deliberações tomadas no âmbito de convenções de condomínios.
Os saldos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009, na controladora, são apresentados a seguir:

			Controladora
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Ativo			
Send (a)	1	147.311	128.710
Delta (a)	1	47.586	47.498
Park Shopping Administradora (a)	1	34.291	34.291
Paulis (a)	-	37.329	18.713
PP (a)	-	17.086	17.086
Lux (a)	-	16.535	16.535
Brassul (a)	-	15.879	15.863
Intesp (a)	-	12.217	12.217
Internacional Guarulhos Shopping Center	15.931	15.742	12.080
Fonte (a)	1	8.962	8.962
Sale (a)	1	3.140	3.156
Cly (a)	-	4.806	2.850
General Shopping Finance (b)	673	-	-
Outros	1.843	3.081	2.468
	18.452	**363.965**	**320.429**
Passivo			
BAC	55.365	55.371	-
ABK	33.852	33.852	33.284
Levian	37.679	3.912	10.284
Energy	1.843	1.843	1.847
Atlas	20.928	13.060	1.405
Menescal	-	1.246	1.000
I Park	403	405	405
Wass	333	333	333
Outros	81	81	-
	150.484	**110.103**	**48.558**

(a) Os valores a receber de 31 de dezembro de 2009 foram registrados como aumento de capital nas respectivas subsidiárias durante o exercício de 2010, conforme descrito na nota explicativa nº 10.
(b) Refere-se a custos para emissão dos Bônus Perpétuos pagos pela Sociedade.

Os saldos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009, no consolidado, são como segue:

			Consolidado
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Ativo não circulante:			
Golf Participações Ltda. (a)	12.368	10.991	9.734
CSA - Companhia Securitizadora de Ativos (b)	626	566	427
PNA Empreendimentos Imobiliários Ltda. (e)	146	146	142
Condomínio Civil Suzano Shopping Center (e)	342	288	184
Condomínio Civil Voluntários - SPS (e)	303	392	-
Condomínio Unimart (e)	292	544	-
Condomínio Outlet Premium (e)	258	343	-
Condomínio do Vale (e)	1.110	257	-
Condomínio Cascavel (e)	588	546	323
Pessoas físicas (e)	1.064	579	368
Outros (e)	2.271	1.028	889
	19.368	**15.680**	**12.067**
Passivo circulante:			
SAS Venture LLC (c)	11.243	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
Condomínio Suzano (e)	392	-	-
Condomínio Shopping Light (e)	1.141	45	46
Condomínio ASG (e)	518	1.049	573
ABK International Ltd. (e)	-	24	24
Outros (e)	1.554	470	202
	14.848	**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 CCI, conforme mencionado na nota explicativa nº 16.
(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. O empréstimo foi liquidado em 2010.
(e) Sobre os demais empréstimos não incidem encargos financeiros e não há prazo definido de vencimento.
b) Remuneração dos Administradores
Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, os honorários dos administradores, no consolidado, foram apropriados ao resultado, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", não superando o limite aprovado pelos acionistas.
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 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) no montante de R$ 4.423 e R$ 3.765, respectivamente, conforme descrito a seguir:

	31/12/2010	31/12/2009
Salários e encargos	3.744	3.714
Remuneração variável e encargos	583	-
Benefícios	96	51
Total	**4.423**	**3.765**

Não foi pago nenhum valor a título de: (i) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) 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 (iii) remuneração baseada em ações.
Em Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em 19 de abril de 2010, foi aprovada a remuneração global de R$ 5.900 para o exercício de 2010.

9. OUTRAS CONTAS A RECEBER

			Controladora			Consolidado
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Despesas de seguros a apropriar	556	64	-	886	322	137
Adiantamento a fornecedores	-	-	127	805	742	433
Contas a receber - venda de imóveis (a)	-	-	-	11.479	-	-
Outras contas a receber	226	23	55	1.478	695	735
	782	**87**	**182**	**14.648**	**1.759**	**1.305**

(a) Refere-se aos valores a receber da VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda. pelo terreno vendido, em 1º de setembro de 2010, na negociação de venda de 48% do "Projeto Baruerí". Pela parcela referente ao terreno, foi recebido R$ 6.733 à vista e R$ 15.505 será recebido em doze parcelas mensais, iguais e consecutivas com vencimento final em setembro de 2011. O ajuste a valor presente, no montante de R$ 349, foi calculado sobre o saldo levando em consideração o fluxo de caixa contratual. Tais parcelas serão atualizadas mensalmente pela variação, se positiva, do IGPM/FGV. No exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram apropriados R$ 105 como receita financeira.

10. 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 31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Controladas diretas:									
Levian	100	482.834.200	482.834	(157)	486.081	(157)	486.081	138.490	104.261
Atlas	100	3.268.672	3.816	9.558	26.391	9.558	26.391	16.784	8.951
General Shopping Finance	100	50.000	81	(4.901)	(4.821)	(4.901)	(4.821)	81	81
Total				**4.500**	**507.651**	**4.500**	**507.651**	**155.355**	**113.293**
Controladas indiretas:									
Levian:									
ABK	99,28	55.180.893	54.952	(739)	48.545				
Poli Empreendimentos	50	425.000	1.193	572	8.500				
Park Shopping Administradora	100	50.000	50	1.654	(26.980)				
Send	100	46.342.045	46.342	2.257	(1.869)				
Manzanza	100	300	1	-	(1)				
Nova União	100	4.322.000	4.332	53	3.258				
Uniplaza	100	21.215.243	21.215	3.944	31.147				
Sulishopping	100	10.000	10	(3)	9.649				
Lux	100	10.000	10	1.232	1.508				
Lúmen	100	10.000	86	449	828				
Securis	100	10.000	10	(1)	8				
Delta	100	10.000	10	(74)	(46.878)				
Intesp	100	10.000	10	272	1.685				
PP	100	10.000	10	360	1.371				
Paulis	100	10.000	10	1.691	2.146				
Fonte	100	10.000	10	(85)	(406)				
Premium Outlet	100	10.000	10	(2)	7				
BR Outlet	100	10.000	10	2.802	4.038				
Vul	100	10.000	10	(2)	7				
Zuz	100	10.000	10	(2.335)	99.578				
Jud	100	10.000	10	(3.202)	(3.193)				
Cly	100	10.000	10	9.825	42.668				
Bud	100	10.000	10	(1)	8				
Bac	100	10.000	10	(609)	(922)				
Sale	100	9.000.000	9.000	1.753	14.977				
Brassul	100	10.000	10	1.746	4.459				
FII Top Center	100	600.000	1.746	(3.019)	1.675				
Atlas:									
Ast	100	10.000	10	76	128				
I Park	100	10.000	10	2.745	5.328				
Wass	100	10.000	10	1.080	4.000				
Energy	100	10.000	10	3.099	15.474				
Vide	100	10.000	10	2	19				
GSB Administradora	100	1.906.070	1.906	2.620	1.620				
ASG Administradora	100	20	20	(22)	187				

A movimentação dos investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

	Controladora
Saldos em 1º de janeiro de 2009	**113.293**
Resultado da equivalência patrimonial	42.062
Saldos em 31 de dezembro de 2009	**155.355**
Aumento de capital em controladas	347.796
Resultado da equivalência patrimonial	4.500
Saldos em 31 de dezembro de 2010	**507.651**

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Taxa média de depreciação (%)	31/12/2010 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	31/12/2009 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Consolidado 01/01/2009 Valor líquido
Terrenos		201.836	-	201.836	234.551	-	234.551	258.451
Edificações	2	489.925	(28.948)	460.977	449.080	(21.062)	428.018	373.166
Obras em andamento		37.106	-	37.106	29.293	-	29.293	63.236
		728.867	**(28.948)**	**699.919**	**712.924**	**(21.062)**	**691.862**	**694.853**

A Sociedade reavaliou seus terrenos e edificações de propriedades de investimentos em abril de 2007, ou seja, 20 meses antes da data de transição, 1º de janeiro de 2009, e considera que os valores contábeis apresentados estão próximos do valor justo e não há necessidade de atribuir novo valor de custo ("*deemed cost*" ou custo atribuído) a estes bens.
Movimentação das propriedades para investimento:

	01/01/2009	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	Transferências/ Reclassificações	Propriedades reclassificadas para Mantidos para venda	Consolidado 31/12/2009
Terrenos	258.451	5.983	-	-	(4.489)	(25.394)	234.551
Edificações	373.166	2.384	4.418	(7.185)	55.235	-	428.018
Obras em andamento	63.236	16.803	-	-	(50.746)	-	29.293
	694.853	**25.170**	**4.418**	**(7.185)**	**-**	**(25.394)**	**691.862**

	31/12/2009	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	Transferências/ Reclassificações	Baixas	Consolidado 31/12/2010
Terrenos	234.551	5.829	-	-	(16.477)	(22.067)	201.836
Edificações	428.018	23.351	637	(7.886)	17.647	(790)	460.977
Obras em andamento	29.293	9.074	-	-	(1.170)	(91)	37.106
	691.862	**38.254**	**637**	**(7.886)**	**-**	**(22.948)**	**699.919**

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, tendo como contrapartida a conta "Reserva de reavaliação", no patrimônio líquido.
Em 26 de junho de 2007, por meio do Instrumento Particular de Compromisso Quitado de Venda e Compra de Imóvel e Cessão de Direito Real de Uso, foi adquirido 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 maio de 2010, a Sociedade efetuou a segregação entre os custos do terreno e das edificações do shopping Outlet Premium. A segregação resultou em uma reclassificação de R$ 31.799 dos terrenos para as rubrica edificações. O efeito da depreciação no período em que as edificações estavam classificadas na rubrica de terrenos não é relevante.
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009 o montante das propriedades de investimento era composto como segue:

Propriedade para investimento ao custo	31/12/2010 Residual	31/12/2009 Residual	01/01/2009 Residual
Brasil			
ABK do Brasil - Empreendimentos e Participações Ltda.	26.307	26.606	26.875
BR Outlet Administradora e Incorporadora Ltda.	42.189	26.178	-
CLY Administradora e Incorporadora Ltda.	195.640	198.153	200.649
Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.139	6.130	4.611
Sale Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sale")	13.945	14.124	13.404
Send Empreendimentos e Participações Ltda. ("Send")	63.729	69.385	110.311
Uniplaza Empreendimentos Participações e Administração de Centro de Compras Ltda. ("Uniplaza")	18.712	18.974	19.388
Zuz Administradora e Incorporadora Ltda. ("Zuz")	165.070	167.765	168.863
Outros	168.188	164.547	150.752
	699.919	**691.862**	**694.853**

Revisão da vida útil
A Sociedade e suas controladas revisaram a vida útil remanescente dos bens classificados como propriedades para investimento. O levantamento foi realizado com base em laudo técnico emitido por empresa especializada na data base de 31 de dezembro de 2010 e não foi identificada necessidade de alteração da vida-útil.
Avaliação a valor justo
O valor justo de cada propriedade de investimento em construção e construída foi determinado por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (CB Richard Ellis).
A metodologia adotada para avaliação destas propriedades de investimento a valor justo é a preceituada pelos R.I.C.S. (*The Royal Institution of Chartered Surveyors*) da Grã Bretanha e Appraisal Institute dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.
Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.
Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de 10 anos, desconsiderando a inflação que possa a vir existir neste período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 10,56% e a taxa média de capitalização adotada no décimo ano do fluxo foi de 7,96%.
A seguir estão demonstrados os valores da avaliação a valor justo como um todo e a respectiva participação da Sociedade nas propriedades para investimento:

	31/12/2010 100%	Sociedade	31/12/2009 100%	Sociedade	01/01/2009 100%	Sociedade
Propriedades para investimento em operação	1.180.632	1.063.318	1.064.604	956.879	902.147	835.394

12. IMOBILIZADO

	Taxa de depreciação (%)	31/12/2010 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	31/12/2009 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Controladora 01/01/2009 Valor líquido
Edificações	4	1.772	(460)	1.312	1.694	(195)	1.499	1.357
Instalações	10	1.404	(240)	1.164	1.334	(24)	1.310	1.630
Móveis e utensílios	10	504	(60)	444	548	(37)	511	403
Computadores e periféricos	20	722	(413)	309	667	(234)	433	495
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	28	-	28	28	-	28	21
Obras em andamento		3.091	-	3.091	673	-	673	215
Total		**7.521**	**(1.173)**	**6.348**	**4.944**	**(490)**	**4.454**	**4.121**

	Taxa de depreciação (%)	31/12/2010 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	31/12/2009 Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido	Consolidado 01/01/2009 Valor líquido
Edificações	4	4.469	(1.375)	3.094	3.273	(859)	2.414	2.845
Instalações	10	8.938	(2.745)	6.193	8.299	(2.494)	5.805	6.368
Móveis e utensílios	10	1.197	(592)	605	1.138	(544)	594	612
Máquinas e equipamentos	10	1.963	(1.461)	502	1.750	(1.420)	330	292
Veículos	20	18	(17)	1	18	(16)	2	3
Computadores e periféricos	20	883	(463)	420	810	(264)	546	625
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	6.511	(2.822)	3.689	6.410	(2.193)	4.217	4.846
Obras em andamento		3.562	-	3.562	733	-	733	222
Total		**27.541**	**(9.475)**	**18.066**	**22.431**	**(7.790)**	**14.641**	**15.813**

Movimentação do ativo imobilizado, conforme demonstrada a seguir:

	01/01/2009	Adições	Depreciação	Controladora 31/12/2009
Edificações	1.357	440	(298)	1.499
Instalações	1.630	7	(327)	1.310
Móveis e utensílios	403	128	(20)	511
Computadores e periféricos	495	62	(124)	433
Benfeitorias em imóveis de terceiros	21	7	-	28
Obras em andamento	215	458	-	673
	4.121	**1.102**	**(769)**	**4.454**

	31/12/2009	Adições	Depreciação	Transferências/ Reclassificações	Controladora 31/12/2010
Edificações	1.499	-	(265)	78	1.312
Instalações	1.310	70	(216)	-	1.164
Móveis e utensílios	511	-	(23)	(44)	444
Computadores e periféricos	433	55	(179)	-	309
Benfeitorias em imóveis de terceiros	28	-	-	-	28
Obras em andamento	673	2.452	-	(34)	3.091
	4.454	**2.577**	**(683)**	**-**	**6.348**

	01/01/2009	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Depreciação	Transferências/ Reclassificações	Consolidado 31/12/2009
Edificações	2.845	-	-	(472)	41	2.414
Instalações	6.368	558	-	(1.121)	-	5.805
Móveis e utensílios	612	78	-	(96)	-	594
Máquinas e equipamentos	292	98	-	(19)	(41)	330
Veículos	3	-	-	(1)	-	2
Computadores e periféricos	625	109	-	(188)	-	546
Benfeitorias em imóveis de terceiros	4.846	11	-	(640)	-	4.217
Obras em andamento	222	23	488	-	-	733
	15.813	**877**	**488**	**(2.537)**	**-**	**14.641**

	31/12/2009	Adições	Encargos financeiros capitalizados	Adições depreciação	Consolidado 31/12/2010
Edificações	2.414	1.167	29	(516)	3.094
Instalações	5.805	639	-	(251)	6.193
Móveis e utensílios	594	59	-	(48)	605
Máquinas e equipamentos	330	213	-	(41)	502
Veículos	2	-	-	(1)	1
Computadores e periféricos	546	73	-	(199)	420
Benfeitorias em imóveis de terceiros	4.217	101	-	(629)	3.689
Obras em andamento	733	2.829	-	-	3.562
	14.641	**5.081**	**29**	**(1.685)**	**18.066**

Revisão da vida útil
A Sociedade e suas controladas revisaram a vida útil remanescente dos bens do ativo imobilizado. O levantamento foi realizado com base em laudo técnico emitido por empresa especializada na data base de 31 de dezembro de 2010 e não foi identificada necessidade de alteração da vida-útil dos bens do ativo imobilizado.

13. BENS DESTINADOS À VENDA

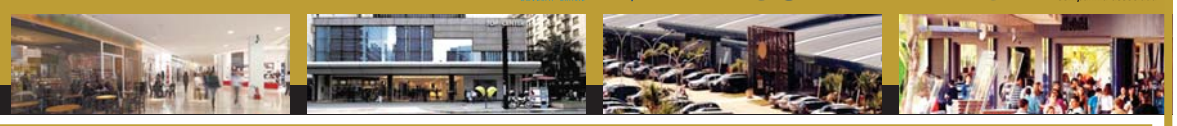
	31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 01/01/2009
Terrenos mantidos para venda	-	25.394	-

Continua...

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DOESP 15H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

pefran 11 3885.9696

[20926]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-10_VEC.indd 5 4/4/2011 16:59:31



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Valores expressos em milhares de reais - R$, ou quando de outra forma indicado)

A Sociedade, durante o exercício de 2009, decidiu vender sua participação de 50% no terreno da empresa Send, inscrito na matrícula 76.842 na Comarca de São Bernardo do Campo.
A Sociedade reclassificou o montante de R$ 25.394, de terreno registrados anteriormente nas propriedades para investimento para bens destinados a venda para melhor apresentação e divulgação das informações.
Em 22 de janeiro de 2010, a Sociedade por meio de sua controladora Send alienou sua participação no terreno e nas benfeitorias atreladas ao bem, registrados nas rubricas bens destinados a venda e obras em andamento (propriedades para investimento) em 31 de dezembro de 2009, por R$ 25.394 e R$ 789 respectivamente, pelo montante de R$ 29.088. Esta operação gerou um ganho de R$ 638, líquido da comissão de R$ 2.266. Esse ganho foi registrado no resultado no grupo de "outras receitas operacionais, líquidas".

14. INTANGÍVEL

							Consolidado
			31/12/2010			31/12/2009	01/01/2009
	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Vida útil indefinida							
Ágio - Aquisição Sale (a)	5.541	(556)	4.985	5.541	(556)	4.985	4.985
Ágio - Aquisição Shopping Unimart (b)	22.410	(2.241)	20.169	22.410	(2.241)	20.169	20.169
Vida útil definida							
Softwares	940	(319)	621	811	(200)	611	696
Direito de uso shopping light (c)	5.589	(463)	5.126	5.589	(331)	5.258	5.390
Total	**34.480**	**(3.579)**	**30.901**	**34.351**	**(3.328)**	**31.023**	**31.240**

(a) 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. A partir de 1º de janeiro de 2009, a amortização contábil sistemática do ágio por expectativa de rentabilidade futura ("*goodwill*") cessou completamente, permanecendo apenas a aplicação do teste anual de recuperação.
(b) 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. 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*") cessou completamente, permanecendo apenas a aplicação do teste de recuperação.
(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 é amortizado nesse período de forma linear.

A movimentação do intangível nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

						Consolidado
	Prazo de vida útil	Método de Amortização	01/01/2009	Adições	Amortização	31/12/2009
Vida útil indefinida						
Ágio - Aquisição Sale (a)			4.985	-	-	4.985
Ágio - Aquisição Shopping Unimart (b)			20.169	-	-	20.169
Vida útil definida						
Softwares	5 anos	Linear	696	181	(266)	611
Direito de uso shopping light (c)	42 anos	Linear	5.390	-	(132)	5.258
			31.240	**181**	**(398)**	**31.023**

						Consolidado
	Prazo de vida útil	Método de Amortização	31/12/2009	Adições	Amortização	31/12/2010
Vida útil indefinida						
Ágio - Aquisição Sale (a)			4.985	-	-	4.985
Ágio - Aquisição Shopping Unimart (b)			20.169	-	-	20.169
Vida útil definida			-	-	-	-
Softwares	5 anos	Linear	611	129	(119)	621
Direito de uso shopping light (c)	42 anos	Linear	5.258	-	(132)	5.126
			31.023	**129**	**(251)**	**30.901**

15. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Taxas contratuais % a.a.	Vencimentos	31/12/2010	31/12/2009	Controladora 01/01/2009
Empréstimos e financiamento					
Banco Industrial e Comercial S.A. (b)	11,56 + CDI	2010	-	22.705	23.040
Banco Paulista S.A. (e)	12,68 + CDI	2010	-	5.059	-
Banco BBM (f)	9 + CDI	2009	-	-	7.449
Banco Tricury (g)	15,39 + CDI	2009	-	2.794	17.000
Banco Paraná (h)	6,8 + CDI	2012	10.450	-	-
			10.450	**30.558**	**47.489**
Total Circulante			10.450	30.014	47.489
Total Não Circulante			-	544	-

	Moeda	Taxas contratuais % a.a.	Vencimentos	31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 01/01/2009
Empréstimos e financiamento						
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES (a)	R$	7 + TJLP		-	-	116.796
Banco Industrial e Comercial S.A. (b)	R$	11,56 + CDI	2010	-	46.742	91.445
Banco ABC Brasil S.A. (c)	R$	14,94	2012	6.044	10.049	-
Banco Pontual S.A. (d)	R$	12,00	2009/2010	4.620	4.100	3.638
Banco Paulista S.A. (e)	R$	12,68 + CDI	2010	-	5.059	-
Banco BBM (f)	R$	9 + CDI	2009	-	-	7.479
Banco Tricury (g)	R$	15,39 + CDI	2011	-	2.794	17.000
Banco Paraná (h)	R$	6,8 + CDI	2012	10.450	-	-
Títulos de crédito perpétuo (i)	US$	10,00		326.636	-	-
Outros	R$	-	2010	21	21	539
				347.771	**68.765**	**236.897**
Total Circulante				25.856	62.070	216.156
Total Não Circulante				321.915	6.695	20.741

(a) No primeiro trimestre de 2009, as subsidiárias ABK e Levian liquidaram o subcrédito B de R$ 86.724 e o subcrédito A de R$ 15.183, junto ao BNDES. A quitação dessas obrigações (subcrédito A e subcrédito B), conforme cláusula quinta da Escritura do Aditivo nº 2 à Escritura Pública do Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 98.2.248.1.1 dispensou a Sociedade do pagamento do valor correspondente ao subcrédito C no valor de R$ 15.173, gerando um desconto financeiro classificado como receita financeira em 2009.
(b) Empréstimo para capital de giro, com juros médios de 11,56% ao ano + CDI. Como garantia às operações foram concedidos avais dos acionistas controladores no valor dos empréstimos obtidos. O empréstimo foi liquidado no mês de maio de 2010.
(c) Empréstimo para capital de giro captado em 18 de junho de 2009 por meio do Programa Especial de Crédito do Banco Nacional do Desenvolvimento Social (PEC-BNDES). O montante captado foi de R$ 11.506, com taxa de juros prefixada média de 14,94% ao ano. Como garantia às operações foram cedidos os recebíveis do Poli Shopping Osasco, Unimart e Prudente Parque Shopping.
(d) Com a liquidação extrajudicial do Banco Pontual, o saldo permanece sendo atualizado pelos encargos financeiros de 1% ao mês. Contudo, a sua liquidação pelo montante consignado nas demonstrações financeiras dependerá dos limites legais de encargos financeiros definidos pelos tribunais. Não foram oferecidas garantias.
(e) Empréstimos para capital de giro captados em 28 de julho e 27 de novembro de 2009 de R$ 4.000 e R$ 2.000, respectivamente, com juros médios de 12,68% ao ano + CDI. Como garantia, a Sociedade concedeu em penhor a aplicação financeira mantida no mesmo banco, registrada na rubrica de "aplicações financeiras vinculadas". O empréstimo foi liquidado em 24 de junho de 2010.
(f) Empréstimo para capital de giro de R$ 10.000 captado em 30 de maio de 2008, com juros médios de 9% ao ano + CDI. A dívida foi amortizada em 4 parcelas com o seguinte cronograma: (i) 28 de agosto de 2008; (ii) 26 de novembro de 2008; (iii) 25 de fevereiro de 2009; e (iv) 25 de maio de 2009. Como garantia à operação foi concedida nota promissória de R$ 12.700.
(g) Empréstimo para capital de giro captado em 27 de março de 2009 de R$ 4.500, com juros médios de 15,39% ao ano + CDI. A dívida era amortizada em 24 parcelas de R$ 188. Como garantia à operação houve a alienação fiduciária da unidade autônoma do Condomínio Top Center Shopping, a cessão fiduciária de recebíveis e dos contratos de cessão de direitos de uso. O empréstimo foi liquidado em 29 de junho de 2010.
(h) Empréstimo para capital de giro captado em 23 de março de 2010 no montante de R$ 15.000, com juros médios de 6,80% ao ano + CDI. A dívida será amortizada em 24 parcelas de R$ 669. Como garantia às operações foi concedida nota promissória de R$ 19.500.
(i) Em 9 de novembro de 2010, a controlada General Shopping Finance Limited captou por meio da emissão de títulos de crédito perpétuo denominados Bônus Perpétuos ("*perpetual bonds*") o montante de US$ 200.000, correspondentes a R$ 339.400, na data da captação. Os títulos são denominados em dólares norte-americanos e com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 10% ao ano. A General Shopping Finance Limited tem a opção de recompra dos títulos a partir de 9 de novembro de 2015. De acordo com o prospecto de emissão de títulos perpétuos, os recursos captados serão destinados à liquidação antecipada dos CCIs e investimento em *greenfields* e expansões. Como garantia da operação foram dados avais de todas as subsidiárias, exceto pela GSB Administradora, ASG Administradora e o FII Top Center. O custo de emissão dos títulos perpétuos foi de R$ 11.483.

Não existem "*covenants*" financeiros na operação. Os "*covenants*" definidos referem-se à: (i) limitação de gravames aos ativos (exceto os gravames permitidos, incluindo-se financiamentos BNDES, refinanciamentos de operações existentes e certas securitizações, entre outros) devendo-se manter a proporção de ativos não gravados/dívida não securitizada em condições "*pari pasu*" às condições dadas a ativos gravados/dívida securitizada; (ii) limitação a operações de "venda e *lease-back*" dos ativos atuais com prazo superior a três anos, nas mesmas condições de (i) acima; e (iii) limitação de transações com afiliadas, incorporação, fusão ou transferência de ativos. Não existem definições de limites ao pagamento de dividendos. O custo efetivo da operação foi de 10,28%.
Os contratos não preveem a manutenção de indicadores financeiros (endividamento, cobertura de despesas com juros, etc.).
A composição da parcela de longo prazo em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

		Controladora		Consolidado
Ano	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
2011	-	544	-	4.442
2012	-	-	-	2.253
2013 em diante	-	-	321.915	-
	-	**544**	**321.915**	**6.695**

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no período é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 1º de janeiro de 2009	**47.489**	**236.897**
Captações	15.774	22.062
Pagamentos - principal	(32.737)	(174.910)
Pagamentos - juros	(4.546)	(16.675)
Desconto financeiro - BNDES	-	(15.173)
Encargos financeiros registrados nas propriedades para investimento e imobilizado	-	4.906
Encargos financeiros	4.578	11.658
Saldos em 31 de dezembro de 2009	**30.558**	**68.765**
Captações	15.000	348.240
Custos de captação	-	(11.483)
Pagamentos - principal	(35.044)	(65.330)
Pagamentos - juros	(3.638)	(5.216)
Encargos financeiros registrados nas propriedades para investimento e imobilizado	-	666
Encargos financeiros	3.574	12.129
Saldos em 31 de dezembro de 2010	**10.450**	**347.771**

16. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	Moeda	Vencimentos	31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 01/01/2009
Empresa controlada:					
Nova União - Banco Itaú (a)	R$	2016	13.813	14.082	15.776
ABK - Banco Itaú (b)	R$	2018	83.617	87.964	91.158
Levian (b)	R$	2018	83.617	87.964	91.158
Bac - Unibanco (c)	R$	2018	79.600	63.039	69.756
Fundo de Investimento Imobiliário - Top Center (d)	R$	2020	60.276	-	-
			320.923	**253.049**	**267.848**
Circulante			99.500	18.447	16.552
Não circulante			221.423	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: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R$ 4.322; (ii) penhor, outorgado pela I Park, da totalidade da receita do estacionamento; (iii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iv) penhor das ações da Nova União.
(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: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R$ 201.829; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Cly. Os custos de captação de R$ 376 das CCI foram deduzidos do principal 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 - IGPM. Em garantia das CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R$ 168.867; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Zuz. Os custos de captação das CCI estão sendo deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear.
(d) Em abril de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Top Center por meio da controlada Jud efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI, para securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel onde está localizada a fração de 100% do Top Center. O valor total das CCI emitidas é de R$ 60.000. O montante captado será pago em 120 parcelas mensais (até abril de 2020), acrescidas de juros de 9,90% ao ano e da atualização anual do Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA. Em garantia das CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária dos imóveis, com valor contábil de R$ 50.900; (ii) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iii) alienação fiduciária de cotas da subsidiária Fundo de Investimento Imobiliário Top Center. Os custos de captação das CCI estão sendo deduzidos do principal e estão sendo amortizados em 120 parcelas de forma linear.

A composição da parcela de longo prazo em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	31/12/2010	31/12/2009
2011	-	18.677
2012	9.797	21.661
2013	13.932	25.146
2014 em diante	197.694	169.118
	221.423	**234.602**

A movimentação das CCI para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

	Consolidado
Saldos em 1º de janeiro de 2009	267.848
Pagamentos - principal	(27.302)
Pagamentos - juros	(15.317)
Encargos financeiros	27.820
Saldos em 31 de dezembro de 2009	253.049
Captação de CCI	60.000
Custos de captações	(1.389)
Pagamentos - principal	(17.144)
Pagamentos - juros	(29.669)
Encargos financeiros	56.076
Saldos em 31 de dezembro de 2010	**320.923**

17. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE IMÓVEIS

	31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 01/01/2009
Olivetti do Brasil S.A.	-	-	345
Senpar (a)	-	-	4.609
Uniplaza (b)	-	4.000	4.000
Direito de uso de imóvel - Shopping Light (c)	1.085	2.197	3.198
Associação Claretiana	-	-	140
	1.085	**6.197**	**12.292**
Circulante	969	5.416	9.875
Não circulante	116	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 pagos 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. Esta dívida foi liquidada em setembro 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.

18. IMPOSTOS PARCELADOS

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
PIS e Cofins	-	-	-	10.107	3.563	2.569
INSS	693	172	-	1.512	938	1.105
ISS	-	-	-	-	5	56
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	16.300	3.975	269
	693	**172**	**-**	**27.919**	**8.481**	**3.999**
Circulante	294	172	-	6.155	575	325
Não circulante	399	-	-	21.764	7.906	3.674

A Sociedade em 2009 ingressou no parcelamento de débitos tributários, em consonância com a Lei nº 11.941/09 ("REFIS"), e no parcelamento simplificado de débitos tributários, devidamente formalizados através do "*website*" da Secretaria da Receita Federal - SRF, como segue:

	Vencidos até 31/11/2008				4 empresas - jan a 30/06/2009 até 60 meses, atualizado pela Selic				
				REFIS 4	Parcelamento simplificado				31/12/
	Principal	Multa	Juros	Total	Principal	Multa	Juros	Total	2009
Pis e Cofins	3.186	62	96	3.344	170	34	15	219	3.563
INSS	938	-	-	938	-	-	-	-	938
ISS	-	-	-	-	5	-	-	5	5
Imposto de Renda e Contribuição Social	2.413	191	269	2.873	856	171	75	1.102	3.975
	6.537	**253**	**365**	**7.155**	**1.031**	**205**	**90**	**1.326**	**8.481**

A estimativa da Administração é de que o saldo de 31 de dezembro de 2010 dos referidos parcelamentos REFIS e simplificado sejam liquidados nos prazos de 180 e 60 meses respectivamente, utilizando o número de parcelas fixas, sendo as mesmas atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC.
A movimentação dos débitos estimados pela Sociedade, relativos aos impostos parcelados, contemplando o montante do principal acrescido de juros e multa no período, é como segue:

	Consolidado
Saldos em 01 de janeiro de 2009	**3.999**
Novas adesões ao parcelamento	5.793
Pagamentos - principal	(772)
Pagamentos - juros	(193)
Encargos financeiros	(346)
Saldos em 31 de dezembro de 2009	**8.481**
Novas adesões ao parcelamento	21.428
Pagamentos - principal	(3.700)
Pagamentos - juros	(1.335)
Encargos financeiros	3.045
Saldos em 31 de dezembro de 2010	**27.919**

19. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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 provisões. A composição das provisões é como segue:

	31/12/2010	31/12/2009	Consolidado 01/01/2009
Trabalhista (a)	201	201	300
Cíveis (b)	314	314	314
Fiscais (c)			
PIS	1.354	1.612	1.913
Cofins	4.341	5.166	6.127
	6.210	**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 lojistas 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 incidiam sobre essas operações antes das operações societárias mencionadas na nota explicativa nº 1, tendo em vista que as receitas foram recebidas por meio de condomínio civil. Não há ação judicial relacionada a essa provisão.

Em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade possui, ainda, outras ações em andamento, de, aproximadamente, R$ 2.167, 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

	01/01/2009	Reversões	Atualização	31/12/2009	Reversões	Atualização	Consolidado 31/12/2010
Trabalhista	300	(99)	-	201	-	-	201
Cíveis	314	-	-	314	-	-	314
Fiscais:							
PIS	1.913	(444)	143	1.612	(444)	186	1.354
Cofins	6.127	(1.422)	461	5.166	(1.422)	597	4.341
	8.654	**(1.965)**	**604**	**7.293**	**(1.866)**	**783**	**6.210**

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social
O capital social da Sociedade, em 31 de dezembro de 2010, é de R$ 317.813, representado por 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.
Reserva de reavaliação
Em 2007, foi deliberada a contabilização da reavaliação de ativos da Sociedade. Os tributos incidentes sobre a referida reserva estão contabilizados no passivo não circulante.
A reserva de reavaliação está sendo realizada por depreciação, contra lucros acumulados, líquida dos encargos tributários.
Reserva de retenção de lucros
Em decorrência dos ajustes da adoção das IFRSs e dos novos pronunciamentos contábeis emitidos pelo CPC nos saldos de abertura em 1º de janeiro de 2009, a Sociedade apresentou lucros acumulados em 31 de dezembro de 2009, no montante de R$ 5.750, que foi destinado à reserva de retenção de lucros. A reserva para retenção de lucros foi utilizada em 31 de dezembro de 2010 para compensar o prejuízo do exercício.
Lucro (Prejuízo) por ação diluído
A Sociedade não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas, por isso, não calculou o lucro (prejuízo) por ação diluído.
Segue abaixo, o cálculo do lucro por ação básico:

(Em milhares, exceto ações e dados por ação)	31/12/2010	31/12/2009
Numerador básico -		
Lucro (Prejuízo) líquido disponível para acionistas	(11.355)	24.423
Denominador		
Média ponderada de ações - básico	50.481	50.481
Lucro (prejuízo) básico por ação em (R$)	(0,225)	0,484

21. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL, SERVIÇOS E OUTROS

	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009
Receita operacional bruta:		
Aluguel	99.303	87.965
Receita de serviços	27.423	23.855
	126.726	**111.820**
Deduções:		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(8.175)	(7.202)
Descontos e abatimentos	(2.392)	(4.061)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	**116.159**	**100.557**

22. CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS POR NATUREZA

	Consolidado 31/12/2010	31/12/2009
Depreciações	(9.489)	(9.802)
Pessoal	(1.004)	(1.070)
Serviços de terceiros	(5.649)	(4.666)
Custo de ocupação	(8.890)	(9.187)
Total	**(25.032)**	**(24.725)**

23. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
IPTU	(25)	(17)	(200)	(200)
Comercialização	-	-	(1.292)	(967)
Despesa com depreciação e amortização	(333)	(318)	(333)	(318)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(300)	(777)
Publicidade e propaganda	(53)	(68)	(85)	(314)
Materiais	(78)	(67)	(111)	(112)
Energia elétrica	(29)	(33)	(336)	(33)
Despesas com pessoal	(7.143)	(4.922)	(10.525)	(7.667)
Despesas com serviços de terceiros	(3.147)	(2.765)	(7.058)	(7.432)
Viagens e estadias	-	(113)	-	(115)
Telefone	-	(313)	-	(491)
Outras	(1.505)	(1.589)	(4.440)	(3.221)
	(12.313)	**(10.205)**	**(24.680)**	**(21.647)**

24. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	1.160	286	2.273	2.592
Variação cambial ativa	18	-	3.448	-
Juros ativos	-	192	-	3.055
Descontos financeiros (*)	-	-	-	15.173
	1.178	**478**	**5.721**	**20.820**
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos (**)	(3.996)	(7.617)	(71.713)	(39.478)
Juros passivos	(743)	-	(6.003)	(6.461)
Variação cambial	-	-	522	4.592
Multas sobre impostos em atraso	-	-	(1.638)	(2.805)
Outros	-	(739)	-	-
	(4.739)	**(8.356)**	**(78.832)**	**(44.152)**
	(3.561)	**(7.878)**	**(73.111)**	**(23.332)**

(*) Desconto financeiro obtido no pagamento de financiamento (veja nota explicativa nº 15(a)).
(**) Em dezembro de 2010 foram reconhecidos encargos financeiros adicionais como decorrência do reconhecimento das dívidas liquidadas subsequentemente (veja nota explicativa nº 30) ao valor justo.

Continua...

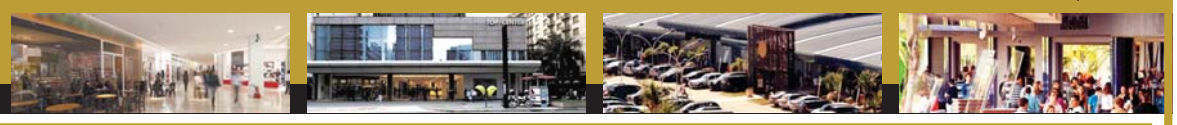
HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DOESP 15H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

pefran 11 3885.9696

[20926]-general_shopping_legal_bal_Anual_31-12-10_VEC.indd 6 4/4/2011 16:59:32

GeneralShopping BRASIL

General Shopping Brasil S.A. | CNPJ nº 08.764.621/0001-53



GSHP3 NOVO MERCADO — Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada IGC — Índice de Ações com Tag Along Diferenciado ITAG — abrasca companhia associada

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Valores expressos em milhares de reais - R$, ou quando de outra forma indicado)

25. 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	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Prejuízo antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	(11.355)	24.423	(1.219)	38.914
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de (despesa) crédito de imposto de renda e contribuição social	3.861	(8.304)	414	(13.231)
Efeito de IRPJ e CSLL sobre:	-			
Diferenças permanentes líquidas	6.088	14.301	13.172	14.342
IRPJ e CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias não constituídos	(9.949)	(5.997)	(13.523)	(5.997)
Efeitos de IRPJ e CSLL de sociedades tributadas pelo lucro presumido (*)	-	-	(10.199)	(9.605)
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado	-	-	(10.136)	(14.491)
Correntes	-	-	(10.219)	(14.470)
Diferidos	-	-	83	(21)

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

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

	Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009
Base de cálculo		
Provisão para contingências	6.210	7.293
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	10.446	10.155
Receitas de aluguéis a faturar	471	553
Reavaliação de edificações e instalações	(67.576)	(67.828)
Reavaliação de terrenos no balanço de abertura 01/01/09	(63.224)	(63.224)
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	187.258	151.596
	73.585	**38.545**
Alíquota combinada aproximada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
	25.019	**13.105**
Créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos não constituídos	(54.329)	(42.498)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(29.310)	(29.393)
Classificados no ativo não circulante	12.588	12.621
Classificados no passivo não circulante	41.898	42.014

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

26.1. Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Sociedade foram classificados conforme as seguintes categorias:

						Consolidado	
			31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Total	Empréstimos e recebíveis	Total	Empréstimos e recebíveis	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	-	334.045	334.045	12.143	12.143	93.998	93.998
Contas a receber e outros recebíveis	-	40.990	40.990	27.692	27.692	21.605	21.605
Total	**-**	**375.035**	**375.035**	**39.835**	**39.835**	**115.603**	**115.603**
Passivos							
Empréstimos e financiamentos	16.494	331.277	347.771	68.765	68.765	236.897	236.897
Cédulas de crédito imobiliário	93.413	227.510	320.923	253.049	253.049	267.848	267.848
Fornecedores	-	3.858	3.858	4.554	4.554	13.461	13.461
Outras contas a pagar	-	5.114	5.114	11.263	11.263	21.571	21.571
Total	**109.907**	**567.759**	**677.666**	**337.631**	**337.631**	**539.777**	**539.777**

26.2. Fatores de riscos

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:
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.
b) Risco de liquidez
A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Sociedade pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Sociedade tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais.
A previsão de fluxo de caixa da Sociedade é realizada na área de tesouraria. Essa área monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que haja caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração planos de financiamento da dívida, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais (por exemplo, restrições de moeda).
O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para a área de tesouraria, a qual investe o excesso de caixa em CDB), escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem necessária, conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas. Em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade mantinha caixa e equivalentes de caixa de R$ 334.045 (R$ 12.143 em 31 de dezembro de 2009 e R$ 93.998 em 1º de janeiro de 2009).
c) Risco de variação de preço
As receitas da Sociedade e de suas controladas são substancialmente decorrentes de aluguéis 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.
d) 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 15 e 16, 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, 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.

e) Risco de variação da taxa de câmbio
A Sociedade, por meio de sua controlada, possui financiamentos e saldos a pagar a partes relacionadas contratados em moeda estrangeira no montante de R$ 12.683 (R$ 12.718 em 31 de dezembro de 2009). 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. Em novembro de 2010, através da subsidiária General Shopping Finance, a Sociedade emitiu Bônus Perpétuos em moeda estrangeira no montante de US$ 200 milhões com juros anuais de 10% sem vencimento do principal. A Sociedade, conforme política interna de cobertura de riscos cambiais, possui aplicações financeiras em moeda estrangeira equivalente a dois anos de juros. Pela característica da operação Sociedade não tem pactuados contratos de derivativos para cobertura ("*hedge*") do principal.
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.
f) Análise de sensibilidade - Empréstimos, financiamentos e CCI
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 2010.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2010.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2010.

Premissas
Como descrito anteriormente, a Sociedade entende que está exposta principalmente ao risco de variação da TR e IPCA e variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, financiamentos, CCI e bônus perpétuo contratados.

Nesse sentido, no quadro a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Deterioração da taxa do IPCA	0,63%	0,79%	0,95%
Deterioração da TR	0,14%	0,18%	0,21%
Desvalorização do real frente ao US$	5,00%	6,25%	7,50%

		Cenários - juros a incorrer		
Operação	**Risco**	**Provável (i)**	**Possível (ii)**	**Remota (iii)**
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta do IPCA	107.818	146.087	195.005
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação da TR	Alta da TR	127.425	134.744	142.425
Juros e variação cambial	Alta do dólar	335.636	375.364	417.277

No quadro acima estão demonstrados os efeitos dos juros e variação dos indexadores até o vencimento do contrato e no caso no bônus perpétuo até a data opção de compra pela Sociedade (5º ano).

27. COBERTURA DE SEGUROS

A Sociedade e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis.
Em 31 de dezembro de 2010, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	4.600
Compreensivo de incêndio comum	740.306
Lucros cessantes	145.009
Vendaval/fumaça	88.667
Operações de Shopping Center	64.543
Danos morais	17.712
Danos materiais	239.150
Empregador	13.272

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Sociedade para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.
As políticas contábeis para os segmentos reportáveis são as mesmas da Sociedade, descritas na nota explicativa nº 2. Os resultados por segmento consideram os itens atribuíves diretamente ao segmento, assim como aqueles que possam ser alocados em bases razoáveis. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da Alta Administração.
Portanto, os segmentos reportáveis da Sociedade são os seguintes:
a) Aluguel
Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais como "stands" de venda; locação de espaços comerciais para publicidade e promoção; exploração de estacionamento e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário.
b) Serviços.
Refere-se à receita da gestão do suprimento de energia e de água dos shopping centers.
A totalidade da receita da Sociedade é realizada no Brasil.

Demonstrações do resultado por segmento:

						Consolidado
			31/12/2010		Eliminação	31/12/2010
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	97.504	27.465	-	(8.810)	-	116.159
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(16.547)	(14.429)	-	-	5.944	(25.032)
Lucro Bruto	80.957	13.036	-	(8.810)	5.944	91.127
(Despesas) receitas operacionais	(2.126)	(2.879)	(17.096)	-	2.866	(19.235)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	78.831	10.157	(17.096)	(8.810)	8.810	71.892
Resultado financeiro	-	-	(73.111)	-	-	(73.111)
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	78.831	10.157	(90.207)	(8.810)	8.810	(1.219)
Imposto de renda e contribuição social	(8.175)	(1.961)	-	-	-	(10.136)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	70.656	8.196	(90.207)	(8.810)	8.810	(11.355)

						Consolidado
			31/12/2009		Eliminação	31/12/2009
	Aluguel	Serviço	Corporativo	Débito	Crédito	Consolidado
Receita de serviços	84.732	23.948	-	(8.123)	-	100.557
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	(19.840)	(13.008)	-	-	8.123	(24.725)
Lucro bruto	64.892	10.940	-	(8.123)	8.123	75.832
(Despesas) receitas operacionais	(2.302)	(81)	(11.203)	-	-	(13.586)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	62.590	10.859	(11.203)	(8.123)	8.123	62.246
Resultado financeiro	-	-	(23.332)	-	-	(23.332)
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	62.590	10.859	(34.535)	(8.123)	8.123	38.914
Imposto de renda e contribuição social	(12.891)	(1.600)	-	-	-	(14.491)
Lucro líquido do exercício	49.699	9.259	(34.535)	(8.123)	8.123	24.423

29. DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO 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 4.
b) Informações suplementares: No exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram pagos R$ 8.680 de imposto de renda e contribuição social no consolidado (31 de dezembro de 2009 - R$ 1.965 no consolidado).
c) Transações não caixa: A Sociedade aumentou o capital da controlada Levian, mediante transferência à Levian dos créditos de titularidade da Sociedade junto às subsidiárias, mencionadas na nota explicativa nº8, no montante de R$ 347.796, no exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

30. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em janeiro e fevereiro de 2011, a Sociedade liquidou antecipadamente as seguintes operações de CCI e empréstimos: CCI BAC - Unibanco, CCI Nova União - Banco Itaú, Banco ABC e Banco Paraná, no montante total de R$ 111.193.

31. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 24 de março de 2011, foi autorizada pelo Conselho de Administração da General Shopping S.A, a conclusão das Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010.

32. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs E DOS CPC NO RESULTADO E NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES FINDOS EM 2010 E 2009

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, até a data do arquivamento das Informações Trimestrais de 31 de março de 2011, a Sociedade reapresentará as suas Informações Trimestrais de 2010 de forma comparativa com as de 2009, a serem divulgadas em conjunto, como se esses novos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas já estivessem em vigor desde o início do exercício findo em 31 de dezembro de 2009.
Segue demonstrada abaixo a conciliação do resultado e do patrimônio líquido das Informações trimestrais de 2010 comparativamente com as de 2009, conforme adoção dos novos CPC em convergência com as IFRSs:

					Controladora e Consolidado	
Trimestre findo em	**31/03/2009**	**30/06/2009**	**30/09/2009**	**31/03/2010**	**30/06/2010**	**30/09/2010**
Total do patrimônio líquido de acordo com as práticas contábeis anteriores.	381.200	385.766	389.955	397.689	397.662	400.584
Registro dos impostos diferidos sobre a reserva de reavaliação de terrenos	(21.496)	(21.496)	(21.496)	(21.496)	(21.496)	(21.496)
Registro dos impostos diferidos ativos limitado a 30% dos impostos diferidos passivos constituídos sobre a reserva de reavaliação de terrenos	6.449	6.449	6.449	6.449	6.449	6.449
Total do patrimônio líquido reapresentado	366.153	370.719	374.908	382.642	382.615	385.537
Total do resultado de acordo com as práticas contábeis anteriores.	8.107	4.566	4.189	173	(27)	2.922
Total do resultado reapresentado	**8.107**	**4.566**	**4.189**	**173**	**(27)**	**2.922**

A Sociedade registrou imposto de renda e contribuição social diferidos sobre a reserva de reavaliação de terrenos, no montante de R$ 21.496. A Sociedade constituiu impostos diferidos ativos correspondentes a 30% dos impostos diferidos passivos constituídos sobre a reserva de reavaliação de terrenos.
Estas Informações Trimestrais foram sujeitas aos procedimentos de revisão especial aplicados pelos auditores independentes da Sociedade de acordo com os requerimentos da CVM para Informações Trimestrais (NPA 06 do IBRACON), incluindo os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis, não tendo sido, portanto, sujeitas aos procedimentos de auditoria.

A DIRETORIA

Gerente Contábil: **Ricardo Naoki Yasue**
CRC 1SP137597/O-5

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 da General Shopping Brasil S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2010. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes da Deloitte Touche Tomatsu Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos supracitados documentos, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembléia Geral Ordinária".

São Paulo, 24 de março de 2011.

Paulo Alves Flores — Conselheiro Fiscal
Antonio Carlos Pereira Fernandes Lopes — Conselheiro Fiscal
Bruno Piacentini — Conselheiro Fiscal

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da

General Shopping Brasil S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da General Shopping Brasil S.A. ("Sociedade") e controladas, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards* - IFRSs"), emitidas pelo "*International Accounting Standards Board* - IASB", e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da General Shopping Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as IFRSs emitidas pelo IASB e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da General Shopping Brasil S.A., essas práticas diferem das IFRSs, aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs seria custo ou valor justo.
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 11. A Administração entende que não serão incorridas despesas relevantes com esse processo nem haverá obstáculos a esse registro.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da demonstração do valor adicionado. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
São Paulo, 24 de março de 2011

Deloitte.

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ismar de Moura
Contador
CRC nº 1 SP 179631/O-2

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DOESP 15H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

pefran 11 3885.9696