

BRMALLS

A BRMALLS ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$ 64,1 MILHÕES NO 1T09, CRESCIMENTO DE 35,4% SOBRE O 1T08 E MARGEM EBITDA AJUSTADO DE 78,6%

Rio de Janeiro, 07 de maio de 2009 – A BRMALLS Participações S.A. (Bovespa: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2009 (1T09). A BRMALLS detém participação em 34 shoppings, que totalizam 1.001,3 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) e 436,4 mil m² de ABL próprio. A BRMALLS possui 5 projetos greenfields e 8 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total da companhia em 245,1 mil m² e o ABL próprio em 182,0 mil m² nos próximos anos. A BRMALLS é a única empresa nacional de shopping centers, com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais do país. A Companhia oferece serviços de administração ou comercialização para 27 shoppings centers, nos quais 25 shoppings centers detemos participação, totalizando 848,0 mil m² de ABL.

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas em Reais (R\$), e as comparações referem-se ao 1º trimestre de 2008 (1T08). As tabelas com os resultados no padrão das práticas e normas expedidas pela CVM estão disponíveis ao final deste documento.

Contato de RI

Leandro Bousquet – CFO e DRI
leandro.bousquet@brmall.com.br

Thiago Lima – Diretor de Finanças
Corporativas
thiago.lima@brmall.com.br

Izabella Batista - Coordenadora
izabella.batista@brmall.com.br

Antonio Quirino - Analista
antonio.quirino@brmall.com.br

Tel: +55 21 3138-9900
Fax: +55 21 3138-9901

Destaques do Primeiro Trimestre de 2009

- Durante o primeiro trimestre de 2009, a receita bruta cresceu 24,1%, alcançando R\$89,1 milhões;
- O NOI consolidado alcançou R\$73,4 milhões no 1T09, apresentando um crescimento de 31,0% sobre o NOI consolidado do 1T08. A margem NOI também cresceu de 85,8% no 1T08 para 90,5% no 1T09. O NOI dos mesmos shoppings do 1T09 cresceu 19,5% comparado ao 1T08;
- O EBITDA ajustado do 1T09, sem efeito de Lei 11.638, atingiu R\$64,1 milhões, crescimento de 35,4% sobre o 1T08. A margem EBITDA ajustado apresentou melhora significativa, passando de 71,2% para 78,6%;
- Encerramos o 1T09 com um lucro líquido de R\$36,9 milhões comparado com um lucro líquido de R\$1,4 milhão no 1T08. Esse resultado foi afetado pelas mudanças contábeis não caixas trazidas pela Lei 11.638 e pela variação cambial positiva que contribuíram com R\$16,6 milhões para o lucro líquido no trimestre.
- O FFO atingiu R\$51 milhões no 1T09, um crescimento de 162,2% quando comparado ao 1T08. O AFFO (Adjusted Funds From Operations) alcançou R\$42,2 milhões no 1T09, crescimento de 116,8% sobre o 1T08;
- Fechamos o 1T09 com sólida posição financeira, com R\$730,2 milhões em caixa;
- O endividamento bruto total da companhia alcançou R\$1,475 bilhões com a dívida líquida de R\$745,3 milhões, sem nenhuma dívida com vencimento final em 2009 e 2010. Considerando as amortizações do principal nossas obrigações somam R\$84,9 milhões em 2009 e R\$80,8 milhões em 2010. O prazo médio total de amortização das dívidas é de 15 anos;
- No dia 28 de abril inauguramos a expansão do Iguatemi Caxias do Sul adicionando 17.229 m² de ABL ao shopping, mais que dobrando os 13.972 m² já existentes. A expansão adicionou 7.839 m² de ABL próprio ao nosso portfólio o que deverá contribuir com R\$4 milhões de NOI estabilizado apresentando um retorno esperado de 16%, real e desalavancado.
- O crescimento dos aluguéis das mesmas lojas (SSR) alcançou no 1T09 um crescimento de 12,3%, superior ao 8,3% apresentado no 1T08. Vendas mesmas lojas (SSS) das satélites, que representam cerca de 85% da receita de aluguel, apresentaram um crescimento expressivo de 9,2% no trimestre. Desconsiderando o impacto sazonal nas vendas de algumas lojas âncoras decorrente do deslocamento do período de Páscoa de março para abril, o crescimento do SSS consolidado dos nossos shoppings atingiu 4,5% no trimestre.
- As renovações dos contratos de aluguel e os novos contratos de aluguel de shoppings existentes obtiveram leasing spread no trimestre de 17,7% e 9,0%, respectivamente.
- Foram 181 contratos comerciais fechados no 1T09, sendo que 51 deles relacionados aos nossos projetos greenfields e de expansões. Em termos de ABL, foram comercializados no trimestre 22,9 mil m² de ABL, sendo que 41% referente aos projetos.
- Fizemos o roll out do sistema Oracle e do CSC (Centro de Serviços Compartilhados) para um total de 13 shoppings, que representam cerca de 70% do nosso NOI. Esperamos alcançar uma cobertura de 80% do NOI ainda em 2009.

BRMALLS

Destaques Financeiros e Operacionais

Destaques Financeiros e Operacionais (R\$ mil)			
	1T2009	1T2008	var %
Receita Líquida	81.555	66.522	22,6%
NOI	73.379	56.009	31,0%
<i>margem %</i>	90,5%	85,8%	5,4%
Lucro Bruto	67.383	52.627	28,0%
<i>margem %</i>	82,6%	79,1%	4,4%
EBITDA ajustado	63.288	47.366	33,6%
<i>margem %</i>	77,6%	71,2%	9,0%
EBITDA ajustado (sem efeito Lei 11,638)	64.125	47.366	35,4%
<i>margem %</i>	78,6%	71,2%	10,4%
Lucro líquido	36.944	1.357	2622,5%
<i>margem %</i>	45,3%	2,0%	2120,6%
FFO ajustado	42.150	19.440	116,8%
<i>margem %</i>	51,7%	29,2%	76,9%

Notas:

EBITDA ajustado pela receita da debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia e Outras Despesas não Recorrentes

AFFO é ajustado pelos efeitos não caixa da variação cambial do principal do bônus perpétuo, do reconhecimento da despesa decorrente do programa de opção de compra de ações e pelo efeito do ajuste a valor de mercado do swap do bônus perpétuo na receita financeira e no imposto diferido.

Portfólio BRMALLS

	1T09	1T08	var %
SSS/m ² (média mensal)	833	805	3,5%
SSR/m ² (média mensal)	55	49	12,3%
Vendas/m ² (média mensal)	795	761	4,5%
Aluguel/m ² (média mensal)	64,2	54,0	18,8%
NOI/m ² (média mensal)	63,6	53,5	18,8%
Custo de Ocupação (% vendas)	10,8%	10,5%	3,1%
Pgts em Atraso (30 dias)	5,3%	6,8%	-22,5%
Ocupação (%)	96,9%	96,1%	0,8%
Leasing Spread (contratos existentes)	17,7%	10,3%	71,3%
Leasing Spread (novos contratos)	9,0%	9,4%	-4,2%



BRMALLS

Comentários da Administração

Apesar da desaceleração no ritmo de crescimento de vendas dos nossos lojistas, atingimos excelentes resultados financeiros e operacionais no trimestre. Esses resultados positivos em um cenário adverso ajudam a ressaltar a resiliência do nosso modelo de negócios.

Continuamos focados no trimestre em reduzir custos, gerar caixa e melhorar a nossa rentabilidade. Como resultado, o NOI dos mesmos shoppings cresceu 19,5% comparado ao 1T08 e a margem NOI do trimestre alcançou 90,5% versus 85,8% no 1T08. Atingimos um EBITDA Ajustado de R\$64,1 milhões, um aumento de 35,4% em relação ao 1T08. Nossa margem de EBITDA atingiu 78,6%, uma melhoria de 7,4 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior - e bastante superior aos 68,2% realizados no 1T07. Em termos de geração de caixa, conseguimos um resultado ainda melhor: nosso Adjusted Funds From Operations cresceu 116,8% em relação ao 1T08, totalizando R\$42,2 milhões no trimestre.

Observamos no trimestre uma forte retração no desempenho das lojas âncoras com um SSS negativo de 9,3%. No entanto, o SSS das satélites, que representam grande parte da nossa receita de aluguel, encerrou o trimestre com um crescimento expressivo de 9,2%. O SSS consolidado cresceu 3,5% no 1T09, que além de ser um trimestre sazonalmente mais fraco, foi adicionalmente impactado por um ambiente macroeconômico menos favorável; pelo deslocamento do período da Páscoa de março para abril; pela alta base de comparação do 1T08 e pela recomposição dos estoques por parte dos lojistas. Por outro lado, o SSR continuou apresentando um bom desempenho, com um aumento de 12,3%, bem acima ao 8,3% registrado no 1T08.

Destacamos também o desempenho da taxa de ocupação que apresentou uma melhora em relação ao 4T08, registrando no trimestre o maior nível já alcançado pela Companhia (96,9%). Vale ressaltar que temos alguns casos de vacância técnica nos shoppings do portfólio em expansão. Excluindo esse efeito, nossa vacância seria de apenas 2,1%. Nosso indicador de pagamentos em atraso também apresentou uma melhora em relação ao 1T08, atingindo 5,3% na média do trimestre e encerrando o mês de março em apenas 4,3%. Nosso custo de ocupação sobre as vendas continua sendo um dos menores do setor atingindo 10,8% no 1T09.

Na frente comercial, assinamos 181 contratos no trimestre, atingindo um leasing spread de 17,7% para renovações e 9,0% para novos contratos. Nosso aluguel médio por m² atingiu R\$72, 33,3% acima do 1T08 e 12,7% superior ao aluguel médio por m² total da BRMalls.

Ficamos muito satisfeitos com o resultado que obtivemos no gerenciamento, desenvolvimento e comercialização da expansão do Shopping Iguatemi Caxias do Sul, cuja inauguração ocorreu em abril deste ano, conforme previsto, com 100% do ABL comercializado. A obra que mobilizou mais de 600 pessoas, mais que dobrou o tamanho do shopping original adicionando 17.229 m² ao ABL total. Até o fim do ano, pretendemos inaugurar mais 3 expansões que adicionarão 7,2 mil m² de ABL próprio. Além disso, planejamos iniciar a construção de dois projetos greenfields, Granja Vianna e Sete Lagoas, e do projeto de expansão do Tambore, que estão em estágio de comercialização bem avançada, todos com mais de 50% do ABL locado.

Finalmente, começamos a enxergar sinais de melhora em alguns indicadores relevantes para nós. Nossos lojistas estão mais otimistas em relação ao futuro e vários têm nos dito que o pior parece ter passado. Já estamos vendo também o início de uma retomada no mercado de crédito. Apesar desses sinais positivos, vamos continuar focados em melhorar nossa rentabilidade e cautelosos em relação a novos investimentos.

Carlos Medeiros
CEO - BRMALLS

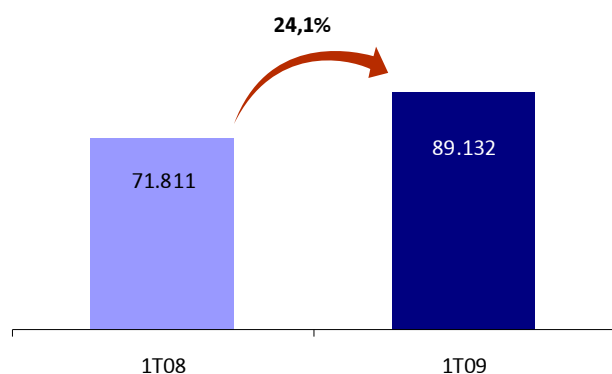
BRMALLS

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 1T2009

Receita Bruta

A nossa receita bruta atingiu R\$89,1 milhões no 1T09, um aumento de 24,1% em relação ao mesmo período de 2008. O crescimento de R\$17,3 milhões é explicado principalmente pelos seguintes fatores:

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



✓ Adição de R\$9,8 milhões, ou 21,9% de crescimento, de receita de aluguel mínimo, impulsionado principalmente pelo incremento de R\$8,0 milhões de receita de aluguel mínimo do portfólio adquirido. Continuamos apresentando um crescimento orgânico bastante expressivo no portfólio adquirido e no portfólio original. Para o portfólio original percebemos um crescimento orgânico de 10,4%. Já para o portfólio adquirido em 2007 o crescimento orgânico foi de 17,2%.

✓ Incremento de R\$0,7 milhão de receita de aluguel percentual ou 15% de crescimento. A receita de aluguel percentual contribuiu com 5,8% da nossa receita total no 1T09. Nossa receita "mall & merchandising" registrou um crescimento de 36,0%, ou R\$ 2,3 milhões.

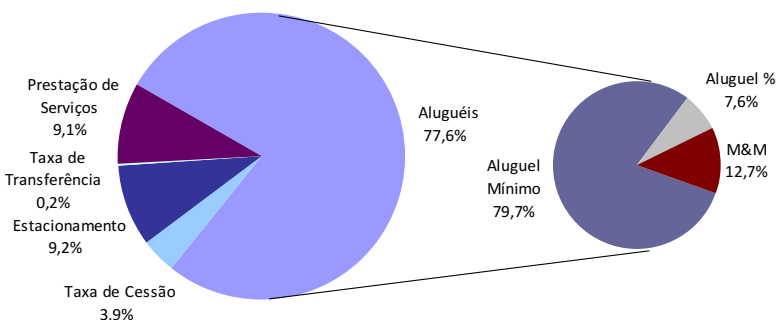
✓ Elevação de R\$2,0 milhões, ou crescimento de 33,6%, na receita de estacionamento com o portfólio adquirido contribuindo com 79,8% desse incremento. Esse aumento foi impulsionado principalmente pelo desempenho dos shoppings adquiridos em 2007 que cresceram sua receita de estacionamento em 79,1% em relação ao 1T08.

✓ Adição de R\$1,5 milhão na receita com prestação de serviço, ou seja 22,3%. O aumento dessa receita está vinculado ao melhor desempenho dos shoppings que administramos.

✓ Aumento de R\$0,6 milhão na receita de taxa de cessão, representando um crescimento de 20,0%. A receita de taxa de cessão proveniente dos shoppings em expansão (Goiânia, Caxias do Sul, NorteShopping e Maceió) representaram 43,3% do total.

O Campinas Shopping, do qual detemos 100% de participação, começou a contribuir com receita apenas a partir do mês de março, adicionando R\$1,1 milhão de receita.

Detalhamento da Quebra da Receita Consolidada (1T09)

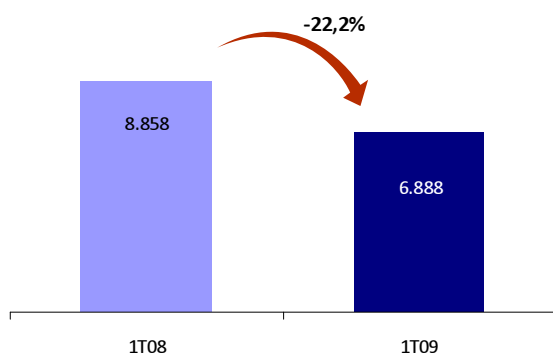


Receita Líquida

A receita líquida total alcançou R\$81,6 milhões no primeiro trimestre de 2009, um aumento de 22,6%, ou R\$15,0 milhões em relação ao 1T08.

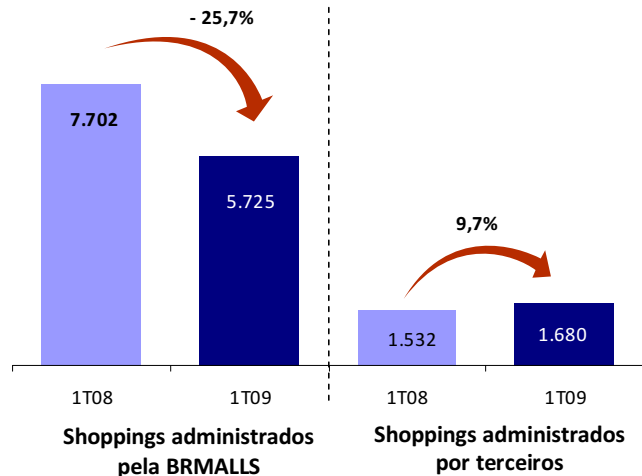
BRMALLS

Evolução do Custo Operacional (R\$ mil) - Excluindo depreciação e amortização

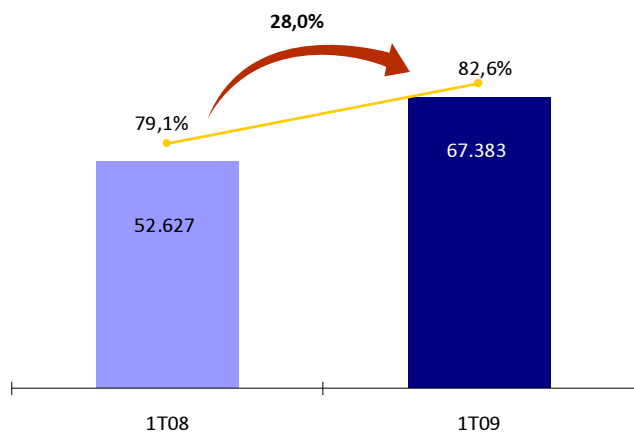


Somos responsáveis pela administração de 76% dos custos operacionais do nosso portfólio

Custo Caixa Mesmos Shoppings no 1T09 – (R\$ mil) - Excluindo depreciação e amortização e crédito pis/cofins



Evolução do Lucro Bruto (R\$ mil)



Custos

Enquanto nossa receita bruta cresceu 24,1%, os custos totais de aluguéis e serviços aumentaram apenas 2,0%, totalizando R\$14,2 milhões no 1T09, uma adição de apenas R\$ 0,3 milhão em relação ao primeiro trimestre de 2008. Excluindo os custos relacionados à depreciação e amortização, os custos totais reduziram em quase R\$2 milhões, ou 22,2%, apesar da adição de 4 novos shoppings ao nosso portfólio. Os componentes dos custos totais que contribuíram para tal redução foram:

- ✓ Redução de R\$0,9 milhão em custo com diversos serviços prestados por terceiros.
- ✓ Diminuição de 28,6% nos custos condominiais, uma redução de R\$ 1,0 milhão em relação ao 1T08, impulsionada pela melhoria de 0,9 p.p. da vacância.
- ✓ Redução de R\$0,4 milhão em demais custos ocasionada pelo aumento do crédito pis/cofins que atingiu R\$0,8 milhão no trimestre.
- ✓ Adição de R\$0,3 milhão nos custos com pessoal, 35,4% em relação ao 1T08. Esse aumento foi decorrente da implementação de auditoria em alguns shoppings do portfólio original, contribuindo com o aumento do aluguel como percentual de vendas, e da adição de 4 novos shoppings adquiridos em 2008.

O portfólio adquirido contribuiu com um acréscimo de R\$4,6 milhões nos nossos custos, excluindo custos com depreciação.

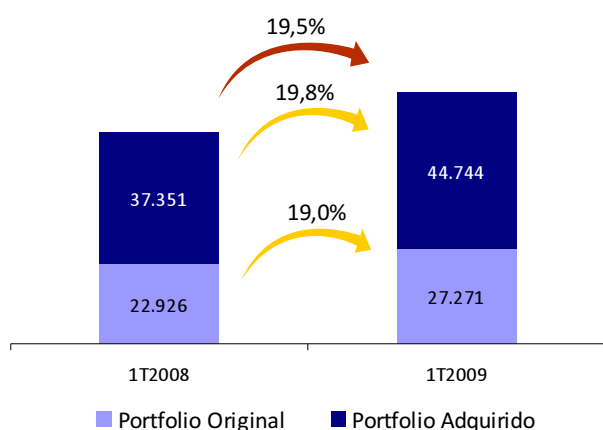
Lucro Bruto

Nosso lucro bruto atingiu R\$67,4 milhões no 1T09, um aumento de 28,0% ou R\$14,7 milhões em relação ao 1T08.

A margem bruta da empresa alcançou 82,6% neste trimestre, um acréscimo de 3,5 pontos percentuais em relação ao mesmo período em 2008.

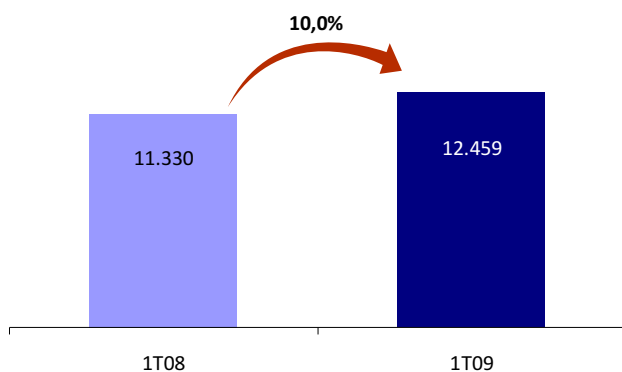
BRMALLS

NOI Mesmos Shoppings* (R\$ mil)

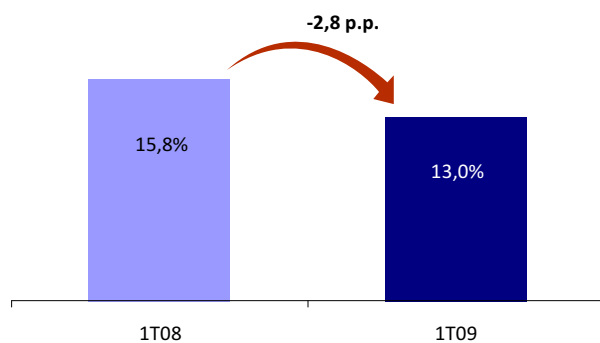


* Ajustado com NOI do Araguaia e Independência e sem considerar eliminação dos custos nos shoppings em que prestamos serviços.

Evolução das Despesas Com Vendas, Gerais & Administrativas (R\$ mil)



Despesas Gerais & Administrativas como % Receita Bruta (excluindo efeito da Lei 11.638)



NOI

O NOI dos shoppings da BRMALLS totalizou R\$73,4 milhões no 1T09, crescimento de 31,0%, ou R\$17,3 milhões sobre o NOI do mesmo período em 2008.

Os 27 shoppings adquiridos em 2007 e 2008 contribuíram com R\$44 milhões do NOI do 1T09, enquanto os shoppings do portfólio original contribuíram com R\$29 milhões. O NOI dos mesmos shoppings do 1T09 cresceu 19,5% comparado ao 1T08.

A margem NOI do 1T09 também teve melhoria significativa em relação à margem do 1T08, alcançando 90,5% versus 85,8%.

Reconciliação do NOI (R\$ mil)

	1T2009	1T2008	var %
Receita bruta	89.132	71.811	24,1%
(-) Receita de Prestação de Serviços	(8.020)	(6.558)	22,3%
(-) custos	(14.172)	(13.895)	2,0%
(+) depreciação	7.284	4.321	68,6%
(+) amortização	-	716	-100,0%
(-) Crédito Presumido - PIS/COFINS	(845)	(386)	118,9%
NOI	73.379	56.009	31,0%
Margem %	90,5%	85,8%	5,4%

Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas

As despesas com vendas, gerais e administrativas atingiram R\$12,5 milhões no 1T09, uma aumento de R\$1,1 milhão, ou 10,0% em relação ao mesmo período de 2008. Excluindo o efeito não caixa da Lei 11.638 (reconhecimento da despesa decorrente do programa de opção de compra de ações) nossas despesas com vendas, gerais e administrativas permaneceriam praticamente estáveis em relação ao 1T08, aumentando em apenas R\$0,3 milhão.

Nossas despesas com vendas e gerais & administrativas representaram no 1T09 apenas 13% da receita bruta comparado a 15,8% no 1T08.

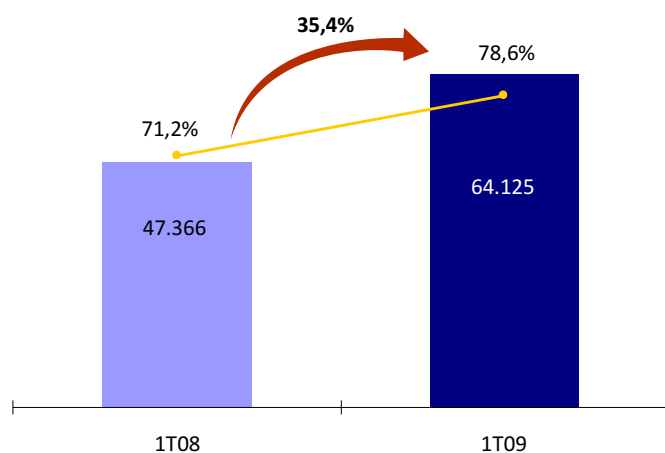
O aumento das despesas pode ser explicado da seguinte forma:

- ✓ Aumento de R\$1,1 milhão nas despesas com pessoal. Apesar da diminuição no quadro de pessoal da companhia realizada no 4T08, ainda não observamos uma redução em relação ao 1T08, pois em 2008 nossas despesas com pessoal aumentaram a partir do 2T08. As despesas com pessoal do 1T09 em relação ao 2T08 e 3T08 registraram uma redução de 4% e 11%, respectivamente.
- ✓ Diminuição de R\$0,5 milhão em outras despesas referente principalmente a despesas com viagens.
- ✓ Redução de R\$0,3 milhão em despesas com vendas.

A mudança ocasionada pela Lei 11.638 adicionou R\$0,8 milhão nas despesas com vendas, gerais e administrativas no 1T09.

BRMALLS

EBITDA Ajustado (R\$ mil) e Margem (%) – Excluindo os efeitos da Lei 11.638



Resultado Financeiro (R\$ mil)		
Receitas	1T2009	1T2008
Variações Cambiais	21.498	25.288
Juros e Multas Aplicadas	445	416
Swap - Lei 11.638	8.658	
Aplicações Financeiras	23.185	9.662
Outros	24.236	
Total Receita Financeira	78.022	35.366
Despesas	1T2009	1T2008
Juros	(41.706)	(26.336)
Variações Cambiais	(20.080)	(26.511)
Outros	(24.308)	(3.264)
Total Despesa Financeira	(86.094)	(56.111)
Resultado Financeiro	(8.072)	(20.745)

Depreciação e Amortização

Depreciação e amortização atingiram R\$14,0 milhões (sendo que R\$11,2 milhões referentes à depreciação e R\$ 2,8 milhões referentes à amortização do ativo diferido) no 1T09, uma redução de 22,4% em relação ao mesmo período de 2008.

Nossa amortização reduziu em R\$9,5 milhões ou 77,5%. Essa redução é devida às mudanças contábeis trazidas pela alteração da Lei 11.638, que determina que o ágio não seja mais amortizado, passando a ser avaliado no mínimo anualmente por recuperação do valor pago (*teste de impairment*). No 1T09, o ajuste referente a essa reversão da amortização de ágio foi de R\$15,8 milhões.

EBITDA

O EBITDA ajustado do 1T09, desconsiderando os ajustes da nova Lei 11.638, atingiu R\$ 64,1 milhões, um aumento de 35,4% comparado ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA ajustada apresentou melhora significativa, passando de 71,2% para 78,6%.

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)			
	1T2009	1T2008	var %
Receita líquida	81.555	66.522	22,6%
(-) custos	(14.172)	(13.895)	2,0%
(-) despesas	(19.210)	(24.376)	-21,2%
(+) depreciação	11.254	6.458	74,3%
(+) amortização	2.781	11.625	-76,1%
(+) Outras receitas Operacionais	162	423	-61,7%
EBITDA	62.370	46.757	33,4%
Debêntures Araguaia	918	609	50,8%
EBITDA Ajustado	63.288	47.366	33,6%
Margem %	77,6%	71,2%	9,0%
(+) Ajuste Stock Option - Lei 11,638	837		
EBITDA Ajustado (sem efeito Lei 11,638)	64.125	47.366	35,4%
Margem %	78,6%	71,2%	10,4%

Resultado Financeiro

A companhia apresentou um resultado financeiro negativo de R\$8,1 milhões no 1T09. A receita financeira da empresa alcançou R\$78,0 milhões enquanto a despesa financeira totalizou R\$86,1 milhões.

Nossa receita financeira foi positivamente impactada pelo reconhecimento do nosso swap do bônus perpétuo a valor de mercado gerando uma receita financeira não-caixa de R\$8,6 milhões no trimestre. A variação cambial incidente sobre o montante do principal do nosso bônus perpétuo também causou um efeito positivo na receita financeira equivalente a R\$1,4 milhão.

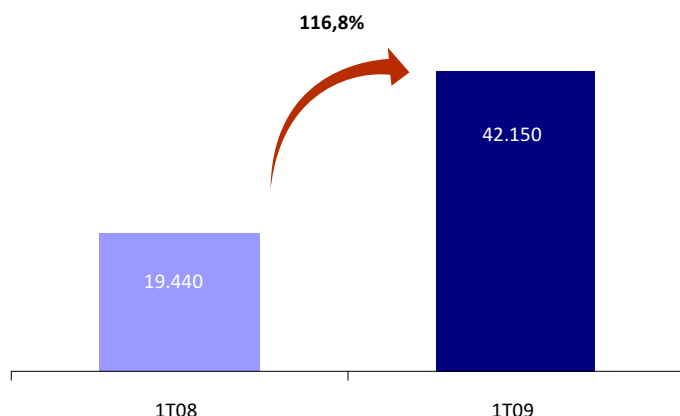
Os efeitos não caixa da variação cambial e do ajuste do swap do bônus perpétuo totalizaram R\$10,0 milhões positivos.

BRMALLS

Reconciliação FFO (R\$ mil)

	Lei 11.638		s/ efeito Lei 11.638	
	1T09	1T08	1T09	1T08
Lucro Líquido	36.944	1.357	5.976	1.357
Depreciação	11.254	6.458	11.254	6.458
Amortização	2.781	11.625	18.538	11.625
FFO	50.979	19.440	35.768	19.440
(+) Variação cambial	(1.418)		(1.418)	
(+) Ajuste swap - Lei 11.638	(8.658)			
(+) Ajuste imposto efeito não caixa	410		7.800	
(+) Ajuste stock option - Lei 11.638	837			
AFFO	42.150	19.440	42.150	19.440
Margem AFFO	51,7%	29,2%	51,7%	29,2%

FFO Ajustado (R\$ mil) – Excluindo os efeitos não caixa



Lucro Líquido

A companhia apresentou um lucro líquido de R\$36,9 milhões no 1T09 comparado a um lucro líquido de R\$1,4 milhão no 1T08, um aumento de R\$35,6 milhões. Parte desse aumento pode ser explicado pelas mudanças trazidas pela Lei 11.638, que inclui o incremento de R\$15,8 milhões referentes à reversão do ágio, R\$ 8,7 milhões do ajuste a valor de mercado do swap do bônus perpétuo na receita financeira e R\$7,4 milhões de ganho fiscal no imposto de renda diferido.

FFO e AFFO (“Adjusted Funds from Operations”)

O FFO atingiu R\$51,0 milhões no 1T09, um crescimento de 162,2% quando comparado ao 1T08. Ajustando o FFO pelos efeitos não caixa da variação cambial positiva e pelos efeitos da Lei 11.638 descritos ao lado, o AFFO alcançou R\$42,2 milhões no 1T09, um crescimento de 116,8% quando comparado ao 1T08.

No 1T09 a margem AFFO atingiu 51,7% comparada a 29,2% no 1T08.

CAPEX

A BRMALLS investiu R\$184,3 milhões no 1T09, sendo R\$151,7 milhões destinados às novas aquisições, R\$15,1 milhões destinados às revitalizações e expansões, R\$3,4 milhões destinados ao início dos projetos greenfields e R\$14,1 milhões investidos em outros investimentos.

- ✓ O CAPEX investido em novas aquisições foi principalmente decorrente de 100% do investimento feito na aquisição do Campinas Shopping. O valor da aquisição será pago em 3 parcelas iguais e anuais corrigida por 55% do CDI, sendo que para efeito caixa foi contabilizado apenas o desembolso da primeira parcela que foi realizada em março de 2009.
- ✓ O aumento em outros investimentos em relação aos trimestres anteriores é explicado pelos recursos utilizados no programa de recompra de ações. Adquirimos até a presente data 1.924.876 ações ordinárias, sendo que 1.300.176 ações ao longo do 1T09, que correspondeu a um investimento de R\$13,8 milhões. O programa de recompra representou no trimestre apenas 7% do volume total de ações negociadas.

BRMALLS

Perfil da Dívida (R\$ mil)

	Índice	Taxa (%)	Vencimento	Saldo em 31/12/08	Saldo em 31/03/09
Dívida de Curto Prazo					
Banco Itaú (CCB)	IGP-M	9,75% a.a.	02/15/19	11.718	11.693
Banco Itaú (CRI)	TR	10,15% a.a.	03/27/20	44.079	58.172
Banco Unibanco (CCB)	IGP-M	9,70% a.a.	02/14/19	13.831	13.694
Banco do Nordeste do Brasil	Fixo (R\$)	10,00% a.a.	02/22/11	1.264	1.263
Debentures - 1st tranche	CDI	0,50% a.a.	07/15/14	3.174	1.241
Debentures - 2nd tranche	IPCA	7,90% a.a.	07/16/16	10.774	16.611
Perpetual Bond	USD	9,75% a.a.		5.870	5.742
BNDES	TJLP	3,50% a.a.			1.516
Total Dívida de Curto Prazo				90.710	109.932
Dívida de Longo Prazo					
Banco Itaú (CCB)	IGP-M	9,75% a.a.	02/15/19	77.340	75.110
Banco Itaú (CRI)	TR	10,15% a.a.	03/27/20	469.715	465.633
Banco Unibanco (CCB)	IGP-M	9,70% a.a.	02/14/19	71.794	70.001
Banco do Nordeste do Brasil	Fixo (R\$)	10,00% a.a.	02/22/11	1.466	1.185
Debentures - 1st tranche	CDI	0,50% a.a.	07/15/14	50.000	50.000
Debentures - 2nd tranche	IPCA	7,90% a.a.	07/16/16	292.215	295.935
Perpetual bond	USD	9,75% a.a.		408.975	407.751
Total Dívida de Longo Prazo				1.371.505	1.365.615
Dívida Total				1.462.215	1.475.547

Acompanhamento de Indicadores de Alavancagem		
	Saldo em 31/12/08	Saldo em 31/03/09
Dívida Líquida	703.733	745.323
Dívida Líquida/EBITDA	2,18x	2,88x
EBITDA/Despesa Financeira Líquida	1,78x	2,09x
EBITDA/Despesa Financeira Líquida ¹ - caixa	3,15x	3,44x
Dívida Bruta/EBITDA	6,04x	5,69x
AFFO ² /Dívida Bruta	10,08%	9,31%
Duration ³	15,14	14,65

Caixa		
	31/12/2008	31/3/2009
Aplicações Financeiras	758.482	730.224
Remuneração Média	102,15%	102,95%

1 – Exclui os efeitos não caixa da despesa financeira líquida (variação cambial e ajuste a valor de mercado do swap) e considera EBITDA Ajustado (reconhecimento a valor de mercado do programa de opção de compra)

2 - Excluem todos os efeitos não caixa

3 – Alocação do pagamento do principal do bônus perpétuo em 2049 apenas para efeito ilustrativo

4– Calculado baseado na projeção do TOP 5 (focus)

Disponibilidades e Dívida Total

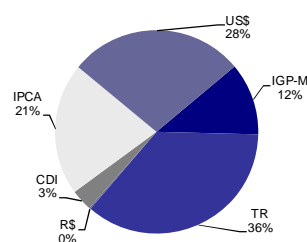
Nossa posição de dívida totalizou R\$ 1,475 bilhão no 1T09. Nosso perfil de dívida é de longo prazo (93% da dívida bruta) com custo médio⁴ de IGP-M + 7,81% e um calendário de amortização de dívida bem distribuído ao longo do tempo, com duração média de 14,6 anos³.

Não há dívida com vencimento final em 2009 e 2010 e considerando as amortizações do principal e os juros acruados até o dia 31/03/09, nossas obrigações somam R\$ 84,9 milhões em 2009 e R\$ 80,8 milhões em 2010.

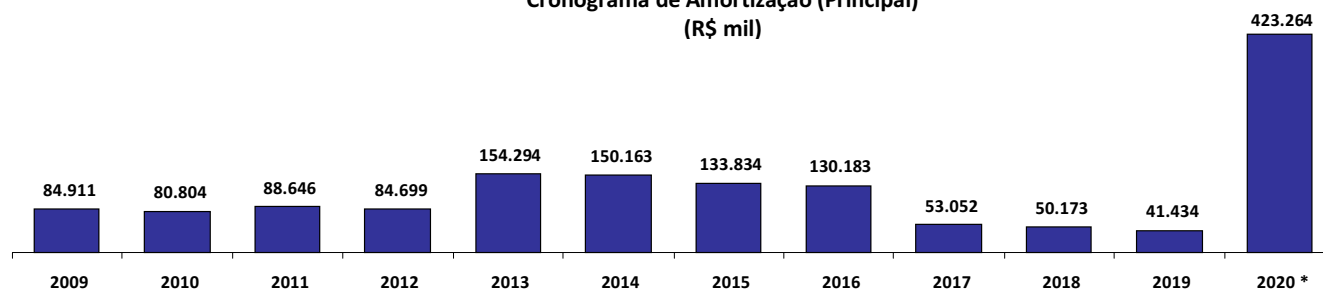
Fechamos o 1T09 com uma sólida posição financeira de R\$730,2 milhões em caixa, uma redução de R\$28,3 milhões se comparado ao 4T08. Cerca de R\$53,1 milhões foram gastos com aquisições de imobilizado, sendo que quase a totalidade foi referente ao pagamento da primeira parcela do Campinas Shopping, cujas duas próximas parcelas serão pagas em 2010 e 2011. Além disso, R\$25,4 milhões foram utilizados na amortização de financiamentos (bônus perpétuo, CRI, Unibanco e Itaú) sendo que a primeira parcela de amortização do CRI de R\$470 milhões foi efetuada em março. Foram utilizados também R\$13,8 milhões no programa de recompra de ações.

Indexadores da Dívida*

* Não considera a operação de hedge



Cronograma de Amortização (Principal) (R\$ mil)



* Considerando o pagamento do perpétuo em 2020.

BRMALLS

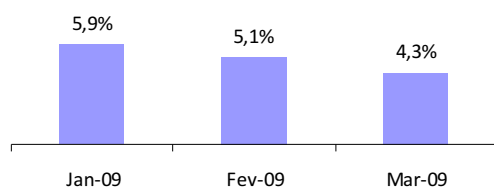
Indicadores Operacionais e Análises Complementares

Concluímos o trimestre com o NOI/m² de R\$64, o que representou um crescimento de 18,8% sobre o 1T08. A taxa de ocupação em nossos shoppings continuou a tendência de alta e foi a maior já registrada, 96,9%.

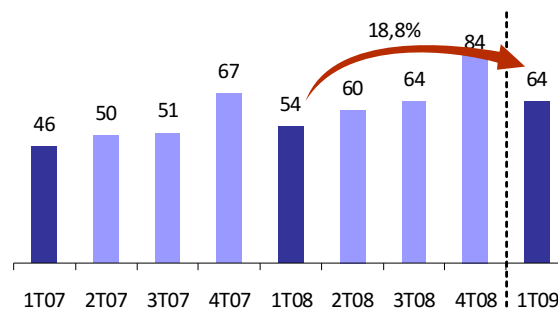
Apesar de o primeiro trimestre ser um período sazonalmente mais fraco em vendas, influenciando negativamente o custo de ocupação dos lojistas, os pagamentos com 30 dias em atraso apresentaram uma tendência de queda ao longo do trimestre, ficando em 5,3% no 1T09, abaixo dos 6,8% verificados no 1T08. Nossos principais indicadores se encontram abaixo:

O gráfico de evolução mensal de pagamentos em atraso (30 dias) abaixo mostra que sazonalmente o mês de janeiro apresenta uma piora na performance do indicador, pois corresponde ao pagamento de aluguel dobrado de dezembro. Esse efeito é mitigado pela recuperação do indicador ao longo dos meses de fevereiro e março.

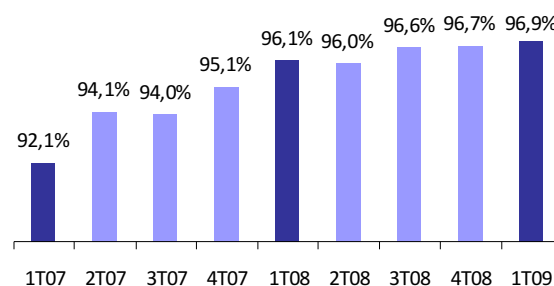
Evolução Mensal de Pagamentos em Atraso (30 dias)



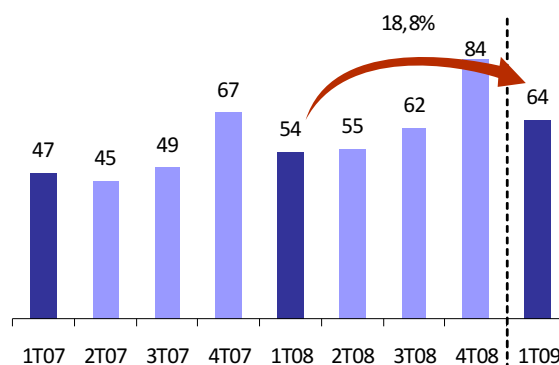
Evolução do NOI/m² (R\$)



Evolução da Taxa de Ocupação (%)



Evolução do Aluguel/m² (R\$)



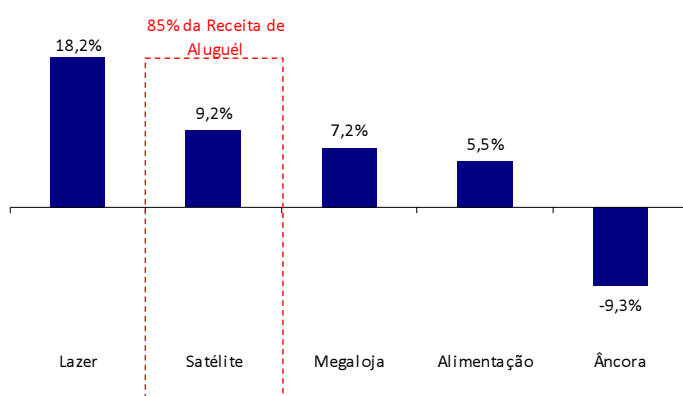
Principais Indicadores Operacionais

Portfólio Consolidado (Trimestre vs. Trimestre)

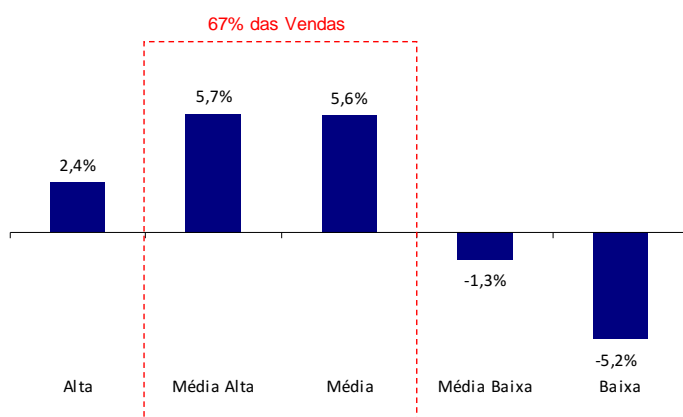
	1T07	2T07	3T07	4T07	1T08	2T08	3T08	4T08	1T09
SSS/m ²	9,1%	9,5%	7,8%	9,6%	10,7%	10,8%	12,7%	8,8%	3,5%
SSR/m ²	4,8%	-6,1%	6,0%	7,6%	8,3%	9,5%	12,4%	13,4%	12,3%
Vendas/m ² (media mensal)	689	762	779	1.059	761	845	890	1.169	795
Vendas/m ² (Lojas < 1.000m ² - media mensal)	992	1.122	1.149	1.548	1.123	1.293	1.323	1.728	1.220
Aluguel/m ²	47	45	49	67	54	55	62	84	64
NOI/m ²	46	50	51	67	54	60	64	84	64
Custo de Ocupação (% vendas)	9,0%	12,7%	10,6%	9,7%	10,5%	8,8%	9,7%	9,3%	10,8%
Pgtos em Atraso (30 dias)	13,0%	11,1%	8,6%	6,4%	6,8%	4,7%	3,8%	4,2%	5,3%
Ocupação (%)	92,1%	94,1%	94,0%	95,1%	96,1%	96,0%	96,6%	96,7%	96,9%

BRMALLS

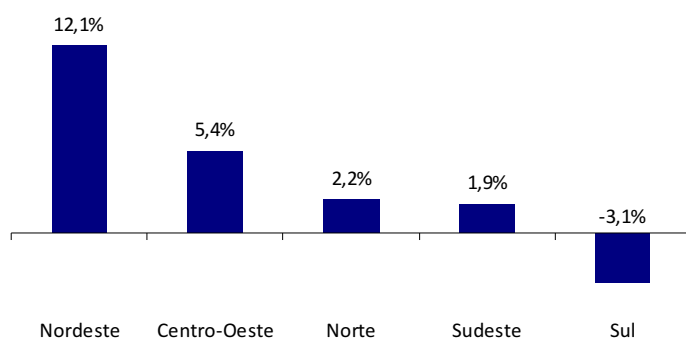
Crescimento do Same Store Sales por Segmento (1T08 vs. 1T09)



Crescimento do Same Store Sales por Classe de Renda (1T08 vs. 1T09)



Crescimento do Same Store Sales por Região (1T08 vs. 1T09)



Desempenho das Vendas nos Shoppings

As lojas satélites, que representam cerca de 85% da receita de aluguel, continuaram mantendo um ritmo forte no trimestre, com as vendas mesmas lojas crescendo 9,2% se comparadas ao mesmo período do ano passado.

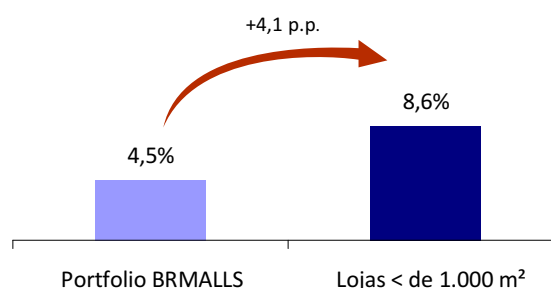
Apesar de alguns segmentos como lazer e satélites continuarem apresentando um desempenho bastante positivo, verificamos já no 4T08 uma tendência de queda nas vendas das lojas âncoras devido à restrição de crédito aos consumidores. No 1T09, algumas lojas âncoras relevantes sofreram um impacto sazonal adicional decorrente do deslocamento do período de Páscoa de março para abril.

Os shoppings que atendem à classe média e média alta, que representam 67% das vendas em nossos shoppings, continuaram apresentando as maiores taxas de crescimento de SSS no trimestre, de 5,6% e 5,7%, respectivamente. Em termos de distribuição geográfica, os shoppings localizados nas regiões nordeste e centro-oeste tiveram o melhor desempenho, com crescimentos de 12,1% e 5,4%, respectivamente.

A diversidade gerada pelo tamanho do nosso portfólio de shoppings, distribuído entre classes de renda e regiões, e composto por uma base com mais de 5.900 lojistas, tem nos protegido de um cenário menos favorável de vendas nos nossos shoppings.

Conforme verificamos nos trimestres anteriores, as vendas das lojas com menos de 1.000 m² tiveram um desempenho acima do crescimento médio das vendas/m² do portfólio da BRMALLS. No 1T09, as lojas satélites abaixo de 1.000 m² de ABL registraram uma média mensal de vendas de R\$ 1.220/m², equivalente a US\$ 630/ft² (média anual) e bem acima das comparáveis americanas.

Crescimento das Vendas/m²



BRMALLS

Atividade Comercial

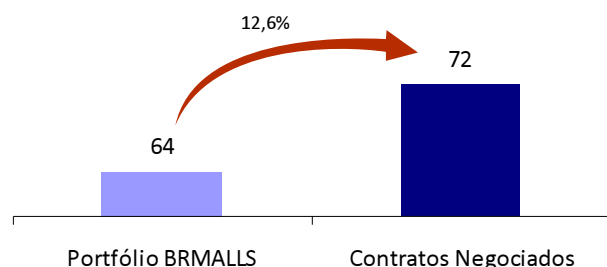
As renovações dos contratos de aluguel e os novos contratos de aluguel de shoppings existentes obtiveram leasing spread no trimestre de 17,7% e 9,0%, respectivamente. As renovações dos contratos de aluguel negociadas pela equipe de comercialização da BRMALLS atingiram leasing spread de 20,0%.

Foram 181 contratos comerciais fechados no 1T09, sendo que 51 deles relacionados aos nossos projetos greenfields e de expansões. Em termos de ABL, foram comercializados no trimestre 22,9 mil m² de ABL, sendo que 41% referente aos projetos.

O aluguel/m² médio dos contratos negociados no trimestre foi de R\$72, que ficou 12,7% acima do aluguel/m² médio do nosso portfólio atual.

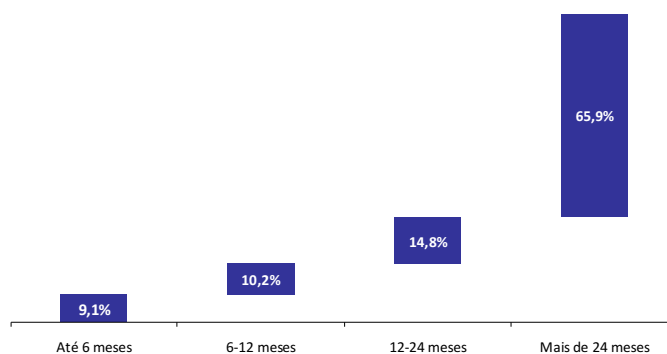
Contratos Negociados	Leasing Spread	Nº de Lojas	ABL (m ²)
Renovação Contratos	17,7%	48	5.264
Novos Contratos - Shop Existentes	9,0%	82	8.335
Novos Contratos - Projetos	-	51	9.287
Consolidado	-	181	22.886

Aluguel/m² (Portfólio Atual vs. Novos Contratos¹)

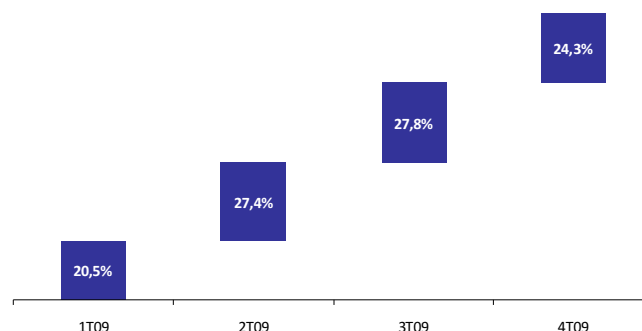


1 – Aluguel/m² médio considerando a média do aluguel para os 5 anos de contrato.

Cronograma de Vencimento de Contratos



Cronograma de Reajuste Anual de Contratos



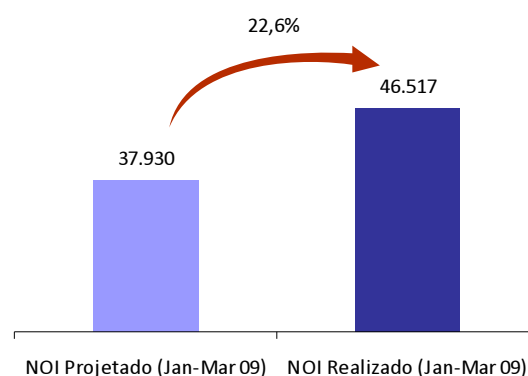
VETORES DE CRESCIMENTO DA EMPRESA

Aquisições

O NOI realizado no 1T09 dos shoppings que adquirimos em 2007 e 2008 apresentaram crescimentos significativos quando comparados ao projetado nos estudos de viabilidade iniciais. As aquisições realizadas apresentaram um crescimento de 22,6% acima do projetado.

Apesar da desaceleração das atividades em M&A, continuamos constantemente analisando opções de aquisição de outros ativos. Acreditamos que nossa confortável posição de caixa, aliada à escassez de liquidez no mercado imobiliário, pode favorecer o aparecimento de novas oportunidades.

Aquisições realizadas em 2007 e 2008: NOI (R\$ mil)





BRMALLS

Desenvolvimento: Expansões

Dentre os 34 shoppings que compõem nosso portfólio, 8 estão em processo de expansão que adicionarão 64,2 mil m² de ABL próprio, o que representa uma elevação de 15% sobre o ABL próprio atual.

Inauguramos no dia 28 de abril a expansão do Shopping Iguatemi Caxias do Sul, que adicionou 17.229 m² de ABL ao shopping, mais que dobrando os 13.972 m² do shopping original. A BRMALLS, que administra o shopping e foi a responsável pelo desenvolvimento do projeto, gerenciamento da obra e pela comercialização das lojas, permanece com 45,5% de participação no shopping após a expansão, que adicionou 7.839 m² de ABL próprio ao seu portfólio. A expansão fortaleceu a ancoragem do shopping (com a entrada da Riachuelo, C&A, Colombo Premium, Saraiva, Centauro e Fast Shop) e enriqueceu o mix de lojas, trazendo marcas prestigiadas como: Crawford, Lacoste, CNS, Brookfield e Siberian, dentre outras. Tal expansão exigiu um investimento de R\$25 milhões por parte da BRMALLS, tem um retorno esperado de 16% a.a., real e desalavancado, contribuindo com R\$4 milhões de NOI estabilizado à BRMALLS.

As expansões dos shoppings do nosso portfólio deverão adicionar pouco mais de R\$61 milhões, excluindo a expansão do Caxias, em NOI estabilizado (4 anos após a inauguração) à BRMALLS, nas quais espera-se um retorno real e desalavancado acima de 15% a.a.. Esses investimentos exigirão um investimento estimado de R\$409 milhões, dos quais R\$69 milhões já foram investidos, sendo que apenas 19% estão previstos para os próximos nove meses.

Cronograma Capex das Expansões					
	2009 ¹	2010	2011	2012	Total
R\$ milhão	66	166	107	1	340
% do Total	19%	49%	32%	0%	100%

1 – Exclui o CAPEX já desembolsado no 1T09

Desenvolvimento: Projetos Greenfields

A BRMALLS possui atualmente 5 projetos greenfields em fase inicial de desenvolvimento. Juntos, esses projetos adicionarão 117,9 mil m² de ABL próprio ao nosso portfólio, o que representa um crescimento de 27,0%.

Estimamos um investimento de aproximadamente R\$559 milhões, dos quais R\$78 milhões já foram gastos. A expectativa de NOI estabilizado é de R\$95 milhões, contribuindo para um retorno real (desalavancado) acima de 16,0% a.a.

Os projetos mais avançados em termos de comercialização são o Granja Vianna e o Sete Lagoas, que apresentam, respectivamente, 57% e 50% do ABL comercializado. Iniciaremos as obras do projeto do Granja Vianna no primeiro semestre de 2009.

Devemos inaugurar mais três expansões esse ano que adicionarão 7,2 mil m² de ABL próprio, ou seja, um crescimento de 1,6% sobre o portfólio atual e que correspondem a um NOI estabilizado de R\$ 9,5 milhões. As expansões do Goiânia Shopping e do Norte Shopping, que são gerenciadas e comercializadas pela BRMALLS já estão, respectivamente, com 78% e 50% da obra concluída.

Iguatemi Caxias do Sul – Inauguração da Expansão



Shopping Goiânia - Obras



Granja Vianna

Sete Lagoas



Cronograma Capex dos Projetos Greenfields						
	2009 ¹	2010	2011	2012	2013	Total
R\$ milhão	72	159	152	94	4	481
% do Total	15%	33%	32%	20%	1%	100%

1 – Exclui o CAPEX já desembolsado no 1T09

BRMALLS

Resumo das Expansões e Greenfields

	ABL Expansão	% Part	ABL Próprio	Previsão Inauguração	CAPEX Status (% Gasto)	Comerc. Status
Goiânia Shopping	7.270	50,0%	3.635	2S09	78%	90%
Shopping Tamboré	24.821	100,0%	24.821	1S11	4%	68%
NorteShopping	1.068	100,0%	1.068	2S09	50%	58%
Plaza Niterói	14.632	100,0%	14.632	2S11	5%	
Top Shopping	14.915	50,0%	7.458	A definir	1%	
Osasco Shopping	16.000	40,0%	6.400	A definir	2%	
Obra gerida por sócios						
Iguatemi Maceió	9.823	25,0%	2.456	2S09	56%	63%
West Shopping*	12.407	30,0%	3.722	1S10		65%
Total	100.935	63,6%	64.191		12%	

* 100% do investimento será custeado pelos sócios

	ABL Total	% Part	ABL Próprio	Previsão Inauguração	CAPEX Status (% Gasto)	Comerc. Status
Granja Vianna	29.700	90,0%	26.730	1S11	16%	57%
Sete Lagoas	16.162	88,5%	14.303	1S11	8%	50%
Mooca	38.307	60,0%	22.984	1S12	37%	
CBTU	35.146	100,0%	35.146	2S12	1%	
Cabo Frio	24.924	75,0%	18.693	A definir	3%	
Total	144.239	81,7%	117.857		14%	



BRMALLS

Nosso Portfólio

Atualmente, a BRMALLS tem participação em 34 shopping centers, totalizando 1.001,4 mil m² de ABL total e 436,4 mil m² em ABL próprio. Nossa participação média é de 43,6%. Nossos shoppings somados apresentam um total de 5,9 mil lojas que atraíram cerca de 400 milhões de visitantes em 2008. A BRMALLS é a única empresa com presença nacional em todas as regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes. Nossa participação média nos 12 shoppings centers mais relevantes do nosso portfólio que representam cerca de 80% do NOI da BRMALLS é de 70,3%.

Prestamos serviços de administração ou comercialização para 25 dos 34 shoppings em que detemos participação. A BRMALLS permanece com sua estratégia de ampliar suas atividades de prestação de serviço focada nos shopping centers em que pretende desenvolver, nos shoppings que já detém participação, mas ainda não presta serviços e nos shopping de terceiros que gostaria de ter em sua carteira.

Shopping	Estado	ABL Total m ²	Partic %	ABL Próprio m ²	Prestação de Serviços
NorteShopping	RJ	75.689	74,1%	56.048	Admin/Comerc
Shopping Estação	PR	54.659	100,0%	54.659	Admin/Comerc
Campinas Shopping	SP	32.261	100,0%	32.261	Admin/Comerc
Shopping Tamboré	SP	31.466	100,0%	31.466	Admin/Comerc
Plaza Niterói	RJ	31.340	100,0%	31.340	Admin/Comerc
Shopping Del Rey	MG	37.444	65,0%	24.338	Admin/Comerc
Ilha Plaza	RJ	19.640	100,0%	19.640	Admin/Comerc
Shopping Recife	PE	61.125	31,1%	18.982	Comerc
Shopping Campo Grande	MS	28.574	65,1%	18.590	Admin/Comerc
Fashion Mall	RJ	15.062	100,0%	15.062	Admin/Comerc
Iguatemi Caxias	RS	31.201	45,5%	14.197	Admin/Comerc
Shopping Villa Lobos	SP	27.375	39,7%	10.873	Admin/Comerc
Araguaia Shopping	GO	18.878	50,0%	9.439	Admin/Comerc
West Shopping	RJ	30.999	30,0%	9.300	Admin/Comerc
Goiânia Shopping	GO	17.373	49,6%	8.613	Admin/Comerc
Shopping Natal	RN	17.139	50,0%	8.570	Comerc
Shopping Curitiba	PR	23.882	35,0%	8.359	Admin/Comerc
Iguatemi Maceió	AL	24.413	34,2%	8.357	
Rio Plaza	RJ	7.094	100,0%	7.094	Admin/Comerc
Amazonas Shopping	AM	38.370	17,2%	6.600	Admin/Comerc
Top Shopping	RJ	18.144	35,0%	6.350	Comerc
Osasco	SP	14.489	39,6%	5.737	Comerc
Shopping Piracicaba	SP	27.806	19,0%	5.294	Admin/Comerc
São Luis Shopping	MA	34.119	15,0%	5.118	
Pantanal Shopping	MT	42.856	10,0%	4.286	
Center Shopping	RJ	12.673	30,0%	3.802	Admin/Comerc
Shopping Mueller Joinville	SC	27.049	10,4%	2.813	
Pátio Belém	PA	19.278	13,6%	2.622	
Big Shopping	MG	17.536	13,0%	2.280	
Independência	MG	23.291	8,0%	1.863	Admin/Comerc
Shopping Metrô Tatuapé	SP	32.944	3,0%	988	
Esplanada Shopping	SP	23.961	3,4%	817	
Minas Shopping	MG	36.710	1,0%	360	
Shopping ABC	SP	46.520	0,7%	314	Admin/Comerc
Total		1.001.360	43,6%	436.430	



BRMALLS

Glossário

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

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

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

Lei 11.638: Em 28 de dezembro de 2007 foi promulgada a Lei n 11.638 que tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

NOI Mesmos Shoppings: Variação do NOI dos shoppings que hoje estão em nossa carteira proporcional a nossa participação atual para ambos os períodos em comparação. Excluímos desse cálculo o Shopping Independência e o Campinas Shopping.

Lucro Líquido Ajustado: Lucro Líquido excluindo o efeito da variação cambial, a despesa com o reconhecimento do programa de opção de compra de ações e o efeito do ajuste a valor de mercado do swap do bônus perpétuo na receita financeira e no imposto diferido

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

EBITDA Ajustado: EBITDA + Receita da Debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia - Outras Despesas não Recorrentes - Despesas com IPO – Despesas com o reconhecimento do programa de opção de compra de ações.

FFO ajustado (Funds From Operations): Lucro Líquido Ajustado (excluindo os efeitos da variação cambial e da Lei 11.638) + Depreciação + Amortização.

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

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

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

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

Custo de Ocupação como % das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns (exclui encargos específicos) + fundo de promoção dividido pelas vendas totais.

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

ABL Médio (NOI/m² e Aluguel/m²): Inclui o ABL do Campinas Shopping apenas referente ao mês de março, não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação. No cálculo do ABL médio do aluguel/m², não consideramos os ABLs próprios do Araguaia Shopping, pois sua receita é contabilizada via pagamento de debêntures, e do Independência Shopping, onde a receita é contabilizada como equivalência patrimonial.

Shoppings por Classe de Renda: Classificação interna considerando o perfil dos consumidores, mix do shopping, dentre outros fatores. Classe Alta: Villa Lobos, Fashion Mall e Daslu; Classe Média Alta: Goiânia, Iguatemi Caxias, Plaza Niterói e Rio Plaza; Classe Média: Campinas Shopping, Iguatemi Maceió, Piracicaba, Campo Grande, Norte Shopping, Tamboré, Recife, Pantanal, ABC, Belém, Amazonas, Natal, Curitiba, Esplanada e São Luís; Classe Média Baixa: Del Rey, Estação, Minas, Ilha, TopShopping, Metrô Tatuapé, Osasco, Center e West; Classe Baixa: BIG.



1T09

BRMALLS

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

Portfólio Adquirido: Considera os shoppings que foram adquiridos ao longo de 2007 e 2008 (Goiânia, Estação, Araguaia, Pantanal, Shopping Piracicaba, Shopping ABC, Iguatemi Maceió, Iguatemi Belém, Amazonas Shopping, Shopping Curitiba, Tamboré, Shopping Natal, Top Shopping, Big Shopping, Minas Shopping, Niterói Plaza, Rio Plaza, Ilha Plaza, Fashion Mall, Esplanada Shopping, Muller, Metrô Tatuapé, São Luis, Center Shopping, West Shopping e Campinas Shopping)

BRMALLS

DRE – Demonstração de Resultados do Exercício

Demonstração dos Resultados Financeiros - Consolidado (R\$ mil)

	1T2009	1T2008	var %
Receita Bruta	89.132	71.811	24,1%
Aluguéis	68.585	55.771	23,0%
Taxa de Cessão	3.427	2.856	20,0%
Estacionamento	8.143	6.093	33,6%
Taxa de Transferência	219	97	125,8%
Prestação de Serviços	8.020	6.558	22,3%
Outras	738	436	69,3%
(-)Impostos e Contribuições	(7.577)	(5.289)	43,3%
(-)Impostos e Contribuições - Lei 11.638	0	0	0%
Receita Líquida	81.555	66.522	22,6%
Custos	(14.172)	(13.895)	2,0%
Custos com Pessoal	(994)	(734)	35,4%
Diversos Serviços	(1.752)	(2.598)	-32,6%
Custos Condominiais	(2.542)	(3.560)	-28,6%
Custos com Fundo de Promoções	(853)	(776)	9,9%
Depreciação	(7.284)	(4.321)	68,6%
Amortização	0	(716)	-100,0%
Demais Custos	(747)	(1.190)	-37,2%
Resultado Bruto	67.383	52.627	28,0%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(12.459)	(11.330)	10,0%
Ajuste Stock Option - Lei 11.638	(837)	0	
Despesas com Vendas	(1.862)	(2.188)	-14,9%
Despesas de Pessoal	(6.744)	(5.638)	19,6%
Serviços Contratados	(2.001)	(2.001)	0,0%
Outras Despesas	(1.015)	(1.503)	-32,5%
Depreciação	(3.970)	(2.137)	85,8%
Amortização	(18.538)	(10.909)	69,9%
Ajuste Reversão Ágio - Lei 11.638	15.757		
Resultado Financeiro	(8.072)	(20.745)	-61,1%
Receitas Financeiras	69.364	35.366	96,1%
Despesas Financeiras	(86.094)	(56.111)	53,4%
Ajuste Resultado Financeiro - Lei 11.638	8.658	0	
Resultado da Equivalência Patrimonial	183	135	35,6%
Outras Receitas Operacionais	162	423	-61,7%
Resultado Operacional	40.446	8.064	401,6%
Receitas não-operacionais	107	432	-75,2%
Despesas não operacionais	(131)	(140)	-6,4%
Resultado Antes TriEutação/Participações	40.422	8.356	383,7%
Provisão para CSLL	(2.789)	(1.702)	63,9%
Resultado de CSLL - Diferida	80	-	
Resultado de CSLL - Diferida - Lei 11.638	1.956	-	
Provisão para Imposto de Renda	(9.892)	(4.981)	98,6%
Resultado de Imposto de Renda - Diferido	2.103	-	
Resultado de Imposto de Renda - Diferido - Lei 11.638	5.434	-	
Perda em Investimentos	0	-	
Participação dos minoritários	(370)	(316)	17,1%
Lucro/Prejuízo do Período	36.944	1.357	2622,5%

BRMALLS

DRE – Demonstração de Resultados do Exercício

Para fins de comparação ajustamos o resultado de 31 de março de 2008 pelos efeitos contábeis trazidos pela Lei 11,638.

Demonstração dos Resultados Financeiros - Consolidado (R\$ mil)

	1T2009	1T2008	var %
Receita Bruta	89.132	71.811	24,1%
Aluguéis	68.585	55.771	23,0%
Taxa de Cessão	3.427	2.856	20,0%
Estacionamento	8.143	6.093	33,6%
Taxa de Transferência	219	97	125,8%
Prestação de Serviços	8.020	6.558	22,3%
Outras	738	436	69,3%
(-)Impostos e Contribuições	(7.577)	(5.289)	43,3%
(-)Impostos e Contribuições - Lei 11.638	0	0	0%
Receita Líquida	81.555	66.522	22,6%
Custos	(14.172)	(13.895)	2,0%
Custos com Pessoal	(994)	(734)	35,4%
Diversos Serviços	(1.752)	(2.598)	-32,6%
Custos Condominiais	(2.542)	(3.560)	-28,6%
Custos com Fundo de Promoções	(853)	(776)	9,9%
Depreciação	(7.284)	(4.321)	68,6%
Amortização	0	(716)	-100,0%
Demais Custos	(747)	(1.190)	-37,2%
Resultado Bruto	67.383	52.627	28,0%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(12.459)	(12.167)	2,4%
Ajuste Stock Option - Lei 11.638	(837)	(837)	
Despesas com Vendas	(1.862)	(2.188)	-14,9%
Despesas de Pessoal	(6.744)	(5.638)	19,6%
Serviços Contratados	(2.001)	(2.001)	0,0%
Outras Despesas	(1.015)	(1.503)	-32,5%
Depreciação	(3.970)	(2.137)	85,8%
Amortização	(18.538)	(10.909)	69,9%
Ajuste Reversão Ágio - Lei 11.638	15.757		
Resultado Financeiro	(8.072)	(20.908)	-61,4%
Receitas Financeiras	69.364	35.366	96,1%
Despesas Financeiras	(86.094)	(56.111)	53,4%
Ajuste Resultado Financeiro - Lei 11.638	8.658	(163)	
Resultado da Equivalência Patrimonial	183	135	35,6%
Outras Receitas Operacionais	162	423	-61,7%
Resultado Operacional	40.446	7.064	472,6%
Receitas não-operacionais	107	432	-75,2%
Despesas não operacionais	(131)	(140)	-6,4%
Resultado Antes TriEutação/Participações	40.422	7.356	449,5%
Provisão para CSLL	(2.789)	(1.702)	63,9%
Resultado de CSLL - Diferida	80	-	
Resultado de CSLL - Diferida - Lei 11.638	1.956	-	
Provisão para Imposto de Renda	(9.892)	(4.981)	98,6%
Resultado de Imposto de Renda - Diferido	2.103	-	
Resultado de Imposto de Renda - Diferido - Lei 11.638	5.434	-	
Perda em Investimentos	0	-	
Participação dos minoritários	(370)	(316)	17,1%
Lucro/Prejuízo do Período	36.944	357	10248,5%

BRMALLS

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial - Consolidado
(R\$ milhões)

	1T2009	4T2008	var %		1T2009	4T2008	var %
Ativos				Passivos			
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Disponibilidades	4.562	3.388	34,7%	Empréstimos e Financiamentos	109.932	90.710	21,2%
Contas a Receber	53.178	63.883	-16,8%	Fornecedores	9.304	10.435	-10,8%
Títulos e Valores Mobiliários	673.869	755.094	-10,8%	Impostos e contribuições a recolher	38.338	37.168	3,1%
Diferencial de Swap a receber	10.357	2.241	362,2%	Salários e Encargos Sociais	8.687	11.906	-27,0%
Aplicações Financeiras	0	0		Impostos e Contribuições - parcelamentos	4.760	4.988	-4,6%
Impostos a Recuperar	31.869	30.598	4,2%	Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos Contingentes	0	0	
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.753	3.630	3,4%	Adiantamentos de Clientes	5.404	2.281	136,9%
Adiantamentos	6.076	5.773	5,2%	Obrigações a pagar por aquisição de shopping	67.580	18.168	272,0%
Outros Valores a Receber	23.905	20.629	15,9%	Diferencial de swap a pagar	1.984	1.208	64,2%
Despesas Antecipadas	8.227	7.946	3,5%	Outros valores a pagar	1.212	310	291,0%
Total do circulante	815.796	893.182	-8,7%	Total do Passivo Circulante	247.201	177.174	39,5%
Ativo Realizável a Longo Prazo				Passivo Exigível a Longo Prazo			
Clientes	20.129	16.546	21,7%	Empréstimos e Financiamentos	1.365.614	1.371.505	-0,4%
Ajuste AVP	(1.160)	(1.160)	0,0%	Fornecedores	8.267	8.031	2,9%
Ativo Fiscal Diferido	63.303	65.434	-3,3%	Provisão para Riscos Fiscais e outros passivos Contingentes	26.995	23.193	16,4%
Depósitos e cauções	10.887	10.843	0,4%	Impostos e Contribuições - parcelamentos	13.766	14.304	-3,8%
Títulos e Valores Mobiliários	66.489	14.696	352,4%	Obrigações a pagar por aquisição de shopping	57.627	9.273	521,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.964	9.949	20,3%	Diferencial de swap a pagar	4.757	6.620	-28,1%
Impostos Diferidos - Lei 11.638	354	354	0,0%	Provisão p/Imp. de Renda e Contribuição Social - Lei 11.638	10.346	17.736	-41,7%
Diferencial de Swap a receber	43.056	42.469	1,4%	Receita Diferida	7.152	4.918	45,4%
Outros	2.661	4.361	-39,0%	Outros valores a pagar	0	0	
Total do Ativo Realizável a Longo Prazo	217.683	163.492	33,1%	Total do Passivo Exigível a Longo Prazo	1.494.524	1.455.580	2,7%
				Participação dos Minoritários			
				39.471			
				36.744			
				7,4%			
Ativo permanente				Patrimônio Líquido			
Investimentos em Coligadas e Controladas	0	0		Capital Social Realizado	1.847.931	1.846.253	0,1%
Imobilizado	1.858.810	1.817.006	2,3%	Reservas de Capital	280	126	122,2%
Outros Investimentos	2.825	2.825	0,0%	Stock Options a Pagar	4.183	3.346	25,0%
Diferido	7.523	8.173	-8,0%	Ações em tesouraria	(19.204)	(5.390)	256,3%
Intangível	632.452	528.671	19,6%	Ajuste de valor patrimonial	3.036	3.036	0,0%
Intangível (reversão do ágio)	15.757	0		Lucros/Prejuízos Acumulados	(117.330)	(123.306)	-4,8%
				Lucros/Prejuízos Acumulados (11.638)			
				50.754			
				19.786			
				156,5%			
Total do Ativo Permanente	2.517.367	2.356.675	6,8%	Total do Patrimônio Líquido	1.769.650	1.743.851	1,5%
Ativo Total	3.550.846	3.413.349	4,0%	Passivo Total	3.550.846	3.413.349	4,0%

BRMALLS

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ mil)	
	1T2009
Atividades operacionais	
Lucro (prejuízo) do Exercício	36.944
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	34.009
Depreciação e amortização	11.904
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	37.181
Ajuste a valor de mercado swap	(8.703)
Ajuste a valor presente - contas a receber	-
Ajuste plano de opções outorgadas	837
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(9.528)
Ativo fiscal diferido - CVM 349	2.131
Resultado de equivalência patrimonial	(183)
Participação dos minoritários no resultado	370
Redução (aumento) dos ativos	3.647
Contas a receber	7.122
Impostos a recuperar	(1.271)
Ativos fiscal diferido	-
Adiantamentos a condomínio	(303)
Outros	(1.901)
Aumento (redução) dos passivos	105.570
Fornecedores	(895)
Impostos e contribuições	404
Salários e encargos sociais	(3.219)
Obrigações a pagar por aquisição de Shopping	97.766
Adiantamento de clientes	3.123
Outros	8.391
Fluxo líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	143.226
Atividades de Investimento	
Alienação/(aquisição) de títulos e valores mobiliários	(51.793)
Intangível	(119.538)
Aquisição de imobilizado	(53.058)
Outros (ativo diferido)	-
Fluxo líquido utilizado nas atividades de investimento	(224.389)
Atividades de Financiamento	
Aumento de capital	1.678
Reserva de Ágio	154
Captação de financiamentos	1.618
Amortização de financiamentos	(25.468)
Ações em tesouraria	(13.814)
Fluxo líquido gerado pelas (utilizados nas) atividades financeiras	(35.832)
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período	(80.051)
Disponibilidades	
No final do trimestre	678.431
No início do trimestre	758.482
Movimentação líquida das disponibilidades	(80.051)