



## Relatório da Administração

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2011 com excelentes resultados. Pelo quarto ano consecutivo atingimos o **guidance de crescimento de receita líquida, EBITDA e margem EBITDA**. Em 2011, a receita líquida da Iguatemi cresceu 25% em relação ao ano anterior e o EBITDA cresceu 27%, atingindo R\$ 235 milhões com margem de 71,3%, também superior ao **guidance** divulgado pela Administração. O Lucro Líquido no período atingiu R\$ 152 milhões. Vale ressaltar que desde 2008, a companhia tem consistentemente atingido ou superado o **guidance** de resultados e de crescimento divulgado para o mercado. Nos nossos **shoppings em operação**, continuamos crescendo vendas e receitas de forma acelerada. Em 2011, obtivemos vendas recorde de R\$ 7,4 bilhões, crescimento de 17,6% sobre o ano anterior. Com o contínuo trabalho da nossa área de Mix, substituímos aproximadamente 115 lojas, resultando em vendas mesma área e aluguéis mesma área superiores aos indicadores "mesmas lojas". Além de trazer operações inéditas para o Brasil, estamos sempre trazendo novidades para cada um dos shoppings.

Estivemos presentes nos principais **eventos de moda e arte** do Brasil, fortalecendo ainda mais a nossa marca. Patrocinamos o SP Fashion Week, o IHT (International Herald Tribune), um dos principais eventos de luxo do mundo, o SP-Arte dentre outros. Continuamos comprometidos com nossa estratégia de **crescimento acelerado**.

Em abril de 2011 inauguramos o **Iguatemi Alphaville**, que está localizado na região com o terceiro maior PIB do estado de Estado de São Paulo e reforça nossa estratégia de ser o player dominante na cidade e no estado mais competitivo do país. De acordo com ranking realizado pelo jornal O Estado de São Paulo, o Iguatemi Alphaville já nasceu entre os melhores shoppings do país e foi classificado como segundo do ranking, alinhado com nosso objetivo de criar experiências únicas e memoráveis de consumo e lazer para nossos clientes.

O **Iguatemi Brasília**, que neste mês de março completa dois anos de funcionamento, apresentou uma performance excepcional em 2011, registrando crescimento de vendas de aproximadamente 50% sobre o ano anterior. O shopping levou diversas marcas inéditas para a capital do país sendo o primeiro shopping fora do eixo Rio de Janeiro - São Paulo a ter as principais marcas internacionais.

Dos **projetos greenfields em construção**, estamos finalizando a obra do **JK Iguatemi** e concluindo os ajustes finais para a inauguração que irá acontecer em abril de 2012. A comercialização já está concluída e o shopping terá mais de 30 lojas inéditas no país.

No **Iguatemi Ribeirão Preto**, concluímos a terraplanagem e o estacionamento e já contratamos a construtora que será responsável pelo empreendimento. Também iniciamos a terraplanagem no **Iguatemi Esplanada**. Em outubro de 2011 realizamos o lançamento comercial tanto do Iguatemi Ribeirão Preto quanto do Iguatemi Esplanada e já estamos finalizando as negociações com os principais lojistas de ambos os shoppings.

Nos **projetos de expansão**, a obra do **Galleria Shopping** está praticamente concluída e os lojistas já iniciaram suas obras. No **Praia de Belas**, entregamos o shell do cinema e recentemente começamos a fundação do deck parking, que será inaugurado no início de 2013.

Também faz parte da nossa estratégia aumentar, sempre que possível, nossas participações nos shoppings do nosso portfólio.

Em 2011 realizamos quatro aquisições seletivas de participações de minoritários. Efetuamos duas aquisições no **Shopping Esplanada**, que aumentaram nossa participação de 29,7% para 38,0%. No 4T11, adquirimos, do IRB Brasil Resseguros S.A., participação de 7% no **Iguatemi São Paulo**, elevando nossa participação para 57,6% e participação de 5% no **Iguatemi Campinas**, elevando nossa participação para 70%.

Todas as aquisições apresentaram TIR (taxa interna de retorno) superior a 10,0% a.a., real e desalavancada e pagamento de 9,8 a 12 vezes o NOI (resultado operacional líquido) do shopping (1º ano). Essas aquisições reforçam nossa estratégia de aumentar participação nos shoppings que já fazem parte do nosso portfólio o que aumenta nossas receitas e gera uma diluição nas despesas.

A partir de abril de 2012, a Iguatemi será a administradora do Shopping Center Esplanada. Com isso, estaremos aptos a levar ao empreendimento nossas melhores práticas e ferramentas de gestão bem como implementar sinergias operacionais e comerciais.

Conforme já discutido em trimestres anteriores, faz parte da estratégia da companhia adensar seus projetos com parcerias na verticalização, melhorando ainda mais a qualificação do nosso público e gerando uma receita adicional para a Companhia. Neste ano, permutamos 5,4% da fração ideal do nosso terreno em **Ribeirão Preto para a construção de uma torre de escritórios**.

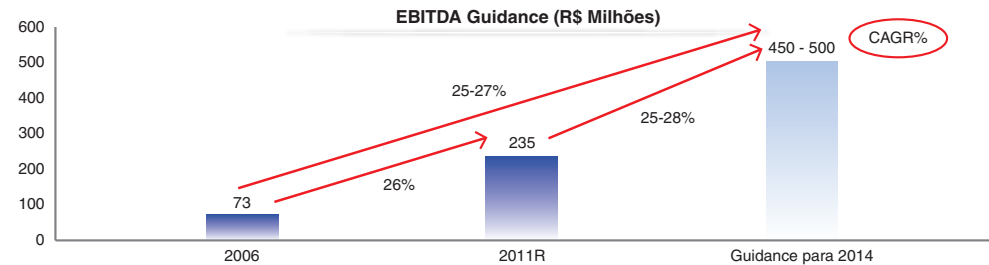
É importante mencionar que existe grande potencial para realizarmos permutas adicionais de VGV em nossos empreendimentos, e que estas permutas devem acontecer de forma constante ao longo dos próximos anos.

Em relação a **captações e financiamentos**, em fevereiro de 2012 concluímos a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia no valor de R\$ 300 milhões, com remuneração de CDI + 1,0% a.a., custo este abaixo de emissões comparáveis no período, dado a alta demanda e a condição estável e controlada do nosso balanço patrimonial. O prazo da emissão foi de seis anos, prazo este inédito no mercado atual.

**Começamos 2012 no mesmo ritmo acelerado de crescimento**. Além da emissão das debêntures nesse início de ano, anunciamos a expansão do Shopping **Iguatemi Campinas**. A expansão irá adicionar 17,7 mil m² de ABL ao shopping e irá criar um dos maiores complexos comerciais do Brasil, com uma área bruta comercial de 107,6 mil m² e 390 lojas após a expansão.

Reafirmamos nosso **guidance de resultados para 2012**. Acreditamos que continuaremos crescendo nossos indicadores, com o fortalecimento do portfólio em operação, maturação dos greenfields inaugurados (Iguatemi Brasília e Iguatemi Alphaville), a inauguração do JK Iguatemi e expansão do Galleria. **Dessa forma, nossa receita líquida deve crescer novamente entre 25% e 30%, com margem EBITDA de aproximadamente 70%**.

Continuamos com nosso **guidance de longo prazo** - EBITDA entre R\$ 450 - R\$ 500 milhões em 2014, portanto um crescimento mínimo esperado de 25% a 28% a.a. nos próximos três anos.



Esse **guidance de longo prazo** está calcado na **estratégia da companhia**: de entregar as **melhores propriedades nos melhores mercados**. Continuamos com nosso foco geográfico no sul/sudeste e no segmento de renda A/B por acreditar que há um crescimento de renda discricionária relevante nessa combinação e que podemos atender melhor tal demanda devido à marca Iguatemi, com uma relação investimento/retorno mais interessante.

Essa estratégia de crescimento de entregar as melhores propriedades nos melhores mercados continua **focada num crescimento primordialmente orgânico**, pois acreditamos poder **extrair maior rentabilidade dos nossos projetos dessa forma não apenas no curto, mas também no médio/longo prazo**. Com o anúncio da expansão do Iguatemi Campinas, iniciamos um ciclo de expansões, reforçando diversas propriedades com tamanho e relevância, para o consumidor final e para nossos lojistas.

Estamos muito confiantes que 2012 será um ano repleto de realizações importantes para a Companhia e de sólidos resultados operacionais e financeiros.

### PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores de Performance	2011	2010	Var
ABL Total (m²)	473.804	432.545	9,5%
ABL Própria (m²)	277.647	237.429	16,9%
ABL Própria Média (m²)	268.466	224.503	19,6%
ABL Total Shopping	440.255	403.465	9,1%
ABL Própria Shopping	245.993	208.349	18,1%
Total Shoppings¹	13	12	8,3%
Vendas Totais (R\$ mil)	7.363.285	6.259.572	17,6%
Vendas mesmas lojas (R\$ /m²/ mês)	1.558	1.455	7,1%
Vendas mesma área (R\$ /m²/ mês)	1.416	1.293	9,5%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m²/ mês)	95,9	88,6	8,3%
Aluguéis mesma área (R\$ /m²/ mês)	93,1	85,6	8,8%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,5%	11,3%	-0,8 p.p.
Taxa de Ocupação	97,0%	97,1%	-0,2 p.p.
Inadimplência¹	3,2%	1,9%	1,3 p.p.

¹ % do faturamento do período não recebido 30 dias após a data de vencimento

Indicadores financeiros	2011	2010	Var.
Receita Bruta (R\$ mil)	369.502	294.436	25,5%
Receita Líquida (R\$ mil)	329.522	263.579	25,0%
EBITDA (R\$ mil)	234.967	184.880	27,1%
Margem EBITDA	71,3%	70,1%	1,2 p.p.
FFO (R\$ mil)	177.669	171.984	3,3%
Margem FFO	53,9%	65,2%	-11,3 p.p.
Lucro Líquido	151.938	151.547	0,3%

### PORTFOLIO DA IGUATEMI

Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total¹ (m²)	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	57,6%	42.104	24.252	303	2.430
Market Place	100,0%	26.927	26.927	160	1.998
Iguatemi Campinas	70,0%	54.075	37.853	265	3.980
Boulevard¹	77,0%	32.066	24.691	4	-
Iguatemi São Carlos	45,0%	19.035	8.566	75	922
Boulevard Rio de Janeiro	68,9%	26.129	17.995	193	1.322
Praia de Belas²	37,8%	30.081	11.404	187	1.370
Galleria	50,0%	25.736	12.868	140	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	39.306	14.150	273	2.400
Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.487	6.146	155	918
Iguatemi Caxias	8,4%	30.324	2.547	136	2.003
Esplanada	38,0%	27.663	10.509	161	1.950
Área proprietária³	100,0%	3.678	-	-	-
Iguatemi Brasília	64,0%	31.822	20.366	166	2.673
Iguatemi Alphaville	78,0%	30.822	24.941	181	1.690
<b>Subtotal varejo</b>	<b>55,8%</b>	<b>440.255</b>	<b>245.993</b>	<b>2.399</b>	<b>25.652</b>
Market Place torre I	100,0%	15.685	15.685	-	-
Market Place torre II	100,0%	13.395	13.395	-	-
Torre Iguatemi São Paulo	57,6%	4.469	2.574	-	-
<b>Subtotal comercial</b>	<b>94,4%</b>	<b>33.549</b>	<b>31.654</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>58,5%</b>	<b>473.804</b>	<b>277.647</b>	-	-

¹ Não inclui a área dos lojistas proprietários

² Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas

³ Participação ponderada na ABL própria. Possuímos 37,5% do shopping (29,0 mil m²) e 47,8% da expansão (1,1 mil m²)

⁴ Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

### DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center	Receita 2011	NOI 2011	Mg. %	Receita 2010	NOI 2010	Mg. %
Iguatemi São Paulo	146.568	134.447	91,7%	130.432	117.100	89,8%
Market Place	40.942	36.195	88,4%	36.215	31.072	85,8%
Torres Market Place	24.170	24.036	99,4%	22.453	22.272	99,2%
Iguatemi Campinas	73.947	69.435	93,9%	67.060	61.652	91,9%
Iguatemi São Carlos	6.686	5.196	77,7%	6.068	4.507	74,3%
Boulevard Rio de Janeiro	21.531	16.546	76,8%	20.754	15.224	73,4%
Praia de Belas	36.395	29.451	80,9%	34.127	27.071	79,3%
Galleria	16.677	13.200	79,2%	14.162	11.177	78,9%
Iguatemi Porto Alegre	69.928	65.441	93,6%	63.426	59.194	93,3%
Iguatemi Florianópolis	26.749	24.135	90,2%	23.678	21.422	90,5%
Iguatemi Caxias	18.744	17.621	94,0%	13.505	12.281	90,9%
Esplanada	35.177	29.389	83,5%	33.265	27.996	84,2%
Brasília	43.340	37.954	87,6%	27.658	23.204	83,9%
Iguatemi Alphaville	24.132	19.603	81,2%	N/A	N/A	N/A
<b>Total</b>	<b>584.986</b>	<b>522.649</b>	<b>89,3%</b>	<b>492.801</b>	<b>434.173</b>	<b>88,1%</b>

Considera o resultado 100% do shopping e sem linearização.

No quarto trimestre do ano, as vendas totais dos nossos shoppings cresceram 16,6%, impactadas pela entrada do Iguatemi Alphaville, maturação do Iguatemi Brasília e pelo bom desempenho dos indicadores de vendas mesma área e vendas mesmas lojas.

As vendas mesmas lojas cresceram 8,4%, enquanto que as vendas mesma área cresceram 10,2%, impactadas pela renovação do mix.

Os segmentos que apresentaram destaque nas vendas do trimestre foram: joalherias, livraria, artigos para o lar e calçados e artigos de couro. As satélites apresentaram crescimento de vendas maior do que as lojas âncoras.

No ano, os segmentos que apresentaram maior crescimento de vendas foram: joalherias, calçados e artigos de couro e serviços.

Os shoppings que tiveram o maior crescimento de vendas mesmas lojas no trimestre foram: Iguatemi Brasília, Iguatemi Florianópolis, Iguatemi Porto Alegre e Shopping Center Galleria. No ano, foram os shoppings Iguatemi Brasília, Iguatemi Florianópolis e Shopping Center Galleria.

Os aluguéis mesmas lojas cresceram 9,0% no trimestre e 8,3% no ano, e os aluguéis mesma área cresceram 9,6% no trimestre e 8,8% no ano, refletindo além da inflação, o leasing spread alcançado em 2010 e 2011.

O custo de ocupação no quarto trimestre do ano foi de 10,1%, 0,6 ponto percentual abaixo do mesmo período do ano anterior e 0,5 ponto percentual abaixo do 3T11.

A taxa de ocupação no trimestre foi de 96,9%, 0,1 ponto percentual acima do terceiro trimestre de 2011.

A demanda dos varejistas por novos espaços continua aquecida, fato comprovado pelo aumento contínuo nas taxas de comercialização dos nossos greenfields e pelas boas taxas de ocupação em todos os shoppings do nosso portfólio.

### PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. O valor justo em 31 de dezembro de 2010 e 2011 era como segue (R\$ milhões):

	2010	2011		2011
	Total	Shoppings em operação	Greenfields/ expansões	Total
Valor 100% shopping	7.340	7.262	1.416	8.678
Participação Iguatemi	4.181	4.299	959	5.258
ABL total (mil m²)	671,5	473,8	230,2	704
ABL própria (mil m²)	419,6	277,6	173,6	451,2

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado internamente utilizando o fluxo de caixa descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos.

**Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do guidance).**

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

- Taxa de desconto real: de 8,5% a 11% a.a.
- Taxa de crescimento real na perpetuidade: de 2,0% a 2,5% a.a.

### DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)						A.V.
R\$ mil	2011	2010	Var.	2011	2010	
<b>Receita Bruta</b>	<b>369.502</b>	<b>294.436</b>	<b>25,5%</b>	<b>112,1%</b>	<b>111,7%</b>	
Deduções, impostos e contribuições	(39.979)	(30.857)	29,6%	-12,1%	-11,7%	
<b>Receita Líquida</b>	<b>329.522</b>	<b>263.579</b>	<b>25,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	
Custos dos aluguéis e serviços	(89.469)	(69.928)	27,9%	-27,2%	-26,5%	
<b>Lucro Bruto</b>	<b>240.053</b>	<b>193.651</b>	<b>24,0%</b>	<b>72,8%</b>	<b>73,5%</b>	
Despesas administrativas	(79.354)	(61.109)	29,9%	-24,1%	-23,2%	
Outras receitas operacionais líquidas	48.594	31.954	52,1%	14,7%	12,1%	
<b>Resultado Operacional</b>	<b>209.293</b>	<b>164.496</b>	<b>27,2%</b>	<b>63,5%</b>	<b>62,4%</b>	
Receitas Financeiras	102.605	62.932	63,0%	31,1%	23,9%	
Despesas Financeiras	(123.482)	(54.110)	128,2%	-37,5%	-20,5%	
<b>Lucro antes da trib. e dos itens extras</b>	<b>188.416</b>	<b>173.318</b>	<b>8,7%</b>	<b>57,2%</b>	<b>65,8%</b>	
Imposto de renda e contribuição social	(36.421)	(21.718)	67,7%	-11,1%	-8,2%	
Participação dos acionistas não control.	(57)	(53)	7,5%	0,0%	0,0%	
<b>Lucro líquido</b>	<b>151.938</b>	<b>151.547</b>	<b>0,3%</b>	<b>46,1%</b>	<b>57,5%</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>234.967</b>	<b>184.880</b>	<b>27,1%</b>	<b>71,3%</b>	<b>70,1%</b>	
<b>FFO</b>	<b>177.669</b>	<b>171.984</b>	<b>3,3%</b>	<b>53,9%</b>	<b>65,2%</b>	

### RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi em 2011 foi de R\$ 369,5 milhões, crescimento de 25,5% em relação ao ano de 2010.

Receita Bruta	2011	2010	%
Aluguel	256.461	213.210	20,3%
Taxa de Administração	23.959	21.671	10,6%
Estacionamento	57.964	44.632	29,9%
Outros	31.118	14.923	108,5%
<b>Total</b>	<b>369.502</b>	<b>294.436</b>	<b>25,5%</b>

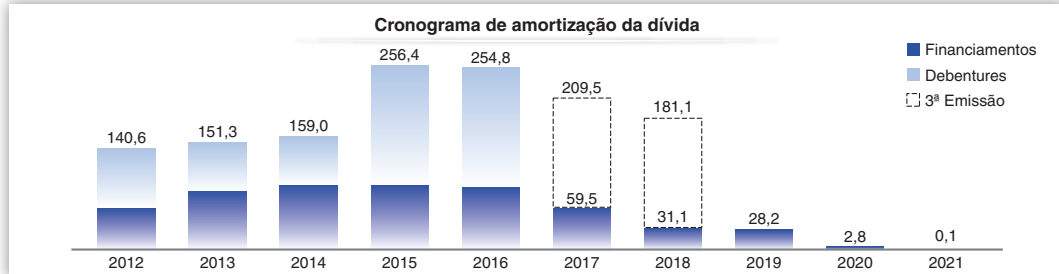
Em 2011 receita de aluguel totalizou R\$ 256,5 milhões, crescimento de 20,3%.

Receita de Aluguel	2011	2010	%
Aluguel Mínimo	210.318	179.948	16,9%
Aluguel Percentual	22.689	14.691	54,4%
Locações Temporárias	23.454	18.571	26,3%
<b>Total</b>	<b>256.461</b>	<b>213.210</b>	<b>20,3%</b>

O crescimento da receita de aluguel no

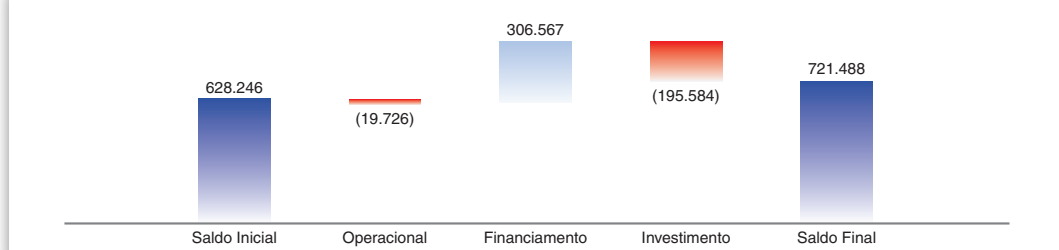


O endividamento bruto aumentou principalmente em função da entrada de crédito imobiliário e BNDES para a construção dos greenfields e pela 2ª Emissão de Debêntures.  
O prazo médio da nossa dívida é de aproximadamente 3 anos, com custo médio de 106,1% do CDI (11,4% a.a.).  
No início de 2012 concluímos a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 300 milhões, com taxa de CDI + 1,0% a.a. e prazo de pagamento de 50% no 5º ano e 50% no 6º ano, o que irá alongar nosso perfil de dívida.



**FLUXO DE CAIXA PRO FORMA\***

Em 2011 o caixa da Iguatemi diminuiu R\$ 93,2 milhões em relação a 2010. Dentre as principais variações destacamos:  
• Consumo de caixa das atividades operacionais de R\$ 19,7 milhões, sendo: (i) caixa gerado pelas operações da Companhia no valor de R\$ 98,2 milhões; (ii) R\$ 103,7 milhões nas variações de ativos e passivos, principalmente em função da liquidação do processo judicial com a Nossa Caixa Nosso Banco e Previ-Baner desembolsados no 3T11 e da conclusão da permuta do terreno do Shopping Alphaville e (iii) R\$ 14,2 milhões em outros, em função de maior imposto de renda e contribuição social.  
• Geração de caixa de R\$ 306,6 milhões nas atividades de financiamento em função (i) 2ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 330 milhões e (ii) entrada de caixa de crédito imobiliário e BNDES para os novos projetos. Os valores foram parcialmente amortizados pelo pagamento de juros dos financiamentos e debêntures.  
• Investimento de R\$ 195,6 milhões, gastos principalmente com o pagamento da aquisição de participação de 7% do Iguatemi São Paulo e 5% do Iguatemi Campinas, pagos à vista, no final de dezembro e também de aquisição de minoritário no Shopping Center Esplanada.



\* Fluxo de caixa pro forma não considera o pagamento de juros de financiamentos e debêntures como atividade operacional (de acordo com CPC 03) e sim como atividade de financiamentos.

**INVESTIMENTOS PARA GREENFIELDS**

Em 2011 investimos R\$ 184, 4 milhões nos projetos greenfields.

Shopping Center	Realizado até 2010	2011	2012	2013	Após 2013	Total Greenfields
JK	77,6	106,9	7,5	7,5	0	199,5
Alphaville	119,7	62,2	0,9	0	0	182,8
Ribeirão Preto	18,6	10,7	154	61,8	0	245,1
Esplanada	80,7	4,6	169,6	56,4	0	311,3
Jundiá	2,0	0,0	0	33,4	76,6	112
S. J. Rio Preto	0,0	0,0	8,9	63	41,8	113,7
<b>Total</b>	<b>298,6</b>	<b>184,4</b>	<b>340,9</b>	<b>222,1</b>	<b>118,4</b>	<b>1.164,4</b>

\* O capex divulgado está líquido de luvas  
Nota: Iguatemi tem capex adicional para (i) expansões e (ii) manutenção dos shoppings do portfólio existente

**GREENFIELDS**



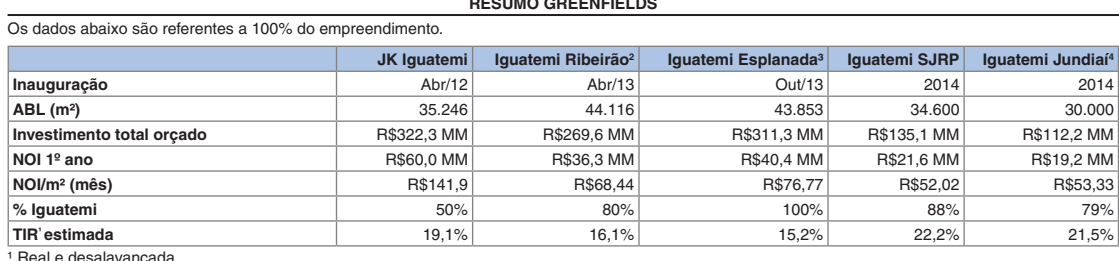
Finalização da fachada e ajustes internos para inauguração em abril. Comercialização finalizada.  
**Iguatemi Ribeirão**



Comercialização em andamento com contrato fechado com as principais âncoras. Terraplanagem e estacionamento concluído e construtora já contratada.  
**Iguatemi Esplanada**



Projeto aprovado na prefeitura.  
**Iguatemi São José R.P.**



Projeto em aprovação na prefeitura local.  
**Iguatemi Jundiá**

**RESUMO GREENFIELDS**

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	JK Iguatemi	Iguatemi Ribeirão <sup>2</sup>	Iguatemi Esplanada <sup>3</sup>	Iguatemi SJRP	Iguatemi Jundiá <sup>4</sup>
<b>Inauguração</b>	Abr/12	Abr/13	Out/13	2014	2014
<b>ABL (m²)</b>	35.246	44.116	43.853	34.600	30.000
<b>Investimento total orçado</b>	R\$322,3 MM	R\$269,6 MM	R\$311,3 MM	R\$135,1 MM	R\$112,2 MM
<b>NOI 1º ano</b>	R\$60,0 MM	R\$36,3 MM	R\$40,4 MM	R\$21,6 MM	R\$19,2 MM
<b>NOI/m² (mês)</b>	R\$141,9	R\$88,44	R\$76,77	R\$52,02	R\$53,33
<b>% Iguatemi</b>	50%	80%	100%	88%	79%
<b>TIR* estimada</b>	19,1%	16,1%	15,2%	22,2%	21,5%

<sup>1</sup> Real e desalavancada.  
<sup>2</sup> O Iguatemi Ribeirão tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 7,0 mil m² de ABL ao shopping.  
<sup>3</sup> O Iguatemi Esplanada tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 13,7 mil m² de ABL ao shopping.  
<sup>4</sup> Pendente de aprovação (o prazo pode ser antecipado ou postergado, dependendo da data da aprovação).

**EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS**

**Praia de Belas:** 2 edifícios de escritórios, novo deck parking, novo cinema multiplex, e reforma do terceiro andar para inclusão de 88 novas lojas. O projeto será realizado em fases. A primeira fase foi a entrega de um edifício de escritórios, com 1,1 mil m² de ABL para varejo (não temos participação nos escritórios). A segunda fase é a entrega do cinema, com liberação do antigo espaço do cinema no térreo para novas operações de varejo. A terceira fase é a entrega de um novo edifício de escritórios, de um deck parking e a reforma do terceiro piso para inclusão das novas lojas. A inauguração da primeira fase foi concluída em julho de 2010, com a adição de 4 novas lojas. O cinema com 3,2 mil m² de ABL foi entregue. Iniciamos as obras no deck park, que será entregue no início de 2013 e permitirá a reforma do 3º piso para inclusão das novas lojas.  
**Galleria Shopping Center:** Duas novas lojas âncoras, quatro mega-lojas, dois restaurantes e 55 lojas satélites, totalizando 63 lojas adicionais. O projeto irá adicionar 8,2 mil m² de ABL ao shopping. Status da obra: Obras em andamento com 75% da abl comercializada.  
**Iguatemi Campinas**  
A Iguatemi anunciou a expansão do Shopping Iguatemi Campinas que atingirá 107,6 mil m² de área comercial totalizando 390 lojas. Essa expansão irá adicionar 17.698 m² de ABL.  
O projeto de expansão do Iguatemi Campinas consiste em utilizar uma área do estacionamento externo e uma parte do existente, para a construção de 3 pavimentos de shopping e 3 subolos de estacionamento.  
O complexo, que com a expansão estará entre os 3 maiores complexos comerciais do Brasil, ainda terá fôlego para continuar expandindo no futuro. O potencial construtivo do terreno possibilita ainda construir mais de 40 mil m² de área privativa em um entorno que está em franca expansão.  
O Iguatemi Campinas é o segundo shopping mais relevante em receita total para a Companhia e o terceiro em receita por m² do nosso portfólio. O shopping foi o primeiro do país inaugurado fora de uma capital. O empreendimento tornou-se um pólo de atração para os moradores de Campinas e de outros 65 municípios vizinhos.  
O Iguatemi Campinas oferece o mais completo mix de lojas em moda, tecnologia, gastronomia, lazer, casa e decoração do interior de São Paulo, proporcionando aos seus clientes conforto, segurança e solução de suas necessidades em um único lugar.  
Junto com o Boulevard, o Iguatemi Campinas possui 89,9 mil m² de área bruta comercial, formando atualmente o maior complexo de compras do nosso portfólio, sendo visitado por mais de 22 milhões de clientes e mais de 4 milhões de veículos por ano.

**Dados Financeiros**  
A expansão do shopping terá 125 lojas e o NOI previsto para o primeiro ano de operação é de R\$ 24,1 milhões e o NOI estabilizado para o ano 4 é de R\$ 35,9 milhões. A inauguração será em março de 2014.

Ficha técnica		Ficha comercial	
Inauguração	1981	Número de lojas	265
Área do terreno (m²)	124.892	Âncoras	12
<b>Área Bruta Comercial - ABC (m²)</b>	<b>89.919</b>	Satélites	226
Área Bruta Locável shopping - ABL (m²)	54.075	Fast Food	17
ABL Boulevard (m²)	32.066	Restaurantes	9
Área Bruta Vendida / proprietária (m²)	3.778	Cinema	1
Administração	Iguatemi	Vagas de Estacionamento	5.006
Participação Iguatemi	70,0%		

Ficha técnica		Ficha comercial	
Inauguração	Mar / 2014	Número de lojas	125
ABL (m²)	17.698	Âncoras	4
Administração	Iguatemi	Satélites	111
Participação Iguatemi	70,0%	Fast Food	7
TIR estimada (shopping)	15,4%	Restaurantes	2
Capex (líq. de luvas)	171,2MM	Cinema	1
NOI 1º ano	24.150	Vagas de Estacionamento	496
NOI estabilizado 4º ano	35.856		

**Projeto Completo**

Ficha técnica		Ficha comercial	
Área do terreno (m²)	124.892	Número de lojas	390
<b>Área Bruta Comercial - ABC (m²)</b>	<b>107.617</b>	Âncoras	16
Área Bruta Locável shopping - ABL (m²)	71.773	Satélites	337
ABL Boulevard (m²)	32.066	Fast Food	24
Área Bruta Vendida / proprietária (m²)	3.778	Restaurantes	11
Administração	Iguatemi	Cinema	2
Participação Iguatemi	70,0%	Vagas de Estacionamento	5.502

**RESUMO DAS EXPANSÕES**

	Praia de Belas	Galleria	Iguatemi Campinas
Inauguração	Jan/12 (2ª fase)	Mai/12	Mar/14
ABL total (m²)	17.624 (total)	8.198	17.698
Investimento total*	R\$ 62,8 MM (total)	R\$ 30,4 MM	R\$ 171,2
% Iguatemi	37,6%	50,0%	70,0%

\*Líquido de luvas

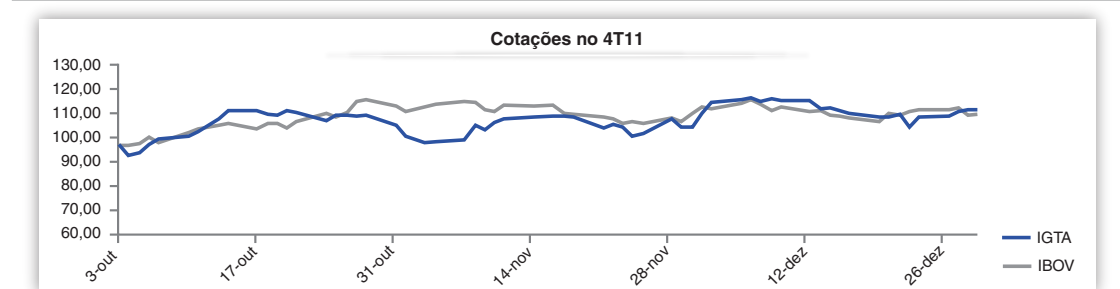
**MERCADO DE CAPITALIS**

A Iguatemi está listada no Novo Mercado da BM&F Bovespa com o código IGTA3.  
Nossos principais acionistas, bem como o free float da Companhia estão descritos no quadro abaixo.

Composição Acionária	Nº de ações (mil)	% do Total
Jereissati Participações	43.926	55,4%
La Fonte Telecom	721	0,9%
Petros	8.185	10,3%
Ações em Tesouraria	294	0,4%
Outros	26.129	33,0%
<b>Total</b>	<b>79.255</b>	<b>100,0%</b>

A ação da Iguatemi fechou o ano de 2011 cotada a R\$ 34,66, valorização de 11,31% no trimestre e desvalorização de 14,87% nos últimos doze meses. No ano de 2012 até o dia 05 de março, a ação valorizou 20,1%.

IGTA - 4T11	
Preço Final	34,66
Maior Preço	36,78
Menor Preço	28,92
Valorização no 4T11	11,31%
Valorização em 1 ano	-14,87%
Número de Ações	79.255.489
Market Cap	2.746.995.249
Média diária de Liquidez	5.814.181



**RECURSOS HUMANOS**

Disposomos de uma equipe de administração experiente, e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de dois mecanismos de remuneração variável:

**Plano Iguatemi de Bonificação:** programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos Key Performance Indicators (KPIs) da empresa e aos KPIs individuais. Todos os nossos colaboradores são elegíveis.

**Plano de opção de compra de ações:** Este plano é administrado por nosso Conselho de Administração, que pode, a seu exclusivo critério, outorgar opções de compra a nossos administradores, empregados e prestadores de serviço. As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos do Plano de Opção representarão o máximo de 2% do total de ações do nosso capital social.

Nossas políticas em relação aos nossos empregados se baseiam na retenção de empregados qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de funcionários.

Alinhado com nossos fortes planos de expansão de ABL, revisitamos nossa Missão, Visão e Valores e criamos uma nova metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos. Acreditamos que esta nova ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs (Key Performane Indicators) deverão ajudar a empresa a atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Em 31 de dezembro de 2011, a Iguatemi possuía 256 funcionários.

**PROGRAMAS AMBIENTAIS**

Temos como meta desenvolver atividades econômicas que atendam às necessidades da sociedade sem deixar de lado uma preocupação constante com o meio ambiente. O uso Racional dos recursos naturais é uma das formas de exercer essa responsabilidade.

Há 10 anos nossos shoppings implementam ações que aumentam a economia de água e reduzem o consumo de energia, o que gera ganhos significativos de eficiência com menor impacto ambiental.

As ações sociais de apoio a cooperativas, por sua vez, beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma de visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

Neste trimestre o Iguatemi Porto Alegre conquistou o selo de qualidade em ambientes de interiores climatizados da Brasindoor (Sociedade Brasileira de Meio Ambiente e Controle de Qualidade do Ar de Interiores), primeiro shopping fora do estado de São Paulo a obter a certificação.

Os shoppings Iguatemi São Paulo, Iguatemi Campinas, Iguatemi São Carlos e Market Place também possuem o selo.

O padrão de qualidade "Iguatemi" busca garantir a qualidade do ar no interior dos empreendimentos, com benefícios diretos aos consumidores, além de redução de custos de manutenção e redução energética de consumo.

**ESTRATÉGIA E GUIDANCE**

O foco de atuação da Iguatemi continua nas regiões Sul, Sudeste e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita do país e, com público-alvo predominantemente das classes A e B, menos suscetíveis às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços oferecidos.

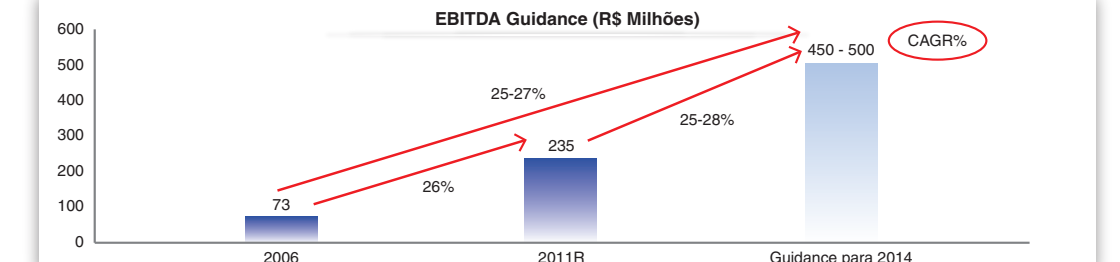
Em 2011, novamente, atingimos nosso guidance de crescimento de receita líquida, que era de 25% a 30% e também o guidance de margem EBITDA, que era de margem entre 70% a 72%.

Para 2012, acreditamos que nossa receita líquida irá crescer entre 25% e 30%, com margem EBITDA de aproximadamente 70%.

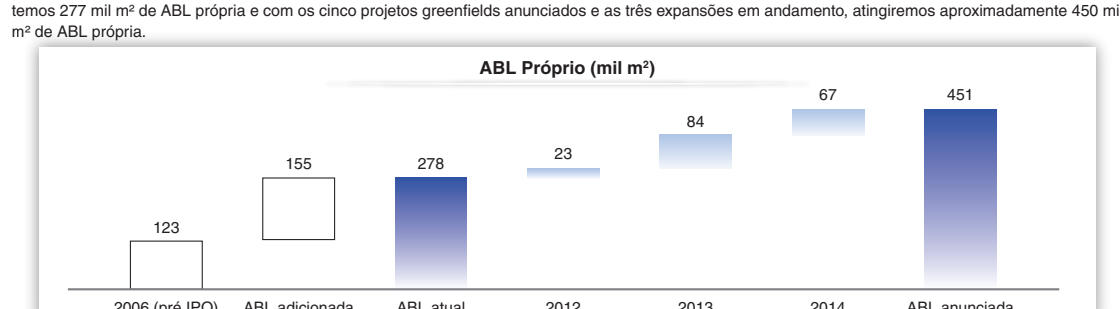
	2009		2010		2011		2012
	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance
Receita Líquida	9% a 12%	14,5%	15% a 17%	21,2%	25% a 30%	25%	25% a 30%
Margem EBITDA	- 70%	69,7%	70% a 72%	70,1%	70% a 72%	71,3%	-70%

Nosso guidance de longo prazo é um **EBITDA entre R\$ 450 - R\$ 500 milhões de EBITDA em 2014**, com até 520 mil m² de ABL.

Isso significa que cresceremos em média, de 25% a 28% por ano, mesmo crescimento nominal que a Iguatemi vem apresentando desde 2006, ano anterior ao nosso IPO e, um crescimento real similar ao que a Iguatemi entrega desde a sua constituição em 1979.



Em relação ao crescimento da ABL da empresa, desde o nosso IPO, realizado no início de 2007, mais do que dobramos o tamanho da Companhia. Hoje temos 277 mil m² de ABL própria e com os cinco projetos greenfields anunciados e as três expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 450 mil m² de ABL própria.



\* O total de ABL já anunciado para 2014 não é o total de ABL que a Companhia espera ter em 2014. Projetos adicionais serão anunciados.

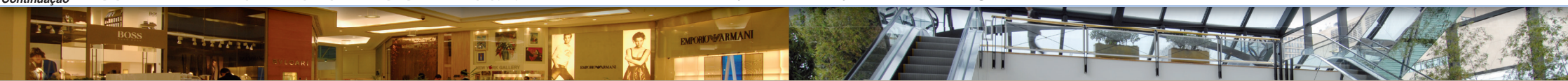
**SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE - DETOIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003**

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Deloitte Touche Tohmatsu a partir do primeiro trimestre de 2009. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

**Nota:**  
Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias, EBITDA, Fluxo de Caixa Pro Forma não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

**A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.**

Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.		CONTATO RI:	
A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi) é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais e complexos imobiliários de uso misto como torres comerciais. A Iguatemi detém participação em 13 shopping centers, que totalizam 474 mil mil m² de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 277 mil m².		<b>Cristina Betts</b> Vice Presidente Financeira e Diretora de RI	
A Companhia participa da administração de 11 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui cinco shoppings em desenvolvimento no estado de São Paulo.		<b>Gunther Schrappe</b> Diretor de Planejamento Estratégico e RI	
As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da Bovespa sob o código IGTA3.		<b>Flávia Carvalho</b> Coordenadora de RI	
Considerações referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi, eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Iguatemi em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.		<b>Bruno Carobrez</b> Analista de RI	
		Tel.: (11) 3137-6877 ri@iguatemi.com.br www.iguatemi.com.br/ri	



**Balancos Patrimoniais**

Levantados em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	686.027	563.085	721.488	628.246
Estoques		-	-	1.956	-
Contas a receber, líquidas	4	30.316	31.908	90.021	70.319
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	18.032	12.624	19.586	13.589
Empréstimos a receber	6	21	488	1.582	488
Dividendos a receber	7	23.022	24.008	-	-
Despesas pagas antecipadamente		18	22	216	651
Outros créditos		2.364	9.581	2.837	10.179
Total do ativo circulante		759.800	641.716	837.686	723.472
<b>Não Circulante</b>					
Realizável a longo prazo:					
Contas a receber, líquidas	4	2	-	28.946	20.781
Empréstimos a receber	6	556	6.932	678	1.223
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	9.189	8.822	9.535	8.822
Partes relacionadas	7	110.637	51.678	38.641	15.603
Desapropriações a receber		1.402	1.402	1.402	1.402
Depósitos judiciais		1.383	1.406	4.001	2.449
Outros créditos		170	1	275	-
Investimentos:	8				
Em controladas		765.427	581.530	-	-
Ágios em investimentos		148.328	143.507	-	-
Outros		724	669	979	924
Propriedades para investimentos	9	727.376	591.751	1.845.554	1.399.973
Imobilizado	10	5.813	4.694	18.809	13.743
Intangível	11	21.139	16.801	110.526	105.939
Total do ativo não circulante		1.792.146	1.409.193	2.059.346	1.570.859
<b>Total do Ativo</b>		<b>2.551.946</b>	<b>2.050.909</b>	<b>2.897.032</b>	<b>2.294.331</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	36.390	19.567	59.185	20.840
Debêntures	13	80.939	1.747	80.939	1.747
Fornecedores		5.909	2.976	20.549	8.741
Impostos a recolher	14	6.415	4.056	17.913	12.949
Pessoal, encargos sociais e benefícios		13.698	11.226	15.754	12.968
Dividendos a pagar	7	36.085	35.992	36.085	35.992
Outras obrigações	16	5.332	31.977	24.081	52.742
Total do passivo circulante		184.768	107.541	254.506	145.979
<b>Não Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	278.020	127.532	482.972	276.316
Debêntures	13	460.799	199.488	460.799	199.488
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e civis	15	15.665	50.972	20.330	66.497
Impostos a recolher	14	2.002	1.890	2.349	2.021
Receita diferida	17	6.710	10.480	60.710	42.840
Provisão para perda em investimentos	8	2.460	1.522	-	-
Impostos diferidos	14	13.970	5.374	25.342	12.218
Partes relacionadas	7	8.192	47.009	-	40.095
Outras obrigações	16	666	11.000	11.163	20.619
Total do passivo não circulante		788.484	455.267	1.063.665	660.094
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>20</b>	<b>823.859</b>	<b>823.859</b>	<b>823.859</b>	<b>823.859</b>
Reservas de capital:					
Ágio na emissão de ações		452.082	452.082	452.082	452.082
Ações em tesouraria		(9.742)	(3.140)	(9.742)	(3.140)
Outras		12.808	4.876	12.808	4.876
Reservas de lucros		299.687	210.424	299.687	210.424
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores		1.578.694	1.488.101	1.578.694	1.488.101
Total do patrimônio líquido atribuível aos não controladores		-	-	167	157
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>2.551.946</b>	<b>2.050.909</b>	<b>2.897.032</b>	<b>2.294.331</b>

**Demonstrações do Resultado**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Receita Líquida de Aluguéis e Serviços	23	145.638	124.399	329.522	263.579
<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>	<b>24</b>	<b>(54.114)</b>	<b>(49.293)</b>	<b>(89.469)</b>	<b>(69.928)</b>
<b>Lucro Bruto</b>		<b>91.524</b>	<b>75.106</b>	<b>240.053</b>	<b>193.651</b>
(Despesas) Receitas Operacionais					
Gerais e administrativas	24	(68.610)	(58.665)	(79.354)	(61.109)
Equivalência patrimonial	8	114.918	120.663	-	-
Outras receitas operacionais, líquidas		34.294	7.691	48.594	31.954
		80.602	69.689	(30.760)	(29.155)
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>		<b>172.126</b>	<b>144.795</b>	<b>209.293</b>	<b>164.496</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>25</b>	<b>(10.751)</b>	<b>6.378</b>	<b>(20.877)</b>	<b>8.822</b>
<b>Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		<b>161.375</b>	<b>151.173</b>	<b>188.416</b>	<b>173.318</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>19</b>	<b>(1.471)</b>	<b>(823)</b>	<b>(28.582)</b>	<b>(22.251)</b>
Correntes		(7.966)	1.197	(7.839)	533
Diferidos		(9.437)	374	(36.421)	(21.718)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>151.938</b>	<b>151.547</b>	<b>151.995</b>	<b>151.600</b>
<b>Participação dos Controladores</b>		<b>151.938</b>	<b>151.547</b>	<b>151.938</b>	<b>151.547</b>
<b>Participação dos Acionistas Não Controladores</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57</b>	<b>53</b>
<b>Lucro Básico por Ação - R\$</b>	<b>21</b>	<b>1,92</b>	<b>1,91</b>	<b>1,92</b>	<b>1,91</b>
<b>Lucro Diluído por Ação - R\$</b>	<b>21</b>	<b>1,90</b>	<b>1,89</b>	<b>1,90</b>	<b>1,89</b>

Resultados Abrangentes:  
A Companhia não possui transações que requeiram a apresentação da 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 2011 e de 2010 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

RECEITA DE ALUGUÉIS E OUTRAS OPERACIONAIS	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Receita de aluguéis e outras operacionais		165.007	140.546	369.501	294.436
Outras receitas		23.360	2.460	35.717	20.833
(Constituição) reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa		(1.163)	3.184	(2.349)	9.769
		187.204	146.190	402.869	325.038
<b>Serviços e Materiais Adquiridos de Terceiros</b>		<b>(34.259)</b>	<b>(43.366)</b>	<b>(48.038)</b>	<b>(66.500)</b>
Custos dos aluguéis e serviços prestados		(31.288)	(29.329)	(42.059)	(34.533)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(65.547)	(72.695)	(90.097)	(101.033)
<b>Valor Adicionado Bruto</b>		<b>121.657</b>	<b>73.495</b>	<b>312.772</b>	<b>224.005</b>
<b>Depreciações e Amortizações</b>		<b>(13.908)</b>	<b>(13.137)</b>	<b>(25.731)</b>	<b>(20.437)</b>
<b>Valor Adicionado Líquido</b>		<b>107.749</b>	<b>60.358</b>	<b>287.041</b>	<b>203.568</b>
<b>Valor Adicionado Recebido em Transferência</b>		<b>114.918</b>	<b>120.663</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Equivalência patrimonial		92.674	57.391	102.605	62.932
Receitas financeiras		207.592	178.054	102.605	62.932
		315.341	238.412	389.646	266.500
<b>Valor Adicionado a Distribuir</b>		<b>16.999</b>	<b>16.423</b>	<b>24.547</b>	<b>20.336</b>
<b>Distribuição do Valor Adicionado</b>		<b>11.485</b>	<b>11.154</b>	<b>13.324</b>	<b>12.749</b>
Pessoal:		2.416	2.237	2.951	2.511
Remuneração direta		30.600	29.814	40.822	35.596
Benefícios		28.645	12.545	68.567	43.434
Estaduais		-	-	1.164	566
Municipais		1.498	1.184	6.229	5.011
		30.143	13.729	75.960	49.011
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		86.966	43.048	103.772	29.998
Aluguéis		2.869	274	1.593	295
Outras		12.825	-	15.504	-
		102.660	43.322	120.869	30.293
Acionistas:					
Juros sobre o capital próprio e dividendos		40.165	40.335	40.165	40.335
Lucros retidos		111.773	111.212	111.773	111.212
Participação de acionistas não controladores		-	-	57	53
		151.938	151.547	151.995	151.600
		315.341	238.412	389.646	266.500

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

Saldos em 31 de Dezembro de 2009	Nota explicativa	Reservas de capital		Ágio na emissão de ações	Outras	Ações em tesouraria	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Patrimônio Líquido		Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
		Capital social	Reserva legal				Legal	Investimentos	Retenção		Individual	Consolidado		
Aumentos de capital	20	818.125	-	452.082	5.141	-	24.468	17.896	62.582	-	1.380.294	194	1.380.488	
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	27	-	5.734	-	(265)	-	-	-	(5.734)	-	-	-	(265)	
Ações em Tesouraria		-	-	-	-	(3.140)	-	-	-	151.547	(3.140)	53	(3.140)	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	151.547	-	151.600	
Destinação do resultado do exercício:														
Reserva legal		-	-	-	-	-	7.577	-	-	(7.577)	-	-	-	
Juros sobre o capital próprio distribuído (R\$0,416 por ação)		-	-	-	-	-	-	-	-	(32.970)	(32.970)	-	(32.970)	
Dividendos propostos (R\$0,038 por ação)		-	-	-	-	-	-	-	-	(7.365)	(7.365)	-	(7.365)	
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	-	-	103.635	(103.635)	-	(90)	(90)	
Outros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57	53	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2010</b>			<b>823.859</b>	<b>452.082</b>	<b>4.876</b>	<b>(3.140)</b>	<b>32.045</b>	<b>17.896</b>	<b>160.483</b>	<b>-</b>	<b>1.488.101</b>	<b>157</b>	<b>1.488.258</b>	
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	27	-	-	-	7.932	-	-	-	(5.068)	-	2.864	-	2.864	
Ações em Tesouraria		-	-	-	-	(6.602)	-	-	-	-	(6.602)	-	(6.602)	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	151.938	151.938	57	151.995	
Destinação do resultado do exercício:														
Reserva legal		-	-	-	-	-	7.597	-	-	(7.597)	-	-	-	
Juros sobre o capital próprio distribuído (R\$0,326 por ação)		-	-	-	-	-	-	-	-	(29.926)	(29.926)	-	(29.926)	
Dividendos propostos (R\$0,129 por ação)		-	-	-	-	-	-	-	-	(10.239)	(10.239)	-	(10.239)	
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	-	-	86.734	(104.176)	(17.442)	-	(17.442)	
Outros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47)	(47)	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2011</b>			<b>823.859</b>	<b>452.082</b>	<b>12.808</b>	<b>(9.742)</b>	<b>39.642</b>	<b>17.896</b>	<b>242.149</b>					





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Mútuos com controladas:				
SISP Participações S.A.	-	104	-	-
Anworld Malls Corporation	1.330	1.186	-	-
Outras	-	-	-	-
	1.330	1.290	-	-
Mútuos com partes relacionadas:				
Grande Moinho Cearense S.A.	-	197	-	197
	1.330	1.487	2.024	770
Despesas financeiras:				
Mútuos com acionistas:				
Anworld Malls Corporation	(1.118)	(1.913)	-	-
Jeressati Participações S.A.	-	(5.572)	-	(5.572)
	(1.118)	(7.485)	-	(5.572)

(i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios. (ii) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locações temporárias (quiosques e mídia). (iii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos. (iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jeressati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal. A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas: **Contratos com a Iguatemi Leasing:** A Iguatemi Leasing celebrou diversos contratos de prestação de serviços com o shopping center em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas. **Contratos com as AEST, AEMP e SCRB:** Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo. **Contratos de mútuo:** A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior. **c) Remuneração dos administradores:** A remuneração anual da Administração de R\$ 6.391 foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2011. A Administração submeterá à Assembleia a revisão do excesso da remuneração dos administradores. Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir:

	31.12.2011	31.12.2010
Benefícios de curto prazo (i)	5.837	5.014
Pagamento baseada em ações (ii)	2.136	183
	7.973	5.197

(i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho. (ii) Corresponde ao custo das opções concedidas aos administradores. **d) Garantia prestada à controlada:** Em 30 de setembro de 2009, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIALPHA, visando à garantia de financiamento a ser contratado com o Banco Bradesco S.A., no âmbito do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, no valor de R\$ 90.000, com taxa de juros de Taxa Referencial - TR mais 10,5% ao ano.

**8. Investimentos**

**Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB"):** A controlada tem como objeto a administração dos condomínios de shopping centers do Grupo, exceção feita ao SCESP, SCIPA e SCICx, cuja administração é exercida por terceiros. A SCRB detém 30% dos empreendimentos SCIFLA e SCBRI. **Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul"):** A controlada tem por objeto a exploração de shopping centers, a prestação de serviços nas áreas de pesquisa de mercado, estudos de trânsito e tráfego, de implementações e análogos, de shopping centers e empreendimentos imobiliários, hoteleiros e de lazer em geral, bem como a participação em outras sociedades como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei. A Lasul detém 36% do empreendimento SCIPA. **Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. ("Leasing Mall"):** A controlada tem como objeto a intermediação e comercialização das unidades imobiliárias em geral e em shopping centers e, quando for o caso, a compra e a venda de instalações fixas ou removíveis que as guarnecerem. **EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("EDR47"):** A controlada foi constituída com a finalidade de explorar o empreendimento SCGA, do qual detém 50% de participação. **SISP Participações Ltda. ("SISP"):** A controlada tem como objeto a participação em shopping centers, notadamente no empreendimento SCISP, do qual detém 11,41% de participação. **Amuco Shopping Ltda. ("Amuco"):** Em 31 de dezembro de 2011 incorporou a empresa RAS Shopping Centers Ltda que detinha 5,24% de participação no SCESP. A controlada tem como objeto a participação em shopping centers, detendo no SCESP, 37,99% de participação (37,082% de participação direta e 0,91% por intermédio de sua controlada Fleury Allegro Imóveis Ltda.). **Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA") e IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTA"):** As controladas têm como objeto social a exploração de estacionamentos e a participação em outras sociedades como sócias ou acionistas. **Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC"):** A controlada tem como objeto social: (i) a administração de centros comerciais de compras, usualmente chamados "shopping centers"; (ii) a compra, a venda, a locação de imóveis integrantes de shopping centers, por conta própria e de terceiros; (iii) a administração de condomínios em imóveis destinados à exploração de shopping centers; (iv) a prestação de serviços e a realização de operações relacionadas, direta e indiretamente com as referidas atividades; (v) a participação em outras sociedades como sócia ou acionista; e (vi) a administração e exploração de estacionamentos em shopping centers, por conta própria e de terceiros. **Administra o empreendimento SCIPA. WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("WTORRE"):** A Companhia detém 50% de participação na WTORRE. A controlada tem como objeto social o desenvolvimento, a implementação e a exploração do empreendimento denominado Shopping Center Iguatemi JK, com inauguração prevista para o exercício de 2012, do qual detém 100% de participação. **Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart"):** A controlada tem como objeto social a aquisição, total ou parcial, e a exploração comercial dos imóveis que compõem o shopping Market Place Shopping Center. **Market Place Torres Ltda. ("MPT"):** A controlada tem como objeto social a exploração comercial dos edifícios Market Place Tower I e II, o planejamento de shopping center, prestação de serviços de administração de shoppings centers, compra de imóveis, a exploração de estacionamentos e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei. **Iguatemi Leasing Ltda. ("EDSP74"):** A controlada tem como objeto a intermediação e comercialização das unidades imobiliárias em geral e em shopping centers e, quando for o caso, a compra e a venda de instalações fixas ou removíveis que as guarnecerem. **I-Retail Serviços de Consultoria de Moda e Participações Ltda. ("I-Retail"):** Em 2 de setembro de 2011, a Companhia comprou a participação na I-Retail. O valor do investimento registrado contabilmente pela Companhia não inclui ágio reconhecido no resultado do exercício, conforme segue:

Ativos líquidos adquirido	7.242
Preço de compra considerado	(9.200)
Ágio	(1.958)

A controlada tem como objeto social a participação em outras sociedades, a prestação de serviços diversos na área de consultoria de moda e o comércio varejista de artigos para presentes. A I-Retail possui participação de 50% na CL Brasil S.A. ("CL Brasil") e de 100% na DV Brasil Comércio Varejista Ltda. ("DV Brasil"). A CL Brasil tem como objeto social a atividade de comércio varejista de artigos de vestuário, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma prevista em lei. A DV Brasil tem como objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e a venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma prevista em lei. **Anworld Malls Corporation ("Anworld"):** A controlada é uma subsidiária integral sediada nas Ilhas Cayman e tem por objetivo, restrito e sem limitações, administrar os negócios de uma empresa de investimento. Atualmente as operações da controlada resumem-se a aplicações financeiras e operações com partes relacionadas. **CSC41 Participações Ltda. ("CS41"):** A controlada tem como objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e a venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos e o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social. A CSC41 possui participação de 33,33% na Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP"). **SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA"):** A controlada tem como objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e a venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei. **Rio Pinheiros Diversões Ltda. ("Rio Pinheiros"):** A controlada tem como objeto social (i) a exploração de parque de diversões, serviços de jogos com e sem distribuição de prêmios, diversões eletrônicas, bolche e equipamentos com gêneros; (ii) a exploração de estacionamento; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista. Atualmente está sem operação. **SCIRP Participações Ltda. ("SCRP"):** A controlada foi constituída com a finalidade de explorar o empreendimento a ser desenvolvido na cidade de Ribeirão Preto (nota explicativa nº 29), do qual detém 80% de participação. **AEST Administradora de Estacionamentos Ltda. ("AEST"):** A controlada tem como objeto a prestação de serviços de administração dos estacionamentos do Grupo, exceção feita ao SCESP, SCIPA e SCICx, cuja administração é exercida por terceiros. **ATOW Administradora de Torres Ltda. ("ATOW"):** A controlada tem como objeto a prestação de serviços de administração das torres comerciais do grupo e de terceiros. **AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP"):** A controlada tem como objeto a prestação de serviços de administração dos empreendimentos tipo (shopping centers) do Grupo. **CS61 Participações Ltda. ("CS61"):** A controlada foi constituída com a finalidade de exploração de empreendimentos imobiliários, principalmente shopping centers.

**Composição dos investimentos:**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Ágio na aquisição de investimentos (a)	148.328	143.507	-	-
Remensuração de ativos (b)	10.060	-	-	-
Participação em controladas (c)	752.907	580.008	-	-
Outros investimentos	724	669	979	924
	912.019	724.184	979	924

**(a) Composição dos ágios:**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Amortização acumulada	14.025	(2.221)	11.804	11.804
Líquido	89.608	(13.243)	76.365	76.365
	64.302	(4.143)	60.159	55.338
	167.935	(19.607)	148.328	143.507

**(\*) Ágio na aquisição de participações**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Custo	28.811	(1.292)	27.519	27.715
Amortização acumulada	30.058	(2.851)	27.207	27.623
Líquido	5.433	-	5.433	-
	64.302	(4.143)	60.159	55.338

(i) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da SISP e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento SCISP. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9. (ii) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da Solway (empresa incorporada pela Amuco em 2009) e tem como fundamento econômico a mais-valia do ativo do empreendimento SCESP. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9. (iii) O ágio foi gerado na subscrição de 56.000 novas ações ordinárias da controlada WTORRE e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento JK Iguatemi. A Companhia manteve sua participação de 50% na referida controlada. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9. (\*\*) Ágios gerados na aquisição de 100% de participações das investidas Lasul e SISP e têm como fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Classificados como intangível no consolidado.

**(b) Remensuração de ativos:**

	31.12.2011	
	Custo	Líquido
Remensuração na aquisição da RAS (i)	10.289	10.060
	10.289	(229)
	10.289	(229)

(i) Trata-se de mais-valia reconhecida na combinação de negócios decorrente da aquisição de controle da RAS Shopping Centers Ltda. em 2011, resultando na alteração de participação de 34,86% para 100%. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9. Na aquisição do controle da RAS gerou-se o deságio demonstrado abaixo:

Ativos líquidos adquirido	6.236
Preço de compra considerado	(12.222)
Valor justo dos ativos adquiridos	(5.986)
Deságio	6.703
	717

**(c) Quadro de investimentos em controladas: (i) Informações das controladas:**

	Capital social		Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		Participação - %	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
	SCRB	68.580	68.580	68.580	68.580	31.061	31.284	100,00
Lasul	26.333	5.000	26.474	26.474	17.908	17.446	100,00	100,00
Rio Pinheiros	4.770	4.446	448	146	(22)	(13)	100,00	100,00
IESTA	477	473	790	825	5.557	5.551	100,00	100,00
Leasing Mall	21	21	741	21	5.820	3.468	100,00	100,00
EDR47	42.587	26.932	48.782	29.644	3.483	2.488	100,00	100,00
SISP	21.341	6.441	34.135	28.679	9.056	9.610	100,00	100,00
RAS	-	75	-	9.504	880	875	100,00	34,86
IESTA	150	150	74	62	12	(58)	100,00	100,00
AGSC	74	74	178	520	880	704	36,00	36,00
MPPart	164.454	287.739	164.617	287.903	29.779	30.198	100,00	100,00
WTORRE	174.622	113.302	189.252	120.571	(1.448)	(873)	50,00	50,00
I-Retail	9.057	-	5.517	-	(1.725)	(133)	100,00	-
Anworld	89	89	10.737	8.856	1.881	(1.551)	100,00	100,00
Amuco	36.673	18.280	37.850	19.219	9.874	6.623	100,00	100,00
CS41	60.547	34.951	82.972	55.911	1.465	20.961	100,00	100,00
SCIALPHA	57.693	1	43.795	(260)	(13.637)	(175)	100,00	100,00
CS61	201	-	113	-	(87)	-	100,00	100,00
AEMP	602	-	602	-	4.600	-	100,00	100,00
SCRIP	13.802	-	22.228	-	8.427	-	100,00	100,00
SP74 (*)	334	1	334	(7)	3.249	-	100,00	100,00
MPT	126.485	-	126.485	-	5.498	-	100,00	-
AEST	61	-	61	-	541	-	100,00	-
ATOW	121	-	(60)	-	(180)	-	100,00	-
Outros	-	-	(2.400)	(1.255)	(1.139)	(835)	100,00	100,00

(\*) Investimento avaliado a custo em 2010.

(ii) Cálculo da equivalência patrimonial:

	Valor contábil do investimento		Provisão para perdas com investimentos		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
SCRB	68.580	68.580	-	-	31.061	31.284
Lasul	26.474	26.474	-	-	17.908	17.446
Rio Pinheiros	448	146	-	-	(22)	(13)
IESTA	790	825	-	-	5.557	5.551
Leasing Mall (*)	(11.898)	(8.554)	-	-	5.820	2.488
EDR47	48.782	29.644	-	-	3.483	2.488
SISP	34.135	28.679	-	-	9.056	9.610
RAS	-	3.313	-	-	880	305
IESTA	74	62	-	-	12	(58)

	Valor contábil do investimento		Provisão para perdas com investimentos		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
AGSC	64	187	-	-	317	253
MPPart	164.617	287.903	-	-	29.779	30.198
WTORRE (*)	94.626	60.285	-	-	(6.816)	(437)
Anworld	10.737	8.856	-	-	1.881	(1.551)
Amuco	37.850	19.219	-	-	8.990	6.623
I-Retail	5.517	-	-	-	(1.725)	(133)
CS41	82.972	55.911	-	-	1.465	20.961
SCIALPHA (*)	43.795	-	(260)	-	(13.637)	(175)
CS61	113	-	-	-	(87)	-
AEMP	602	-	-	-	4.600	-
SCRIP	22.228	-	-	-	8.427	-
Iguatemi Leasing (*)	(1.685)	-	-	-	3.249	-
MPT	126.485	-	-	-	5.498	-
AEST	61	-	-	-	541	-
ATOW	-	-	(60)	-	(180)	-
Outros	-	-	(2.400)	(1.262)	(1.139)	(835)
	755.367	581.530	(2.460)	(1.522)	114.918	120.663

(\*) Investimentos líquidos de receita ou custo não realizados.

**(d) Movimentação dos investimentos:**

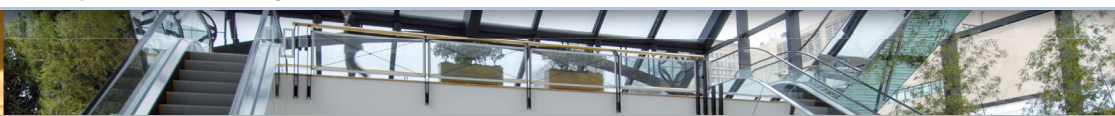
	31.12.2011	31.12.2010
Saldo inicial	580.008	498.918
Aumento de capital em controladas	160.950	69.094
Redução de capital em controladas	-	(5.710)
Aquisição de participações	13.151	-
Baixa de investimentos	-	(293)
Equivalência patrimonial	114.918	120.663
Dividendos	(116.641)	(102.546)
Amortização dos ágios (*)	(839)	(839)
Outros	1.360	721
Saldo final	752.907	580.008

(\*) Valores reclassificados para o intangível no consolidado.

**9. Propriedades para Investimento**

**Ao custo:**

	Vida útil média remanescente em anos		Controladora	
	31.12.2011</			



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo - 6,0% ao ano em 31 de dezembro de 2011 e de 2010. (a) Em 9 de maio de 2006, a Companhia celebrou com o BNDES, por meio do Banco Santander Brasil S.A., contrato de abertura de crédito de R\$ 10.000. Com incidência de juros à taxa de 4,4%, a 5,13% ao ano acima da TJLP. O prazo total era de 60 meses, com carência de seis meses e amortização em 54 parcelas. A promissória concedida ao BNDES foi avalizada pela Jereissati Participações S.A. Os recursos provenientes desse contrato foram utilizados para a ampliação do SCISP. (b) A Companhia celebrou com o BNDES, por meio do Banco Alfa de Investimentos S.A., contrato de abertura de crédito de R\$ 10.000. Esse contrato de crédito prevê incidência de juros à taxa de 2,85% ao ano acima da TJLP e 0,23445% ao mês acima da TJLP, incluindo o "Del Crederer" de 0,55% ao ano. O prazo total é de 60 meses, com carência de 12 meses e amortização em 48 parcelas. A promissória dada ao BNDES foi avalizada pela Jereissati Participações S.A. Os recursos provenientes desse contrato foram utilizados para a ampliação do empreendimento denominado MPSC (Fase III). (c) Em 8 de agosto de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação dos Economistas Federais - FUNCEF e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária. Por meio do referido instrumento, a FUNCEF vendeu à Companhia: (i) a fração ideal de 8,6927% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 3,775% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. Foi contratado com o Banco Santander financiamento no valor integral das aquisições. Em contrapartida, pelo pagamento da dívida decorrente do financiamento, foi celebrado com o Banco Santander o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, em 8 de agosto de 2006, por meio do qual a Companhia cedeu fiduciariamente em garantia ao Banco Santander os direitos creditórios cabíveis em virtude de sua participação no PBSC, e que correspondem ao percentual de 4,718% dos valores líquidos distribuídos à Companhia mensalmente pela administradora do Condomínio Civil do Praia de Belas. A amortização dos juros é mensal desde setembro de 2006, e o principal é amortizado em 96 parcelas mensais desde 8 de setembro de 2008. (d) Com o objetivo de construir o SCIFLA, a Companhia celebrou com o Banco Santander e a Encopar Engenharia, Construções e Participações Ltda., em 31 de agosto de 2006, financiamento de R\$ 18.000 liberado em duas parcelas. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou ao Banco Santander, em caráter fiduciário: (i) os imóveis objeto do financiamento (sua participação de 20%), bem como todas as benfeitorias e acessões que venham a ser acrescidas a estes; (ii) a fração ideal de 3,1% de cada um dos imóveis descritos no contrato, integrantes do Praia de Belas; e (iii) a cessão fiduciária dos créditos de que a Companhia é e será titular no empreendimento PBSC. A Companhia apresentou ao credor apólice de seguros relativa à cobertura de danos físicos sobre 100% do imóvel dado em garantia, cujo valor corresponde a R\$ 118.569 com vencimento em 28 de setembro de 2009, obrigando a Companhia a manter o seguro em vigor, no valor mínimo anteriormente mencionado, até que o financiamento seja integralmente quitado. A amortização dos juros é mensal desde novembro de 2006, e o principal é amortizado em 96 parcelas mensais desde 27 de novembro de 2008. (e) Em 27 de outubro de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação Sistel de Seguridade Social - SISTEL e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária. Por meio do referido instrumento, a SISTEL vendeu à Companhia: (i) a fração ideal de 8,2484% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 10% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. A Companhia contratou com o Banco Santander financiamento no valor integral da aquisição. Em contrapartida, pelo pagamento da dívida decorrente do financiamento, a Companhia celebrou com o Banco Santander Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, em 27 de outubro de 2006, por meio do qual a Companhia cedeu fiduciariamente em garantia ao Banco Santander os direitos creditórios cabíveis em virtude de sua participação no PBSC, e que correspondem ao percentual de 4,718% dos valores líquidos distribuídos à Companhia mensalmente pela administradora do Condomínio Civil do Praia de Belas. A amortização dos juros é mensal desde novembro de 2006, e o principal é amortizado em 96 parcelas mensais desde 27 de novembro de 2008. (f) Com o objetivo de construir o SCIBRA, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Santander em 30 de dezembro de 2008, aditado em 25 de junho de 2009, no valor total de R\$ 97.519. Até 30 de setembro de 2011, foram liberados R\$ 97.470. Como garantia, a Companhia apresentou o imóvel denominado MPT-I, contemplando os conjuntos 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141 e 151, e 45% das matrículas individualizadas dos imóveis que constituem o empreendimento denominado MPSC. A amortização ocorrerá no prazo de 115 meses a partir de 25 de junho de 2010, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. (g) Com o objetivo de construir o Shopping Iguatemi Alphaville, a SCIALPHA celebrou um financiamento com o Banco Bradesco S.A. em 25 de setembro de 2009, no valor total de R\$ 90.000. Até 30 de setembro de 2011, foram liberados R\$ 85.515. Como garantia, a Companhia apresentou o imóvel denominado Condomínio Iguatemi Alphaville registrado na matrícula 138.678 do Registro e Imóveis de Barueri, que real sobre o domínio útil do terreno urbano integrante do Quinhão 3 do Sítio Tamboaré localizado em Barueri/SP constituídos pelos lotes 12.1, 12.2, 12.3 e 12.4 da quadra n.02 do arruamento denominado "Alphaville Centro Industrial e Empresarial". A amortização ocorrerá no prazo de 90 meses a partir de 25 de abril de 2012, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. (h) Em 6 de julho de 2010, a SCIALPHA contratou financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 138.760, para a construção do Shopping Iguatemi Alphaville. O financiamento tem taxa de TJLP + 3,45% a.a., totalizando 9,45% a.a., sobre obra civil e instalações e de 4,5% a.a. sobre equipamentos nacionais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Até 31 de dezembro de 2011 tinham sido liberados R\$ 138.260. O Shopping Iguatemi Alphaville foi inaugurado em Abril de 2011. (i) Em 5 de outubro de 2010, a Iguatemi contratou financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 89.798, para a construção do JK Iguatemi. O financiamento tem taxa de TJLP + 3,82% a.a., totalizando 9,82% a.a., sobre obra civil e instalações e de 5,5% a.a. sobre equipamentos nacionais e TJLP sobre investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Até 30 de setembro de 2011 tinham sido liberados R\$ 46.086. (j) Com o objetivo de construir o JK Iguatemi, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú S.A. em 31 de março de 2010, no valor total de R\$ 60.000 cuja as liberações iniciaram em 2011. Até 30 de setembro de 2011, foram liberados R\$ 51.642. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal de 60,66% das unidades autônomas descritas na Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento imobiliário com garantia Hipotecária e Outras Avenças, imóvel denominado Condomínio Shopping Center Iguatemi Fio registrado nas matrículas 53705 a 53917 do 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. A amortização ocorrerá no prazo de 76 meses a partir de 10 de dezembro de 2013, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. (k) Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú S.A. e Banco Alfa em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R\$ 83.676, liberados em 27/10/2011, o qual está dividido em subcréditos "A e C", com taxa de juros incidente de 3,2% a.a. acima da TJLP +1% a.a. e "B e D", com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 50% de cada um dos imóveis onde estão localizadas as lojas que compõem o Market Place Shopping Center, registrado nas matrículas 154.271 a 154.419 do 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. A amortização ocorrerá no prazo de 60 meses a partir de 15 de março de 2012, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. (l) Com o objetivo de fazer a ampliação do Shopping Center Galleria, situado na Cidade de Campinas, em 16 de fevereiro de 2011, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú Unibanco S.A., contrato de abertura de crédito de R\$ 13.000, com incidência de juros à taxa de TR + 10% a.a. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal de 15,61% de cada unidade autônoma do imóvel atual, descritas na Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento imobiliário com garantia Hipotecária e Outras Avenças, imóvel denominado Shopping Center Galleria registrado nas matrículas 110.523 a 110.631 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP. A amortização ocorrerá no prazo de 103 meses, após o término da carência de 20 de Agosto de 2012. O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
2012.....	-	18.466	-	32.037
2013 a 2015.....	152.439	58.480	270.203	133.624
2016 a 2017.....	83.547	31.015	150.479	74.493
2018 a 2021.....	42.034	19.571	62.290	36.162
	278.020	127.532	482.972	276.316

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Saldo inicial.....	147.099	125.416	297.156	125.416
Captações.....	182.227	36.544	257.874	184.794
Pagamentos.....	(39.083)	(30.296)	(56.296)	(34.005)
Juros provisionados.....	24.167	15.435	43.423	20.951
Saldo final.....	314.410	147.099	542.157	297.156

**Movimentação dos empréstimos e financiamentos:**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Saldo inicial.....	147.099	125.416	297.156	125.416
Captações.....	182.227	36.544	257.874	184.794
Pagamentos.....	(39.083)	(30.296)	(56.296)	(34.005)
Juros provisionados.....	24.167	15.435	43.423	20.951
Saldo final.....	314.410	147.099	542.157	297.156

**Cláusulas contratuais - "covenants":** Os financiamentos mencionados nas referências (e), (f), (g), (i) e (j) possuem cláusulas contratuais que determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta-corrente. Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.

**13. Debêntures**

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010
Debêntures 1º emissão.....	201.388	201.235
Debêntures 2º emissão.....	340.350	-
	541.738	201.235

Circulante..... 80.939 1.747  
Não circulante..... 460.799 199.488

**Primeira emissão:** Em 1º de junho de 2007, a Companhia fez a primeira emissão, para distribuição pública ("Oferta"), em série única, de 20.000 debêntures nominativas, escrituras, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de junho de 2014 e com valor nominal unitário de R\$ 10, perfazendo o valor total de R\$ 200.000 em 1º de junho de 2007. A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 16 de maio e 15 de junho de 2007. Os recursos obtidos pela Companhia com a oferta foram utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vinculadas. As debêntures foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada de acordo com o resultado do procedimento de "bookbuilding". As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX. O prazo das debêntures é de sete anos, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 1º de junho de 2014, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorrerá em três parcelas anuais, iguais e sucessivas. Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 104,5% do CDI, pagos semestralmente a partir da data de emissão, conforme aprovado em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 22 de abril de 2008. Em 1º de junho de 2008, data do primeiro vencimento das debêntures, os juros remuneratórios passaram a ser de 110% do CDI. Nessa mesma Assembleia Geral, foi autorizado o resgate antecipado facultativo pela Companhia de quaisquer das debêntures, a qualquer tempo a partir de 180 dias contados da data de 1º de junho de 2008, mediante comunicação prévia de 30 dias. O primeiro pagamento dos juros ocorreu em 1º de dezembro de 2007 e o último ocorrerá na data de vencimento. O saldo dos juros provisionados no curto prazo, líquido de custos de transação, em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 1.695 (R\$ 1.747 em 31 de dezembro de 2010). Os custos de emissão das debêntures estão sendo amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", em 31 de dezembro de 2011, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2011 totalizam R\$ 512 (não circulante - R\$ 307). A seguir os saldos classificados no não circulante:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010
Debêntures a pagar.....	66.667	-
Juros Provisionados - CP.....	1.900	1.952
Custo de emissão a apropriar.....	(205)	(205)
Saldo em 31 de dezembro de 2011.....	68.362	1.747

O cronograma de desembolsos do principal no não circulante está previsto como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010
2012.....	-	66.667
2013.....	66.667	66.667
2014.....	66.666	66.666
	133.333	200.000
Custos de emissão a apropriar.....	(307)	(512)
	133.026	199.488

**Segunda emissão:** Em 1º de março de 2011, a Companhia realizou sua segunda emissão através de oferta pública, em série única, de 33.000 debêntures nominativas, escrituras, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de março de 2016 e com valor nominal unitário de R\$ 10, perfazendo o valor total de R\$ 330.000. A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 1º de fevereiro de 2011. Os recursos obtidos pela Companhia com a oferta serão utilizados para financiar a aquisição de participações em shopping centers e/ou a aquisição de imóveis. As debêntures foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos. As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX. O prazo das debêntures é de cinco anos, contados da data de emissão, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º de março de 2015 e 1º de março de 2016. Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,35% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O primeiro pagamento dos juros ocorreu em 1º de setembro de 2011 e o último na data de vencimento. O saldo dos juros provisionados no circulante, líquido de custos de transação, em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 1.577. Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2011 totalizam R\$ 2.991 (não circulante - R\$ 2.227). A seguir os saldos classificados no curto prazo:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2011
Juros Provisionados - CP.....	13.341	(764)
Custo de emissão a apropriar.....	-	12.577
Saldo em 31 de dezembro 2011.....	13.341	12.577

O cronograma de desembolsos do principal no não circulante está previsto como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2011
2015.....	165.000	165.000
2016.....	165.000	330.000
Custos de emissão a apropriar.....	(2.227)	(2.227)
	327.773	327.773

**Cálculo da taxa interna de retorno (TIR):**

	Data	Valor Nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada (a)	TIR
Debêntures 2º emissão.....	15/03/2011	331.285	(3.338)	327.947	2011 - 11,00% a.a. Até 2016 - 10% a.a	12,53% a.a

(\*) Selic média projetada (média de 2011 de outubro a dezembro).

**Movimentação das debêntures:**

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010
Saldo inicial.....	201.235	200.599
Captações.....	330.000	-
Pagamentos.....	(46.682)	(20.540)
Custos de emissão.....	(2.786)	-
Juros provisionados.....	59.971	21.176
Saldos final.....	541.738	201.235

**Cláusulas contratuais - "covenants":** As debêntures possuem cláusulas que determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem. Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.

**14. Obrigações Fiscais**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Imposto de renda a pagar.....	2.344	-	7.689	5.276
Contribuição social a pagar.....	266	1.234	2.223	3.231
Imposto de renda e contribuição social diferidos.....	12.764	3.916	20.664	4.261
PIS, Cofins sobre receitas diferidas.....	1.206	1.458	4.678	7.957
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial.....	2.184	2.131	3.355	2.970
Impostos parcelados (*).....	3.075	2.334	4.944	2.474
Outros impostos e contribuições.....	548	247	2.051	1.019
	22.387	11.320	45.604	27.188

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Circulante.....	6.415	4.056	17.913	12.949
Não circulante.....	15.972	7.264	27.691	14.239

(\*) Composto substancialmente pelo Programa de Parcelamento de Tributos Federais referente à Lei nº 11.941/09, já que os débitos anteriormente parcelados foram reparcelados nesse programa. Os valores do parcelamento são compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Imposto de renda.....	143	151	1.459	199
Contribuição social.....	287	923	574	923
PIS.....	1.437	1.067	1.398	1.076
Cofins.....	15	-	58	21
ISS.....	-	-	-	35
Outros.....	1.193	193	1.455	220
	3.075	2.334	4.944	2.474

Circulante..... 664 444 1.068 460  
Não circulante..... 2.411 1.890 3.876 2.014

**Programa de Parcelamento de Tributos Federais - Lei nº 11.941/09:** Em 30 de novembro de 2009, a Companhia e suas controladas aderiram ao parcelamento de débitos perante a Receita Federal e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, no chamado "Refis da Crise", no montante original total de R\$ 10.095. Em 30 de junho e 31 de julho de 2011, a Companhia consolidou os débitos com a Receita Federal, iniciando a amortização das dívidas sujeitas à liquidação. A Companhia optou pelo pagamento desses débitos em 30 meses e não irá utilizar-se de créditos fiscais decorrentes de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social para liquidação de juros e multas. Não há garantias prestadas ou bens arrolados relacionados aos valores envolvidos no parcelamento.

**15. Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis**

A Companhia e suas controladas vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

**a) Composição do saldo contábil:**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Não circulante:				
Caixa Econômica Federal - CEF (i).....	-	28.978	-	35.379
PIS e Cofins (iii).....	14.926	14.231	18.785	17.932
Corella (ii).....	9.983	10.228	9.983	10.228
Classe de despesas e tributação de lucros no exterior (iv).....	-	5.648	-	5.642
Trabalhistas.....	44	57	494	222
Outros (v).....	1.396	2.759	1.752	8.017
	26.349	61.901	31.014	77.426
	(9.983)	(10.228)	(9.983)	(10.228)

Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (ii)..... (9.983) (10.228) (9.983) (10.228)  
Depósitos judiciais:  
Fiscais e Trabalhistas..... (701) (701) (701) (701)  
(10.684) (10.929) (10.684) (10.929)  
15.665 50.972 20.330 66.497

**b) Resumo dos principais processos: Cíveis:** (i) O Condomínio Shopping Center Iguatemi ajuizou ação em face da Caixa Econômica Federal - CEF, invocando concessão de liminar e decisão judicial definitiva para expurgar do saldo devedor do mútuo o reajuste aplicado em 16 de abril de 1990 (84,32% - IPC de março de 1990), proceder ao recálculo do saldo do débito com a aplicação do BTNF vigente no dia do aniversário do contrato (7,1%) e apurar o valor das prestações vencidas. O processo foi liquidado em julho de 2011, através do pagamento de R\$ 43.208 na controladora (R\$ 52.601 no consolidado). (ii) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no SCBRI, equivalente a 3,58% desse empreendimento. Os assessores jurídicos da Companhia classificam a probabilidade de perda como possível. A ação, que poderá elevar a participação da Companhia no empreendimento, totaliza R\$ 9.983 em 31 de dezembro de 2011 (R\$ 10.228 em 31 de dezembro de 2010). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial. **Tributários:** (iii) A Companhia é ré em autuações relacionadas com a falta de recolhimento das contribuições ao PIS e à Cofins sobre a receita de aluguel



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial .....	39.072	41.025	-	-
Juros sobre capital próprio .....	10.175	11.210	10.175	11.210
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido.....	-	-	20.928	28.952
Imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores .....	1.139	312	1.168	311
Adições permanentes e outros.....	(4.955)	(774)	(4.631)	(3.263)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva.....	(9.437)	374	(36.421)	(21.718)
Alíquota efetiva - %.....	-5,8%	0,2%	-19,3%	-12,5%

**20. Patrimônio Líquido - Controladora**

**a) Capital social:** Em 31 de dezembro de 2011, o capital social integralizado da Companhia é de R\$ 836.363 (R\$ 836.363 em 31 de dezembro de 2010) e está representado por 79.219.489 ações ordinárias sem valor nominal (79.255.489 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2010). O capital social realizado da Companhia é de R\$ 823.859 (R\$ 823.859 em 31 de dezembro de 2010), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$ 12.504 (R\$ 12.505 em 31 de dezembro de 2010) em conta redutora de patrimônio líquido. Em 11 de novembro de 2010, em reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o aumento de capital da Companhia, sem a emissão de ações ordinárias, mediante capitalização parcial da reserva de retenção de lucros no valor de R\$ 5.734, tendo em vista a deliberação ocorrida na Reunião do Conselho de Administração de 18 de março de 2008. **Capital autorizado:** A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 100.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização. O Conselho de Administração poderá: (i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (1) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (2) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei; (ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas. **b) Reservas de capital: Ação na emissão de ações:** A Companhia destinou os valores de R\$ 393.111 e R\$ 58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$ 452.082. **Outras reservas de capital:** A Companhia constitui reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$ 7.740 (R\$ 4.876 em 31 de dezembro de 2010). **Ações em tesouraria:** Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de agosto de 2010, foi aprovado a recompra de 1.545.480 ações de sua própria emissão, por meio da controladora. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das demonstrações financeiras estão apresentadas na rubrica "Ações em tesouraria" no patrimônio líquido. No exercício findo em 31 de dezembro de 2010, foram adquiridas 195.000 ações, com o preço mínimo de R\$ 38,76 e o preço máximo de R\$ 39,10. O preço médio, ponderado pela quantidade adquirida no exercício, foi de R\$ 38,76. No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram adquiridas 234.700 ações ao preço médio de R\$ 33,98. Das ações adquiridas, foram cedidas 29.000 ações aos optantes do plano de remuneração em ações. Em 31 de dezembro de 2011, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$ 9.742, dividido em 296.700 ações ordinárias. O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2011 era de R\$ 9.742 (R\$ 3.140 em 31 de dezembro de 2010), sendo R\$ 33,98 por ação (R\$ 41,50 em 31 de dezembro de 2010). **c) Reservas de lucros:** **Reserva legal:** A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme estatuto social. **Reserva de investimentos - desapropriação de imóveis:** Refere-se ao ganho com a desapropriação de terreno da Companhia, cuja aplicação nos exercícios subsequentes foi destinada à aquisição dos terrenos onde foram construídos os empreendimentos MPSC e SCBRI. **Reserva de retenção de lucros:** A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers. **d) Dividendos e juros sobre o capital próprio: Política de dividendos:** O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanesce depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia. **Ratificação da proposta de dividendos e juros sobre o capital próprio:** Em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 27 de abril de 2011, foi aprovada por maioria de votos a destinação do resultado do exercício, inclusive a distribuição de dividendos, proposta pela Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, de R\$ 24.807, e de juros sobre o capital próprio de R\$ 32.970 (R\$ 28.627, líquido de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF). Os dividendos e os juros sobre o capital próprio de R\$ 57.777 foram pagos em 18 de maio de 2011.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Lucro líquido do exercício.....	151.938	151.547	151.938	151.547
Constituição da reserva legal.....	(7.598)	(7.577)	(7.598)	(7.577)
Base de cálculo dos dividendos.....	144.340	143.970	144.340	143.970

Proposta da Administração:  
Juros sobre o capital próprio pagos..... 29.926 32.970  
Dividendos..... 10.239 7.365  
Imposto de renda retido na fonte - IRRF..... (4.080) (4.343)  
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%..... 36.085 35.992

**Juros sobre o capital próprio:** Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de novembro de 2011, foi aprovado o crédito de juros sobre o capital próprio, a ser imputado aos dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2011, de R\$ 29.926 (R\$ 25.846, líquido de IRRF).

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010
Lucro líquido por ação das operações.....	1,92	1,91
Lucro diluído por ação das operações.....	1,90	1,89

**a) Lucro básico por ação:** O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Lucro do exercício atribuído aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação.....	151.938	151.547	151.938	151.547
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação.....	79.083.547	79.175.739	79.083.547	79.175.739

**b) Lucro diluído por ação:** O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Lucro do exercício atribuído aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação.....	151.938	151.547	151.938	151.547

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação.....	79.083.547	79.175.739	79.083.547	79.175.739
Opções de empregados.....	1.043.000	844.000	1.043.000	844.000
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação.....	80.126.547	80.019.739	80.126.547	80.019.739

**22. Seguros**  
A Companhia tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e suas operações (não revisado pelos auditores independentes). As coberturas foram contratadas por montantes, descritos a seguir, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros. Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros: **a) Seguro de riscos nomeados:** A Companhia tem um seguro de riscos nomeados que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades. Em seguro contratado com a Allianz Seguros S.A. (60%) e Itaú Seguros S.A. (40%), a apólice prevê o limite máximo para a indenização de: (i) R\$ 205.000 relativos aos danos materiais; e (ii) R\$ 150.806 relativos aos lucros cessantes. O período de cobertura da apólice estende-se até 28 de setembro de 2012.

**Locais seguros**  
Shopping Center Praia de Belas..... 146.607 44.403 191.010  
Shopping Center Iguatemi São Paulo..... 165.677 150.806 316.483  
Shopping Center Iguatemi São Paulo - Torre..... 78.734 - 78.734  
Shopping Center Iguatemi São Carlos..... 42.868 8.010 50.878  
Shopping Center Iguatemi Rio de Janeiro..... 118.853 25.755 144.608  
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre..... 138.563 76.110 214.673  
Shopping Center Iguatemi Campinas..... 194.753 89.874 284.627  
Power Center Campinas..... 36.313 4.523 40.836  
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A..... 15.080 - 15.080  
Shopping Center Iguatemi Florianópolis..... 97.132 32.816 129.948  
Market Place Shopping Center..... 126.451 49.113 175.564  
Market Place Tower I..... 60.000 15.181 75.181  
Market Place Tower II..... 60.000 12.772 72.772  
Shopping Center Galleria..... 63.000 17.776 80.776  
Shopping Center Iguatemi Brasília..... 194.700 45.293 239.993  
Shopping Center Iguatemi Alphaville..... 211.000 35.858 246.858

**b) Seguro de responsabilidade civil geral:** A Companhia tem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades. Em seguro contratado com a Allianz Seguros S.A., tal apólice refere-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsabilizada civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de setembro de 2012. A importância segurada terá o valor máximo de indenização de R\$ 8 milhões e pode ser dividida em: (i) shopping centers; (ii) objetos pessoais de empregados (sublimite de R\$ 40); (iii) responsabilidade civil do empregador; (iv) riscos contêineres de veículos; (v) danos ao conteúdo das lojas; (vi) falha profissional da área médica (sublimite de R\$ 800); (vii) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de Valet (sublimite de R\$ 250); e (viii) danos morais para todas as coberturas.

**23. Receita Líquida de Aluguéis e Serviços**  
A Companhia tem participação em diversos shopping centers, cuja receita de aluguéis, estacionamentos e serviços está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Shopping Center Iguatemi São Paulo.....	57.649	51.187	72.826	65.873
Shopping Center Iguatemi Campinas.....	47.865	42.001	47.865	42.001
Market Place Shopping Center.....	-	-	40.182	36.196
Market Place Tower.....	-	-	24.170	22.453
Shopping Center Iguatemi São Carlos.....	2.998	2.727	2.998	2.727
Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi.....	7.487	6.060	13.923	11.992
Shopping Center Iguatemi Brasília (*).....	24.114	17.594	24.114	17.594
Praia de Belas Shopping Center.....	14.195	12.218	14.195	12.218
Shopping Center Iguatemi Caxias.....	1.445	1.135	1.445	1.135
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre.....	-	-	25.506	22.812
Shopping Center Iguatemi Florianópolis.....	-	-	8.014	6.765
Shopping Center Galleria.....	-	-	8.278	7.013
Esplanada Shopping Center.....	-	-	12.412	9.063
Shopping Center Iguatemi Alphaville.....	-	-	18.697	-
Total das receitas de aluguéis e estacionamentos.....	155.753	132.922	314.425	257.842
Receita de outros serviços.....	9.254	7.624	55.077	36.594
Receita bruta de aluguéis e serviços.....	165.007	140.546	369.502	294.436
Impostos e contribuições.....	(15.917)	(13.152)	(30.040)	(23.544)
Outras deduções.....	(3.452)	(2.995)	(9.940)	(7.313)
Receita líquida de aluguéis e serviços.....	(19.369)	(16.147)	(39.980)	(30.857)
Receita líquida de aluguéis e serviços.....	145.638	124.399	329.522	263.579

**Composição do Conselho de Administração**

<b>Carlos Jereissati</b> Conselheiro	<b>Pedro Jereissati</b> Conselheiro	<b>Carlos Francisco Ribeiro Jereissati</b> Presidente	<b>Sidnei Nunes</b> Conselheiro	<b>Sergio Bernstein</b> Conselheiro
<b>Fernando Magalhães Portella</b> Conselheiro Independente	<b>Luís Carlos Fernandes Afonso</b> Conselheiro Independente	<b>Rossano Maranhão Pinto</b> Conselheiro Independente		

**Composição do Conselho Fiscal**

<b>Aparecido Carlos Correia Galdino</b> Conselheiro Fiscal	<b>Maria José Fernandes Cerqueira de Almeida</b> Conselheira Fiscal	<b>Jorge Moyses Dib Filho</b> Conselheiro Fiscal
<b>Roberto Schneider</b> Conselheiro Fiscal Suplente	<b>Sônia Nunes da Rocha Pires Fagundes</b> Conselheira Suplente	

**Parecer do Conselho Fiscal**

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras e, com base no Parecer dos Auditores Independentes, a Deloitte Touche Thomsats é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2011 e, portanto, recomenda sua aprovação na Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

**Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras**

Aos Acionistas e Administradores da **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**  
São Paulo - SP  
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 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 Companhia 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 ("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 Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. 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 Companhia em 31 de dezembro de 2011, 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 Companhia em 31 de dezembro de 2011, 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.

**24. Custo dos Serviços e Despesas por Natureza**

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, apresentamos, a seguir, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

**a) Controladora:**

	31.12.2011		31.12.2010	
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total
Depreciações e amortizações.....	9.274	4.634	13.908	13.137
Pessoal.....	13.406	26.374	39.780	35.661
Serviços de terceiros.....	4.721	25.525	30.246	26.578
Fundo de promoção.....	3.779	-	3.779	3.334
Estacionamento.....	12.415	-	12.415	8.513
Outros.....	10.519	12.077	22.596	20.735
	54.114	68.610	122.724	107.958

**Consolidado**

	31.12.2011		31.12.2010	
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total
Depreciações e amortizações.....	21.973	3.758	25.731	20.437
Pessoal.....	20.445	28.385	48.830	40.792
Serviços de terceiros.....	7.254	31.522	38.776	27.671
Fundo de promoção.....	6.188	-	6.188	5.222
Estacionamento.....	22.842	-	22.842	16.696
Outros.....	10.767	15.689	26.456	20.219
	89.469	79.354	168.823	131.037

**25. Resultado Financeiro**

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Receitas financeiras:				
Juros ativos.....	275	2.601	2.233	3.758
Variações monetárias e cambiais ativas.....	1.547	2.148	5.072	2.914
Rendimentos de aplicações financeiras.....	90.016	52.195	94.453	55.789
Outras receitas financeiras.....	836	447	847	471
	92.674	57.391	102.605	62.932

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Despesas financeiras:				
Juros passivos.....	(28.612)	(13.600)	(44.661)	(14.057)
Variações monetárias e cambiais passivas.....	(4.562)	(6.470)	(5.579)	(6.700)
Atualização de provisão para contingências.....	(927)	(2.425)	(1.157)	(2.853)
Rendimentos de debêntures.....	(58.852)	(23.637)	(59.590)	(24.006)
Impostos e taxas.....	(2.538)	(1.158)	(2.692)	(1.451)
Outras despesas financeiras.....	(7.934)	(3.723)	(9.803)	(5.043)
	(103.425)	(51.013)	(123.482)	(54.110)
	(10.751)	6.378	(20.877)	8.822

**26. Relatório por Segmento**

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho dos segmentos focam nos tipos de serviços prestados pela Companhia. O segmento reportável do Grupo de acordo com a CPC 22/IFRS 8 e CPC 22 é o de administração e comercialização de espaços comerciais em Shopping Centers.