

**RELEASE DE RESULTADOS****EBITDA atinge R\$ 60,9 Milhões, crescimento de 47,5%**

São Paulo, 03 de maio de 2012 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [Bovespa: IGTA3], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2012 (1T12). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais mil, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil. Os dados trimestrais foram reclassificados de acordo com o IFRS.

Teleconferência sobre os Resultados do 1T12**Teleconferência em Português**

04 de maio de 2012
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi
Replay: +55(11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

Teleconferência em Inglês

04 de maio de 2012
11h30 (horário de Brasília)
10h30 (US EST)
Tel.: +1(412) 317-6776
Senha: Iguatemi S.A
Replay: +1(412) 317-0088
Senha: 10013117 - apertar 1
para iniciar

Equipe de RI:

Cristina Betts – DRI
Gunther Schrappe – RI
Cecilia Viriato – RI
Bruno Carobrez – RI

Tel.: (11) 3137-6872/6877
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br/ri

DESTAQUES DO 1T12

- Receita líquida de R\$ 90,7 milhões, crescimento de 31,6% em relação ao mesmo trimestre de 2011.
- EBITDA de R\$ 60,9 milhões no trimestre, crescimento de 47,5%, com margem de 67,2%.
- FFO de R\$ 40,6 milhões, crescimento de 11%
- Lucro líquido de R\$ 32,2 milhões, crescimento de 2,3%.
- Crescimento dos aluguéis mesma de área de 11,4% e de aluguéis mesmas lojas de 10,1%.
- Anúncio da expansão do Shopping Iguatemi Campinas, que irá adicionar 20,0 mil m² de ABL ao shopping.
- Para os greenfields e expansões anunciados, alteramos os projetos, aumentando seu NOI do 1º ano em 35% (aumento de R\$ 43 M)
- Concluímos a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 300 milhões, com taxa de CDI + 1,0% a.a. e vencimento em 6 anos.
- Vendas atingiram R\$ 1.775 milhões, um acréscimo de 17,75% em relação ao mesmo período do ano passado.

Eventos subsequentes

- Anunciamos a expansão de 20,4 mil m² do Iguatemi Porto Alegre, shopping com maior receita/m² da Região Sul.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o primeiro trimestre de 2012 com excelentes resultados. No 1T12, a receita líquida da Iguatemi cresceu 31,6% em relação ao mesmo período do ano anterior e o EBITDA cresceu 47,5%, atingindo R\$ 60,9 milhões com margem de 67,2%. O Lucro Líquido no período atingiu R\$ 32,2 milhões.

Nos nossos **shoppings em operação**, continuamos crescendo vendas e receitas de forma acelerada. No 1T12, obtivemos vendas de R\$ 1,8 bilhões, crescimento de 17,7% sobre o ano anterior.

Com o contínuo trabalho da nossa área de Mix, substituímos diversos lojistas, 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 de nossos shoppings.

Para os **projetos greenfields em construção**, alteramos os projetos, aumentando o NOI do 1º ano em 35% (aumento de 43 M).

Finalizamos a obra do **JK Iguatemi**, que está comercializado e finalizado, aguardando a emissão pela prefeitura das autorizações para o início das operações. O shopping terá mais de 30 lojistas inéditos no país.

Revisitamos o Business Plan do **Iguatemi Ribeirão Preto**, aumentando nossa participação em 8 p.p. (atingindo 88%). Adicionalmente, aumentamos nossa estimativa de NOI do 1º ano em 12% (atingindo R\$ 40,7 milhões), apesar de termos diminuído em 3,4 mil m² a ABL do empreendimento. As obras estão caminhando de acordo com o planejado. Concluímos a terraplanagem e o estaqueamento e iniciamos as fundações e a montagem da estrutura. O shopping está sendo comercializado desde outubro de 2011.

Revisitamos também o Business Plan do **Iguatemi Esplanada**. Similarmente ao Ribeirão Preto, aumentamos nossa estimativa de NOI do 1º ano em 20% (atingindo R\$ 48,5 milhões), apesar de diminuirmos a ABL em 4,3 mil m². O shopping está sendo comercializado desde outubro de 2011. A terraplanagem do shopping está em andamento.

Revisitamos também o Business Plan do **Iguatemi São José do Rio Preto**. Neste caso aumentamos a ABL em 26% (atingindo 43,7 mil m²), assim como nossa estimativa de NOI do 1º ano, que cresceu 122% (atingindo R\$ 47,9 milhões). A comercialização iniciará em maio de 2012.

Nos **projetos de expansão**, divulgamos uma expansão de 20 mil m² no **Iguatemi Porto Alegre**. O shopping, que foi Inaugurado em 1983, foi o primeiro shopping construído na região Sul do Brasil.

O complexo, que tem posição dominante em Porto Alegre, tem a maior receita por m² e a maior receita total da região. No nosso portfólio, é a 2ª maior receita por m² e o 3º shopping mais relevante em receita total.



Com isso, a Iguatemi continua a implementar sua estratégia de fortalecer os shoppings de maior relevância do seu portfólio, criando equipamentos com maior poder de atração e diferenciação. Acreditamos que essa relevância dá sustentabilidade ao contínuo crescimento da área do shopping e de sua rentabilidade por m².

Revisitamos também o Business Plan da expansão do **Iguatemi Campinas**, aumentando o ABL da expansão em 13% (atingindo 20,0 mil m²) e a estimativa de NOI para o 1º ano em 18%, atingindo R\$ 28,5 milhões).

As obras do **Galleria Shopping** estão sendo concluídas e os lojistas estão finalizando suas obras. No **Praia de Belas**, entregamos o shell do cinema que irá inaugurar em maio de 2012. Adicionalmente, começamos a fundação do deck parking, que será inaugurado no início de 2013 e possibilitará a expansão do 3º piso no início de 2014.

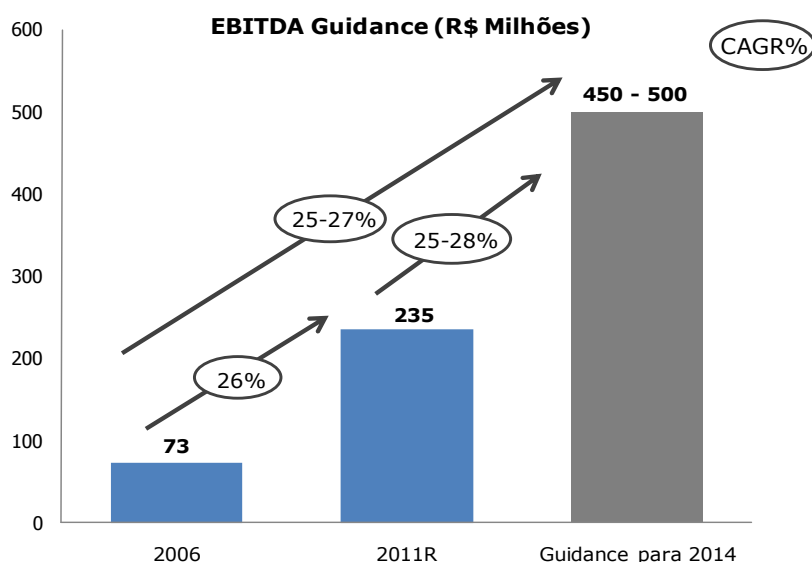
Em relação a **captações e financiamentos**, em fevereiro de 2012 concluímos a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia no valor de R\$ 300 milhões, com remuneração de CDI + 1,0% a.a., custo este abaixo de emissões comparáveis no período, dado a alta demanda e a condição estável e controlada do nosso balanço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

Em relação à nossa marca, fomos reconhecidos como a **31ª marca mais valiosa do Brasil** pela pesquisa "*As Marcas Mais Valiosas do Brasil*", realizada em parceria pela DINHEIRO e pela BrandAnalytics/ Milward Brown. Este é o 5º ano consecutivo que a Iguatemi está entre as 40 marcas mais valiosas do país, refletindo o nosso **objetivo de sempre ter os melhores e mais admirados shoppings** em todos os locais em que atuamos e nosso compromisso com a missão da Iguatemi de **criar experiências únicas e memoráveis de consumo e lazer**.

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 a expansão do Galleria. **Dessa forma, nossa receita líquida deve crescer novamente entre 25% e 30%, com margem EBITDA de aproximadamente 70%.**

Adicionalmente estamos inserindo um **novo guidance para a companhia de permutas de VGV**. Estaremos entregando **entre R\$ 20 a 30 milhões por ano** em função de permutas de VGV no período de 2012 a 2014.

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 e do Iguatemi Porto Alegre, iniciamos um ciclo de expansões, reforçando diversas propriedades com tamanho e relevância, para o consumidor final e para nossos lojistas.

PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores financeiros	1T12	1T11	Var.
Receita Bruta (R\$ mil)	102.506	76.912	33,28%
Receita Líquida (R\$ mil)	90.664	68.887	31,61%
EBITDA (R\$ mil)	60.919	41.299	47,51%
Margem EBITDA	67,2%	60%	7,2 p.p
FFO (R\$ mil)	40.560	36.544	11%
Margem FFO	45%	53%	-8,0 p.p
Lucro Líquido	32.203	31.488	2,27%



Indicadores operacionais	1T12	1T11	Var.
ABL Total (m²)	473.804	431.315	9,85%
ABL Própria (m²)	277.647	238.291	16,52%
ABL Total Shopping	440.255	402.235	9,45%
ABL Própria Shopping	245.993	209.211	17,58%
Total Shoppings	13	12	8,33%
Vendas Totais (R\$ mil)	1.775.184	1.507.656	17,74%
Vendas mesmas lojas por m² (R\$/m²) mês	1.431,6	1.324,3	8,11%
Vendas mesma área m² (R\$/m²) mês	1.252	1.129	10,90%
Aluguéis mesmas lojas m² (R\$/m²) mês	93,3	84,8	10,05%
Aluguéis mesma área m² (R\$/m²) mês	84,1	75,5	11,42%
Custo de Ocupação como % das Vendas	11,6%	12,2%	- 0,6 p.p
Taxa de ocupação (%)	96,6%	96,7%	-0,1 p.p
Inadimplência	5%	3,1%	1,9 p.p

PORTFOLIO IGUATEMI

Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m²)	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	57,60%	42.104	24.252	303	2.430
Market Place	100,00%	26.927	26.927	160	1.998
Iguatemi Campinas	70,00%	54.075	37.853	265	3.980
Boulevard ¹	77,00%	32.066	24.691	4	-
Iguatemi São Carlos	45,00%	19.035	8.566	75	922
Boulevard Rio de Janeiro	68,90%	26.129	17.995	193	1.322
Praia de Belas ²	37,80%	30.081	11.404	187	1.370
Galleria	50,00%	25.736	12.868	140	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,00%	39.306	14.150	273	2.400
Iguatemi Florianópolis	30,00%	20.487	6.146	155	918
Iguatemi Caxias	8,40%	30.324	2.547	136	2.003
Esplanada	38,00%	27.663	10.509	161	1.950
Área proprietária ³	100,00%	3.678	3.678	-	-
Iguatemi Brasília	64,00%	31.822	20.366	166	2.673
Iguatemi Alphaville	78,00%	30.822	24.041	181	1.690
Subtotal varejo	55,80%	440.255	245.993	2.399	25.652
Market Place torre I	100,00%	15.685	15.685		
Market Place torre II	100,00%	13.395	13.395		
Torre Iguatemi São Paulo	57,60%	4.469	2.574		
Subtotal comercial	94,40%	33.549	31.654		

* Não inclui a área dos lojistas proprietários

¹ Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.² Participação ponderada na ABL própria. Possuímos 37,5% do shopping (27,5 mil m²) e 47,8% da expansão (1,2 mil m²)³ Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

**DESEMPENHO OPERACIONAL**

Shopping Center	Receita 1T12	1T12 NOI	Mg. %	Receita 1T11	1T11 NOI	Mg. %
Iguatemi São Paulo	35.791	32.244	90,09%	31.389	28.859	91,90%
Market Place	10.034	8.729	87,00%	8.865	7.345	82,90%
Torre Market Place	6.600	6.522	98,82%	5.849	5.844	99,91%
Iguatemi Campinas	17.199	15.116	87,89%	16.057	13.733	85,50%
Iguatemi São Carlos	1.529	1.198	78,34%	1.445	980	67,80%
Iguatemi Rio de Janeiro	5.353	3.717	69,43%	4.806	3.515	73,20%
Praia de Belas	8.437	6.356	75,33%	7.974	6.092	76,40%
Galleria	4.208	2.799	66,52%	3.515	2.448	69,60%
Iguatemi Porto Alegre	16.421	15.329	93,35%	15.690	14.783	94,20%
Iguatemi Florianópolis	6.749	6.207	91,97%	6.110	5.573	91,20%
Iguatemi Caxias	4.563	4.118	90,26%	4.453	3.567	80,10%
Esplanada	8.801	8.084	91,85%	7.559	5.104	67,50%
Iguatemi Brasília	10.430	9.726	88,93%	9.718	8.685	89,40%
Iguatemi Alphaville	7.966	7.016	88,08%	-	-	-
Total	144.082	126.144	87,55%	123.429	106.529	86,30%

* Considera o resultado 100% do shopping e sem linearização.

No primeiro trimestre do ano, tivemos um bom crescimento dos indicadores operacionais. As vendas mesma área cresceram 10,90%, e os aluguéis mesma área também tiveram um forte crescimento de 11,4%, beneficiados pela mudança de mix e leasing spreads.

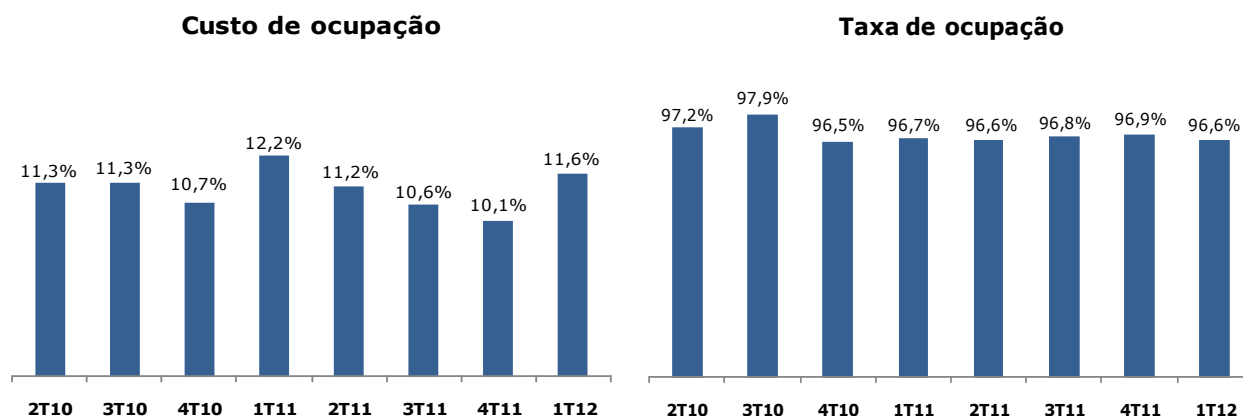
As vendas totais atingiram 1,8 Bilhões representando um acréscimo de 17,75% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O crescimento de vendas foi evidenciado em todos os segmentos, com destaque para as lojas satélites, com um crescimento de SSS aproximadamente duas vezes superior às âncoras. Dentro das lojas satélites, o ramo que mais cresceu suas vendas foi o de joalherias.

Os shoppings que tiveram o maior crescimento de vendas mesma área no trimestre foram Iguatemi Brasília, Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Porto Alegre.

Os shoppings que tiveram o maior crescimento de aluguéis mesma área no trimestre foram Iguatemi Brasília, Shopping Galleria, Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Porto Alegre.

O custo de ocupação no primeiro trimestre do ano foi de 11,6%, 0,6 pontos percentuais abaixo do 1T11.



A taxa de ocupação no trimestre foi de 96,6%, queda de 0,1 pontos percentuais em relação ao mesmo 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.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)				A.V.	
R\$ mil	1T12	1T11	Var.	1T12	1T11
Receita Bruta	102.506	76.912	33,3%	113,1%	111,6%
Deduções, impostos e contribuições	-11.842	-8.025	47,6%	-13,1%	-11,6%
Receita Líquida	90.664	68.887	31,6%	100,0%	100,0%
Custos dos aluguéis e serviços	-23.504	-18.456	27,4%	-25,9%	-26,8%
Lucro Bruto	67.160	50.431	33,2%	74,1%	73,2%
Despesas administrativas	-15.744	-14.688	7,2%	-17,4%	-21,3%
Outras receitas operacionais líquidas	1.157	509	127,3%	1,3%	0,7%
Resultado Operacional	52.573	36.252	45,0%	58,0%	52,6%
Receitas Financeiras	24.435	18.925	29,1%	27,0%	27,5%
Despesas Financeiras	-35.329	-14.134	150,0%	-39,0%	-20,5%
Lucro antes do IR/CSLL e Minoritários	41.679	41.043	1,5%	46,0%	59,6%
Imposto de renda e contribuição social	-9.465	-9.546	-0,8%	-10,4%	-13,9%
Participação dos minoritários	-11	-9	22,2%	0,0%	0,0%
Lucro líquido	32.203	31.488	2,3%	35,5%	45,7%
EBITDA	60.919	41.299	47,5%	67,2%	60,0%
FFO	40.560	36.544	11,0%	44,7%	53,0%

**RECEITA BRUTA**

A receita bruta da Iguatemi no primeiro trimestre de 2012 foi de R\$ 102,5 milhões, crescimento de 33,3% em relação ao mesmo período de 2011.

Receita Bruta	1T12	1T11	%
Aluguel	69.612	54.808	27,01%
Taxa de Administração	7.049	5.623	25,35%
Estacionamento	16.674	12.375	34,74%
Outros	9.171	4.106	123,36%
Total	102.506	76.912	33,28%

A receita de aluguel no 1T12, composta por aluguel mínimo (incluindo linearização), aluguel percentual e locações temporárias teve forte crescimento de 27% em relação ao 1T11 e representou 67,9% da receita bruta total.

Receita de Aluguel	1T12	1T11	%
Aluguel Mínimo	58.878	47.726	23,37%
Aluguel Percentual	5.336	2.894	84,37%
Locações Temporárias	5.398	4.188	28,90%
Total	69.612	54.808	27,01%

O crescimento da receita de aluguel é explicado principalmente por:

- Maturação da operação do Iguatemi Brasília (inaugurado 2010) e do Iguatemi Alphaville (inaugurado em 2011);
- Aumento do aluguel mínimo em função de (i) negociações com leasing spreads acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação e (ii) reajuste automático dos contratos pela inflação do período, resultando em crescimento de aluguel mesmas lojas de 10,1%;
- Aumento do aluguel percentual em 84,37%, em função da mudança de contabilização do aluguel percentual dos contratos de contribuição mínima no 4T11, do novo processo de auditoria de lojas e da inauguração do Iguatemi Alphaville. Os shoppings que mais contribuíram para o aumento dos aluguéis percentuais foram os shoppings Praia de Belas, Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Brasília;

A receita de estacionamento cresceu 34,7%, principalmente em função (i) do início da operação do Iguatemi Alphaville (ii) do crescimento do fluxo de veículos do Iguatemi Brasília e (iii) por reajustes de tarifa nos shoppings Market Place, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Porto Alegre.



A taxa de administração cresceu 25,3% em relação ao primeiro trimestre de 2011, decorrente (i) da entrada em operação do Iguatemi Alphaville (ii) da maturação do Iguatemi Brasília e do crescimento das receitas do restante do portfólio.

O aumento de outras receitas deve-se principalmente às luvas do Iguatemi Alphaville que serão amortizadas mensalmente durante a duração dos contratos (5 anos).

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 1T12 as deduções e impostos somaram R\$ 11,8 milhões, correspondendo a 13,1% da Receita Líquida.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no primeiro trimestre de 2012 foi de R\$ 90,7 milhões, crescimento de 31,6% sobre o mesmo trimestre de 2011.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS*

(R\$ mil)	Custo 1T12	Despesa 1T12	Total 1T12	Custo 1T11	Despesa 1T11	Total 1T11	%
Depreciação e Amortização	6.292	2.065	8.357	4.089	967	5.056	65,28%
Pessoal	5.402	6.285	11.687	4.003	7.114	11.117	5,13%
Serviços de terceiros	1.140	3.942	5.082	1.535	5.712	7.247	-29,87%
Estacionamento	5.764	0	5.764	5.148	0	5.148	11,98%
Fundo de promoção	1.687	0	1.687	1.347	0	1.347	25,26%
Outros	3.218	3.453	6.671	2.334	895	3.229	106,59%
Total	23.504	15.744	39.248	18.456	14.688	33.144	18,42%

* Os custos e despesas foram impactados pela adoção do IFRS que mudou a contabilização da depreciação.

Os custos e despesas somaram R\$ 39,2 milhões no primeiro trimestre de 2012, aumento de 18,4% em comparação com o mesmo período de 2011.

A variação total é explicada pelos seguintes itens:

- Aumento de 65,28% de depreciação e amortização, principalmente em função da inauguração do Iguatemi Alphaville e do início da amortização do SAP;
- Aumento de pessoal de 5,13%, principalmente em função do dissídio e da reversão do bônus que havia sido provisionado a maior;



- Queda de serviços de terceiros em função do 1T11 ter incorrido em gastos não recorrente com advogados (Processo com a Nossa Caixa Nosso Banco - NCNB)¹.
- Aumento em estacionamento decorrente principalmente da inauguração do Shopping Iguatemi Alphaville;
- O aumento na linha de outros se deve principalmente aos maiores gastos com despesas pré-operacionais neste trimestre.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 1T12 foi de R\$ 10,9 milhões negativo, ante uma receita de R\$4,8 milhões no primeiro trimestre de 2011.

Em 31 de março de 2012 fechamos com uma posição de caixa superior, em função da 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, que ocorreu em fevereiro de 2012 e também estamos como uma posição de dívida maior, em função das debêntures e financiamentos para os projetos greenfields e expansões da Companhia, o que explica o crescimento das receitas e despesas financeiras no trimestre.

Resultado Financeiro Líquido	1T12	1T11	Var
Receitas Financeiras	24.435	18.925	29,11%
Despesas Financeiras	-35.329	-14.134	149,96%
Resultado Financeiro Líquido	-10.894	4.791	-327,38%

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 1,1 milhão no primeiro trimestre de 2012, crescimento de 127,3% em relação ao 1T11, principalmente em função da revenda de pontos comerciais.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

As despesas com imposto de renda e contribuição social no primeiro trimestre de 2012 foram de R\$ 9,5 milhões, resultando em taxa efetiva de imposto de 22,7%.

¹ Processo instaurado em 1994, referente à atualização e saldo do financiamento imobiliário para construção do Iguatemi Campinas. O processo foi encerrado em dezembro de 2010, através de acordo celebrado entre as partes. A NCNB recebeu a quantia de R\$ 34,8 milhões, destinado principalmente para a liquidação da dívida executável e a Companhia ficou com a quantia remanescente do depósito judicial no valor de R\$ 27,1 milhões, recebido em janeiro de 2011. Para maiores informações, consultar item 4.3 do Formulário de Referência da Companhia.

**LUCRO LÍQUIDO E FFO**

O lucro líquido da Iguatemi no primeiro trimestre de 2012 foi de R\$ 32,2 milhões, crescimento de 2,3% em relação ao mesmo período de 2011. A margem líquida foi de 35,5%.

O FFO no 1T12 foi de R\$ 40,6 milhões, crescimento de 11,0% em relação ao 1T11.

EBITDA

Em R\$ mil	1T12	1T11	Var. %
Receita líquida	90.664	68.887	31,61%
Lucro Líquido	32.203	31.488	2,27%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.465	9.546	-0,85%
(+) Depreciação e Amortização	8.357	5.056	65,29%
(+) Despesas financeiras	35.329	14.134	149,96%
(-) Receitas financeiras	-24.435	-18.925	29,11%
EBITDA	60.919	41.299	47,51%
Margem EBITDA	67,19%	60,00%	7,19 p.p

O EBITDA da Iguatemi no primeiro trimestre de 2012 foi de R\$ 60,9 milhões, 47,5% maior que o EBITDA do mesmo período de 2011. A Margem EBITDA foi de 67,2%.

ENDIVIDAMENTO

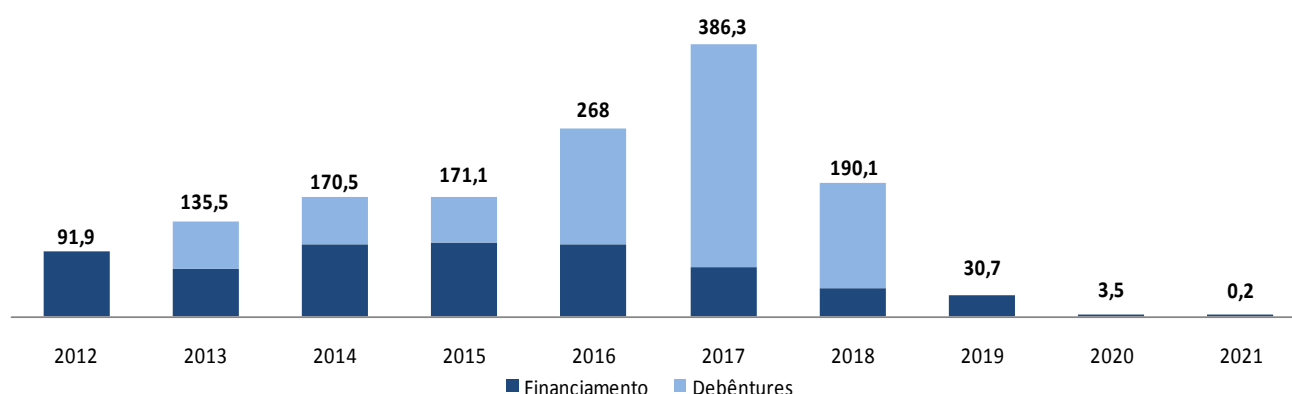
O endividamento bruto da Iguatemi encerrou 31 de março de 2012 no montante de R\$ 1.443 milhões, em comparação a R\$ 1.083,9 milhões em 31 de dezembro de 2011, crescimento principalmente em função da 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 300 milhões.

A posição de caixa no final do primeiro trimestre era de R\$ 1.048,97 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 394,0 milhões, com custo médio de 108,6% do CDI.



Tipo	1T12	4T11
BNDDES	252.402	200.989
Financiamentos bancários	348.123	339.302
Debêntures	840.629	541.738
Outros	1.865	1.866
Curto Prazo	157.938	140.124
Longo Prazo	1.285.081	943.771
Total	-1.443.019	-1.083.895
Disponibilidades	1.048.966	721.488
Dívida líquida	-394.053	-362.407

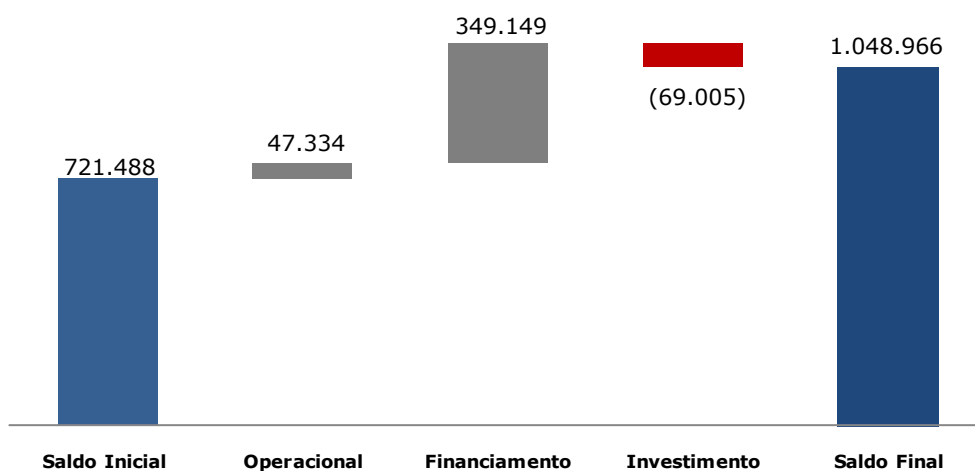
Cronograma de amortização da dívida



FLUXO DE CAIXA

O caixa da Iguatemi aumentou de R\$ 327,5 milhões no primeiro trimestre de 2012, em relação a 31 de dezembro de 2011. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 47,3 milhões, sendo R\$ 76,0 milhões gerados nas operações da Companhia e R\$ 12,3 milhões nas variações dos ativos e passivos;
- Investimento de R\$ 69,0 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Aumento de R\$ 349,1 milhões em atividades de financiamento, principalmente pela entrada de caixa de R\$ 300 milhões da 3ª Emissão de Debêntures da Companhia.

**Fluxo de Caixa 1T12****INVESTIMENTOS PARA GREENFIELDS**

No primeiro trimestre de 2012 foram investidos* R\$ 29,3 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro abaixo. Nossa expectativa é de investir mais R\$ 265,8 milhões nos projetos no restante do ano 2012.

Shopping Center	Realizado até 4T11	1T 2012	2T 2012	3T 2012	4T 2012	2013	Após 2013	Total Greenfields
JK	184,5	3,7	2,6	3,7	2,0	3,0	0,0	199,5
Alphaville	181,4	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	182,8
Ribeirão Preto	18,6	15,3	50,3	45,3	66,5	63,9	0,0	260,0
Votorantim	61,6	8,8	17,9	25,5	45,9	206,2	0,0	365,9
Jundiaí	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3	104,0	112,2
S. J. Rio Preto	0,0	0,0	0,0	0,6	5,4	223,6	62,2	291,8
Total	448,0	29,3	70,8	75,1	119,9	503,0	166,1	1.412,2

* O capex divulgado está líquido de luvas

¹ Desembolso de caixa das contrapartidas viárias

Nota: Iguatemi tem capex adicional para (i) expansões e (ii) manutenção dos shoppings do portfólio existente

**GREENFIELDS****JK Iguatemi**

O shopping está comercializado e finalizado, aguardando a emissão pela prefeitura das autorizações para o início das operações.

Iguatemi Ribeirão

Concluimos a terraplanagem e o estaqueamento e iniciamos as fundações e a montagem da estrutura. O shopping está sendo comercializado desde outubro de 2011, com contrato fechado com as principais âncoras.

Iguatemi Esplanada

Início da comercialização e da terraplanagem da construção.

Iguatemi São José R.P.

Projeto aprovado na prefeitura e comercialização iniciando na primeira quinzena de maio.

Iguatemi Jundiá

Projeto em aprovação na prefeitura local.

**RESUMO GREENFIELDS**

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	JK Iguatemi	Iguatemi Ribeirão²	Iguatemi Esplanada³	Iguatemi SJRP	Iguatemi Jundiá⁴
Inauguração	Finalizado	abr/13	out/13	out/14	2014/15
ABL (m²)	35.246	40.729	39.550	43.649	30.000
Investimento total orçado	R\$322,3 MM	R\$ 260,0 MM	R\$365,9 MM	R\$291,8 MM	R\$112,2 MM
NOI 1º ano	R\$60,0 MM	R\$40,7 MM	R\$48,5 MM	R\$47,9 MM	R\$19,2 MM
NOI/m² (mês)	R\$ 141,90	R\$ 83,28	R\$ 102,11	R\$ 91,47	R\$ 53,33
% Iguatemi	50%	88%	100%	88%	79%
TIR¹ estimada	19,1%	16,7%	15,3%	15,9%	21,5%

¹ Real e desalavancada.

² O Iguatemi Ribeirão tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 7,0 mil m² de ABL ao shopping.

³ O Iguatemi Esplanada tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 13,7 mil m² de ABL ao shopping.

⁴ Pendente de aprovação (o prazo pode ser antecipado ou postergado, dependendo da data da aprovação).

Neste trimestre, alteramos os projetos dos greenfields em construção:

- **Iguatemi Ribeirão Preto:** Aumentamos nossa participação em 8 p.p. (atingindo 88%). Adicionalmente, aumentamos nossa estimativa de NOI do 1º ano em 12% (atingindo R\$ 40,7 milhões), apesar de termos diminuído em 3,4 mil m² a ABL do empreendimento.
- **Iguatemi Esplanada:** Aumentamos nossa estimativa de NOI do 1º ano em 20% (atingindo R\$ 48,5 milhões), apesar de diminuirmos a ABL em 4,3 mil m².
- **Iguatemi São José do Rio Preto.** Aumentamos a ABL em 26% (atingindo 43,7 mil m²), assim como nossa estimativa de NOI do 1º ano, que cresceu 122% (atingindo R\$ 47,9 milhões)

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, liberando o antigo espaço do cinema no térreo para novas operações de varejo. A terceira fase é a entrega 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, que serão entregues no início de 2014.



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: Comercialização e obras em fase final. Lojistas finalizando a construção das suas operações. Inauguração prevista para 2012.

Iguatemi Campinas: Revisitamos o Business Plan da expansão do **Iguatemi Campinas**, aumentando o ABL da expansão em 12,9% (atingindo 20,0 mil m²) e a estimativa de NOI para o 1º ano em 18% atingindo R\$ 28,5 milhões). A expansão do Shopping Iguatemi Campinas fará com que o complexo que atingirá 109,9 mil m² de área comercial totalizando 390 lojas. Essa expansão irá adicionar 20 mil m² de ABL adicional ao shopping.

Iguatemi Porto Alegre: Como evento subsequente, anunciamos em abril de 2012 uma expansão do Shopping Iguatemi Porto Alegre que atingirá 73,7 mil m² de área bruta comercial. A expansão do empreendimento se dará em duas fases. Na primeira fase adicionaremos 20,3 mil m² de ABL ao shopping. Na segunda fase construiremos um empreendimento corporativo com 10,7 mil m² para aluguel.



Inaugurado em 1983, o Iguatemi Porto Alegre foi o primeiro shopping construído na região Sul do Brasil.

O complexo, que tem posição dominante em Porto Alegre, tem a maior receita por m² e a maior receita total da região. No nosso portfólio, é a 2ª maior receita por m² e o 3º shopping mais relevante em receita total.

O Iguatemi Porto Alegre está localizado na área comercial com o aluguel mais caro por metro quadrado da cidade e é rodeado por belos bairros residenciais de alto padrão.

O shopping é a referência de Porto Alegre para moda, tecnologia, alimentação, casa e decoração, apresentando as marcas mais exclusivas e os serviços diferenciados da região sul do país.

O projeto de expansão do Iguatemi Porto Alegre consiste em utilizar uma área do estacionamento externo e uma parte do existente, para a construção de 3 pavimentos de shopping e 2 subsolos de estacionamento para o shopping, além de uma torre comercial de 16 pavimentos com 4 subsolos de estacionamento.



O potencial construtivo do terreno possibilita ainda construir mais de 30 mil m² de área privativa, e portanto ainda terá fôlego para continuar expandindo no futuro.

Com isso, a Iguatemi continua a implementar sua estratégia de fortalecer os shoppings de maior relevância do seu portfólio, criando equipamentos com maior poder de atração e diferenciação. Acreditamos que essa relevância dá sustentabilidade ao contínuo crescimento da área do shopping e de sua rentabilidade por m².



**Dados Financeiros**

A expansão do shopping terá 84 lojas e o NOI previsto para o primeiro ano de operação é de R\$ 23,8 milhões e o NOI estabilizado para o ano 4 é de R\$ 31,6 milhões. A inauguração será em Outubro de 2014.

Adicionalmente ao shopping construiremos uma torre comercial para locação com um NOI previsto para o primeiro ano de operação é de R\$ 10,0 milhões e o NOI estabilizado para o ano 4 é de R\$ 11,5 milhões. A inauguração será em abril de 2015.

Shopping Atual

Ficha técnica	
Inauguração	1983
Área do terreno (m²)	118.661
Área Bruta Comercial - ABC (m²)	42.701
Área Bruta Locável shopping - ABL (m²)	39.306
Área Bruta Vendida / proprietária (m²)	3.395
Administração	Iguatemi/Ancar
Participação Iguatemi	36%

Ficha comercial	
Número de lojas	273
Âncoras /Mega Lojas	3
Satélites	245
Fast Food	20
Restaurantes	4
Cinema / Lazer	1
Vagas de Estacionamento	2.400

Expansão (shopping)

Ficha técnica	
Inauguração	out-14
ABL (m²)	20.325
Administração	Iguatemi/Ancar
Participação Iguatemi	36,0%
TIR real e desalavancada (shopping)	15,1%
Capex (líq. de luvas)	R\$ 132,6 M
NOI 1º ano	R\$ 23,8 M
NOI estabilizado 4º ano	R\$ 31,6 M

Ficha comercial	
Número de lojas	84
Âncoras /Mega Lojas	14
Satélites	54
Fast Food	10
Restaurantes	5
Cinema / Lazer	1
Vagas de Estacionamento	1.295



Expansão (Torre)

Ficha técnica	
Inauguração	abr-15
ABL (m²)	10.692
Administração	Iguatemi/Ancar
Participação Iguatemi	36,0%
TIR real e desalavancada (torre)	15,2%
Capex	R\$ 56,1 M
NOI 1º ano	R\$ 10,0 M
NOI estabilizado 4º ano	R\$ 11,5 M

Ficha comercial	
Conjuntos Comerciais	64
Vagas de Estacionamento	195

Projeto Completo

Ficha técnica	
Área do terreno (m²)	118.661
Área Bruta Comercial - ABC (m²)	73.717
Área Bruta Locável shopping - ABL (m²)	59.631
Área Bruta Vendida / proprietária (m²)	3.395
ABL Torre (m²)	10.692
Administração	Iguatemi/Ancar
Participação Iguatemi	36,0%

Ficha comercial	
Conjuntos Comerciais	64
Número de lojas	357
Âncoras /Mega Lojas	17
Satélites	299
Fast Food	30
Restaurantes	9
Cinema	2
Vagas de Estacionamento	3.890

RESUMO DAS EXPANSÕES

	Praia de Belas	Galleria	Iguatemi Campinas	Iguatemi Porto Alegre
Inauguração	Abr/13 (deck) Abr/14 (3º piso)	2012	mar/14	out/14 (Shopping) abr/15 (torre)
ABL total (m²)	17.624	8.198	19.979	20.376 (Shopping) 10.692 (Torre)
Investimento total*	R\$ 62,8 MM	R\$ 30,4 MM	R\$ 190,1 MM	R\$ 132,6 MM (Shopping) R\$ 56,1MM (Torre)
% Iguatemi	37,6%	50,0%	70,0%	36,0%

* Líquido de luvas

**MERCADO DE CAPITAIS**

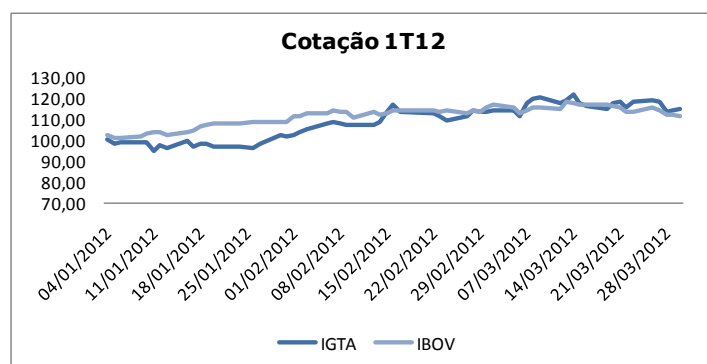
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da BM&F Bovespa com o código IGTA3.

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	44.291	55,9%
La Fonte Telecom	721	0,9%
Petros	8.185	10,3%
Tesouraria	297	0,4%
Outros	25.761	32,5%
Total	79.255	100,0%

A ação da Iguatemi fechou o primeiro trimestre de 2012 cotada a R\$ 42,00, valorização de 15,02% no trimestre e valorização de 7,42% nos últimos doze meses.

IGTA -1T12	
Preço Final	42,00
Maior Preço	44,50
Menor Preço	34,77
Valorização no 1T12	15,07%
Valorização em 1 ano	7,42%
Número de Ações	79.255.489
Market Cap	R\$ 3,3 Bilhões
Média diária de Liquidez	R\$ 6,4 milhões

**RECURSOS HUMANOS**

Dispomos 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 3% 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 março de 2012, a Iguatemi possuía 308 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%

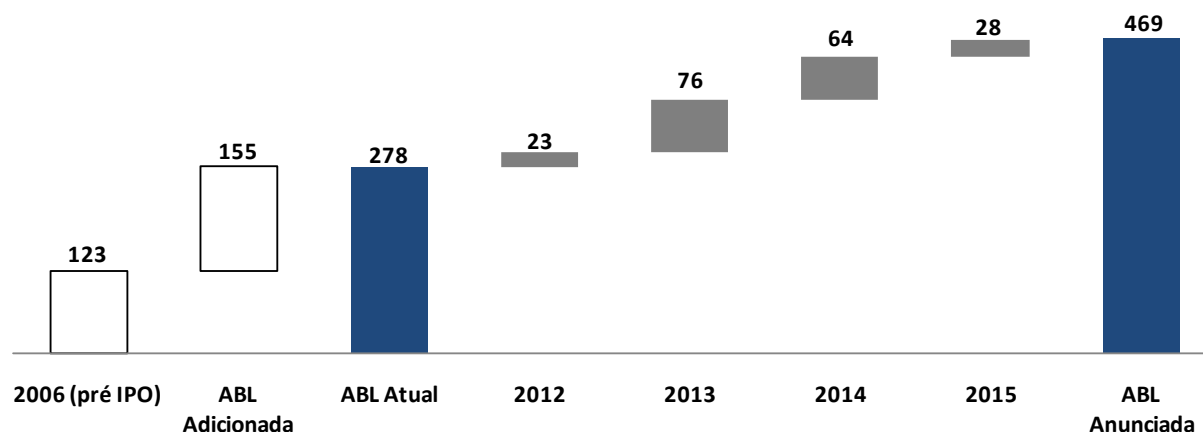
Nosso guidance de longo prazo é um **EBITDA entre R\$ 450 – R\$ 500 milhões de EBITDA em 2014**, com até 520 mil m² de ABL.

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.

Adicionalmente estamos inserindo um novo **guidance para a companhia de permutas de VGV** que será de **20 a 30 Milhões por ano de 2012 a 2014**.

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 278 mil m² de ABL própria e com os cinco projetos greenfields anunciados e as cinco expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 469 mil m² de ABL própria.

ABL própria (mil m²)



* O total de ABL já anunciado para 2015 não é o total de ABL que a Companhia espera ter em 2015. Projetos adicionais serão anunciados.

**SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003**

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da KPMG Auditores Independentes a partir do primeiro trimestre de 2012. 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.

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 278 mil m².

A Companhia participa da administração de 12 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui cinco shoppings greenfields e 5 expansões em desenvolvimento.

As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da Bovespa sob o código IGTA3.

CONTATO RI:**Cristina Betts**

Vice Presidente Financeira e Diretora de RI

Gunther Schrappe

Diretor de Planejamento Estratégico e RI

Cecília Viriato

Coordenadora de RI

Bruno Carobrez

Analista de RI

Tel.: (11) 3137-6877

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br/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.

**ANEXOS**

- 1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**
- 2 – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**
- 3 – FLUXO DE CAIXA**

1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE Consolidado	1T12	1T11	Var. 1T12/1T11
Receita Bruta	102.506	76.912	33,3%
Deduções, impostos e contribuições	(11.842)	(8.025)	47,6%
Receita Líquida	90.664	68.887	31,6%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(23.504)	(18.456)	27,4%
Resultado Bruto	67.160	50.431	33,2%
Despesas/Receitas Operacionais	(14.587)	(14.179)	2,9%
Despesas Gerais e Administrativas	(15.744)	(14.688)	7,2%
Outras Receitas Operacionais	4.261	2.396	77,8%
Outras Despesas Operacionais	(3.104)	(1.887)	64,5%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	52.573	36.252	45,0%
Resultado Financeiro	(10.894)	4.791	-327,4%
Receitas Financeiras	24.435	18.925	29,1%
Despesas Financeiras	(35.329)	(14.134)	150,0%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	41.679	41.043	1,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(9.465)	(9.546)	-0,8%
Corrente	(6.858)	(8.970)	-23,5%
Diferido	(2.607)	(576)	352,6%
Lucro/Prejuízo do Período	32.214	31.497	2,3%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	32.203	31.488	2,3%
Atribuído a Sócios Não Controladores	11	9	22,2%

**2 – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

ATIVO (R\$ mil)	31/03/2012	31/12/2011	Variação
Ativo Circulante	1.159.586	837.686	38,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.048.966	721.488	45,4%
Contas a Receber	80.732	90.021	-10,3%
Tributos a Recuperar	17.834	19.586	-8,9%
Despesas Antecipadas	4.145	216	1819,0%
Outros Ativos Circulantes	7.909	6.375	24,1%
Ativo Não Circulante	2.119.154	2.059.346	2,9%
Ativo Realizável a Longo Prazo	82.811	83.478	-0,8%
Contas a Receber	27.095	28.946	-6,4%
Tributos Diferidos	10.152	9.535	6,5%
Créditos com Partes Relacionadas	40.489	38.641	4,8%
Outros Ativos Não Circulantes	5.075	6.356	-20,2%
Investimentos	1.908.961	1.846.533	3,4%
Participações Societárias	979	979	0,0%
Propriedades para Investimento	1.907.982	1.845.554	3,4%
Imobilizado	17.969	18.809	-4,5%
Intangível	109.413	110.526	-1,0%
Ativo Total	3.278.740	2.897.032	13,2%

PASSIVO (R\$ mil)	31/03/2012	31/12/2011	Variação
Passivo Circulante	260.987	254.506	2,5%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.684	15.754	-32,2%
Fornecedores	24.000	20.549	16,8%
Obrigações Fiscais	15.034	17.913	-16,1%
Empréstimos e Financiamentos	76.918	59.185	30,0%
Debêntures	81.020	80.939	0,1%
Outras Obrigações	53.331	60.166	-11,4%
Passivo Não Circulante	1.414.580	1.063.665	33,0%
Empréstimos e Financiamentos	525.472	482.972	8,8%
Debêntures	759.609	460.799	64,8%
Passivos com Partes Relacionadas	-	-	0,0%
Outros	16.902	13.512	25,1%
Tributos Diferidos	28.053	25.342	10,7%
Provisões	21.406	20.331	5,3%
Lucros e Receitas a Apropriar	63.138	60.709	4,0%
Patrimônio Líquido	1.603.173	1.578.861	1,5%
Capital Social Realizado	823.859	823.859	0,0%
Reservas de Capital	447.256	455.148	-1,7%
Reservas de Lucros	331.890	299.687	10,7%
Participação dos Acionistas Não Controladores	168	167	0,6%
Passivo Total	3.278.740	2.897.032	13,2%

**3 – FLUXO DE CAIXA**

Consolidado	31/03/2012	31/03/2011
Caixa Líquido Atividades Operacionais	47.334	70.196
Caixa Gerado nas Operações	75.962	57.588
Lucro Líquido do Exercício	32.214	31.497
Depreciação e Amortização	8.357	5.056
Baixa de Ativo Permanente	-	-
Variações Monetárias, Líquidas	35.081	11.399
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	870	(1.661)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	95	576
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	292	73
Provisão para Programa de Bonificação	755	1.654
Provisão para créditos de liq. duvidosa	422	758
Receitas Diferidas	(2.144)	8.245
Participação dos Acionistas Não Controladores	(11)	(9)
Provisão para desvalorização de Estoque	31	-
Variações nos Ativos e Passivos	12.255	33.479
Outros	(40.883)	(20.871)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(69.005)	(94.492)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	349.149	400.339
Amortização de Financiamentos	(5.932)	(5.205)
Dividendos Pagos	-	-
Captação de Empréstimos	65.528	76.213
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	298.527	330.216
Outros	(8.974)	(885)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	327.478	376.043
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	721.488	628.246
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.048.966	1.004.289