

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	16
--------------------------------	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Relatório da Administração	20
----------------------------	----

Notas Explicativas	39
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	97
----------------------------------	----

## Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	98
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	100
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	101
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	102
--	-----

Motivos de Reapresentação	103
---------------------------	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2011</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	79.255.489
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>79.255.489</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	286.700
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>286.700</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2010</b>
1	Ativo Total	2.551.946	2.050.909
1.01	Ativo Circulante	759.800	641.716
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	686.027	563.085
1.01.03	Contas a Receber	30.316	31.908
1.01.03.01	Clientes	27.825	31.907
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2.491	1
1.01.06	Tributos a Recuperar	18.032	12.624
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	18.032	12.624
1.01.07	Despesas Antecipadas	18	22
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	25.407	34.077
1.01.08.03	Outros	25.407	34.077
1.01.08.03.01	Dividendos a Receber	23.022	24.008
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	21	488
1.01.08.03.03	Outros Ativos Circulantes	2.364	9.581
1.02	Ativo Não Circulante	1.792.146	1.409.193
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	123.339	70.241
1.02.01.03	Contas a Receber	2	0
1.02.01.03.01	Clientes	2	0
1.02.01.06	Tributos Diferidos	9.189	8.822
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.189	8.822
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	110.637	51.678
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	95.490	39.270
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	15.147	12.408
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	3.511	9.741
1.02.01.09.03	Desapropriações a Receber	1.402	1.402
1.02.01.09.04	Empréstimos a Receber	556	6.932
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	1.383	1.406
1.02.01.09.07	Outros Ativos Não Circulantes	170	1
1.02.02	Investimentos	1.641.855	1.317.457
1.02.02.01	Participações Societárias	914.479	725.706
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	913.755	725.037
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	724	669
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	727.376	591.751
1.02.03	Imobilizado	5.813	4.694
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.813	4.694
1.02.04	Intangível	21.139	16.801
1.02.04.01	Intangíveis	21.139	16.801
1.02.04.01.03	Softwares	20.415	16.142
1.02.04.01.04	Outros	724	659

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2010</b>
2	Passivo Total	2.551.946	2.050.909
2.01	Passivo Circulante	184.768	107.541
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.698	11.226
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.698	11.226
2.01.02	Fornecedores	5.909	2.976
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.909	2.976
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.415	4.056
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.177	3.904
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.674	1.211
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	3.503	2.693
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	238	152
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	117.329	21.314
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	36.390	19.567
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	36.390	19.567
2.01.04.02	Debêntures	80.939	1.747
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-969	1.747
2.01.04.02.02	Debêntures	81.908	0
2.01.05	Outras Obrigações	41.417	67.969
2.01.05.02	Outros	41.417	67.969
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	36.085	35.992
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	5.332	31.977
2.02	Passivo Não Circulante	788.484	455.267
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	738.819	327.020
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	278.020	127.532
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	278.020	127.532
2.02.01.02	Debêntures	460.799	199.488
2.02.02	Outras Obrigações	10.860	59.899
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.192	47.009
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	8.192	6.914
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	40.095
2.02.02.02	Outros	2.668	12.890
2.02.02.02.03	Impostos e Contribuições a Pagar	2.002	1.890
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	666	11.000
2.02.03	Tributos Diferidos	13.970	5.374
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.970	5.374
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.764	3.916
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	1.206	1.458
2.02.04	Provisões	18.125	52.494
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.665	50.972
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.225	19.178
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	44	57
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	28.978
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	1.396	2.759
2.02.04.02	Outras Provisões	2.460	1.522
2.02.04.02.04	Provisão para Perda em Investimentos	2.460	1.522
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	6.710	10.480

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2010</b>
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	6.710	10.480
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	6.710	10.480
2.03	Patrimônio Líquido	1.578.694	1.488.101
2.03.01	Capital Social Realizado	823.859	823.859
2.03.02	Reservas de Capital	455.148	453.818
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.742	-3.140
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	12.808	4.876
2.03.04	Reservas de Lucros	299.687	210.424
2.03.04.01	Reserva Legal	39.643	32.045
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	242.146	160.481
2.03.04.10	Reserva para Investimento	17.898	17.898

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	145.638	124.399
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-54.114	-49.293
3.03	Resultado Bruto	91.524	75.106
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	80.602	69.689
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-68.610	-58.665
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	38.961	8.942
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.667	-1.251
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	114.918	120.663
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	172.126	144.795
3.06	Resultado Financeiro	-10.751	6.378
3.06.01	Receitas Financeiras	92.674	57.391
3.06.02	Despesas Financeiras	-103.425	-51.013
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	161.375	151.173
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.437	374
3.08.01	Corrente	-1.471	-823
3.08.02	Diferido	-7.966	1.197
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	151.938	151.547
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	151.938	151.547
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1,92123	1,91406
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	1,89623	1,89387

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	151.938	151.547
4.03	Resultado Abrangente do Período	151.938	151.547

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	6.660	63.692
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	159.487	81.487
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	151.938	151.547
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	13.908	13.137
6.01.01.03	Baixa de Ativo Permanente	0	293
6.01.01.04	Resultado da Equivalência Patrimonial	-114.918	-120.663
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	84.344	39.578
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	6.782	-6.058
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.966	-1.197
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.864	1.077
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	9.210	7.741
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	1.163	-3.184
6.01.01.12	Receitas Diferidas	-3.770	-784
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-85.178	17.810
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	427	-9.011
6.01.02.02	Impostos a Receber e Créditos Tributários	-5.408	-4.065
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	6.843	-3.368
6.01.02.05	Outros Créditos	7.071	19.781
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	4	39
6.01.02.08	Fornecedores	2.933	-765
6.01.02.09	Impostos e Contribuições a Pagar	-603	-10.271
6.01.02.10	Provisões para Salários e Encargos	2.472	-1.835
6.01.02.11	Partes Relacionadas	-10.770	19.391
6.01.02.12	Contas a Pagar	-88.147	7.914
6.01.03	Outros	-67.649	-35.605
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-743	-1.048
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-66.905	-34.557
6.01.03.03	Outros	-1	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-277.708	-49.995
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-177.591	-97.002
6.02.02	Dividendos Recebidos de Controladas	986	0
6.02.03	Aumento de Capital em Controladas	-141.160	-23.510
6.02.04	Redução de Capital	0	5.710
6.02.05	Antecipação de Dividendos de Controladas	116.641	64.807
6.02.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	-76.010	0
6.02.07	Outros	-574	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	393.990	-30.983
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-55.091	-16.279
6.03.02	Dividendos Pagos	-53.434	-46.774
6.03.03	Captação de Empréstimos	182.227	36.544
6.03.05	Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	327.947	0
6.03.06	Outros	-7.659	-4.474
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	122.942	-17.286
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	563.085	580.371
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	686.027	563.085

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	823.859	453.818	210.424	0	0	1.488.101
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	823.859	453.818	210.424	0	0	1.488.101
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.602	94.331	-149.074	0	-61.345
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.659	0	0	0	-7.659
5.04.06	Dividendos	0	0	-17.442	-10.239	0	-27.681
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-29.926	0	-29.926
5.04.08	Outras Destinações	0	1.057	111.773	-108.909	0	3.921
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	151.938	0	151.938
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	151.938	0	151.938
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	7.932	-5.068	-2.864	0	0
5.06.04	Outros	0	7.932	-5.068	-2.864	0	0
5.07	Saldos Finais	823.859	455.148	299.687	0	0	1.578.694

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	818.125	457.223	104.946	0	0	1.380.294
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	818.125	457.223	104.946	0	0	1.380.294
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.734	-3.140	105.478	-151.547	0	-43.475
5.04.01	Aumentos de Capital	5.734	0	-5.734	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.140	0	0	0	-3.140
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-7.365	0	-7.365
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-32.970	0	-32.970
5.04.08	Outras Destinações	0	0	111.212	-111.212	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	151.547	0	151.547
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	151.547	0	151.547
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-265	0	0	0	-265
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-265	0	0	0	-265
5.07	Saldos Finais	823.859	453.818	210.424	0	0	1.488.101

**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
7.01	Receitas	187.204	146.190
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	165.007	140.546
7.01.02	Outras Receitas	23.360	2.460
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.163	3.184
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-65.547	-72.695
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-34.259	-43.366
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-31.288	-29.329
7.03	Valor Adicionado Bruto	121.657	73.495
7.04	Retenções	-13.908	-13.137
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.908	-13.137
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	107.749	60.358
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	207.592	178.054
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	114.918	120.663
7.06.02	Receitas Financeiras	92.674	57.391
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	315.341	238.412
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	315.341	238.412
7.08.01	Pessoal	30.600	29.814
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.699	16.423
7.08.01.02	Benefícios	11.485	11.154
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.416	2.237
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.143	13.729
7.08.02.01	Federais	28.645	12.545
7.08.02.03	Municipais	1.498	1.184
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	102.660	43.322
7.08.03.01	Juros	86.966	43.048
7.08.03.02	Aluguéis	2.869	274
7.08.03.03	Outras	12.825	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	151.938	151.547
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	29.926	32.970
7.08.04.02	Dividendos	10.239	7.365
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	111.773	111.212

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2010</b>
1	Ativo Total	2.897.032	2.294.331
1.01	Ativo Circulante	837.686	723.472
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	721.488	628.246
1.01.03	Contas a Receber	90.021	70.319
1.01.03.01	Clientes	72.317	66.830
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.704	3.489
1.01.04	Estoques	1.956	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	19.586	13.589
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	19.586	13.589
1.01.07	Despesas Antecipadas	216	651
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.419	10.667
1.01.08.03	Outros	4.419	10.667
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	1.582	488
1.01.08.03.03	Outros Ativos Circulantes	2.837	10.179
1.02	Ativo Não Circulante	2.059.346	1.570.859
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	83.478	50.280
1.02.01.03	Contas a Receber	28.946	20.781
1.02.01.03.01	Clientes	28.946	20.781
1.02.01.06	Tributos Diferidos	9.535	8.822
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.535	8.822
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	38.641	15.603
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	38.641	15.603
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	6.356	5.074
1.02.01.09.03	Desapropriações a Receber	1.402	1.402
1.02.01.09.04	Empréstimos a Receber	678	1.223
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	4.001	2.449
1.02.01.09.07	Outros Ativos Não Circulantes	275	0
1.02.02	Investimentos	1.846.533	1.400.897
1.02.02.01	Participações Societárias	979	924
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	979	924
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.845.554	1.399.973
1.02.03	Imobilizado	18.809	13.743
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18.809	13.743
1.02.04	Intangível	110.526	105.939
1.02.04.01	Intangíveis	110.526	105.939
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimentos	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	22.357	17.770

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2010</b>
2	Passivo Total	2.897.032	2.294.331
2.01	Passivo Circulante	254.506	145.979
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.754	12.968
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.754	12.968
2.01.02	Fornecedores	20.549	8.741
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20.549	8.741
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.913	12.949
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.493	12.127
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.101	9.062
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	6.392	3.065
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	445	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	975	822
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	140.124	22.587
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	59.185	20.840
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	59.185	20.840
2.01.04.02	Debêntures	80.939	1.747
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-969	1.747
2.01.04.02.02	Debêntures	81.908	0
2.01.05	Outras Obrigações	60.166	88.734
2.01.05.02	Outros	60.166	88.734
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	36.085	35.992
2.01.05.02.04	Outros Contas a Pagar Circulante	24.081	52.742
2.02	Passivo Não Circulante	1.063.665	660.094
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	943.771	475.804
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	482.972	276.316
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	482.972	276.316
2.02.01.02	Debêntures	460.799	199.488
2.02.02	Outras Obrigações	13.513	62.735
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	40.095
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	40.095
2.02.02.02	Outros	13.513	22.640
2.02.02.02.03	Impostos e Contribuições a Pagar	2.349	2.021
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não circulante	11.164	20.619
2.02.03	Tributos Diferidos	25.342	12.218
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	25.342	12.218
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.664	4.261
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	4.678	7.957
2.02.04	Provisões	20.330	66.497
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	20.330	66.497
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	18.085	22.879
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	494	222
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	35.379
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	1.751	8.017
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	60.709	42.840
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	60.709	42.840
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	60.709	42.840

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2010</b>
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.578.861	1.488.258
2.03.01	Capital Social Realizado	823.859	823.859
2.03.02	Reservas de Capital	455.148	453.818
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.742	-3.140
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	12.808	4.876
2.03.04	Reservas de Lucros	299.687	210.424
2.03.04.01	Reserva Legal	39.643	32.045
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	242.146	160.481
2.03.04.10	Reserva para Investimento	17.898	17.898
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	167	157

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	329.522	263.579
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-89.469	-69.928
3.03	Resultado Bruto	240.053	193.651
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-30.760	-29.155
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-79.354	-61.109
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	62.570	33.343
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-13.976	-1.389
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	209.293	164.496
3.06	Resultado Financeiro	-20.877	8.822
3.06.01	Receitas Financeiras	102.605	62.932
3.06.02	Despesas Financeiras	-123.482	-54.110
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	188.416	173.318
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-36.421	-21.718
3.08.01	Corrente	-28.582	-22.251
3.08.02	Diferido	-7.839	533
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	151.995	151.600
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	151.995	151.600
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	151.938	151.547
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	57	53
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1,92123	1,91406
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	1,89623	1,89387

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	151.995	151.600
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	151.995	151.600
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	151.938	151.547
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	57	53

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	101.998	168.700
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	302.411	204.215
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	151.995	151.600
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	25.731	20.437
6.01.01.03	Baixa de Ativo Permanente	19	2.125
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	99.622	37.399
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	11.390	-5.817
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.839	-533
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.864	1.077
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	9.351	8.533
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	2.349	-9.769
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-9.005	-784
6.01.01.13	Participação dos Acionistas Não Controladores	-57	-53
6.01.01.14	Provisão para desvalorização de Estoque	313	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-82.367	21.371
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	-26.268	-41.598
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-5.939	-5.206
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-549	-1.144
6.01.02.05	Outros Ativos	6.007	21.701
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	473	62
6.01.02.07	Estoque	48	0
6.01.02.08	Fornecedores	10.980	1.262
6.01.02.09	Impostos e Contribuições a Pagar	28.155	8.819
6.01.02.10	Provisões para Salários e Encargos	2.447	-2.601
6.01.02.11	Partes Relacionadas	-29.025	8.847
6.01.02.12	Contas a Pagar	-100.142	31.229
6.01.02.13	Receitas Diferidas	31.446	0
6.01.03	Outros	-118.046	-56.886
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-33.304	-19.111
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-84.751	-37.775
6.01.03.03	Outros	9	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-479.026	-283.442
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-479.174	-283.442
6.02.07	Outros	148	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	470.270	116.727
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-54.458	-16.770
6.03.02	Dividendos Pagos	-53.434	-46.774
6.03.03	Captação de Empréstimos	257.874	184.794
6.03.05	Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	327.947	0
6.03.06	Outros	-7.659	-4.523
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	93.242	1.985
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	628.246	626.261
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	721.488	628.246

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	823.859	453.818	210.424	0	0	1.488.101	157	1.488.258
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	823.859	453.818	210.424	0	0	1.488.101	157	1.488.258
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.602	94.331	-149.074	0	-61.345	-58	-61.403
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.659	0	0	0	-7.659	0	-7.659
5.04.06	Dividendos	0	0	-17.442	-10.239	0	-27.681	-57	-27.738
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-29.926	0	-29.926	0	-29.926
5.04.08	Outras Destinações	0	1.057	111.773	-108.909	0	3.921	-1	3.920
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	151.938	0	151.938	68	152.006
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	151.938	0	151.938	68	152.006
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	7.932	-5.068	-2.864	0	0	0	0
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação	0	7.932	-5.068	-2.864	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	823.859	455.148	299.687	0	0	1.578.694	167	1.578.861

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	818.125	457.223	104.946	0	0	1.380.294	194	1.380.488
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	818.125	457.223	104.946	0	0	1.380.294	194	1.380.488
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.734	-3.140	105.478	-151.547	0	-43.475	0	-43.475
5.04.01	Aumentos de Capital	5.734	0	-5.734	0	0	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.140	0	0	0	-3.140	0	-3.140
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-7.365	0	-7.365	0	-7.365
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-32.970	0	-32.970	0	-32.970
5.04.08	Outras Destinações	0	0	111.212	-111.212	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	151.547	0	151.547	53	151.600
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	151.547	0	151.547	53	151.600
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	-265	0	0	0	-265	-90	-355
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	-265	0	0	0	-265	0	-265
5.06.04	Outros	0	0	0	0	0	0	-90	-90
5.07	Saldos Finais	823.859	453.818	210.424	0	0	1.488.101	157	1.488.258

**DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
7.01	Receitas	402.869	325.038
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	369.501	294.436
7.01.02	Outras Receitas	35.717	20.833
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.349	9.769
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-90.097	-101.033
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-48.038	-66.500
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-42.059	-34.533
7.03	Valor Adicionado Bruto	312.772	224.005
7.04	Retenções	-25.731	-20.437
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-25.731	-20.437
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	287.041	203.568
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	102.605	62.932
7.06.02	Receitas Financeiras	102.605	62.932
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	389.646	266.500
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	389.646	266.500
7.08.01	Pessoal	40.822	35.596
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.547	20.336
7.08.01.02	Benefícios	13.324	12.749
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.951	2.511
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	75.960	49.011
7.08.02.01	Federais	68.567	43.434
7.08.02.02	Estaduais	1.164	566
7.08.02.03	Municipais	6.229	5.011
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	120.869	30.293
7.08.03.01	Juros	103.772	29.998
7.08.03.02	Aluguéis	1.593	295
7.08.03.03	Outras	15.504	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	151.995	151.600
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	29.926	32.970
7.08.04.02	Dividendos	10.239	7.365
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	111.773	111.212
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	57	53

## 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 recordes 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 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 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 lojistas inéditos no país.

No **Iguatemi Ribeirão Preto**, concluímos a terraplanagem e o estaqueamento 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.

## Relatório da Administração

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 praticas 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.

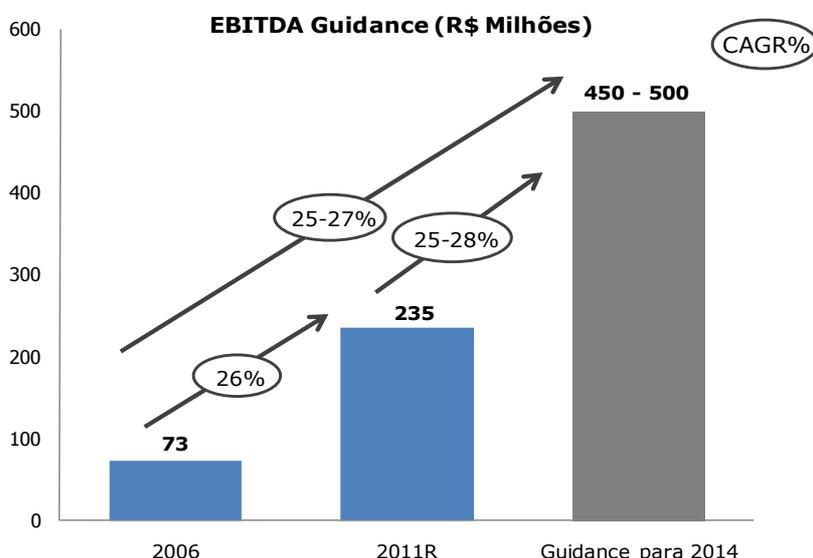
**Começamos 2012 no mesmo ritmo acelerado de crescimento.** Além da emissão das debêntures nesse início de ano, anunciamos a expansão do Shopping **Iguatemi Campinas**. A expansão irá adicionar 17,7 mil m<sup>2</sup> de ABL ao shopping e irá criar um dos maiores complexos comerciais do Brasil, com uma área bruta comercial de 107,6 mil m<sup>2</sup> 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,**

## Relatório da Administração

**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 (m <sup>2</sup> )	473.804	432.545	9,5%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	277.647	237.429	16,9%
ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )	268.466	224.503	19,6%
ABL Total Shopping	440.255	403.465	9,1%
ABL Própria Shopping	245.993	208.349	18,1%

**Relatório da Administração**

Total Shoppings <sup>1</sup>	13	12	8,3%
Vendas Totais (R\$ mil)	7.363.285	6.259.572	17,6%
Vendas mesmas lojas (R\$ /m <sup>2</sup> / mês)	1.558	1.455	7,1%
Vendas mesma área (R\$ /m <sup>2</sup> / mês)	1.416	1.293	9,5%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m <sup>2</sup> / mês)	95,9	88,6	8,3%
Aluguéis mesma área (R\$ /m <sup>2</sup> / 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.
Inadimplência <sup>1</sup>	3,2%	1,9%	1,3 p.p.

<sup>1</sup> % 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 total* (m <sup>2</sup> )	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
Boulevard <sup>1</sup>	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 Belas <sup>2</sup>	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 proprietária <sup>3</sup>	100,0%	3.678	3.678	-	-
Iguatemi Brasília	64,0%	31.822	20.366	166	2.673
Iguatemi Alphaville	78,0%	30.822	24.041	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>		

\* Não inclui a área dos lojistas proprietários

## Relatório da Administração

<sup>1</sup> Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

<sup>2</sup>Participação ponderada na ABL própria. Possuímos 37,5% do shopping (29,0 mil m<sup>2</sup>) e 47,8% da expansão (1,1 mil m<sup>2</sup>)

<sup>3</sup>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.

## Relatório da Administração

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

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%

**Relatório da Administração**

<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.

<b>Receita Bruta</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>%</b>
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%.

<b>Receita de Aluguel</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>%</b>
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 ano é explicado principalmente por:

- Início da operação do Iguatemi Alphaville que foi inaugurado dia 29 de abril de 2011;
- Início da maturação do Iguatemi Brasília, que completou 1 ano em 30 de março de 2011;
- Aumento do aluguel mínimo em função de (i) negociações com leasing spreads acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação (o leasing spread de 2011 foi de 13,5%) e (ii) reajuste automático dos contratos pela inflação do período; resultando em crescimento de aluguel mesma área de 8,8%. Os shoppings *ongoing* que mais contribuíram para o aumento do aluguel mínimo no ano foram: Iguatemi São Paulo, Shopping Center Esplanada (em função do aumento de participação) e Iguatemi Porto Alegre;
- Aumento do aluguel percentual de 54,4% em função da mudança de contabilização do aluguel percentual dos contratos de contribuição mínima no 4T11 e da nova auditoria da fita Z, conforme explicado acima e principalmente em função do aumento das vendas. Os shoppings que mais contribuíram para o aumento do aluguel percentual foram: Market Place, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Campinas;
- Crescimento das locações temporárias de 26,3%, principalmente em função da entrada do Iguatemi Alphaville e crescimento nos shoppings Market Place, Iguatemi Campinas e Iguatemi Brasília.

A receita de estacionamento cresceu 29,9% no ano, principalmente em função da expansão do vallet no Iguatemi São Paulo, entrada do iguatemi Alphaville,

## Relatório da Administração

crescimento de fluxo no Iguatemi Brasília e reajuste de tarifa no Iguatemi Campinas.

O aumento de outras receitas deve-se principalmente às luvas de Alphaville (que passam a compor essa linha junto com as luvas do Iguatemi Brasília), que serão amortizadas mensalmente durante o período dos contratos (5 anos), corretagem e outros.

### DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No ano, as deduções, impostos e contribuições somaram R\$ 40,0 milhões, crescimento de 29,6% em relação ao mesmo período do ano passado.

### RECEITA LÍQUIDA

Em 2011, a receita líquida totalizou R\$ 329,5 milhões, crescimento de 25,0% em relação a 2010.

### CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS\*

(R\$ mil)	Custo 2011	Despesa 2011	Total 2011	Custo 2010	Despesa 2010	Total 2010	% Total
Depreciação e Amortização	21.973	3.758	25.731	14.803	5.634	20.437	25,9%
Pessoal	20.445	28.385	48.830	18.234	22.558	40.792	19,7%
Serviços de terceiros	7.254	31.522	38.776	5.998	21.673	27.671	40,1%
Estacionamento	22.842	-	22.842	16.696	-	16.696	36,8%
Fundo de promoção	6.188	-	6.188	5.222	-	5.222	18,5%
Outros	10.767	15.689	26.456	8.975	11.244	20.219	30,8%
<b>Total</b>	<b>89.469</b>	<b>79.354</b>	<b>168.823</b>	<b>69.928</b>	<b>61.109</b>	<b>131.037</b>	<b>28,8%</b>

\*Os custos e despesas foram impactados pela adoção do IFRS que mudou a contabilização da depreciação. Os números de 2010 foram reclassificados de acordo com o IFRS e estão comparáveis aos números de 2011.

Em 2011, os custos e despesas somaram R\$ 168,8 milhões, aumento de 28,8% em relação a 2010. A variação total é explicada principalmente por:

- Aumento de 25,9% de depreciação e amortização, principalmente em função da inauguração do Iguatemi Alphaville e do Iguatemi Brasília;
- Aumento de 19,7% em pessoal, em função da contratação de 57 novos funcionários; aumento da provisão para bônus e ajuste da contabilização de stock options, além do dissídio;
- O aumento de 40,1% em serviços de terceiros é decorrente principalmente do pagamento não recorrente de (i) advogados para conclusão de processos judiciais no 3T11 (R\$ 11,7 milhões) e (ii) advogados e consultoria estratégia no 1T11 (R\$ 3,5 milhões);
- Aumento de estacionamento em função das novas operações do vallet no Iguatemi São Paulo e do Shopping Iguatemi Alphaville e maiores custos no Iguatemi Brasília;
- O aumento de outros é decorrente principalmente de maiores gastos pré-operacionais e aluguel com a nova sede.

No ano de 2011 tivemos R\$ 11,0 milhões de despesas pré-operacionais e em 2010 R\$ 9,2 milhões. As despesas estão alocadas principalmente nas linhas de outros e serviços de terceiros.

## Relatório da Administração

### RESULTADO FINANCEIRO

Em 2011, tivemos resultado financeiro líquido de R\$ 20,9 milhões negativo, ante receita de R\$ 8,8 milhões em 2010.

Em 2011 fechamos com uma posição de caixa superior, em função da 2ª Emissão de Debêntures da Companhia, que ocorreu em fevereiro de 2011 e também estamos com uma posição de dívida maior, em função das debêntures e dos financiamentos para os projetos greenfields e expansões da Companhia, o que explica o crescimento das receitas e despesas financeiras no ano.

Resultado Financeiro Líquido	2011	2010	Var
Receitas Financeiras	102.605	62.932	63,0%
Despesas Financeiras	(123.482)	(54.110)	128,2%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(20.877)</b>	<b>8.822</b>	<b>-336,6%</b>

### OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No acumulado do ano, tivemos outras receitas operacionais líquidas no valor de R\$ 48,6 milhões. Esse montante é composto principalmente por: (i) revenda de pontos comerciais de shoppings em operação no valor de R\$ 8,3 milhões; (ii) permutas de terreno com reconhecimento do VGV garantido no valor de R\$ 13,0 milhões e (iii) reversão de provisão de processos judiciais no valor de R\$ 27,8 milhões.

### IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No ano, as despesas com imposto de renda e contribuição social totalizaram R\$ 36,4 milhões, crescimento de 67,7% em relação ao ano de 2010. O crescimento acima do crescimento da receita foi em função principalmente de (i) ajuste pontual no imposto diferido, sem efeito caixa no valor de R\$ 7,6 milhões no 3T11, decorrente da mudança de critério da depreciação de acordo com o IFRS e (ii) recuperação de crédito de imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores no 4T10.

### LUCRO LÍQUIDO E FFO

Em 2011, o lucro líquido foi de R\$ 151,9 milhões, crescimento de 0,3% em relação ao ano de 2010. O FFO foi de R\$ 177,7 milhões, com, margem de 53,9%.

### EBITDA

Em R\$ mil	2011	2010	Var.%
<b>Receita líquida</b>	<b>329.522</b>	<b>263.579</b>	<b>25,0%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>151.938</b>	<b>151.547</b>	<b>0,3%</b>
(+) Imposto de renda e contribuição social	36.421	21.718	67,7%
(+) Depreciação e Amortização	25.731	20.437	25,9%

## Relatório da Administração

(+) Despesas financeiras	123.482	54.110	128,2%
(-) Receitas financeiras	(102.605)	(62.932)	63,0%
<b>EBITDA</b>	<b>234.967</b>	<b>184.880</b>	<b>27,1%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>71,3%</b>	<b>70,1%</b>	<b>1,2p.p.</b>

O EBITDA do ano foi de R\$ 235,0 milhões com margem de 71,3%, atingindo mais uma vez nosso guidance de margem EBITDA que era de margem entre 70 e 72%.

## ENDIVIDAMENTO

Tipo	Saldo em 31/12/11	Saldo em 31/12/10
BNDDES	200.989	106.499
Financiamentos bancários	339.302	188.656
Debêntures	541.738	201.235
Outros	1.866	2.001
Curto Prazo	140.124	22.587
Longo Prazo	943.771	475.804
<b>Total</b>	<b>(1.083.895)</b>	<b>(498.391)</b>
Disponibilidades	721.488	628.246
<b>Dívida líquida</b>	<b>(362.407)</b>	<b>129.855</b>

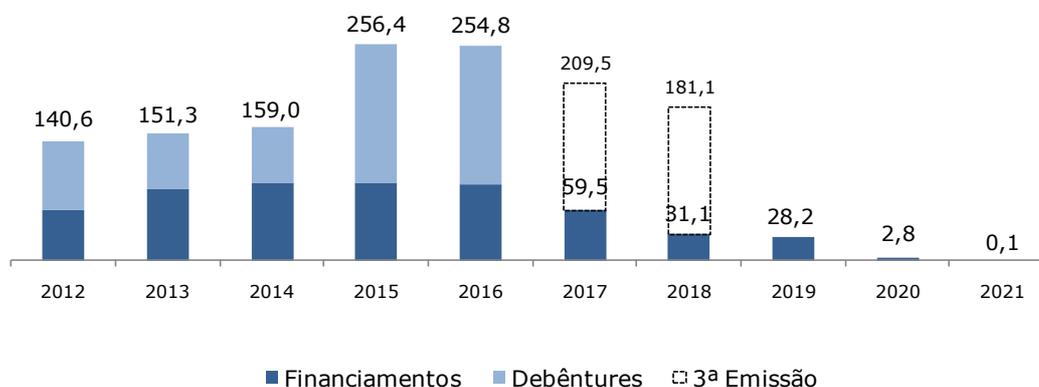
O endividamento bruto da Iguatemi encerrou 31 de dezembro de 2011 no montante de R\$ 1.083,9 milhões. A posição de caixa no final do ano era de R\$ 721,5 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 362,4 milhões (1,5 vezes o EBITDA de 2011).

O endividamento bruto aumentou principalmente em função da entrada de crédito imobiliário e BNDDES 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.

### Cronograma de amortização da dívida

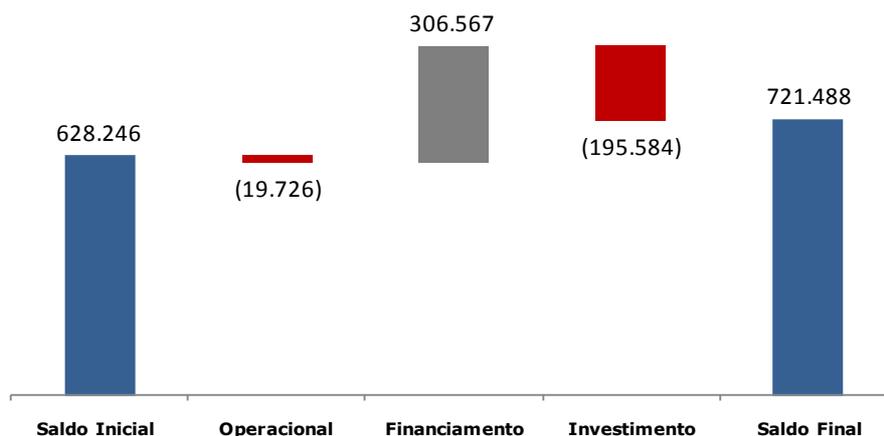


## Relatório da Administração

### 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-Banerj 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 amortizadas 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
<b>JK</b>	77,6	106,9	7,5	7,5	0	199,5
<b>Alphaville</b>	119,7	62,2	0,9	0	0	182,8

## Relatório da Administração

<b>Ribeirão Preto</b>	18,6	10,7	154	61,8	0	245,1
<b>Esplanada</b>	80,7	4,6	169,6	56,4	0	311,3
<b>Jundiaí</b>	2,0	0,0	0	33,4	76,6	112
<b>S. J. Rio Preto</b>	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

#### JK Iguatemi



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 estaqueamento concluído e construtora já contratada.

#### Iguatemi Esplanada Jundiaí



Início da comercialização e da terraplanagem da construção.

#### Iguatemi São José R.P.



Projeto aprovado na prefeitura.

#### Iguatemi



Projeto em aprovação na prefeitura local.

## Relatório da Administração

### 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 Jundiaí <sup>4</sup>
<b>Inauguração</b>	Abr/12	Abr/13	Out/13	2014	2014
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</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/m<sup>2</sup> (mês)</b>	R\$141,9	R\$68,44	R\$76,77	R\$52,02	R\$53,33
<b>% Iguatemi</b>	50%	80%	100%	88%	79%
<b>TIR<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> de ABL ao shopping.

<sup>3</sup> O Iguatemi Esplanada tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 13,7 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área comercial totalizando 390 lojas. Essa expansão irá adicionar 17.698 m<sup>2</sup> 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 subsolos de estacionamento.

## Relatório da Administração

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### Atual

Ficha técnica	
Inauguração	1981
Área do terreno (m <sup>2</sup> )	124.892
<b>Área Bruta Comercial - ABC (m<sup>2</sup>)</b>	<b>89.919</b>
Área Bruta Locável shopping - ABL (m <sup>2</sup> )	54.075
ABL Boulevard (m <sup>2</sup> )	32.066
Área Bruta Vendida / proprietária (m <sup>2</sup> )	3.778
Administração	Iguatemi
Participação Iguatemi	70,0%

Ficha comercial	
Número de lojas	265
Âncoras	12
Satélites	226
Fast Food	17
Restaurantes	9
Cinema	1
Vagas de Estacionamento	5.006

#### Expansão

Ficha técnica	
Inauguração	Mar / 2014
ABL (m <sup>2</sup> )	17.698
Administração	Iguatemi
Participação Iguatemi	70,0%
TIR estimada (shopping)	15,4%
Capex (líq. de luvas)	171,2MM
NOI 1º ano	24.150
NOI estabilizado 4º ano	35.856

Ficha comercial	
Número de lojas	125
Âncoras	4
Satélites	111
Fast Food	7
Restaurantes	2
Cinema	1
Vagas de Estacionamento	496

## Relatório da Administração

### Projeto Completo

Ficha técnica	
Área do terreno (m <sup>2</sup> )	124.892
<b>Área Bruta Comercial - ABC (m<sup>2</sup>)</b>	107.617
Área Bruta Locável shopping - ABL (m <sup>2</sup> )	71.773
ABL Boulevard (m <sup>2</sup> )	32.066
Área Bruta Vendida / proprietária (m <sup>2</sup> )	3.778
Administração	Iguatemi
Participação Iguatemi	70,0%

Ficha comercial	
Número de lojas	390
Âncoras	16
Satélites	337
Fast Food	24
Restaurantes	11
Cinema	2
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 (m <sup>2</sup> )	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 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.

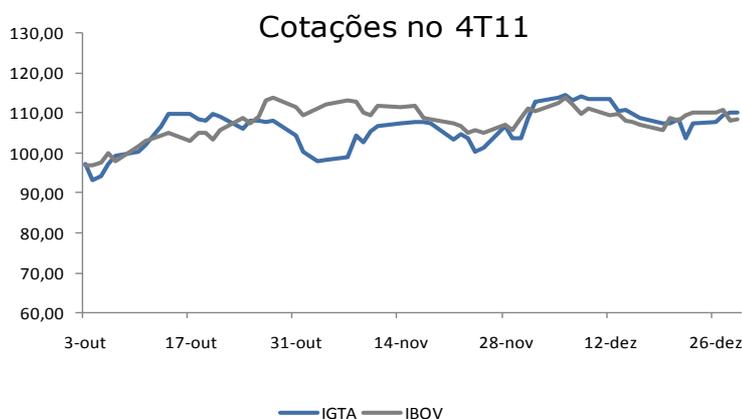
Composição Acionária	Nº de ações (mil)	% do Total
Jereissati Participações	43.926	55,4%
La Fonte Telecom	721	0,9%
Petros	8.185	10,3%
Ações em Tesouraria	294	0,4%
Outros	26.129	33,0%
<b>Total</b>	<b>79.255</b>	<b>100,0%</b>

## Relatório da Administração

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

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 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.

## Relatório da Administração

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%.

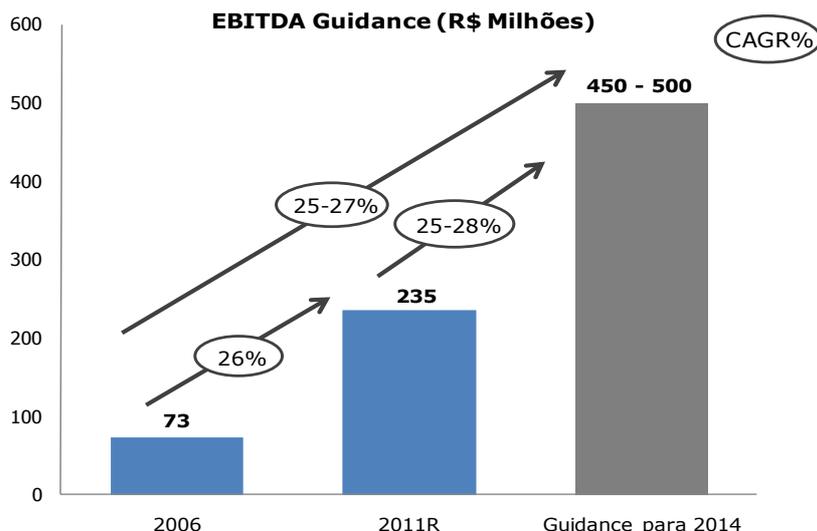
Para 2012, acreditamos que nossa receita líquida irá crescer entre 25% e 30%, com margem EBITDA de aproximadamente 70%.

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

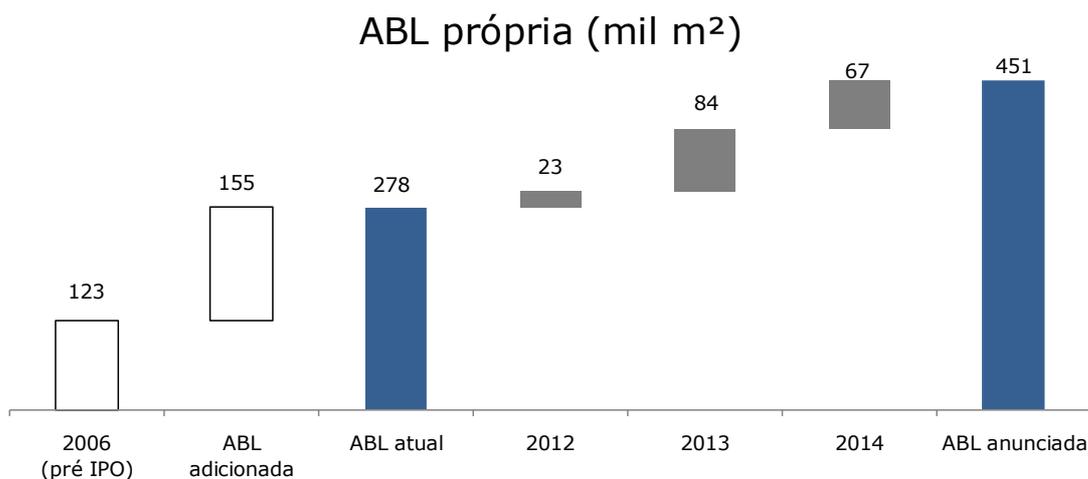
Nosso guidance de longo prazo é um **EBITDA entre R\$ 450 – R\$ 500 milhões de EBITDA em 2014**, com até 520 mil m<sup>2</sup> de ABL.

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.

## Relatório da Administração



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 m<sup>2</sup> de ABL própria e com os cinco projetos greenfields anunciados e as três expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 450 mil m<sup>2</sup> 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 – ATENDIMENTO 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.

## Relatório da Administração

**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.**

## Notas Explicativas

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

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Iguatemi” ou “Companhia”) possui sede em São Paulo - SP e tem por objetivo 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 venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla “IGTA3”.

Os empreendimentos (“shopping centers”) são constituídos em sua maioria sob a forma de condomínio de edificação, não possuindo personalidade jurídica. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

A Iguatemi e suas controladas são detentoras de uma fração ideal (“participação”) de determinados empreendimentos imobiliários, em sua maioria shopping centers, localizados nas Regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil, a seguir relacionados:

	Participação - %				
	31.12.2011			31.12.2010	31.12.2009
	Direta	Indireta	Total	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”) (e) (h)	46,21	11,41	57,62	50,56	50,51
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”) (h)	70,00	-	70,00	65,00	65,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”) (f)	-	100,00	100,00	100,00	100,00
Market Place Tower I (“MPT”) (f)	-	100,00	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”)	45,00	-	45,00	45,00	45,00
Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi (“SCBRI”) (b)	38,87	30,00	68,87	60,66	60,66
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	37,55	-	37,55	37,55	37,55
Shopping Center Iguatemi Caxias (“SCICx”)	8,40	-	8,40	8,40	8,40
Shopping Center Iguatemi Florianópolis (“SCIFLA”) (c)	-	30,00	30,00	30,00	30,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”) (c)	-	36,00	36,00	36,00	36,00
Shopping Center Galleria (“SCGA”) (c)	-	50,00	50,00	50,00	50,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”) (d)	-	37,99	37,99	29,73	29,73
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAAlpha”) (g)	-	78,00	78,00	78,00	60,00
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi JK (“JK Iguatemi”) (a)	-	50,00	50,00	50,00	50,00
Power Center	77,00	-	77,00	77,00	-
Praia de Belas Prime Offices (i)	43,78	-	43,78	-	-

(a) O empreendimento JK Iguatemi tem inauguração prevista para abril de 2012.

(b) A participação no SCBRI é composta de participação direta de 38,87% e indireta de 30%, por meio da controlada Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. A companhia adquiriu em julho de 2011, 8,21% de participação direta no SCBRI, por R\$32.725.

## Notas Explicativas

- (c) As participações no SCIFLA, SCIPA e SCGA são indiretas por meio das controladas Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda., Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. e EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente.
- (d) A participação no SCESP é indireta por meio das controladas Amuco Shopping S.A. e Fleury Alliegro Imóveis Ltda., com percentuais de 37,08% e 0,91%, respectivamente. A Companhia adquiriu em 2011, 8,26% de participação indireta no SCESP, sendo por 4,85% por R\$15.900 e 3,41% através da incorporação da controlada RAS Shopping Centers Ltda.
- (e) A participação indireta no SCISP é por meio da controlada SISP Participações S.A.
- (f) As participações no MPSC e MPT são indiretas por meio da controlada Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Market Place Torres Ltda., respectivamente.
- (g) A participação no SCIALPHA é indireta por meio da controlada SCIALPHA Participações Ltda.
- (h) A Companhia adquiriu em dezembro de 2011 participações diretas de 7% no SCISP e 5% no SCIC, em leilão realizado na BM&FBOVESPA, por R\$107.000 e R\$35.200 respectivamente.
- (i) A Companhia iniciou as atividades do empreendimento Praia de Belas Prime Offices em julho de 2011 com participação direta de 43,78%.

## 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

### Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRSs”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”), e as práticas contábeis adotadas no Brasil.
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

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

### 2.1. Base de elaboração

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

O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia é como segue:

- a) Uso de estimativas

## Notas Explicativas

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações dos correspondentes ativos e passivos.

### b) Combinação de negócios

#### Demonstrações financeiras consolidadas

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos, dos passivos incorridos na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida, o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

Os ajustes do período de mensuração correspondem a ajustes resultantes de informações adicionais obtidas durante o “período de mensuração” (que não poderá ser superior a um ano a partir da data de aquisição) relacionadas a fatos e circunstâncias existentes na data de aquisição.

Quando uma combinação de negócios é realizada em etapas, a participação anteriormente detida pela Companhia na adquirida é remensurada pelo valor justo na data de aquisição (ou seja, na data que adquire o controle) e o correspondente ganho ou perda, se houver, é reconhecido no resultado.

#### Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia aplica os requisitos da Interpretação Técnica ICPC - 09, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição é reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento. Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos são mensurados utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas descritos anteriormente.

### c) Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver item b).

## Notas Explicativas

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação.

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

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

### d) Apuração do resultado

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

### e) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, e possuem vencimentos inferiores a 90 dias ou sem prazos fixados para resgate, com liquidez imediata, e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. São classificados como “empréstimos e recebíveis”.

### f) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Constituída com base na estimativa das possíveis perdas que possam ocorrer na cobrança desses créditos, a qual é considerada suficiente pela Administração para a cobertura dessas perdas. A provisão para créditos de liquidação duvidosa leva em consideração os valores de clientes vencidos há mais de um ano e os valores em atraso desses clientes com prazo inferior a um ano.

### g) Estoques

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

### h) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

## Notas Explicativas

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 8).

### Investimentos em empresas controladas em conjunto (“joint ventures”)

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

Os investimentos em controladas em conjunto são registrados pelo método de consolidação proporcional, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido. De acordo com esse método, os ativos, os passivos, as receitas, os custos e as despesas são integrados às demonstrações financeiras rubrica a rubrica na proporção do controle atribuível à Companhia.

#### i) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

#### j) Tradução das demonstrações financeiras de controladas no exterior

A controlada localizada no exterior (“Anwold Malls Corporation”) não possui corpo gerencial próprio, tampouco independência administrativa, financeira e operacional.

Portanto, os saldos dos seus ativos e passivos são convertidos à taxa de câmbio vigente na data de encerramento das demonstrações financeiras consolidadas: (i) as contas do patrimônio líquido são convertidas pela taxa histórica do câmbio; e (ii) as contas de resultado (receitas e despesas) são convertidas pela taxa média mensal do câmbio, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na demonstração do resultado.

#### k) Moeda estrangeira

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

#### l) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas ao custo. As propriedades para investimento são divulgadas ao valor justo, conforme nota explicativa nº 9.

## Notas Explicativas

Periodicamente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

### m) Imobilizado

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 10.

### n) Intangível

Os ágios reconhecidos na aquisição dos investimentos com fundamento econômico na expectativa de lucros futuros foram amortizados até 31 de dezembro de 2008 de forma linear, com base no período de lucratividade estimada na aquisição. A recuperação do saldo contábil é testada anualmente, ou em decorrência de eventos ou circunstâncias que representem indicadores de perda de valor. Para fins do teste de recuperação, os ágios são alocados à unidade geradora de caixa da forma como são monitorados pela Administração. O valor recuperável é determinado com base em modelos econômicos de avaliação, que incluem o fluxo de caixa futuro descontado e a análise de dados de mercado comparáveis.

Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 11).

### o) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins.

### p) Distribuição de dividendos

## Notas Explicativas

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

### q) Financiamentos

Estão demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos, líquidos dos custos das transações.

### r) Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

É constituída sempre que for provável que pode haver uma saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de tribunais. Os riscos fiscais, trabalhistas e cíveis classificados como perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente (salvo quando a Administração, amparada na opinião de seus assessores jurídicos internos, entende que a probabilidade de perda é mais provável que sim do que não que existe uma obrigação presente na data do balanço), sendo apenas divulgados nas demonstrações financeiras, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

### s) Outros ativos e passivos

Os demais ativos estão demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos.

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, juros e atualizações monetárias.

### t) Plano de pagamento com base em ação

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

### u) Ajuste a valor presente

De acordo com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia avaliou se os ativos e passivos monetários de curto e longo prazos estão sujeitos à avaliação a valor presente, e conclui que não há ativos e passivos que devam ser ajustados a valor presente.

### v) “Impairment” sobre ativos de longo prazo

De acordo com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável, a Companhia analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais

## Notas Explicativas

evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos os custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Companhia reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo (“impairment” ou deterioração). A redução ao valor recuperável é registrada ao resultado do exercício. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada.

### w) Instrumentos financeiros

A categoria é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

#### Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

#### Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

#### Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como: (i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

#### Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo.

São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

#### Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

## Notas Explicativas

São classificados como ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

### Outros passivos financeiros

São mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, no caso da Companhia, compreendem empréstimos, financiamentos e debêntures (notas explicativas nº 12 e nº 13) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

### x) Consolidação

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir. Nos casos em que exista controle em conjunto, a consolidação das demonstrações financeiras é feita proporcionalmente ao percentual de participação detido.

A seguir apresentamos as sociedades incluídas na consolidação:

	Participação - %			
	31.12.2011			31.12.2010
	Direta	Indireta	Total	Total
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00
Rio Pinheiros Diversões Ltda. ("Rio Pinheiros")	100,00	-	100,00	100,00
Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. ("Leasing Mall")	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00
RAS Shopping Centers Ltda. ("RAS") (c)	-	-	-	34,86
EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("EDR47")	100,00	-	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00
WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("WTORRE") (a)	50,00	-	50,00	50,00
CL Brasil S.A. ("CL Brasil") (a e b)	-	50,00	50,00	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail") (b)	100,00	-	100,00	-
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
EDSP66 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("EDSP66")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("EDSP74")	100,00	-	100,00	100,00
Anwold Malls Corporation ("Anwold")	100,00	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	100,00	-	100,00	100,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP")	-	33,33	33,33	33,33
ATOW Administradora de Torres Ltda. ("ATOW")	100,00	-	100,00	-
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRIP")	100,00	-	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda. ("DV Brasil") (b)	-	100,00	100,00	-
Market Place Torres Ltda. ("MPT") (d)	100,00	-	100,00	-
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda. ("AEST") (e)	100,00	-	100,00	100,00

(a) Os componentes de ativo, passivo, receitas e despesas das controladas em conjunto AGSC, WTORRE e CL Brasil foram incluídos proporcionalmente à participação da controladora no capital social destas, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.

(b) Participação adquirida em 2 de setembro de 2011.

(c) O estudo de avaliação que serviu como base para a alocação do ágio/deságio foi finalizado em 31 de dezembro de 2011. A

## Notas Explicativas

Companhia reconheceu retrospectivamente os ajustes aos valores registrados quando da aquisição, como se a combinação de negócios tivesse sido completada na data de aquisição, conforme descrito na nota explicativa nº 8. A empresa foi incorporada em 31 de dezembro de 2011 pela controlada Amuco.

(d) Controlada constituída a partir da cisão de ativos líquidos da MPPart em agosto de 2011.

(e) A controlada iniciou as atividades em 2011.

Entre as principais eliminações e reclassificações no processo de elaboração da consolidação estão:

- Saldo das contas de ativos e passivos entre a controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações.
- Participações no patrimônio líquido e no lucro líquido das controladas.
- Lucros não realizados entre a Companhia e controladas, quando aplicável.
- Reclassificação das parcelas do ágio atribuíveis, às propriedades para investimento e aos ativos intangíveis.
- Destaque das parcelas do lucro líquido e do patrimônio líquido referentes às participações dos acionistas não controladores.

Não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado da controladora e do consolidado.

### y) Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre ela, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo dos serviços prestados e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos e a depreciação e amortização) e pelo valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

### z) Novas normas, alterações e interpretações de normas

#### IFRSs novas e revisadas adotadas sem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As IFRSs novas e revisadas a seguir foram adotadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior; no entanto, poderá afetar a contabilização de transações ou acordos futuros.

- Modificações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras (como parte das Melhorias às IFRSs emitidas em 2010) - esclarecem que uma entidade pode optar por divulgar

## Notas Explicativas

uma análise de outro resultado abrangente por item na demonstração das mutações do patrimônio líquido ou nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

- IAS 24 - Divulgações de Partes Relacionadas (já adotada pelo CPC): IAS 24 (revisada em 2009) modificou dois aspectos: (a) IAS 24 (revisada em 2009) introduz a isenção parcial das exigências de divulgação para entidades governamentais; e (b) IAS 24 (revisada em 2009) alterou a definição de parte relacionada.
- Modificações à IAS 32 - Classificação de Direitos: tratam da classificação de certos direitos denominados em uma moeda estrangeira como instrumentos patrimoniais ou passivos financeiros.
- Modificações à IFRIC 14 - Pagamentos Antecipados de Exigência Mínima de Financiamento - as modificações determinam, entre outros aspectos, quando as restituições ou reduções de contribuições futuras devem ser consideradas como disponíveis de acordo com a IAS 19.58.
- IFRIC 19 - Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos Patrimoniais - fornece orientação sobre como contabilizar a extinção de um passivo financeiro por meio da emissão de instrumentos patrimoniais.
- Modificações à IFRS 3 - Combinações de Negócios - esclarece que a opção de avaliar participações minoritárias na data da aquisição estará disponível apenas no caso de participações minoritárias que representem participações minoritárias atuais que deem a seus detentores direito à participação proporcional no acervo líquido da entidade em caso de liquidação. Todos os demais tipos de participações minoritárias são avaliados ao valor justo na data da aquisição, a menos que outras normas exijam que uma outra base de avaliação seja utilizada. Além disso, a IFRS 3 foi modificada para fornecer maiores orientações acerca da contabilização da compensação com base em ações detidas pelos empregados da adquirida.

### Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

- Modificações à IFRS 7 - Divulgações - Transferências de Ativos Financeiros (1) - aumentam as exigências de divulgação das transações envolvendo ativos financeiros. Essas alterações pretendem proporcionar maior transparência às exposições de risco quando um ativo financeiro é transferido, mas o transferente continua retendo um certo nível de exposição ao ativo. As alterações também exigem a divulgação da transferência de ativos financeiros quando não forem igualmente distribuídos no período.
- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (2) - introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. O efeito mais significativo decorrente da aplicação da nova norma refere-se à contabilização das variações no valor justo de um passivo financeiro (designado ao valor justo através do resultado) atribuíveis a mudanças no risco de crédito daquele passivo. Assim, a variação no valor justo do passivo financeiro atribuível a mudanças no risco de crédito daquele passivo é reconhecida em “Outros resultados abrangentes”, a menos que o reconhecimento dos efeitos das mudanças no risco de crédito do passivo em “Outros resultados abrangentes” resulte em ou aumente o descasamento contábil no resultado.
- IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas (2) - substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas que tratam das demonstrações financeiras consolidadas. A SIC-12 - Consolidação - Sociedades de Propósito Específico foi eliminada com a emissão da IFRS 10. A IFRS 10 inclui uma nova definição de controle.

## Notas Explicativas

- IFRS 11 - Acordos de Participação - substitui a IAS 31 - Participações em “Joint Ventures” e aborda como um acordo de participação em que duas ou mais partes têm controle conjunto deve ser classificado.
- IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades (2) - é uma norma de divulgação aplicável a entidades que possuem participações em controladas, acordos de participação, coligadas e/ou entidades estruturadas não consolidadas. De um modo geral, as exigências de divulgação de acordo com a IFRS 12 são mais abrangentes do que as normas atuais.
- IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo (2) - apresenta uma fonte única de orientação para as mensurações e divulgações acerca das mensurações do valor justo.
- Modificações à IAS 1 - Apresentação dos Itens de Outro Resultado Abrangente - (3) permitem apresentar o resultado e outros resultados abrangentes em uma única demonstração ou em duas demonstrações separadas e consecutivas. No entanto, as modificações à IAS 1 exigem divulgações adicionais na seção de outros resultados abrangentes de forma que os itens de outros resultados abrangentes sejam agrupados em duas categorias: (a) itens que não serão reclassificados posteriormente ao resultado; e (b) itens que serão reclassificados posteriormente ao resultado de acordo com determinadas condições. O imposto de renda sobre os itens de outros resultados abrangentes será destinado da mesma forma.
- IAS 19 (revisada em 2011) - Benefícios a Empregados (2) - altera a contabilização dos planos de benefícios definidos e dos benefícios de rescisão.
- IAS 27 (revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas (2) - refletem modificações da contabilização de participação não controladora (minoritária) e tratam principalmente da contabilização de modificações de participações societárias em subsidiárias feitas posteriormente à obtenção do controle, da contabilização de perda de controle de subsidiárias e da alocação de lucro ou prejuízo a participações controladoras e não controladoras em uma subsidiária.
- IAS 28 (revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e “Joint Ventures” (2): As alterações introduzidas à IAS 28 tiveram como objetivo esclarecer: (i) que um investimento em uma associada deve ser tratado como um ativo único para efeitos dos testes de “impairment” de acordo com a IAS 36 - “Impairment” de Ativos; (ii) que qualquer perda por “impairment” a ser reconhecida não deverá ser alocada a ativos específicos (especificamente ao ágio); e (iii) que as reversões de “impairment” são registradas como um ajuste ao valor contábil da associada desde que, e na medida em que, o valor recuperável do investimento aumente.

(1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2011.

(2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

(3) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2012.

A Administração avaliou as novas normas e não espera efeitos significativos sobre os valores reportados, exceto quanto à adoção das IFRS 10 e IFRS 11, sendo possível que a companhia não possa mais consolidar de forma proporcional algumas de suas controladas em conjunto. No entanto, a administração ainda não completou a análise detalhada do impacto da aplicação dessas normas e, por conseguinte, ainda não quantificou os possíveis efeitos nas demonstrações financeiras.

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Caixa e bancos	2.392	16.578	7.685	33.258
Aplicações financeiras (*)	-	42.461	-	52.083
Títulos disponíveis para negociação (**)	683.635	504.046	713.803	542.905
	<u>686.027</u>	<u>563.085</u>	<u>721.488</u>	<u>628.246</u>

(\*) Aplicações financeiras anteriormente mantidas na Caixa Econômica Federal - CEF com liquidez diária e taxa de remuneração pelo Certificado de Depósito Interbancário - CDI, com juros médios de 11,47% até julho de 2011 (8,35% em 2010). Apesar de essas aplicações financeiras atenderem a compromissos de caixa de curto prazo, a Administração manteve volumes mínimos aplicados para cobrir perdas em processos judiciais.

(\*\*) São representados por fundo de investimento, composto substancialmente por fundos de renda fixa, com liquidez diária e rendimentos médios de 11,81% ao ano (9,75% ao ano em 2010). Sobre esses fundos é garantido resgate imediato, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

A composição dos fundos de investimento, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	232.340	146.953	242.592	158.282
Debêntures	71.188	33.177	74.330	35.735
Letras financeiras do Tesouro - LFT	183.397	227.202	191.490	244.718
Letras do Tesouro Nacional - LTN	38.682	7.567	40.389	8.151
Notas do Tesouro Nacional - NTN	18.903	81.020	19.737	87.266
Letras financeiras	134.530	8.127	140.467	8.753
Outros	4.595	-	4.798	-
	<u>683.635</u>	<u>504.046</u>	<u>713.803</u>	<u>542.905</u>

**4. ALUGUÉIS E OUTRAS CONTAS A RECEBER**

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Aluguéis a receber	32.268	31.325	57.396	66.408
Coparticipação a receber (i)	1.648	2.145	25.858	3.339
Outras (ii)	2.493	3.980	46.650	30.403
	36.409	37.450	129.904	100.150
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.091)	(5.542)	(10.937)	(9.050)
	30.318	31.908	118.967	91.100
Circulante	30.316	31.908	90.021	70.319
Não circulante	2	-	28.946	20.781

(i) Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As coparticipações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado conforme o prazo do aluguel do lojista.

(ii) Representadas substancialmente por vendas de imóveis realizadas pelas controladas CS41 e SCRP no consolidado.

A composição por idade de vencimento dos valores a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
A vencer	27.382	26.337	111.355	82.615
Vencidas até 30 dias	972	1.959	2.596	2.491
Vencidas de 31 a 60 dias	343	553	1.077	742
Vencidas de 61 a 90 dias	214	398	458	499
Vencidas há mais de 90 dias	7.498	8.203	14.418	13.803
	36.409	37.450	129.904	100.150

Os aluguéis e outras contas a receber são apresentados pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	Controladora	Consolidado
	31.12.2011	31.12.2011
Saldo em 31 de dezembro de 2010	5.542	9.050
Constituições, líquidas de reversões e baixas definitivas	549	1.887
Saldo em 31 de dezembro de 2011	6.091	10.937

**5. IMPOSTOS A RECUPERAR E CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS**

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Imposto de renda e contribuição social diferidos (*)	9.189	8.822	9.535	8.822
Imposto de renda e contribuição social antecipados	3.975	3.861	4.340	3.938
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	13.750	7.636	14.350	8.069
Outros impostos a recuperar	307	1.127	896	1.582
	<u>27.221</u>	<u>21.446</u>	<u>29.121</u>	<u>22.411</u>
Circulante	18.032	12.624	19.586	13.589
Não circulante	9.189	8.822	9.535	8.822

(\*) A Companhia registrou a totalidade dos créditos fiscais diferidos decorrentes principalmente de diferenças temporárias.

O total dos créditos tributários sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não reconhecidos no consolidado é de R\$1.692 (R\$1.684 em 31 de dezembro de 2010), em virtude de determinadas controladas não apresentarem histórico de lucro tributável.

**6. EMPRÉSTIMOS A RECEBER**

Referem-se a valores a serem ressarcidos por outros empreendedores, em decorrência dos gastos incorridos na ampliação de empreendimentos, com incidência de juros de mercado.

**7. PARTES RELACIONADAS**

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.

**Saldos e transações com partes relacionadas**

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 estão assim representados:

**a) Saldos**

**Notas Explicativas**

	Encargos remuneratórios	Controladora		Consolidado	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Ativo circulante:					
Dividendos a receber de controlada:					
Iguatemi Estacionamento Ltda.		540	17	-	-
Amuco Shopping S.A.		8.538	6.469	-	-
Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda.		4.661	8.040	-	-
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.		1.958	3.000	-	-
Leasing Mall Comercialização, Assessoria e		-	3.468	-	-
Market Place Participações e Empr. Imobiliários Ltda.		2.860	-	-	-
Market Place Torres Ltda.		521	-	-	-
EDSP74 Participações e Empreendimentos Imobiliários		1.746	-	-	-
AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda.		2.198	-	-	-
SISP Participações S.A		-	3.014	-	-
Total de dividendos a receber		23.022	24.008	-	-
Total do ativo circulante		23.022	24.008	-	-
Ativo não circulante:					
Créditos com partes relacionadas:					
Com controladas e controladas em conjunto:					
Anwold Malls Corporation (ii)	12% a.a	12.257	10.928	-	-
Créditos com partes relacionadas:					
Com acionista controlador:					
La Fonte Telecom S.A. (ii)	Variação cambial + 4,92% a.a.	-	-	14.489	12.682
Com outras partes relacionadas:					
Shopping Center Iguatemi São Paulo (ii)		-	236	-	-
Outras partes relacionadas		2.890	1.244	4.732	61
Total de créditos com partes relacionadas		15.147	12.408	19.221	12.743
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)					
IESC Participações S.A.		-	2	-	-
Iguatemi Estacionamento Ltda.		-	4	-	-
Rio Pinheiros Diversões Ltda.		-	208	-	-
CSC41 Participações Ltda.		-	11.633	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.		-	5.739	-	-
CSC61 Participações Ltda.		-	150	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.		1.500	-	-	-
EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	2.050	-	-
WTORRE São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)		-	-	19.420	2.860
WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.		93.990	19.484	-	-
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital		95.490	39.270	19.420	2.860
Total do ativo não circulante		110.637	51.678	38.641	15.603
Total de créditos com partes relacionadas		133.659	75.686	38.641	15.603

**Notas Explicativas**

## Passivo circulante:

## Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar:

## Acionistas controladores:

La Fonte Telecom S.A.	329	328	329	328
Jereissati Participações S.A.	19.121	19.072	19.121	19.072

## Minoritários:

Acionistas não controladores	16.635	16.592	16.635	16.592
------------------------------	--------	--------	--------	--------

Total de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	36.085	35.992	36.085	35.992
---	--------	--------	--------	--------

Total do passivo circulante	36.085	35.992	36.085	35.992
-----------------------------	--------	--------	--------	--------

## Passivo não circulante:

## Débitos com partes relacionadas:

## Com controladas:

Anwold Malls Corporation (ii)	5,91% a.a.+ variação cambial	7.772	6.659	-	-
-------------------------------	---------------------------------	-------	-------	---	---

EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	255	-	-
--	--	---	-----	---	---

Outras partes relacionadas		420	-	-	-
----------------------------	--	-----	---	---	---

Total dos débitos com partes relacionadas		8.192	6.914	-	-
---	--	-------	-------	---	---

## Com acionista controlador:

Jereissati Participações S.A. (iii)	IGP-DI	-	40.095	-	40.095
		-	40.095	-	40.095

Total do passivo não circulante		8.192	47.009	-	40.095
---------------------------------	--	-------	--------	---	--------

Total de débitos com partes relacionadas		44.277	83.001	36.085	76.087
--	--	--------	--------	--------	--------

- (i) A rubrica “Adiantamentos para futuro aumento de capital” não está sujeita a encargos financeiros.
- (ii) Referem-se a mútuos para financiamento do capital de giro, a serem restituídos até junho de 2014.
- (iii) Em 15 de julho de 1994, a Jereissati Participações S.A. celebrou Escritura Particular de Emissão de Debêntures tendo como agente fiduciário a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em que a Companhia e a Itaboraí Participações S.A. são intervenientes, por meio da qual foram emitidas 5.000 debêntures simples, não conversíveis em ações da Jereissati Participações S.A., com valor de emissão de R\$55.000, e valor nominal de R\$11, com rendimento de 0,01% do montante da receita líquida mensal proveniente do Shopping Center Iguatemi Rio, garantido pelas intervenientes, na qualidade de fiadoras e principais pagadoras. Na mesma data, a Companhia celebrou, na qualidade de mutuária, com a Jereissati Participações S.A., na qualidade de mutuante, Contrato de Repasse de Recursos captados pela Jereissati Participações S.A. com a emissão das debêntures. Em julho de 2011, as partes decidiram liquidar o referido contrato pelo montante de R\$32.700, o que representou um ganho de R\$18.700 para a Companhia, contabilizados como outras receitas operacionais no exercício de 2011, os honorários advocatícios pagos, de R\$3.500, foram contabilizados na rubrica de despesas administrativas.
- (iv) Refere-se a desembolsos efetuados pela Companhia na construção do JK Iguatemi.

## Notas Explicativas

### b) Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST Administradora de Estacionamento	(354)	-	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (iii)	(589)	-	-	-
Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(2.217)	(6.466)	-	-
Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(8.270)	(8.682)	-	-
	<u>(11.430)</u>	<u>(15.148)</u>	-	-
Serviços prestados pela controladora:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	<u>(1.170)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.170)</u>	<u>(1.560)</u>
Receitas financeiras:				
Mútuos com acionista:				
La Fonte Telecom S.A.	-	-	2.024	573
	-	-	<u>2.024</u>	<u>573</u>
Mútuos com controladas:				
SISP Participações S.A.	-	104	-	-
Anwold Malls Corporation	1.330	1.186	-	-
Outras	-	-	-	-
	<u>1.330</u>	<u>1.290</u>	-	-
Mútuos com partes relacionadas:				
Grande Moinho Cearense S.A.	-	197	-	197
	<u>1.330</u>	<u>1.487</u>	<u>2.024</u>	<u>770</u>
Despesas financeiras:				
Mútuos com acionistas:				
Anwold Malls Corporation	(1.118)	(1.913)	-	-
Jereissati Participações S.A.	-	(5.572)	-	(5.572)
	<u>(1.118)</u>	<u>(7.485)</u>	-	<u>(5.572)</u>

- (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 Jereissati 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 os shopping centers 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

## Notas Explicativas

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 baseado em ações (ii)	2.136	183
	<u>7.973</u>	<u>5.197</u>

(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 contraído 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 SCESSP, 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”)

## Notas Explicativas

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 Alliegro Imóveis Ltda.).

### Iguatemi Estacionamentos Ltda. (“IESTA”) e IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. (“IESTAPA”)

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”)

## Notas Explicativas

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 e administração 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 adquiridos	7.242
Preço de compra considerado	(9.200)
Ágio	<u>(1.958)</u>

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.

### Anwold Malls Corporation (“Anwold”)

A controlada é uma subsidiária integral sediada nas Ilhas Cayman e tem por objetivo, irrestrito 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”)

## Notas Explicativas

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, boliche e equipamentos congêneres; (ii) a exploração de estacionamento; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista. Atualmente está sem operação.

### SCIRP Participações Ltda. (“SCRIP”)

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 deterá 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 SCESS, 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

**Notas Explicativas**

	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
	<u>912.019</u>	<u>724.184</u>	<u>979</u>	<u>924</u>

**(a) Composição dos ágios**

	Controladora			
	31.12.2011		31.12.2010	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (**)	14.025	(2.221)	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (**)	89.608	(13.243)	76.365	76.365
Ágio na aquisição de participações (*)	<u>64.302</u>	<u>(4.143)</u>	<u>60.159</u>	<u>55.338</u>
	<u>167.935</u>	<u>(19.607)</u>	<u>148.328</u>	<u>143.507</u>

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

	31.12.2011		31.12.2010	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
	Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(1.292)	27.519
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (ii)	30.058	(2.851)	27.207	27.623
Ágio na emissão de ações - Wtorre (iii)	<u>5.433</u>	<u>-</u>	<u>5.433</u>	<u>-</u>
	<u>64.302</u>	<u>(4.143)</u>	<u>60.159</u>	<u>55.338</u>

(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 participação das investidas Lasul e SISP e têm com fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Classificados como intangível no consolidado.

**(b) Remensuração de ativos**

**Notas Explicativas**

	31.12.2011		
	Custo	Amortização acumulada	Líquido
Remensuração na aquisição da RAS (i)	10.289	(229)	10.060
	<u>10.289</u>	<u>(229)</u>	<u>10.060</u>

- (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)
	<u>(5.986)</u>
Valor justo dos ativos adquiridos	6.703
Deságio	<u>717</u>

## (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	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
IESTAPA	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	-
Anwold	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
SCRP	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.

## **Notas Explicativas**

(ii) Cálculo da equivalência patrimonial

**Notas Explicativas**

	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	(854)
EDR47	48.782	29.644	-	-	3.483	2.488
SISP	34.135	28.679	-	-	9.056	9.610
RAS	-	3.313	-	-	880	305
IESTAPA	74	62	-	-	12	(58)
AGSC	64	187	-	-	317	253
MPPart	164.617	287.903	-	-	29.779	30.198
WTORRE (*)	94.626	60.285	-	-	(6.816)	(437)
Anwold	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	-
SCRP	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)
	<u>755.367</u>	<u>581.530</u>	<u>(2.460)</u>	<u>(1.522)</u>	<u>114.918</u>	<u>120.663</u>

(\*) 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	<u>752.907</u>	<u>580.008</u>

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

**Notas Explicativas****9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**Ao custo

	Vida útil média remanescente em anos	Controladora	
		31.12.2011	31.12.2010
Custo	45 (*)	889.112	743.748
Depreciação acumulada		(161.736)	(151.997)
		<u>727.376</u>	<u>591.751</u>
	Vida útil média remanescente em anos	Consolidado	
		31.12.2011	31.12.2010
Custo	45 (*)	2.004.126	1.551.947
Depreciação acumulada		(228.791)	(207.312)
		<u>1.775.335</u>	<u>1.344.635</u>
<u>Ágio por mais-valia de ativos(**)</u>			
Aquisição de 100% da SISP	45 (*)	28.811	28.811
Depreciação acumulada		(1.292)	(1.096)
		<u>27.519</u>	<u>27.715</u>
Aquisição de 100% da Solway	45 (*)	30.058	30.058
Depreciação acumulada		(2.851)	(2.435)
		<u>27.207</u>	<u>27.623</u>
Subscrições de ações da Wtorre Iguatemi	-	5.433	-
Aquisição de 65,14% da RAS	45 (*)	10.289	-
Depreciação acumulada		(229)	-
		<u>10.060</u>	<u>-</u>
		<u>1.845.554</u>	<u>1.399.973</u>

(\*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento foi determinada a partir do histórico e reflete a natureza dos bens e sua utilização pela Companhia.

(\*\*) Conforme mencionado na nota explicativa nº 8.(a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

## Notas Explicativas

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 12.(f) e nº 12.(g), a Companhia obteve financiamento para a construção do SCIBRA e do SCIALPHA e capitalizou os encargos desses financiamentos até o início da operação dos empreendimentos. Até 31 de dezembro de 2011 a Companhia capitalizou o montante de R\$5.780 no consolidado (R\$12.383 em 31 de dezembro de 2010).

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Saldo inicial	591.751	548.176	1.399.973	1.109.326
Adições	145.364	88.125	463.975	310.010
Baixas	-	-	(17)	(2.121)
Transferências (*)	-	(34.950)	3.943	-
Depreciações	(9.739)	(9.600)	(22.320)	(17.242)
Saldo final	<u>727.376</u>	<u>591.751</u>	<u>1.845.554</u>	<u>1.399.973</u>

(\*) R\$3.943 transferidos do imobilizado para propriedade para investimento.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. O valor justo em 31 de dezembro de 2011 era como segue:

Em milhões de reais	31.12.11		
	Shoppings em operação	Shoppings anunciados	Total
Valor de 100% do empreendimento	7.262	1.416	8.678
Participação da Companhia	4.259	959	5.218
ABL total (mil m <sup>2</sup> )	473,8	230,2	704,0
ABL própria (mil m <sup>2</sup> )	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	8,5% - 11% a.a.
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% - 2,5% a.a.

**Notas Explicativas****10. IMOBILIZADO**

	Controladora					
	Taxa anual de depreciação	31.12.2011		31.12.2010		
		%	Custo	Depreciação	Valor	Valor
				acumulada	residual	residual
Instalações, máquinas e equipamentos	10	1.422	(1.357)	65	381	
Móveis e utensílios	10	3.060	(1.177)	1.883	637	
Equipamentos de informática	33,33	6.597	(3.026)	3.571	3.231	
Outros	20	2.325	(2.031)	294	445	
		<u>13.404</u>	<u>(7.591)</u>	<u>5.813</u>	<u>4.694</u>	

	Consolidado					
	Taxa anual de depreciação	31.12.2011		31.12.2010		
		%	Custo	Depreciação	Valor	Valor
				acumulada	residual	residual
Instalações, máquinas e equipamentos	10	7.963	(1.675)	6.288	5.631	
Móveis e utensílios	10	5.122	(1.236)	3.886	638	
Equipamentos de informática	33,33	6.845	(3.153)	3.692	3.240	
Outros	20	8.796	(3.853)	4.943	4.234	
		<u>28.726</u>	<u>(9.917)</u>	<u>18.809</u>	<u>13.743</u>	

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora							
	31.12.09			31.12.10			31.12.2011	
	Valor residual	Adições	Depreciações	Valor residual	Adições	Transferências	Depreciações	Valor residual
Instalações, máquinas e equipamentos	344	99	(62)	381	120	-	(436)	65
Móveis e utensílios	719	21	(103)	637	1.102	151	(7)	1.883
Equipamentos de informática	588	3.040	(397)	3.231	1.197	-	(857)	3.571
Outros	481	152	(188)	445	-	(151)	-	294
	<u>2.132</u>	<u>3.312</u>	<u>(750)</u>	<u>4.694</u>	<u>2.419</u>	<u>-</u>	<u>(1.300)</u>	<u>5.813</u>

**Notas Explicativas**

	Consolidado								
	31.12.09			31.12.10			31.12.2011		
	Valor residual	Adições	Depreciações	Valor residual	Adições	Baixas	Transferências	Depreciações	Valor residual
							(*)		
Instalações, máquinas e equipamentos	3.541	2.324	(234)	5.631	1.122	-	-	(465)	6.288
Móveis e utensílios	792	21	(175)	638	3.258	-	-	(10)	3.886
Equipamentos de informática	1.117	2.524	(401)	3.240	1.359	(2)	-	(905)	3.692
Outros	1.187	3.250	(203)	4.234	4.652	-	(3.943)	-	4.943
	<u>6.637</u>	<u>8.119</u>	<u>(1.013)</u>	<u>13.743</u>	<u>10.391</u>	<u>(2)</u>	<u>(3.943)</u>	<u>(1.380)</u>	<u>18.809</u>

(\*) Saldo transferido para propriedade para investimento.

**11. INTANGÍVEL**

	Controladora			
	31.12.2011		31.12.2010	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Projeto Ícaro (SAP) (*)	10.130	(4.052)	6.078	8.265
Software em desenvolvimento	14.118	-	14.118	7.877
Outros	1.421	(478)	943	659
	<u>25.669</u>	<u>(4.530)</u>	<u>21.139</u>	<u>16.801</u>
	Consolidado			
	31.12.2011		31.12.2010	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	14.025	(2.221)	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A.	89.608	(13.243)	76.365	76.365
Projeto Ícaro (SAP) (*)	10.130	(4.052)	6.078	8.265
Software em desenvolvimento	14.118	-	14.118	7.877
Outros	2.639	(478)	2.161	1.628
	<u>130.520</u>	<u>(19.994)</u>	<u>110.526</u>	<u>105.939</u>

(\*) Implantação do Sistema SAP, cuja amortização, iniciada em 2010, é efetuada linearmente por cinco anos.

A movimentação dos intangíveis é como segue:

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Saldo inicial	16.801	10.878	105.939	100.015
Adições	6.368	8.097	6.618	8.106
Amortizações	(2.030)	(2.174)	(2.031)	(2.182)
Saldo final	21.139	16.801	110.526	105.939

**12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Instituição financeira	Vencimento final	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Em moeda nacional:							
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	Amortizável mensalmente contra parte do aluguel pelo uso do imóvel	IGP-DI		1.866	2.001	1.866	2.001
				1.866	2.001	1.866	2.001
BNDES	16 de maio de 2011	TJLP (*) + 4,40% a.a.	(a)	-	943	-	943
BNDES	15 de outubro de 2012	TJLP (*) + 2,85% a.a.	(b)	2.099	4.618	2.099	4.618
Banco Santander	8 de agosto de 2016	99,00% do CDI	(c)	3.662	4.394	3.662	4.394
Banco Santander	31 de agosto de 2016	TR + 9,52% a.a.	(d)	11.183	13.406	11.183	13.406
Banco Santander	27 de outubro de 2016	TR + 9,51% a.a.	(e)	9.744	11.604	9.744	11.604
Banco Santander	26 de janeiro de 2019	TR + 12,00% a.a.	(f)	83.160	89.989	83.160	89.989
Banco Bradesco	25 de setembro de 2019	TR + 10,50% a.a.	(g)	-	-	86.932	69.263
BNDES	17 de junho de 2017	TJLP + 3,45% e 4,5% a.a.	(h)	-	-	137.142	80.052
BNDES	17 de junho de 2017	4,50% a.a.	(h)	-	-	3.673	742
BNDES	17 de junho de 2017	5,50% a.a.	(i)	2.271	130	2.271	130
BNDES	17 de outubro de 2017	TJLP (*) + 3,82% a.a.	(i)	55.804	20.014	55.804	20.014
Banco Itaú	10 de março de 2020	TR+10,50% a.a.	(j)	53.581	-	53.581	-
Banco Alfa	15 de fevereiro de 2017	TJLP (*) + 4,2% a.a.	(k)	41.333	-	41.333	-
Banco Alfa	15 de fevereiro de 2017	4,50% a.a.	(k)	998	-	998	-
Banco Itaú	15 de fevereiro de 2017	TJLP (*) + 4,2% a.a.	(k)	41.333	-	41.333	-
Banco Itaú	15 de fevereiro de 2017	4,50% a.a.	(k)	998	-	998	-
Banco Itaú	20 de fevereiro de 2021	TR + 10,00% a.a.	(l)	6.378	-	6.378	-
				314.410	147.099	542.157	297.156
Circulante				36.390	19.567	59.185	20.840
Não circulante				278.020	127.532	482.972	276.316

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

## Notas Explicativas

promissória concedida ao BNDES foi avaliada 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 Credere” 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 avaliada 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 acrescidos 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 recai sobre o domínio útil do terreno urbano integrante do Quinhão 3 do Sítio Tamboré 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% ao ano, totalizando 9,45% ao ano, 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 mais 3,82% ao ano, totalizando 9,82% ao ano, 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 de Empreendimento imobiliário com garantia Hipotecária e Outras Avenças, imóvel denominado Condomínio Shopping Center Iguatemi Rio 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% ao ano acima da TJLP mais 1% ao ano, e “B e D”, com taxa de juros incidente de 4,5% ao ano. 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.

## Notas Explicativas

(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 mais 10% ao ano. 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 para 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
	<u>278.020</u>	<u>127.532</u>	<u>482.972</u>	<u>276.316</u>

### 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	<u>314.410</u>	<u>147.099</u>	<u>542.157</u>	<u>297.156</u>

### 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

**Notas Explicativas**

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010
Debêntures 1º emissão	201.388	201.235
Debêntures 2º emissão	340.350	-
	<u>541.738</u>	<u>201.235</u>
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, escriturais, 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 vincendas.

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

## Notas Explicativas

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:

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

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

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

### 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, escriturais, 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 shoppings 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

## Notas Explicativas

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\$12.577.

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
	<u>31.12.2011</u>
Juros Provisionados - CP	13.341
Custo de emissão a apropriar	<u>(764)</u>
Saldo em 31 de dezembro 2011	<u><u>12.577</u></u>

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

	Controladora e Consolidado
	<u>31.12.2011</u>
2015	165.000
2016	<u>165.000</u>
	330.000
Custos de emissão a apropriar	<u>(2.227)</u>
	<u><u>327.773</u></u>

Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

**Notas Explicativas**

	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada (*)	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	<u>541.738</u>	<u>201.235</u>

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

**Notas Explicativas**

	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
	<u>22.387</u>	<u>11.320</u>	<u>45.604</u>	<u>27.188</u>
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
	<u>3.075</u>	<u>2.334</u>	<u>4.944</u>	<u>2.474</u>
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.

## Notas Explicativas

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
Glosa de despesas e tributação de lucros no exterior (iv)	-	5.648	-	5.648
Trabalhistas	44	57	494	222
Outros (v)	1.396	2.759	1.752	8.017
	<u>26.349</u>	<u>61.901</u>	<u>31.014</u>	<u>77.426</u>
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)
	<u>(10.684)</u>	<u>(10.929)</u>	<u>(10.684)</u>	<u>(10.929)</u>
	<u>15.665</u>	<u>50.972</u>	<u>20.330</u>	<u>66.497</u>

#### b) Resumo dos principais processos

##### Cíveis

- (i) O Condomínio Shopping Center Iguatemi ajuizou ação em face da Caixa Econômica Federal - CEF, objetivando 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 vincendas. 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 em períodos anteriores a 1998. Os assessores jurídicos classificam a probabilidade de perda como possível. A Administração, amparada na opinião de

## Notas Explicativas

seus assessores jurídicos internos, entende que a probabilidade de perda é mais provável que sim do que não que existe uma obrigação presente na data do balanço. Em 31 de dezembro de 2011, na controladora, o valor envolvido é de R\$11.625 para a Cofins (R\$11.084 em 31 de dezembro de 2010) e de R\$3.301 para o PIS (R\$3.147 em 31 de dezembro de 2010), e, com base na opinião legal de seus assessores jurídicos, a Companhia registrou provisão para fazer face a eventuais perdas decorrentes do processo. No consolidado, os valores montam a R\$15.267 (R\$14.577 em 31 de dezembro de 2010) para a Cofins e a R\$3.518 (R\$3.355 em 31 de dezembro de 2010) para o PIS. O processo administrativo da Cofins foi julgado na 2ª Instância da esfera administrativa e a Receita perdeu o recurso. Os processos judiciais (execuções fiscais) do PIS e da Cofins estão garantidos com fiança bancária e encontram-se em fase de instrução processual na 1ª Instância.

- (iv) Em 21 de novembro de 2006, a Companhia foi autuada pela Secretaria da Receita Federal em São Paulo por fatos geradores ocorridos no período de 2000 a 2003. Essas autuações totalizam R\$100.234, relativos a imposto de renda, contribuição social, PIS e Cofins. A Companhia apresentou defesa na esfera administrativa obtendo êxito parcial perante o Colégio Recursal e, para os valores cuja probabilidade de perda é considerada provável, havia sido constituída provisão no total de R\$5.815 (R\$5.648 em 31 de dezembro de 2010). Em virtude de um acórdão formalizado pelo CARF (Conselho Administrativo de Recursos Fiscais) favorável a Companhia a provisão foi revertida durante 2011.
- (v) Referem-se a provisões diversas constituídas para fazer face a potenciais perdas com impostos e contribuições como PIS, Cofins, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, que perfazem em 31 de dezembro de 2011, na controladora, o montante total de R\$1.396 (R\$2.759 em 31 de dezembro de 2010) e, no consolidado, de R\$1.752 (R\$8.017 em 31 de dezembro de 2010).

### Trabalhistas

A Companhia e suas controladas são réis em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados e por funcionários de empresas terceirizadas, nos quais figuram como responsável solidária. O total envolvido nos processos é de aproximadamente R\$2.601, cuja probabilidade de perda é considerada como possível pelos assessores jurídicos da Companhia. Para os casos em que a probabilidade de perda é provável, foi constituída provisão, em 31 de dezembro de 2011, de R\$44 na controladora (R\$57 em 31 de dezembro de 2010) e R\$494 no consolidado (R\$222 em 31 de dezembro de 2010).

### Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de dezembro de 2011, os valores estimados de perda totalizam R\$488 na controladora (R\$1.371 no consolidado), R\$1.842 na controladora (R\$1.147 no consolidado) e R\$93 na controladora e consolidado, respectivamente.

### Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Saldo inicial	50.972	54.605	66.497	69.461
Reversões de provisões, líquidas	(36.234)	(6.058)	(47.261)	(5.817)
Encargos financeiros	927	2.425	1.094	2.853
Saldo final	<u>15.665</u>	<u>50.972</u>	<u>20.330</u>	<u>66.497</u>

**16. OUTRAS CONTAS A PAGAR**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Rendimentos de debêntures - Previ-Banerj (a)	-	10.358	-	10.358
Permuta do terreno Alphaville (b)	-	23.434	-	23.434
Contas a pagar terreno Votorantim (c)	-	-	10.531	27.000
Aquisição do terreno Ribeirão Preto (d)	-	-	10.673	-
Taxa de administração a pagar (fração ideal) (e)	1.466	1.200	1.830	1.432
Outras contas a pagar	4.532	7.985	12.211	11.137
	<u>5.998</u>	<u>42.977</u>	<u>35.245</u>	<u>73.361</u>
Circulante	5.332	31.977	24.081	52.742
Não circulante	666	11.000	11.164	20.619

- (a) Refere-se à provisão para garantia de rendimentos da operação de repasse de debêntures mencionada na nota explicativa nº 7.(b).
- (b) Refere-se ao terreno destinado para a construção do SCIALPHA, valor capitalizado em dezembro de 2011.
- (c) Refere-se à compra de um terreno de 50,2 mil m<sup>2</sup>, na cidade de Votorantim, na divisa com Sorocaba. Nesse terreno, a Companhia desenvolverá um novo projeto referente a um shopping, cuja obra ocorrerá em duas fases. Adicionalmente, serão construídas quatro torres comerciais no terreno até 2019.
- (d) Refere-se ao terreno destinado para a construção do empreendimento em Ribeirão Preto mencionado na nota explicativa nº 29.
- (e) Refere-se à fração ideal de taxa administrativa a ser paga pelos shoppings aos seus administradores.

**17. RECEITA DIFERIDA**

Os recursos recebidos pela cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) são contabilizados como receitas a apropriar, líquidas dos impostos e das contribuições incidentes considerando a forma de tributação a que a empresa detentora dos créditos está submetida, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração dos respectivos empreendimentos.

## Notas Explicativas

### 18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### 18.1. Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros. Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, a Companhia e suas controladas não possuíam nenhuma operação em aberto envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas controladas, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

#### 18.2. Instrumentos financeiros por categoria

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

	31.12.2011			31.12.2010		
	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total
<b>Ativo</b>						
Títulos disponíveis para negociação	713.803	-	713.803	594.988	-	594.988
Clientes	101.263	-	101.263	87.611	-	87.611
Outros Contas a Receber	17.704	-	17.704	3.489	-	3.489
Empréstimos a Receber	2.260	-	2.260	1.711	-	1.711
Créditos com Outras Partes Relacionadas	38.641	-	38.641	15.603	-	15.603
Desapropriações a Receber	1.402	-	1.402	1.402	-	1.402
<b>Total</b>	<b>875.073</b>	<b>-</b>	<b>875.073</b>	<b>704.804</b>	<b>-</b>	<b>704.804</b>
<b>Passivos</b>						
Obrigações Trabalhistas	-	15.754	15.754	-	12.968	12.968
Fornecedores	-	20.549	20.549	-	8.741	8.741
Empréstimos e financiamentos	-	542.157	542.157	-	297.156	297.156
Debêntures e encargos	-	541.738	541.738	-	201.235	201.235
Dividendo Mínimo Obrigatório a Distribuir	-	36.085	36.085	-	35.992	35.992
Outros Contas a Pagar	-	35.244	35.244	-	73.361	73.361
Débitos com Controladores	-	-	-	-	40.095	40.095
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.191.527</b>	<b>1.191.527</b>	<b>-</b>	<b>669.548</b>	<b>669.548</b>

#### 18.3. Fatores de riscos

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

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

##### a) Risco de crédito

## Notas Explicativas

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção multiplicado por 12), as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

### b) Risco de liquidez

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

### c) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Caixa, equivalentes de caixa	721.488	628.246
Empréstimos, financiamentos e debêntures	<u>(1.083.895)</u>	<u>(498.391)</u>
Posição Financeira Líquida	<u>(362.407)</u>	<u>129.855</u>
Patrimônio líquido	1.578.694	1.488.258

### d) Risco de variação de preço

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

### e) Risco de taxas de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas controladas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do “swap” divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela

## Notas Explicativas

existência de ativos indexados em CDI.

### f) Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e caixa e equivalentes de caixa

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

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Cenário		
			Base	Adverso	Remoto
Premissas			10,87%	13,59%	16,31%
Santander	“Swap” de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	54	43	33
	Debênture 1ª emissão	Aumento da taxa do CDI	(19.698)	(24.041)	(28.356)
	Debênture 2ª emissão	Aumento da taxa do CDI	(42.122)	(48.094)	(53.986)

O cenário-base reflete as expectativas para 12 meses, a partir da data do balanço, disponibilizadas no mercado financeiro para cálculo dos valores futuros de tais operações, sendo 10,87% ao ano para o CDI. O cenário-base representa as melhores estimativas da Companhia, considerando as informações disponíveis no momento de encerramento das demonstrações financeiras. O cenário adverso considera uma alta do índice variável, de 25%, e o cenário remoto, de 50%.

### g) Valores de mercado

Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, os valores de mercado do caixa e equivalentes de caixa aproximam-se dos valores registrados nas demonstrações financeiras pelo fato de elas estarem atreladas à variação do CDI. Os empréstimos e financiamentos, assim como as debêntures, são mantidos atualizados monetariamente com base em taxas de juros contratadas de acordo com as condições usuais de mercado e, portanto, os saldos a pagar nas datas dos balanços aproximam-se substancialmente dos valores de mercado, mesmo aqueles classificados como “não circulantes”.

Estima-se que os saldos de aluguéis e outras contas a receber e das contas a pagar aos fornecedores, registrados pelos valores contábeis, estejam próximos de seus valores justos de mercado, dado o curto prazo das operações realizadas.

A Companhia e suas controladas aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Isenções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado

**Notas Explicativas**

(ou seja, inserções não observáveis) (Nível 3).

**19. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

a) Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(1.471)	(823)	(28.582)	(22.251)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(7.966)	1.197	(7.839)	533
	<u>(9.437)</u>	<u>374</u>	<u>(36.421)</u>	<u>(21.718)</u>

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	161.375	151.173	188.416	173.318
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota	<u>(54.868)</u>	<u>(51.399)</u>	<u>(64.061)</u>	<u>(58.928)</u>
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	<u>(4.955)</u>	<u>(774)</u>	<u>(4.631)</u>	<u>(3.263)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	<u>(9.437)</u>	<u>374</u>	<u>(36.421)</u>	<u>(21.718)</u>
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 79.255.489 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

## Notas Explicativas

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

#### Ágio 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 constituiu 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 quantia 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.

## Notas Explicativas

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 286.700 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 investimentos em novos shopping centers, como segue:

	<u>R\$</u>
Aplicações de recursos -	
Investimentos em novos shopping centers	
- Shopping Center JK Iguatemi (inauguração em junho de 2012)	7.500
- Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (inauguração em abril de 2013)	154.000
- Shopping Center Iguatemi Esplanada (inauguração em outubro de 2013)	169.600
- Shopping Center Iguatemi S.J. do Rio Preto (inauguração em 2014)	<u>8.900</u>
Total das aplicações	340.000
Fontes de recursos -	
Retenção de lucros	86.700
Outras fontes de financiamento	<u>253.300</u>
Total das fontes de recursos	340.000

### 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 remanescer 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

**Notas Explicativas**

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.

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Lucro líquido do exercício	151.938	151.547
Constituição da reserva legal	<u>(7.598)</u>	<u>(7.577)</u>
Base de cálculo dos dividendos	<u>144.340</u>	<u>143.970</u>
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	<u>(4.080)</u>	<u>(4.343)</u>
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	<u><u>36.085</u></u>	<u><u>35.992</u></u>

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).

## 21. LUCRO POR AÇÃO

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Lucro básico 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:

**Notas Explicativas**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Lucro do exercício atribuível 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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	<u>151.938</u>	<u>151.547</u>	<u>151.938</u>	<u>151.547</u>

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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
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	<u>1.043.000</u>	<u>844.000</u>	<u>1.043.000</u>	<u>844.000</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	<u>80.126.547</u>	<u>80.019.739</u>	<u>80.126.547</u>	<u>80.019.739</u>

**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

## Notas Explicativas

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 estende-se até 28 de setembro de 2012.

<u>Locais segurados</u>	Danos	Lucros	<u>Total</u>
	<u>Materiais</u>	<u>Cessantes</u>	
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	0	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

## Notas Explicativas

quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse 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 contingentes 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:

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Shopping Center Iguatemi São Paulo	57.649	51.187	72.626	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 estacionamento	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	145.638	124.399	329.522	263.579

**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

**Notas Explicativas**

	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
	<u>54.114</u>	<u>68.610</u>	<u>122.724</u>	<u>107.958</u>

## b) 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
	<u>89.469</u>	<u>79.354</u>	<u>168.823</u>	<u>131.037</u>

## 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
	<u>92.674</u>	<u>57.391</u>	<u>102.605</u>	<u>62.932</u>

**Notas Explicativas**

	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)
	<u>(103.425)</u>	<u>(51.013)</u>	<u>(123.482)</u>	<u>(54.110)</u>
	<u>(10.751)</u>	<u>6.378</u>	<u>(20.877)</u>	<u>8.822</u>

**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.

**27. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS****a) Plano de previdência complementar privada**

A Companhia mantém plano de previdência complementar na Unibanco-AIG - Previdência Prever de contribuição definida. Esse plano é opcional aos funcionários, e a Companhia contribui com 100% do valor mensal.

A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$1.517 (R\$243 em 31 de dezembro de 2010).

**b) Plano Iguatemi de Bonificação**

A Companhia possui plano de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais a todos os seus empregados.

No exercício de 2011, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$4.124. Os pagamentos são feitos anualmente, parte mediante depósito em conta de previdência privada.

No exercício de 2011, o valor provisionado foi de R\$3.531 (R\$6.196 em 31 de dezembro de 2010)

**c) Plano de remuneração baseado em ações**

A Companhia homologou na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de novembro de 2006 o Plano de Opção de Aquisição de Ações ("Plano") para funcionários pré-selecionados, com o objetivo de

## Notas Explicativas

retê-los e incentivá-los a contribuir em prol dos interesses e objetivos da Companhia e de seus acionistas. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, que se reúne periodicamente, revisando os termos, os funcionários a serem beneficiados e o preço pelo qual as ações serão adquiridas.

### Critérios gerais dos programas de outorga

#### Programa 2007

Em 22 de março de 2007, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2007 (“Programa 2007”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.

O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2007, na data de outorga, é de R\$27,00 por ação, correspondente ao preço de emissão da ação na oferta pública inicial de nossas ações na BM&FBOVESPA, ao qual foi aplicado um desconto de 10%, nos termos do Programa 2007. O Preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

#### Programa 2008

Em 18 de março de 2008, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2008 (“Programa 2008”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.

O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2008, na data de outorga, é de R\$27,56 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de aprovação do Programa 2008. O Preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Em 2011, não foram outorgadas nenhuma Opções de Compra de Ações novas.

### Evolução dos planos de opção de compra de ações no exercício

Para os exercícios de 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 respectivamente, segue um resumo da evolução dos planos de opção de compra de ações:

	31.12.2011		31.12.2010	
	Número de opções	Preço de exercício médio ponderado	Número de opções	Preço de exercício médio ponderado
Opções em circulação no início do exercício	1.072.000	R\$ 28,41	1.069.000	R\$ 27,22
Opções concedidas	-	-	176.000	R\$ 28,11
Opções exercidas	(29.000)	R\$ 29,28	(128.800)	R\$ 28,24
Opções canceladas	(11.800)	R\$ 29,95	(44.200)	R\$ 27,97
Opções em circulação no fim do exercício	1.038.200	R\$ 29,42	1.072.000	R\$ 28,41

## Notas Explicativas

### Opções em circulação no final do período

As opções de compra de ações em circulação no final de cada período têm as seguintes características:

DATA	Opções em circulação			
	Opções não exercidas no fim do período	Vida remanescent e contratual (meses)	Faixa de preço de exercício (em R\$)	Opções exercíveis no fim do período
31 de dezembro de 2011	1.038.200	36	27,90 - 29,80	657.800
31 de dezembro de 2010	1.072.000	48	26,95 - 28,79	460.000

### Impactos no resultado e no patrimônio líquido

A despesa registrada relativa aos planos de opção de compra de ações foi de R\$2.864 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (R\$586 em 31 de dezembro de 2010), incluindo ajustes de R\$2.136 no resultado e de R\$5.068 no patrimônio líquido referente aos exercícios de 2007 a 2010.

Para o cálculo da despesa, foi utilizada uma taxa esperada de cancelamento das opções de 5%.

O valor justo das opções foi estimado utilizando-se um modelo de avaliação “Black-Scholes”. Para o prazo de vida das opções foi utilizado o prazo médio entre a data de aquisição das opções e o prazo máximo para exercício. A hipótese de volatilidade esperada foi determinada com base numa ponderação entre:

- A volatilidade histórica, no período entre a data de oferta pública inicial e a data da outorga, da ação do Grupo Iguatemi; e
- A volatilidade histórica, num período de 4 anos anteriores à data da outorga, de um painel de empresas internacionais com características similares ao Grupo Iguatemi.

## 28. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

### a) Caixa e equivalentes de caixa

A composição do caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa nº 3.

### b) Informações suplementares

No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram pagos R\$66.905 de juros (R\$84.715 no consolidado).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram pagos R\$34.557 de juros (R\$37.775 no consolidado).

Os juros pagos no exercício são provenientes de recursos captados para construção e ampliação dos ativos permanentes.

## Notas Explicativas

### c) Transações não caixa

Em 31 de dezembro de 2011, as transações não caixa são as seguintes:

- (i) A Companhia capitalizou o montante R\$5.780 no consolidado (não houve capitalização de juros na controladora), conforme mencionado na nota explicativa nº 9.
- (ii) A Companhia efetuou aumento de capital em suas investidas, mediante à capitalização de AFAC, no valor de R\$19.790.

Em 31 de dezembro de 2010, as transações não caixa são as seguintes:

- (i) A Companhia efetuou aumento de capital em sua investida CS41, mediante à integralização de terrenos anteriormente registrados em seu imobilizado, no valor de R\$34.950.
- (ii) Conforme mencionado na nota explicativa nº11, até 31 de dezembro de 2010 a Companhia capitalizou o montante de R\$2.532 (R\$12.383 no Consolidado).
- (iii) Adiantamentos para futuro aumento de capital na investida WTorre Iguatemi, nos valores de R\$1.600, R\$ 441 e R\$28.000, capitalizados em 30 de abril de 2010, 22 de setembro de 2010 e 7 de dezembro de 2010, respectivamente. Deste último, R\$8.464 corresponderam a gastos incorridos em 2009.
- (iv) A Iguatemi adquiriu um terreno na região de Votorantim por R\$30.000 (nota explicativa nº16). No exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou pagamentos de R\$3.000.

## 29. COMPROMISSOS ASSUMIDOS

Em março de 2007, a Companhia acordou com a WTORRE os termos e as condições gerais que nortearão o desenvolvimento, a implementação e a exploração conjunta de um shopping center, que será administrado pela Iguatemi, localizado na Avenida das Nações Unidas, esquina com a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, na cidade de São Paulo - SP. O investimento total estimado é de aproximadamente R\$322.300. A inauguração está prevista para abril de 2012.

Em maio de 2008, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, em conjunto com o grupo empreendedor do complexo Condomínio Residencial Vila do Golfe. O acordo prevê a construção de um shopping center anexo ao Condomínio, em uma área destacada de 100.000 m<sup>2</sup>, pertencente à região de alto potencial de crescimento e adensamento populacional, principalmente das classes A e B. Em junho de 2011, a Companhia divulgou as novas premissas do empreendimento, que terá 41,1 mil m<sup>2</sup> de ABL e será inaugurado em abril de 2013. O investimento total previsto é de R\$269.000.

Em julho de 2008, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de Jundiaí, no Estado de São Paulo, em conjunto com o Grupo F. A. Oliva, por meio da empresa Oliva OS Administração de Bens Ltda. O projeto contempla, além do shopping center, torres comerciais e um complexo residencial de alto padrão. A área total do terreno é de 225.000 m<sup>2</sup>, sendo 103,5 mil m<sup>2</sup> destinados à construção do shopping. A Companhia terá uma participação de 79% no shopping center e será responsável pelo desenvolvimento e pela administração deste. O investimento total está estimado em R\$112.200.

Em 22 de fevereiro de 2010, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de São José do Rio Preto, no Estado de São Paulo. O shopping terá 34,6 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável e o terreno

## Notas Explicativas

destinado ao empreendimento é de 100 mil m<sup>2</sup>. A Companhia terá 88% do shopping e será responsável pelo desenvolvimento, pela comercialização e pela administração do futuro shopping. Em virtude do acordo de permuta do terreno, a Iguatemi arcará com 100% do investimento do projeto, estimado em R\$135.100. O shopping tem inauguração prevista para 2014.

Em janeiro de 2011, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de Votoratim, no Estado de São Paulo. O shopping terá 43.900 m<sup>2</sup> de área bruta locável, com expansão prevista para 2018 que adicionará mais 13.700 m<sup>2</sup> de ABL. A Companhia terá 100% do shopping e será responsável pelo desenvolvimento, pela comercialização e pela administração do futuro shopping. O shopping tem inauguração prevista para 2013.

### 30. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em fevereiro de 2012, a Iguatemi concluiu a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, via Instrução CVM nº 476/2009, no valor de R\$300.000. As debêntures são simples, quirografárias e não conversíveis em ação, com vencimento de 50% no 5º ano (2017) e 50% no 6º ano (2018). A remuneração é CDI mais 1,0% ao ano, com pagamento de juros semestrais.

Em fevereiro de 2012 a Companhia anunciou a expansão do Shopping Iguatemi Campinas que atingirá 107,6 mil m<sup>3</sup> de área comercial totalizando 390 lojas. Essa expansão irá adicionar 17.698 m<sup>3</sup> de ABL e terá 125 lojas. A inauguração prevista será em março de 2014.

### 31. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 8 de março de 2012 e para remissão em 18 de janeiro de 2013, pelas razões apresentadas na nota explicativa nº 32.

### 32. REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 estão sendo reapresentadas para contemplar ajuste na quantidade de ações ordinárias que passou de 79.219.489 para 79.255.489, para a inclusão do orçamento de capital na nota explicativa nº 20 e para inclusão do parecer do conselho fiscal.

## Proposta de Orçamento de Capital

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2012 e propõe que o saldo remanescente do lucro do exercício de 2011, no montante de R\$ 86.734.000,00 (oitenta e seis milhões, setecentos e trinta e quatro mil reais) seja alocado na reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem como objetivo atender parcialmente às necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings, como segue:

	<b>R\$ milhões</b>
<b>Aplicações</b>	
Investimentos em novos shopping centers	
- Shopping Center JK Iguatemi (inauguração jun/2012)	7,5
- Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (inauguração abr/13)	154,0
- Shopping Center Iguatemi Esplanada (inauguração out/13)	169,6
- Shopping Center Iguatemi S.J. do Rio Preto (inauguração 2014)	8,9
<b>Total das aplicações</b>	<b>340,0</b>
<b>Fontes</b>	
Retenção de lucros	86,7
Outras fontes de financiamento	253,3
<b>Total das fontes</b>	<b>340,0</b>

## Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

### 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 do 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.

#### Ênfases

##### Avaliação de investimentos

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

##### Reapresentação das demonstrações financeiras

Conforme descrito na nota explicativa nº 32, a Companhia está reapresentando as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, para contemplar ajustes e aprimoramentos na nota explicativa nº 20.

#### Outros assuntos

**Demonstrações do valor adicionado**

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA"), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, elaboradas sob a responsabilidade de sua Administração, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras, e considerada informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 18 de janeiro de 2013

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Ismar de Moura  
Auditores Independentes Contador  
CRC nº 2 SP 011609/O-8 CRC nº 1 SP 179631/O-2

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

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 Informações Trimestrais e, com base no Parecer dos Auditores Independentes, a Deloitte Touche Thomatsu 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 Assembléia Geral Ordinária dos acionistas.

São Paulo, 8 de março de 2012

Aparecido Carlos Correia Galdino  
Conselheiro Fiscal

Jorge Moyses Dib Filho  
Conselheiro Fiscal

Maria José Fernandes Cerqueira de Almeida  
Conselheira Fiscal

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2011.

São Paulo, 18 de janeiro de 2013

Carlos Jereissati  
Presidente

Cristina Anne Betts  
Diretora Financeira e de Relações com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2011.

São Paulo, 18 de janeiro de 2013

Carlos Jereissati  
Presidente

Cristina Anne Betts  
Diretora Financeira e de Relações com Investidores

## Motivos de Reapresentação

Versão	Descrição
2	- Correção da quantidade de ações na nota explicativa nº 20 "Patrimônio Líquido - Controladora", item (a) "Capital Social"; - Inclusão do parecer do Conselho Fiscal, devido não ter sido apresentado anteriormente.