IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

PRESS RELEASE

# Receita líquida cresce +28,0% em relação ao 1T13

**São Paulo, 06 de Maio de 2014** – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [Bovespa: IGTA3], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2014 (1T14). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais mil, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação a consolidação proporcional de 50% detida pela Iguatemi no Shopping Center JK Iguatemi que está refletida gerencialmente nestes números para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia.
As informações gerenciais da Companhia, baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas, foram elaboradas de forma a refletir e consolidar a participação de 50,0% detida pela Iguatemi no JK Iguatemi. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentários na seção Apêndices. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

**Teleconferência sobre os Resultados do 1T14**

**Teleconferência em Português**
07 de Maio de 2014
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

Replay: +55(11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

**Teleconferência em Inglês**
07 de Maio de 2014
11h30 (horário de Brasília)
10h30 (US EST)
Tel.: +1(412) 317-6776
Senha: Iguatemi

Replay: +1(412) 317-0088
Senha: 10019923- Disponível por 7 dias

**Equipe de RI:**
Cristina Betts: CFO e DRI
Gunther Schrappe: Estratégia/RI
Bruno Carobrez: RI

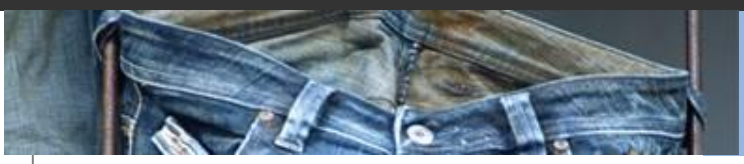
Tel.: (11) 3137-6877/6872
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br

**DESTAQUES DO 1T14**

- As vendas totais atingiram R$ 2,3 bilhões no trimestre, crescimento de 17,7% em relação ao mesmo período do ano anterior
- As vendas mesma área cresceram 7,6%, acima do crescimento de vendas mesmas lojas que cresceram 7,4% em relação ao ano anterior
- Os aluguéis mesmas áreas cresceram 10,8%, acima dos aluguéis mesmas lojas que cresceram 9,2% em relação ao mesmo período de 2013
- A Receita Líquida atingiu R$ 131,2 milhões no primeiro trimestre de 2014, +28,0% em relação ao 1T13
- O EBITDA atingiu R$ 98,5 milhões no 1T14, 20,1% acima do 1T13
- O lucro líquido atingiu R$ 48,1 milhões e o FFO atingiu R$ 66,7 milhões no 1T14
- Anúncio da construção do 3º Premium Outlet da Iguatemi (iFashion Outlet de Florianópolis, em Tijucas, Santa Catarina), com 30,0 mil m² de ABL, com previsão de inauguração para out/2015
- Renegociação dos covenants financeiros da 2ª Emissão de debêntures da Companhia, para equalizar aos demais covenants das 3ª e 4ª Emissões

**Eventos subsequentes**

- Conclusão da aquisição de 14,0% do JK Iguatemi (aprovação pelo CADE)
- Inauguração do Iguatemi São José do Rio Preto em Abr/2014, na cidade de São José do Rio Preto, interior do Estado de São Paulo (com 90% da ABL locada e com 6 meses de antecedência da data inicialmente programada)
- Pelo sétimo ano consecutivo a Iguatemi está entre as 50 marcas mais valiosas do Brasil, avançando duas posições em comparação com o ano anterior e se posicionando como a 22ª marca mais valiosa do Brasil segundo a BrandAnalytics/ Millward Brown Optimor



## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Começamos o ano de 2014 com excelentes resultados. Atingimos R$ 131,2 milhões de receita líquida, 28,0% acima do mesmo período do ano anterior. O EBITDA da Companhia atingiu R$ 98,5 milhões com margem de 75,0%, um crescimento de +20,1% em relação ao 1T13. O lucro líquido atingiu R$ 48,1 milhões e o FFO atingiu R$ 66,7 milhões no 1T14.

Neste trimestre novamente entregamos indicadores superiores ao da economia brasileira e do consumo geral do país, refletindo a qualidade e resiliência do nosso portfólio. O NOI dos nossos **shoppings em operação** cresceu 21,3% versus o mesmo trimestre do ano anterior.

**Nos nossos shoppings em operação**, continuamos crescendo vendas e receitas de forma acelerada. No primeiro trimestre de 2014, obtivemos **vendas recordes de R$ 2,3 bilhões, 17,7% acima do mesmo período de 2013.** A maturação dos shoppings Iguatemi Alphaville, JK Iguatemi e Iguatemi Brasília, foram os principais propulsores deste crescimento, aliados às inaugurações: (i) da expansão do Praia de Belas, no RS em novembro de 2013; (ii) da inauguração de um Premium Outlet, no RS em Setembro de 2013; (iii) da inauguração do Shopping Iguatemi Ribeirão Preto, em SP em setembro de 2013; e (iv) da inauguração do Iguatemi Esplanada, em SP em novembro de 2013.

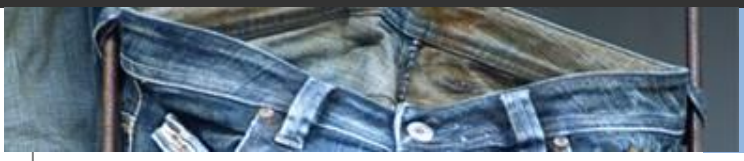
No primeiro trimestre de 2014, as vendas mesmas lojas **(SSS)** e mesma área **(SAS) apresentaram crescimento de 7,4% e 7,6% respectivamente.** As vendas mesmas áreas novamente cresceram acima das vendas mesmas lojas indicando que as novas operações que entraram nos shoppings tiveram vendas melhores que as operações que foram substituídas.

Nesse trimestre, mesmo com os "rolezinhos" nossos shoppings mostraram sua estabilidade e obtiveram ótimos resultados. Os aluguéis mesmas lojas (SSR) e os aluguéis mesma área (SAR) cresceram 9,2% e 10,8% respectivamente e a inadimplência subiu 0,38 p.p. para 1,98%. Em termos de resultados, **o NOI do nosso portfólio cresceu 21,3% em relação ao 1T13**, impactado positivamente pelo aumento dos aluguéis e maturação dos shoppings inaugurados nos últimos anos.

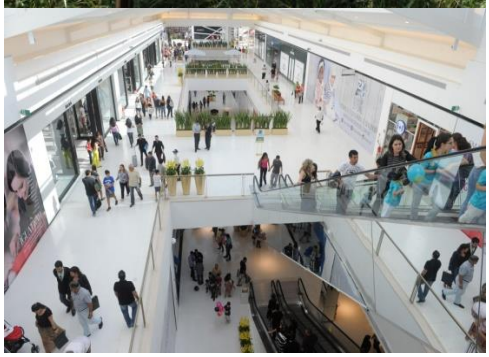
Como eventos subsequentes, **anunciamos em fev/2014 a construção do 3º Premium Outlet da Iguatemi (iFashion Outlet de Florianópolis)** localizado na cidade de Tijucas, SC, com 30,0 mil m² de ABL, e com inauguração prevista para Out/2015. Este segmento será uma das alavancas de crescimento da Iguatemi nos próximos anos, mantendo o vínculo com nosso mercado consumidor final.

**Assinamos em fev/2014 um acordo para** adquirir os 50,0% do JK Iguatemi pertencentes à WTorre. Como parte deste acordo, a Iguatemi **adquiriu 14,0% do Shopping JK Iguatemi** e a TIAA-CREF, Fundo de Pensão norte americano com mais de USD 560 bilhões de AUM e investimentos de longo prazo ao redor do mundo, comprou os 36,0% restantes. O valor total pago pela participação da WTorre foi de R$ 636,0 milhões. A transação foi concluída e aprovada pelo CADE em Abr/2014.

**Inauguramos em Abr/2014 o Iguatemi São José do Rio Preto,** na cidade de São José do Rio Preto, no interior do estado de SP, com aproximadamente 90% da ABL locada (aproximadamente 80% das lojas inaugurando junto com o shopping) e com operações diferenciadas para a região como Zara, Camicado, Cinépolis, Paquetá Esportes, Cobasi, My



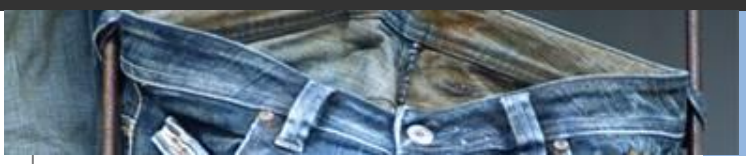
Place (Apple), Bo.Bô, Starbucks, entre outras. O shopping tem 42.125 mil m² de ABL, 1.810 vagas de estacionamento e foi **inaugurado com 6 meses de antecedência** da data inicialmente programada.



Em 2014 teremos ainda a inauguração da expansão do Iguatemi São Carlos em Ago/2014, com 100% da ABL comercializada e 74% da obra concluída.

**A Iguatemi** se estruturou para o crescimento ao longo dos últimos anos e **começa a capturar os ganhos de escala com a inauguração dos novos empreendimentos**. Temos visto nos últimos trimestres nossas receitas crescerem mais que os custos e despesas em função de maior diluição das despesas administrativas e pré-operacionais.

**Em relação ao endividamento, fechamos o 1T14 com dívida líquida de R$ 983,8 milhões.** Nosso nível de endividamento atingiu R$ 1.932,6 milhões, e nossa dívida continua com perfil longo e custo baixo. O prazo médio da dívida atingiu 3,6 anos e o custo se manteve em 97,6% do CDI.



Em Mar/2014, renegociamos os covenants financeiros da 2ª Emissão de debêntures da Companhia, equalizando-o às demais Emissões (3ª e 4ª), em função da melhora da percepção de risco da Iguatemi, desde esta Emissão.

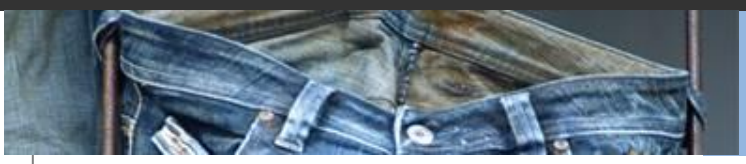
Reiteramos nosso guidance para este ano de 2014 de **atingir EBITDA entre R$ 450 – 500 milhões, com margem entre 72 – 75%**. Este guidance está alinhado com o guidance de longo prazo dado pela Companhia ao longo dos últimos anos. Acreditamos que continuaremos crescendo nossos indicadores, com o fortalecimento do portfólio em operação, inauguração das novas áreas em desenvolvimento e maturação dos greenfields já inaugurados anteriormente.

Nossa **estratégia** continua calcada na implementação dos **melhores ativos nas melhores localizações**. Continuamos com nosso foco geográfico no sul/sudeste e no segmento de renda A/B por acreditar que há um crescimento de renda discricionário relevante nessa combinação e que podemos atender melhor tal demanda devido à marca Iguatemi, com uma relação investimento/retorno mais interessante.

**Reiteramos nosso guidance de permutas de VGV** para construção de torres comerciais em nossos empreendimentos. Esperamos entregar entre R$ 20 a 30 milhões em 2014 em função destas permutas.

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para enfrentar os desafios dos próximos anos, através de um portfólio de qualidade e balanço patrimonial sólido. Continuaremos a investir nos nossos ativos existentes, atualizando o mix e criando uma experiência de consumo diferenciada e buscando novas oportunidades de bons investimentos.

**Carlos Jereissati Filho**
**CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A**



## PRINCIPAIS INDICADORES

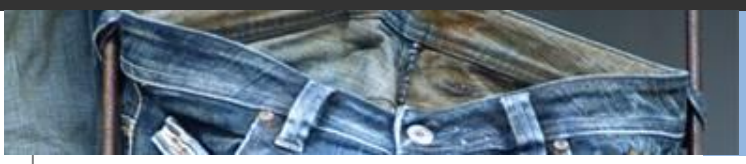
Os indicadores financeiros consolidados da Iguatemi, descritos na tabela abaixo estão apresentados no formato gerencial. As informações Gerenciais, basicamente, consideram a consolidação proporcional do JK Iguatemi, linha a linha, nas demonstrações consolidadas, enquanto que as informações contábeis consolidam o JK Iguatemi através da equivalência patrimonial.

| Indicadores financeiros [1] | 1T14 | 1T13 | Var. |
|---|---|---|---|
| Receita Bruta (R$ mil) | 145.102 | 115.464 | 25,7% |
| Receita Líquida (R$ mil) | 131.208 | 102.498 | 28,0% |
| EBITDA (R$ mil) | 98.526 | 82.025 | 20,1% |
| Margem EBITDA | 75,1% | 80,0% | -4,9 p.p |
| FFO (R$ mil) | 66.709 | 59.230 | 12,6% |
| Margem FFO | 50,8% | 57,8% | -7,0 p.p |
| Lucro Líquido | 48.135 | 47.338 | 1,7% |

[1] Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

| Indicadores de Performance | 1T14 | 1T13 | Var. |
|---|---|---|---|
| ABL Total (m²)[1] | 613.577 | 490.874 | 25,0% |
| ABL Própria (m²)[1] | 380.221 | 282.040 | 34,8% |
| ABL Própria Média (m²)[1] | 380.221 | 282.040 | 34,8% |
| ABL Total Shopping[1] | 580.028 | 456.919 | 26,9% |
| ABL Própria Shopping[1] | 345.862 | 250.379 | 38,1% |
| Total Shoppings[1] | 16 | 13 | 23,1% |
| Vendas Totais (R$ mil) | 2.314.043 | 1.965.689 | 17,7% |
| Vendas mesmas lojas (R$ /m²/ mês) | NA | NA | 7,4% |
| Vendas mesma área (R$ /m²/ mês) | NA | NA | 7,6% |
| Aluguéis mesmas lojas (R$ /m²/ mês) | NA | NA | 9,2% |
| Aluguéis mesma área (R$ /m²/ mês) | NA | NA | 10,8% |
| Custo de Ocupação (% das vendas) | 12,4% | 11,6% | 0,8 p.p |
| Taxa de Ocupação | 95,0% | 95,4% | -0,4 p.p |
| Inadimplência | 1.98% | 1,60% | 0,38 p.p |

[1] Não considera ainda o Iguatemi Rio Preto que foi inaugurado em abril/14



## PORTFOLIO IGUATEMI

| Shopping Center | Participação Iguatemi | ABL Total (m²) | ABL Iguatemi (m²) | Quantidade de Lojas | Vagas Estacionamento |
|---|---|---|---|---|---|
| Iguatemi São Paulo | 57,77% | 46.134 | 26.652 | 303 | 2.430 |
| JK Iguatemi | 50,00% | 34.957 | 17.479 | 211 | 1.681 |
| Market Place | 100,00% | 26.940 | 26.940 | 160 | 1.998 |
| Iguatemi Alphaville | 78,00% | 31.312 | 24.423 | 181 | 1690 |
| Iguatemi Brasília | 64,00% | 32.302 | 20.673 | 166 | 2.673 |
| Iguatemi Campinas | 70,00% | 54.321 | 38.025 | 265 | 3.980 |
| Galleria | 100,00% | 33.146 | 33.146 | 192 | 1.996 |
| Iguatemi Esplanada[4] | 55,37% | 64.360 | 35.636 | 368 | 4.150 |
| Iguatemi São Carlos | 50,00% | 19.049 | 9.525 | 75 | 922 |
| Iguatemi Ribeirão Preto | 88,00% | 43.648 | 38.410 | 196 | 1.886 |
| Iguatemi Porto Alegre | 36,00% | 38.926 | 14.013 | 273 | 2.400 |
| Praia de Belas[2] | 37,80% | 47.205 | 17.843 | 234 | 2.970 |
| Iguatemi Florianópolis | 30,00% | 21.189 | 6.357 | 155 | 918 |
| Boulevard Iguatemi[1] | 77,00% | 32.422 | 24.965 | 4 | - |
| Outlet Novo Hamburgo | 41,00% | 20.115 | 8.247 | 125 | 1.300 |
| Iguatemi Caxias | 8,40% | 30.324 | 2.547 | 136 | 2.003 |
| Área proprietária[3] | 100,00% | 3.678 | 3.678 | - | - |
| ***Subtotal Shoppings[5]*** | ***60,09%*** | ***580.028*** | ***348.559*** | ***3.044*** | ***32.997*** |
| Market Place Torre I | 100,00% | 15.685 | 15.685 | | |
| Market Place Torre II | 100,00% | 13.395 | 13.395 | | |
| Torre Iguatemi São Paulo | 57,77% | 4.469 | 2.582 | | |
| ***Subtotal Torres*** | ***94,37%*** | ***33.549*** | ***31.662*** | | |
| **Total** | ***61,97%*** | **613.577** | **380.221** | | |

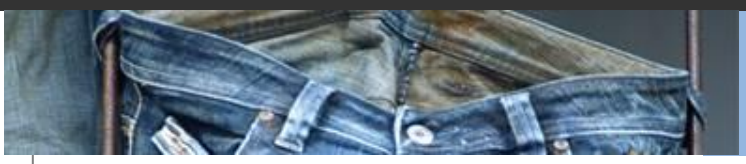
1 Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas

2 Participação ponderada na ABL própria

3 Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária

4 Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada

5 Não considera ainda o Shopping Iguatemi Rio Preto (inaugurado em Abril/14)



## DESEMPENHO OPERACIONAL

| Shopping Center | Receita Bruta | | | NOI | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1T14 | 1T13 | Var | 1T14 | NOI % | 1T13 | NOI % | Var |
| Iguatemi São Paulo | 42.302 | 36.685 | 15,3% | 40.430 | 95,6% | 32.015 | 87,3% | 26,3% |
| Market Place | 11.860 | 10.674 | 11,1% | 10.381 | 87,5% | 9.216 | 86,3% | 12,6% |
| Torre Market Place | 7.508 | 6.865 | 9,4% | 7.277 | 96,9% | 6.765 | 98,5% | 7,6% |
| Iguatemi Campinas | 21.447 | 19.976 | 7,4% | 18.501 | 86,3% | 16.514 | 82,7% | 12,0% |
| Iguatemi São Carlos | 1.875 | 1.812 | 3,5% | 1.213 | 64,7% | 1.317 | 72,7% | -7,9% |
| Praia de Belas | 11.829 | 9.107 | 29,9% | 9.382 | 79,3% | 7.638 | 83,9% | 22,8% |
| Galleria | 6.779 | 6.539 | 3,7% | 5.657 | 83,5% | 4.801 | 73,4% | 17,8% |
| Iguatemi Porto Alegre | 18.834 | 17.837 | 5,6% | 17.864 | 94,8% | 16.607 | 93,1% | 7,6% |
| Iguatemi Florianópolis | 7.464 | 6.889 | 8,3% | 5.908 | 79,2% | 6.318 | 91,7% | -6,5% |
| Iguatemi Caxias | 5.686 | 4.962 | 14,6% | 5.145 | 90,5% | 4.453 | 89,7% | 15,5% |
| Iguatemi Esplanada[1] | 18.104 | 9.745 | 85,8% | 15.710 | 86,8% | 8.035 | 82,5% | 95,5% |
| Iguatemi Brasília | 11.550 | 10.836 | 6,6% | 10.631 | 92,0% | 9.073 | 83,7% | 17,2% |
| Iguatemi Alphaville | 8.812 | 8.134 | 8,3% | 6.997 | 79,4% | 7.504 | 92,3% | -6,8% |
| JK Iguatemi | 24.038 | 21.877 | 9,9% | 19.775 | 82,3% | 15.094 | 69,0% | 31,0% |
| Platinum Outlet | 2.127 | N/A | N/A | 944 | 44,4% | N/A | N/A | N/A |
| Iguatemi Ribeirão | 5.793 | N/A | N/A | 5.633 | 97,2% | N/A | N/A | N/A |
| **Total** | **206.007** | **171.938** | **19,8%** | **181.447** | **88,1%** | **145.350** | **84,5%** | **24,8%** |

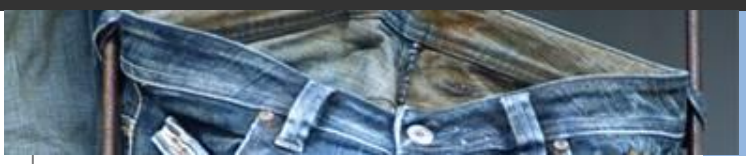
[1] Considera o Complexo formado pelo Iguatemi Esplanada e pelo Esplanada Shopping

O NOI atingiu R$ 181,5 milhões no 1T14, 24,8% acima do NOI gerado no 1T13. A margem NOI do trimestre alcançou 88,1% no 1T14.

O aumento no NOI do 1T14 se deve, principalmente (i) pelo aumento das receitas de aluguel em função do reajuste automático dos aluguéis e pelos leasing spreads de renovações e nas novas operações, (ii) pelos reajustes das tarifas de estacionamento, (iii) pelo aumento na agressividade comercial, principalmente de merchandising (as receitas de locações temporárias dos shoppings existentes – sem incluir as inaugurações – cresceram 42% comparado com o 1T13, e (iv) pelas novas operações (Iguatemi Ribeirão, Platinum Outlet e Iguatemi Esplanada – parte agora do "Complexo Iguatemi Esplanada, composto pelo Iguatemi Esplanada e pelo Esplanada Shopping).

Vale a pena destacar:

- Iguatemi São Paulo: Crescimento de 15,3% na receita bruta e de 26,3% no NOI do 1T14 versus o mesmo período do ano anterior. O NOI cresceu significativamente mais que a Receita Bruta principalmente em função de maior receita de revenda de pontos comerciais, contabilizada na linha de outras receitas operacionais e que não afeta a linha de receita bruta.
- Market Place: Crescimento de 11,1% na receita bruta e de 12,6% no NOI do 1T14.
- Torres do MarketPlace: Crescimento de 9,4% na Receita bruta e de 7,6% no NOI do 1T14.
- Iguatemi Campinas: Crescimento de 7,4% na Receita Bruta e de 12,0% no NOI do 1T14



- Iguatemi São Carlos: Crescimento de 3,5% na Receita Bruta e queda de -7,9% no NOI do 1T14. As receitas cresceram abaixo da inflação principalmente pela diminuição do overage em função das interferências causadas pelas obras da expansão e pela operação do Hipermercado Extra que vem sofrendo uma forte competição de novos hipermercados que foram inaugurados na região. O NOI teve queda de 7,9% principalmente em função de um custo não recorrente referente à constituição de Provisão para Devedores Duvidosos de um lojista específico que já foi substituído.
- Praia de Belas: Crescimento de 29,9% na Receita Bruta e de 22,8% no NOI do 1T14, explicado principalmente pela inauguração da expansão em Nov/2014.
- Galleria: Crescimento de 3,7% na Receita Bruta e de 17,8% no NOI do 1T14. O NOI cresceu mais do que as receitas principalmente em função de redução de custos de área vaga e corretagem.
- Iguatemi Florianópolis: Crescimento de 8,3% na Receita Bruta e queda de -6,5% no NOI do 1T14. O NOI teve queda de 6,5% principalmente em função da constituição de PDD de um lojista específico que já foi substituído.
- Complexo Iguatemi Esplanada: Crescimento de 85,8% na Receita Bruta e de 95,5% no NOI do 1T14, principalmente em função da inauguração do Iguatemi Esplanada, que foi integrado ao Esplanada Shopping, criando o complexo Iguatemi Esplanada.
- Iguatemi Brasília: Crescimento de 6,6% na Receita Bruta e de 17,2% no NOI do 1T14. O NOI cresceu significativamente mais que a Receita Bruta principalmente em função de maior receita de revenda de pontos comerciais, contabilizada na linha de outras receitas operacionais e que não afeta a linha de receita bruta.
- JK Iguatemi: Crescimento de 9,9% na receita Bruta e de 31,0% no NOI do 1T14. O NOI cresceu mais do que a Receita Bruta principalmente em função do término dos descontos inaugurais no primeiro ano de operação.

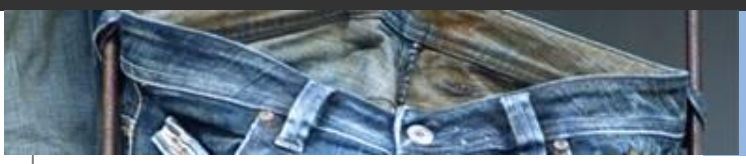
### Vendas e Aluguéis

As vendas totais do 1T14 atingiram R$ 2,3 bilhões representando um acréscimo de 17,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

As vendas mesma área (SSA) cresceram 7,6%, e as vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 7,4% no trimestre. Mais uma vez, observamos que as vendas mesmas áreas cresceram acima das vendas mesmas lojas, consequência do contínuo aprimoramento do mix dos nossos shoppings em operação. Os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas mesmas lojas foram o JK Iguatemi, o Iguatemi Brasília e o Iguatemi Alphaville.

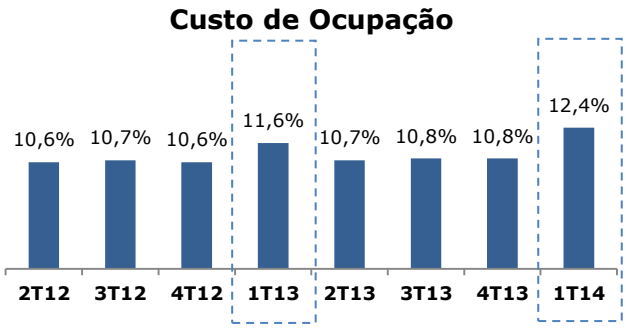
As vendas mesmas lojas (SSS) ficaram 0,7 pontos percentuais abaixo do SSS do 4T 2012 principalmente em função (i) dos "rolezinhos", (ii) das interferências nos estacionamentos do Iguatemi São Carlos, Iguatemi Campinas e Iguatemi Porto Alegre em função das obras de expansão que estão em andamento nestes empreendimentos e (iii) pela inauguração do Iguatemi Esplanada que, apesar de ter fortalecido o complexo "Iguatemi Esplanada" (composto pelo Esplanada Shopping e pelo recém inaugurado Iguatemi Esplanada), canibalizou as vendas do "Esplanada Shopping".

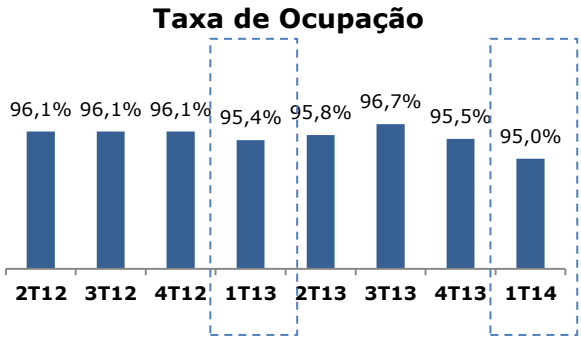
No 1T14, os aluguéis mesma área cresceram 10,8% no trimestre em relação ao mesmo período de 2013, mais do que os aluguéis mesmas lojas, que cresceram 9,2%. O crescimento dos aluguéis reflete, além da inflação, os leasing spreads negociados nos contratos de locação.



### Taxa e Custo de ocupação

O custo de ocupação dos lojistas foi de 12,4% no 1T14, 0,8 pontos percentuais acima do custo de ocupação observado no mesmo período de 2013. O aumento no custo de ocupação se deu (i) em função do crescimento do SAR acima do SAS no período, mas (ii) principalmente em função da inauguração dos shoppings novos, que tipicamente tem um custo de ocupação mais elevado nos primeiros anos de operação enquanto o shopping está em período de maturação.

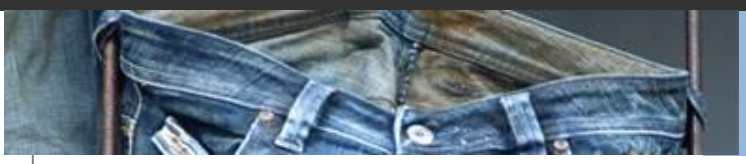



A taxa de ocupação atingiu 95,0%, 0,4 pontos percentuais abaixo do mesmo trimestre do ano anterior. O aumento na vacância se deu principalmente em função (i) dos novos empreendimentos que inauguraram com aproximadamente 90 a 95% da sua ABL comercializada, mas com algumas operações programadas para abrir após a inauguração do empreendimento e (ii) pelo trabalho que a Companhia vem fazendo ao longo dos últimos trimestres para reservar vagas em alguns de nossos shoppings exclusivamente para acomodar operações diferenciadas que trazem novidades e modernizam o mix dos nossos empreendimentos, mantendo-os constantemente atualizados. Como por exemplo Zara Home e Sephora no Iguatemi Brasília, GAP, Sephora, C&A e Pirajá no Iguatemi Alphaville, além de inúmeras outras operações nos outros shoppings do Portfólio.

### Inadimplência

A inadimplência do 1T14 foi de 1,98%, 0,38 pontos percentuais acima da inadimplência observada no mesmo trimestre de 2013.



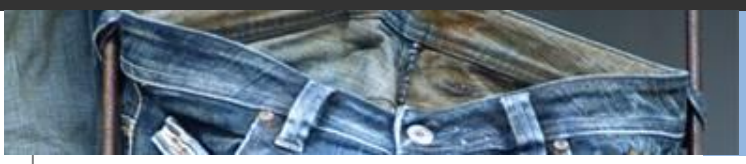
## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

A DRE consolidada da Iguatemi, descrita na tabela abaixo está apresentada no formato gerencial e no formato contábil. A principal diferença entre os dois formatos é o Shopping JK Iguatemi que está consolidado de forma a refletir sua participação em todas as linhas da DRE gerencial, enquanto seu resultado é consolidado por equivalência patrimonial no formato contábil. Para maiores detalhes da reconciliação entre os dois formatos, vide o apêndice.

| DRE Consolidada Gerencial (R$ mil) [1] | 1T14 | 1T13 | % |
|---|---|---|---|
| **Receita Bruta** | **145.102** | **115.464** | **25,7%** |
| Impostos e descontos | -13.894 | -12.966 | 7,2% |
| **Receita Líquida** | **131.208** | **102.498** | **28,0%** |
| Custos e Despesas | -41.375 | -34.891 | 18,6% |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | 8.693 | 14.418 | -39,7% |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | - | - | 0,0% |
| **EBITDA** | **98.526** | **82.025** | **20,1%** |
| Margem EBITDA | 75,1% | 80,0% | **-4,9 p.p** |
| Depreciação e amortização | -18.574 | -11.892 | 56,2% |
| EBIT | **79.952** | **70.134** | **14,0%** |
| Margem EBIT | 60,9% | 68,4% | **-7,5 p.p** |
| Receitas e (despesas) financeiras | -20.591 | -12.800 | 60,9% |
| IR e CSLL | -11.226 | -9.995 | 12,3% |
| **Lucro Líquido** | **48.135** | **47.338** | **1,7%** |
| Margem líquida | 36,7% | 46,2% | **-9,5 p.p** |
| **FFO** | **66.709** | **59.230** | **12,6%** |
| Margem FFO | 50,8% | 57,8% | **-7,0 p.p** |

| DRE Consolidada Contábil (R$ mil) [2] | 1T14 | 1T13 | % |
|---|---|---|---|
| **Receita Bruta** | **132.637** | **103.862** | **27,7%** |
| Impostos e descontos | -13.154 | -11.045 | 19,1% |
| **Receita Líquida** | **119.483** | **92.817** | **28,7%** |
| Custos e Despesas | -39.471 | -32.915 | 19,9% |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | 8.650 | 14.487 | -40,3% |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | 6.757 | 5.152 | 31,2% |
| **EBITDA** | **95.419** | **79.541** | **20,0%** |
| Margem EBITDA | 79,9% | 85,7% | **-5,8 p.p** |
| Depreciação e amortização | -16.719 | -10.318 | 62,0% |
| **EBIT** | **78.700** | **69.223** | **13,7%** |
| Margem EBIT | 65,9% | 74,6% | **-8,7 p.p** |
| Receitas e (despesas) financeiras | -20.750 | -13.109 | 58,3% |
| IR e CSLL | -9.815 | -8.776 | 11,8% |
| **Lucro Líquido** | **48.135** | **47.338** | **1,7%** |
| Margem líquida | 40,3% | 51,0% | **-10,7 p.p** |
| **FFO** | **64.854** | **57.656** | **12,5%** |
| Margem FFO | 54,3% | 62,1% | **-7,8 p.p** |

[1] Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.
[1] Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado via método de equivalência patrimonial.



## RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi no primeiro trimestre de 2014 foi de R$ 145,1 milhões, com crescimento de 25,7% em relação ao mesmo período de 2013.

| Receita Bruta[1] | 1T14 | 1T13 | % |
|---|---|---|---|
| Aluguel | 97.762 | 78.765 | 24,1% |
| Taxa de Administração | 8.241 | 6.407 | 28,6% |
| Estacionamento | 24.132 | 19.313 | 24,9% |
| Outros | 14.967 | 10.979 | 36,3% |
| Total | 145.102 | 115.464 | 25,7% |

[1] Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

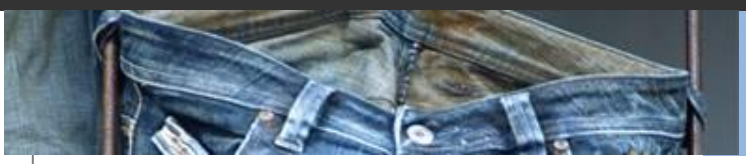
A receita de aluguel no 1T14, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias teve crescimento de 24,1% em relação ao 1T13 e representou 67% da receita bruta total.

| Receita de Aluguel[1] | 1T14 | 1T13 | % |
|---|---|---|---|
| Aluguel Mínimo | 84.405 | 68.440 | 23,3% |
| Aluguel Percentual | 5.679 | 5.159 | 10,1% |
| Locações Temporárias | 7.678 | 5.166 | 48,6% |
| Total | 97.762 | 78.765 | 24,1% |

[1] Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

O crescimento de 24,1% da receita de aluguel em relação ao 1T13 é explicado principalmente por:

- Aumento do aluguel mínimo de 23,3% no 1T14 em função de: (i) abertura de novas operações - Premium Outlet RS, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e Expansão do Shopping Praia de Belas; (ii) do reajuste automático dos contratos de aluguel, e (iii) das negociações com leasing spreads acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação.
- Aumento do aluguel percentual do 1T14 em 10,1%, principalmente em função da abertura de novas operações - Premium Outlet RS, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e Expansão do Shopping Praia de Belas.
- As receitas com locações temporárias aumentaram 48,6% no 1T14 em função de (i) da abertura de novas operações - Premium Outlet RS, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e Expansão do Shopping Praia de Belas e (ii) de um aumento na agressividade comercial, principalmente de merchandising (as receitas de locações temporárias dos shoppings existentes – sem incluir as inaugurações – cresceram 42% comparado com o 1T13).



A receita de estacionamento cresceu 24,9% em relação ao primeiro trimestre de 2013, principalmente em função (i) do aumento no ticket médio, (ii) da expansão do Praia de Belas e (iii) do crescimento do fluxo de veículos do JK Iguatemi e do Iguatemi Alphaville.

A taxa de administração teve um crescimento de 28,6% em relação ao primeiro trimestre de 2013, em função (i) de iniciarmos a administrar o Pátio Higienópolis, (ii) das novas operações inauguradas no 2S13 (Iguatemi Ribeirão, Iguatemi Esplanada e do Premium Outlet no RS, (iii) da inauguração da expansão do Praia de Belas e (iv) do crescimento do NOI dos shoppings existentes, em especial o Iguatemi São Paulo, o Iguatemi Brasília, e o JK Iguatemi.

O crescimento de 36,3% das Outras Receitas em relação ao 1T13 deve-se principalmente em função da co-part dos shoppings inaugurados no 2º semestre de 2013 e do aumento das receitas de corretagem em função da finalização da comercialização do Iguatemi São José do Rio Preto e das comercializações das expansões do Iguatemi São Carlos, Iguatemi Campinas e do Iguatemi Porto Alegre.

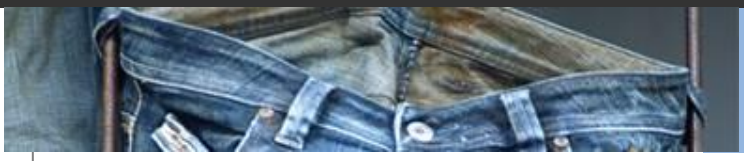
## DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 1T14 as deduções e impostos somaram R$ 13,9 milhões, 7,2% acima do 1T13.

A diferença pode ser explicada principalmente (i) pelo aumento dos impostos em função do crescimento da receita bruta dos shoppings existentes, (ii) pelo geração de receita adicional em função dos empreendimentos inaugurados no 2S13 (Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e expansão do Praia de Belas), (iii) pelos descontos inaugurais concedidos aos lojistas dos empreendimentos inaugurados no 2S13 (Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e expansão do Praia de Belas, que mais do que compensaram o término dos descontos inaugurais do JK Iguatemi). Estes descontos são padrão em todos os novos empreendimentos da Iguatemi (greenfields e expansões) e é tipicamente cedido aos lojistas que inauguram suas operações junto com o shopping, durante os seus primeiros 12 meses de operação.

## RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no primeiro trimestre de 2013 foi de R$ 131,2 milhões, crescimento de 28,0% sobre o 1T13, principalmente em função (i) do crescimento orgânico dos shoppings inaugurados antes de 2010, (ii) da maturação dos shoppings inaugurados a partir de 2010 e (iii) da inauguração das expansões e dos novos shoppings.



## CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

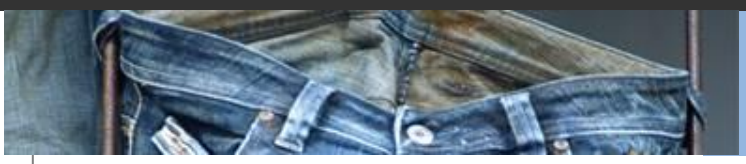
| Informação Gerencial[1] (R$ mil) | Custo 1T14 | Despesa 1T14 | Total 1T14 | Custo 1T13 | Despesa 1T13 | Total 1T13 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pessoal | 6.059 | 7.765 | 13.824 | 6.213 | 5.947 | 12.160 | 13,7% |
| Remuneração baseada em ações | 0 | 1.251 | 1.251 | 0 | 2.069 | 2.069 | -39,5% |
| Serviços de terceiros | 2.111 | 3.797 | 5.908 | 2.544 | 2.997 | 5.541 | 6,6% |
| Estacionamento | 7.711 | 0 | 7.711 | 6.189 | 0 | 6.189 | 24,6% |
| Fundo de promoção | 2.031 | 0 | 2.031 | 1.801 | 0 | 1.801 | 12,8% |
| Outros | 6.194 | 4.456 | 10.650 | 4.017 | 3.113 | 7.130 | 49,4% |
| Sub Total | 24.106 | 17.269 | 41.375 | 20.764 | 14.127 | 34.891 | 18,6% |
| Depreciação e Amortização | 14.746 | 3.827 | 18.574 | 8.913 | 2.979 | 11.892 | 56,2% |
| **Total** | **38.853** | **21.096** | **59.949** | **29.677** | **17.106** | **46.782** | **28,1%** |

[1] Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

No 1T14, os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R$ 41,4 milhões, 18,6% acima do mesmo período de 2013 (28,1% acima, se considerarmos a depreciação e amortização).

A variação do total de custos e despesas no 1T14 são explicadas pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal aumentou 13,7% no 1T14 em comparação ao 1T13, principalmente em função de despesas pré-operacionais com o Iguatemi São José do Rio Preto
- A remuneração baseada em ações caiu 39,5% no 1T14 em relação ao 1T13, principalmente em função da amortização regressiva do stock option
- A linha de serviços de terceiros teve aumento de 6,6%, principalmente em função de despesas pré-operacionais com o Iguatemi São José do Rio Preto.
- O custo de estacionamento aumentou 24,6% principalmente em função das novas inaugurações (Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada, Platinum Outlet e pela expansão do Praia de Belas).
- A linha de outros teve aumento de 49,4% principalmente em função de maiores despesas com pré operacionais dos projetos em desenvolvimento e custos com áreas vagas reservadas para operações diferenciadas (ex: Sephora, Gap, Zara Home, Pirajá, C&A, entre outros.
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 56,2% principalmente em função de: (i) inauguração da área do antigo cinema no Iguatemi São Paulo, (ii) inauguração da expansão do Praia de Belas; (iii) Aquisição de 50% do Galleria e (iv) Inauguração do Premium Outlet RS, do Iguatemi Ribeirão Preto, e do Iguatemi Esplanada.



## RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 1T14 foi de R$ 20,6 milhões negativo, ante um resultado de R$ 12,8 milhões negativo no mesmo período de 2013,.

A receita financeira aumentou 47% em relação ao mesmo período do ano anterior, em função do aumento da taxa de CDI no período. As despesas financeiras aumentaram 52% em relação ao mesmo período do ano anterior em função (i) de uma posição de dívida líquida 58% maior que o mesmo período do ano anterior e (ii) de um aumento da taxa de CDI no período.

| Resultado Financeiro Líquido | 1T14 | 1T13 | % |
|---|---|---|---|
| Receitas Financeiras | 28.946 | 19.654 | 47,28% |
| Despesas Financeiras | -49.537 | -32.454 | 52,64% |
| Resultado Financeiro Líquido | -20.591 | -12.800 | 60,87% |

## OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

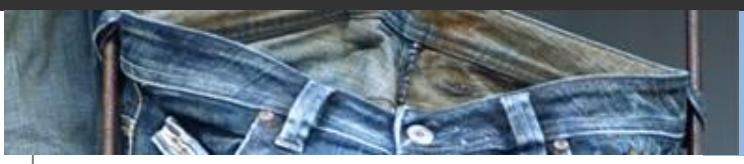
Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R$ 8,6 milhões no primeiro trimestre de 2014, 39,7% abaixo do mesmo período de 2013, principalmente em função de permuta de VGV para construção de 3 torres residenciais no Iguatemi Rio Preto, gerando resultado operacional líquido de R$ 7,0 milhões no 1T14.

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

As despesas com imposto de renda e contribuição social no primeiro trimestre de 2014 foram de R$ 11,2 milhões, resultando em taxa efetiva de imposto de 19%.

## LUCRO LÍQUIDO E FFO

O lucro líquido da Iguatemi no primeiro trimestre de 2014 foi de R$ 48,1 milhões, 1,7% acima do apresentado no mesmo período de 2013. A margem líquida foi de 36,7%. No 1T14, o FFO atingiu R$ 66,7 milhões com margem de 50,8% e 12,6% acima do ano anterior.



## EBITDA

No primeiro trimestre de 2014, a Iguatemi gerou EBITDA de R$ 98,5 milhões, 20,1% acima do mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA atingiu 75,1%.

| EBITDA (R$ mil) | 1T14 | 1T13 | Var. |
|---|---|---|---|
| **Receita líquida** | **131.208** | **102.498** | **28,01%** |
| **Lucro Líquido** | **48.135** | **47.338** | **1,68%** |
| (+) IR / CS | 11.226 | 9.995 | **12,32%** |
| (+) Depreciação e Amortização | 18.574 | 11.892 | **56,19%** |
| (+) Despesas financeiras | 49.537 | 32.454 | **52,64%** |
| (-) Receitas financeiras | -28.946 | -19.654 | **47,28%** |
| **EBITDA** | **98.526** | **82.025** | **20,12%** |
| **Margem EBITDA** | **75,1%** | **80,0%** | **-4,9 p.p** |

¹ Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

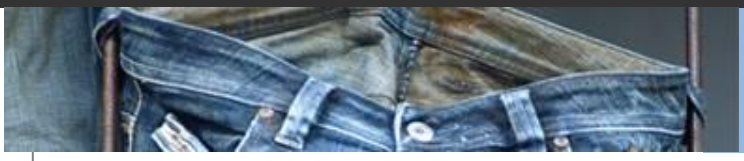
## ENDIVIDAMENTO

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou o 1T14 no montante de R$ 1.933 milhões, 2% abaixo do valor reportado no final do 2013 e 0,9% acima do mesmo período no ano anterior.

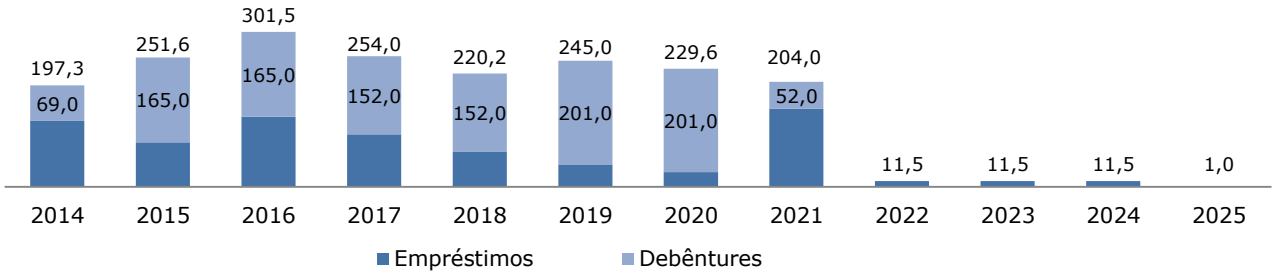
No primeiro trimestre de 2014 o prazo médio da dívida atingiu 3,6 anos e o custo médio ponderado se manteve em 97,6% do CDI.

A posição de caixa no final do primeiro trimestre era de R$ 948,8 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R$ 983,8 milhões.

| Dados Consolidados R$ mil | 31/03/2014 | % | 31/12/2013 | % |
|---|---|---|---|---|
| TJLP | 415.214 | 21,5% | 425.185 | 21,6% |
| IPCA | 76.686 | 4,0% | 75.776 | 3,8% |
| CDI | 1.359.151 | 70,3% | 1.390.791 | 70,5% |
| Outros | 81.530 | 4,2% | 81.086 | 4,1% |
| Curto prazo | 356.884 | 18,5% | 217.609 | 11,0% |
| Longo prazo | 1.575.697 | 81,5% | 1.755.228 | 89,0% |
| **Dívida total** | **1.932.581** | | **1.972.837** | |
| Disponibilidades | 948.757 | | 1.064.869 | |
| **Caixa (dívida) líquido(a)** | **-983.824** | | **-907.968** | |



## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA




## FLUXO DE CAIXA

No primeiro trimestre de 2014, o caixa da Iguatemi diminuiu R$ 116,0 milhões em relação à posição de dezembro de 2013, com saldo final gerencial de R$ 948,8 milhões. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R$ 112,2 milhões.
- Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos de R$ 130,0 milhões negativos, aplicados nos projetos em desenvolvimento da Companhia.
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R$ 98,4 milhões, principalmente explicados por pagamento de juros no valor de 75,2 milhões.

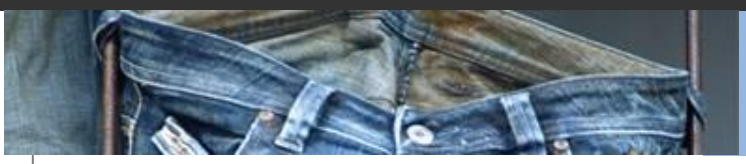
### Fluxo de Caixa Gerencial Ajustado*

* Fluxo de caixa gerencial, considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%

¹ Caixa Operacional ajustado em -R$ 75,2 milhões referentes ao pagamento de juros;

² Caixa de Investimentos ajustado em -R$ 825,2 milhões gerencialmente classificados como "Aplicações Financeiras"

³ Caixa de financiamento ajustado conforme nota 1.



## PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em dezembro de 2013, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. Em 31/12/2013, este valor foi de R$ 6,9 bilhões (participação IGTA), 12,2% acima do valor de 2012.

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | **2013** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ milhões | Total | Total | Total | Total | Shoppings em operação | Greenfields / Expansões | Total |
| Valor 100% shopping | 5.849 | 7.340 | 8.678 | 10.531 | 10.653 | 798 | **11.401** |
| Participação Iguatemi | 3.288 | 4.181 | 5.258 | 6.118 | 6.316 | 545 | **6.862** |
| ABL total (mil m²) | 628 | 672 | 704 | 704 | | | 768 |
| ABL própria (mil m²) | 376 | 420 | 451 | 434 | | | 470 |
| Quantidade de Ações | 79.255 | 79.255 | 79.255 | 158.510 | | | 176.612 |
| Preço da Ação | 32,44 | 40,32 | 34,32 | 25,5 | | | 21,76 |
| NAV por Ação | 41,5 | 52,8 | 66,3 | 34,6 | | | 39,1 |

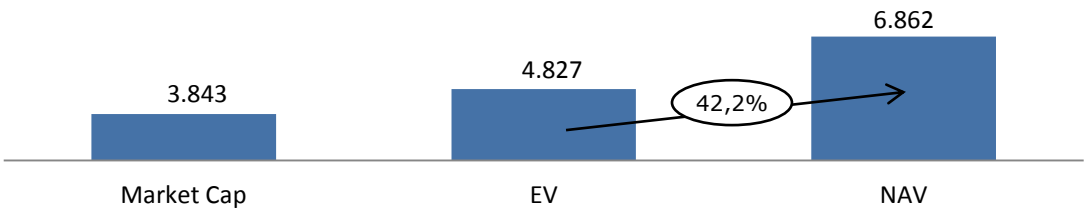
¹ Data base: 30/12/2013

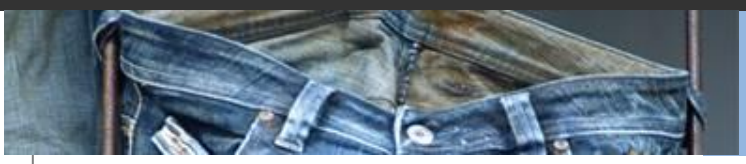
O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando o Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos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

É importante mencionar que não foram incluídos nos cálculos potenciais expansões, permutas de terrenos e/ou projetos não anunciados. As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

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

| | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---|---|---|
| NOI Shoppings em Operação (R$ milhões) | 522,6 | 617,1 | **697,3** |
| NAV Shoppings em Operação (R$ milhões) | 7.262 | 9.420 | **10.653** |
| Cap Rate Implícito | 7,2% | 6,6% | **6,6%** |
| Múltiplo de NOI | 13,9x | 15,3x | **15,2x** |





## INVESTIMENTOS[1] PARA GREENFIELDS EM DESENVOLVIMENTO

| Projeto | Realizado até 4T11 | Realizado até 4T12 | Realizado até 4T 2013 | 1T 2014 | 2014 | Após 2014 | Total Greenfields |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Jundiaí** | 1,9 | - | - | - | 5,7 | 104,5 | **112,2** |
| **S. J. Rio Preto** | - | 11,3 | 175,7 | 50,3 | 54,5 | - | **291,8** |
| **Premium Outlet BH** | - | - | - | - | - | 96,2 | **96,2** |
| **Premium Outlet Florianópolis** | - | - | - | - | 15,7 | 71,1 | **86,8** |
| **Total** | **1,9** | **11,3** | **175,7** | **50,3** | **76,0** | **271,8** | **587,0** |

[1] Capex referente à participação da Iguatemi e líquido de luvas

No primeiro trimestre de 2014 foram investidos[1] R$ 50,3 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro acima. Nossa expectativa é de investir mais R$ 76,0 milhões (líquido de luvas) nos projetos greenfields em 2014 e R$ 271,8 milhões após 2014 (além dos investimentos planejados nas expansões e na manutenção dos shoppings existentes).

## PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS E EXPANSÕES

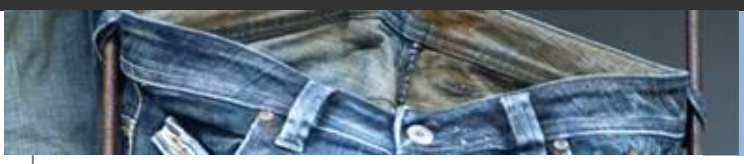
Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

| | Greenfields | | | Expansões | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Premium Outlet Tijucas | Premium Outlet Nova Lima | Iguatemi Jundiaí[2] | Iguatemi São Carlos | Iguatemi Campinas | Iguatemi Porto Alegre | Torre Iguatemi Porto Alegre |
| Abertura Prevista | out/15 | out/16 | 2017 | Ago/14 | Abr/15 | Abr/15 | Abr/15 |
| ABL Total (m²) | 30.000 | 30.300 | 30.000 | 3.274 | 19.979 | 20.376 | 10.692 |
| CAPEX (R$ mm)[3] | 147,1 | 140,7 | 112,2 | N/A | N/A | N/A | N/A |
| % Iguatemi | 54% | 54% | 79% | 50% | 70% | 36% | 36% |
| % Comercializado | N/A | N/A | N/A | 100% | 34% | 45% | N/A |
| % Construído | N/A | N/A | N/A | 74% | 30% | 15% | N/A |
| NOI 1º ano (R$ M) | 19,4 | 17,5 | 19,2 | N/A | N/A | N/A | N/A |
| NOI / m² / mês | 53,9 | 48,1 | 53,3 | N/A | N/A | N/A | N/A |
| TIR[1] | 16,20% | 16,20% | 21,50% | N/A | N/A | N/A | N/A |

[1] Real e desalavancada.

[2] Pendente de aprovação (o projeto está sendo revisitado)

[3] Valor de investimento líquido de luvas



## STATUS DOS PROJETOS EM ANDAMENTO

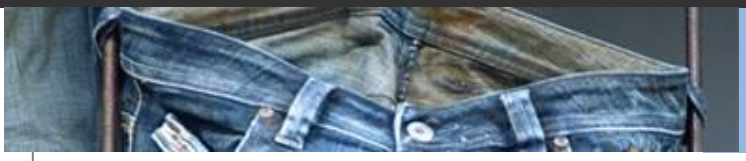
### IGUATEMI SÃO CARLOS (EXPANSÃO)

AGO/2013

NOV/2013

FEV/2014

FEV/2014



## IGUATEMI CAMPINAS (EXPANSÃO)

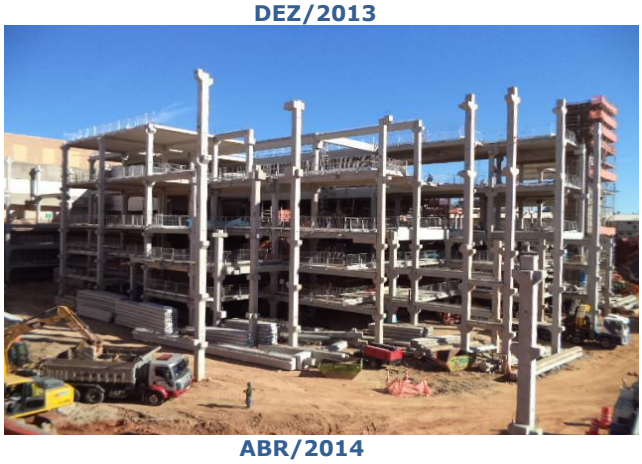
MAR/2013

JUN/2013

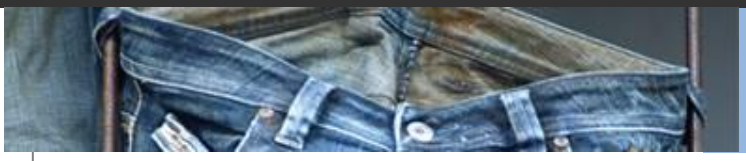
SET/2013

DEZ/2013

FEV/2014



ABR/2014



## IGUATEMI PORTO ALEGRE (EXPANSÃO)

MAR/2013

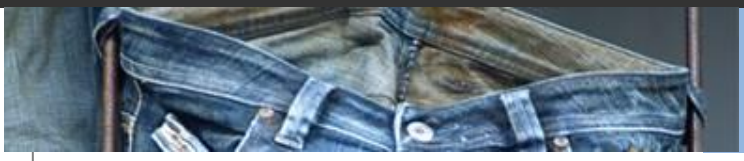
JUN/2013

SET/2013

DEZ/2013

FEV/2014

ABR/2014



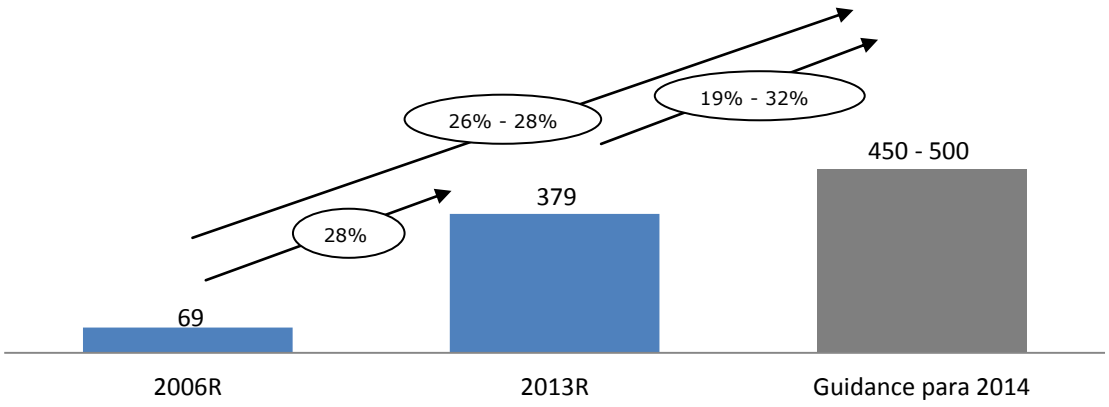
## ESTRATÉGIA E GUIDANCE

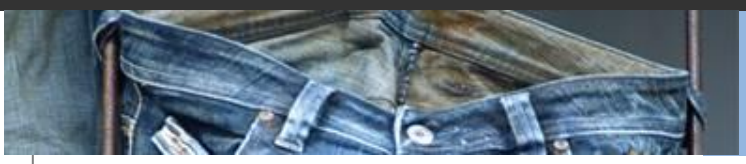
O foco de atuação da Iguatemi continua sendo nas regiões Sul, Sudeste e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita do país e, com público-alvo predominantemente das classes A e B, menos suscetíveis às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços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

Desde 2008, a companhia tem consistentemente atingido ou superado o guidance de resultados e de crescimento divulgado para o mercado. Em 2013, com um EBITDA de R$ 348 milhões novamente atingimos o guidance implícito de EBITDA para o ano, que era de um EBITDA entre R$ 330 e R$ 355 milhões (enquanto ficamos um pouco abaixo no guidance de crescimento de receita líquida, superamos o guidance de margem EBITDA).

| | 2009 | | 2010 | | 2011 | | 2012 | | 2013 | | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Guidance | Real | Guidance | Real | Guidance | Real | Guidance | Real | Guidance | Real | Guidance |
| Crescimento de Receita Líquida[1] | 9% – 12% | 14.5% | 15% - 17% | 21.2% | 25% –30% | 25% | 25% - 30% | 24.6%[(1)] | 15% – 20% | 13,0% | na |
| Margem EBITDA[2] | ~70% | 69.7% | 70% - 72% | 70.1% | 70% - 72% | 71.3% | ~70% | 72.5%[(2)] | 70 - 72% | 75% | 72% - 75% |
| EBITDA (R$ MM) | na | na | na | na | na | na | na | na | na | na | 450 - 500 |
| Dividendos (R$ / Ação) | na | na | na | na | na | na | na | na | na | na | 0,315 |
| Permutas de VGV R$ (MM) | na | na | na | na | na | na | na | na | na | na | 20-30 |

Reiteramos o guidance para 2014 de **atingir EBITDA entre R$ 450–500 milhões, com margem entre 72–75%**. Este guidance está alinhado com o guidance de longo prazo dado pela Companhia ao longo dos últimos anos.



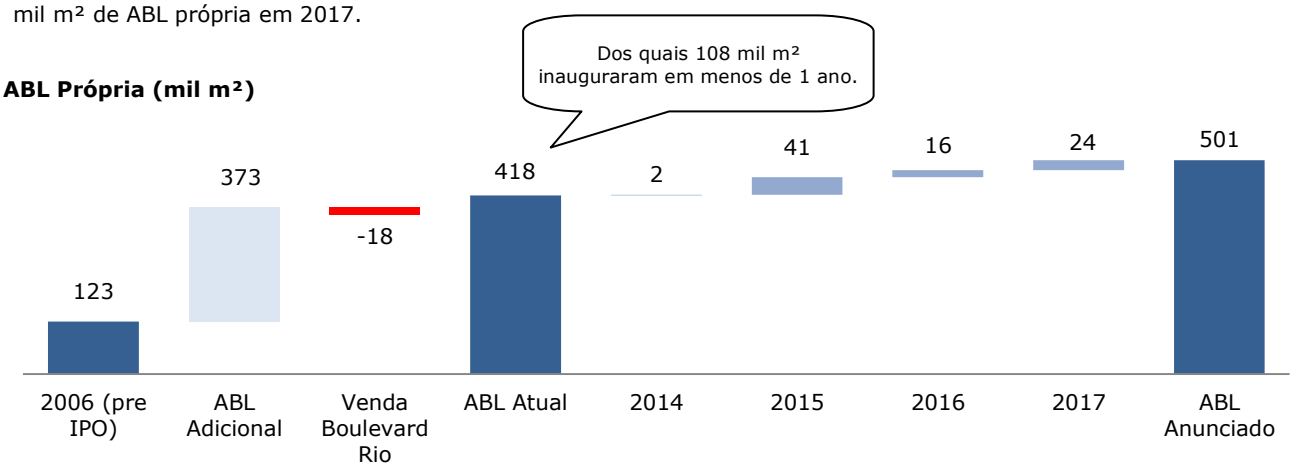


**Guidance de permuta de VGV:** Continuamos nos comprometendo a entregar entre R$ 20 – R$ 30 milhões de outras receitas operacionais associadas a VGV em 2014. A Iguatemi possui enorme potencial de crescimento para permutar VGV em seus empreendimentos. Entendemos que este tipo de operação está alinhado com a estratégia da companhia de melhorar a sinergia dos seus empreendimentos, além de aumentar a TIR dos projetos greenfields.

**Guidance de dividendos:** A Iguatemi se compromete a distribuir, no mínimo, R$ 0,315 centavos por ação até 2014 através de dividendos ou juros sobre capital próprio. Vale a pena lembrar que este guidance permanece inalterado, refletindo apenas o desdobramento de ações na proporção de 2 para 1 ocorrido em 17 de outubro de 2012.

**Crescimento da ABL da empresa:** Desde o nosso IPO, realizado no início de 2007, mais do que dobramos o tamanho da Companhia. Hoje temos 418 mil m² de ABL própria (incluindo o Iguatemi Rio Preto que foi inaugurado em Abril/14). Com os três projetos greenfields anunciados e as quatro expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 501 mil m² de ABL própria em 2017.

**ABL Própria (mil m²)**

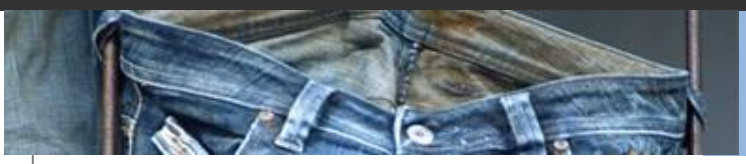



¹ Inclui a aquisição de participação de 14% no JK Iguatemi e inauguração do Iguatemi São José do Rio Preto, ocorridas em Abr/2014

## 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 | 90.801.522 | 51,4% |
| La Fonte Telecom | 1.441.248 | 0,8% |
| Petros | 18.021.600 | 10,2% |
| Tesouraria | 930.900 | 0,5% |
| Outros | 65.416.308 | 37,0% |
| **Total** | **176.611.578** | **100,0%** |



A ação da Iguatemi fechou o primeiro trimestre de 2014 cotada a R$ 21,76 (desvalorização de 2,42%).

Atualmente, 17 analistas de mercado tem cobertura em Iguatemi, segundo informações da Bloomberg em 31/03/2014.

| IGTA 1T14[1] | |
|---|---|
| Preço Final | R$ 21,76 |
| Maior Preço | R$ 22,34 |
| Menor Preço | R$ 19,82 |
| Valorização no 4T13 | -2,42% |
| Valorização no ano | -1,18% |
| Número de Ações | 176.611.978 |
| Market Cap (R$ milhões) | R$ 3.843.076.641 |
| Média diária de Liquidez | 11.108.316 |

[1] Fonte: Economática, data base: 31/03/2014

## RECURSOS HUMANOS

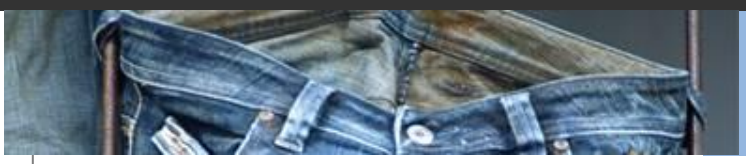
Dispomos de uma equipe de administração experiente, e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de dois mecanismos de remuneração variável:

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

**Plano de opção de compra de ações**: Este plano é administrado por nosso Conselho de Administração, que pode, a seu exclusivo critério, outorgar opções de compra a nossos administradores, empregados e prestadores de serviço. As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos do Plano de Opção representarão o máximo de 3% do total de ações do nosso capital social.

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

Alinhado com nossos fortes planos de expansão de ABL anunciados, revisitamos em 2010 nossa Missão, Visão e Valores e criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos. Acreditamos que esta ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs (Key Performance Indicators) deverão ajudar a empresa a



atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Em 31 de março de 2014, a Iguatemi possuía 334 funcionários.

## PROGRAMAS AMBIENTAIS

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

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

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

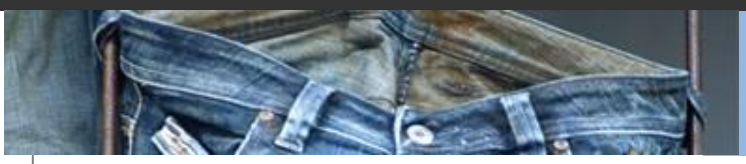
Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma de visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

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

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da KPMG Auditores Independentes a partir do primeiro trimestre de 2012. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

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

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



**Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi) é uma das maiores empresas fullservice no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais. A Iguatemi detém participação em 16 shopping centers[1], 1 Premium Outlet e 3 torres comerciais que totalizam 657 mil m² de ABL, sendo a sua ABL própria[1] correspondente a 418 mil m².
A Companhia participa da administração de 15 dos seus shoppings centers, do seu Premium Outlet das suas torres comerciais, além de administrar o Pátio Higienópolis na cidade de São Paulo. Adicionalmente, a Iguatemi possui 3 shoppings greenfields, 3 expansões e 1 torre comercial em desenvolvimento. As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da Bovespa sob o código IGTA3.

**CONTATO RI:**

**Cristina Betts**
Vice Presidente Financeira e
Diretora de RI

**Gunther Schrappe**
Diretor de Planejamento
Estratégico e RI

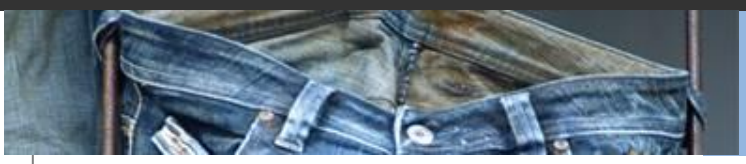
**Bruno Carobrez**
Analista Sênior de RI

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

*[1] Incluindo o Iguatemi São José do Rio Preto que foi inaugurado em Abril de 2014*

*Considerações referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi, eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Iguatemi em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio*

.



## APÊNDICES

### 1. Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

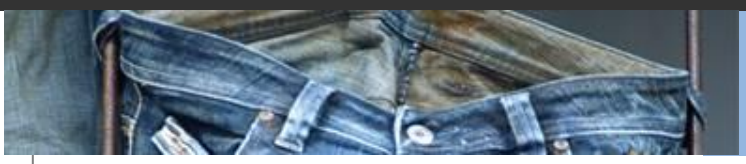
As informações gerenciais da Companhia foram elaboradas de forma a refletir a participação detida pela Iguatemi no Shopping Center JK Iguatemi.

O investimento da Iguatemi no Shopping Center JK Iguatemi, na participação de 50%, é apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia como Investimento em Controladas em Conjunto no Ativo Não Circulante e como Resultado da Equivalência Patrimonial nas Demonstrações de Resultado e nos Fluxos de Caixa. Desta forma, os resultados operacionais do Shopping Center JK Iguatemi não são consolidados linha a linha no Balanço Patrimonial, nas Demonstrações de Resultado e nos Fluxos de Caixa da Iguatemi.

Para fins das informações gerenciais, estamos considerando a participação de 50% detida pela Iguatemi no Shopping Center JK Iguatemi, em 31 de março de 2014 e 2013, linha a linha no Balanço Patrimonial, nas Demonstrações de Resultado e nos Fluxos de Caixa de modo a permitir uma melhor análise comparativa dos resultados.

Por fim, as informações gerenciais foram elaboradas a partir de balanços patrimoniais, demonstrações de resultados e relatórios financeiros das sociedades e empreendimentos juntamente com premissas que a Administração da Companhia considera razoáveis, e deverão ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e respectivas notas explicativas elaboradas para o período.

Apresentamos abaixo a conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais para os períodos encerrados em 31 de março de 2014 e 2013:



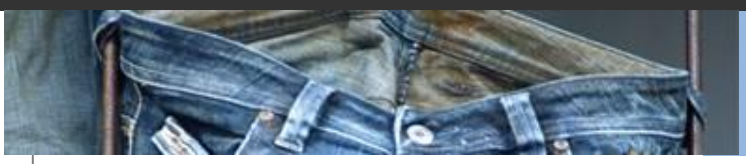
### 1.1. Resumo das principais informações financeiras e gerenciais das controladas em conjunto WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda

As controladas em conjunto WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda, das quais a Companhia possui participação societária de 50%, são apresentadas como Investimentos em Controladas em Conjunto no Ativo Não Circulante e no Resultado da Equivalência Patrimonial nas Demonstrações de Resultado e nos Fluxos de Caixa consolidados da Companhia. Desta forma, com a adoção do IFRS 11, os ativos, passivos e os resultados operacionais destas controladas em conjunto não são consolidados linha a linha no Balanço Patrimonial, nas Demonstrações de Resultado e nos Fluxos de Caixa consolidados da Iguatemi.

Apresentamos a seguir um resumo das principais informações financeiras e gerenciais das controladas em conjunto WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda nos períodos indicados. Os **valores apresentados abaixo foram calculados com base na participação de 50%** detida pela Companhia nas referidas controladas em conjunto:

| | 1T14 | 1T13 |
|---|---|---|
| Receita Líquida | 11.488 | 9.463 |
| EBITDA | 9.189 | 7.429 |
| Margem de EBITDA | 80% | 79% |
| Lucro Líquido | 6.111 | 4.970 |
| Margem Líquida | 53% | 53% |
| FFO | 7.965 | 6.543 |
| Margem FFO | 69% | 69% |
| ABL (m²) | 34.957 | 35.293 |
| ABL Própria (m²) | 17.479 | 17.647 |

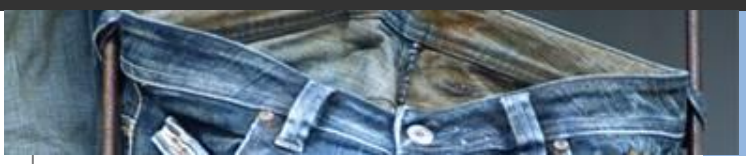
Nota: A diferença entre o EBITDA e o NOI referente ao JK Iguatemi deve-se, principalmente pelos impostos de PIS/Cofins que não são inseridos no cálculo do NOI.



## 2. Demonstrações Financeiras Consolidadas dos Exercícios findos em 31 de março de 2014 e 2013

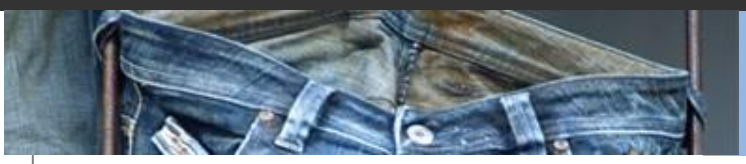
### 2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Gerencial

| DRE Consolidada Gerencial | 1T14 | 1T13 | Var 1T14 / 1T13 |
|---|---|---|---|
| **Receita Bruta** | **145.102** | **115.464** | **25,7%** |
| Deduções, impostos e contribuições | -13.894 | -12.966 | **7,2%** |
| **Receita Líquida** | **131.208** | **102.498** | **28,0%** |
| Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -38.853 | -29.677 | **30,9%** |
| **Resultado Bruto** | **92.355** | **72.821** | **26,8%** |
| Despesas/Receitas Operacionais | -12.403 | -2.688 | **361,4%** |
| Despesas Gerais e Administrativas | -21.096 | -17.106 | **23,3%** |
| Outras Receitas Operacionais | 11.074 | 16.016 | **-30,9%** |
| Outras Despesas Operacionais | -2.381 | -1.598 | **49,0%** |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | **-** | **-** | **-** |
| **Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos** | **79.952** | **70.133** | **14,0%** |
| Resultado Financeiro | -20.591 | -12.800 | **60,9%** |
| Receitas Financeiras | 28.946 | 19.654 | **47,3%** |
| Despesas Financeiras | -49.537 | -32.454 | **52,6%** |
| **Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro** | **59.361** | **57.333** | **3,5%** |
| Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -11.226 | -9.995 | **12,3%** |
| Corrente | -8.928 | -8.290 | **7,7%** |
| Diferido | -2.298 | -1.705 | **34,8%** |
| **Lucro/Prejuízo do Período** | **48.135** | **47.338** | **1,7%** |
| Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 48.190 | 47.328 | **1,8%** |
| Atribuído a Sócios Não Controladores | -56 | 10 | **-660,0%** |



## 2.2. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

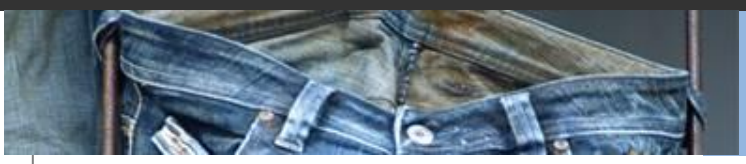
| DRE Consolidada Contábil | 1T14 | 1T13 | Var 1T14 / 1T13 |
|---|---|---|---|
| **Receita Bruta** | **132.637** | **103.862** | **27,7%** |
| Deduções, impostos e contribuições | -13.154 | -11.045 | 19,1% |
| **Receita Líquida** | **119.483** | **92.817** | **28,7%** |
| Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -35.395 | **-26.523** | 33,5% |
| **Resultado Bruto** | **84.088** | **66.294** | **26,8%** |
| Despesas/Receitas Operacionais | -5.388 | 2.929 | -284,0% |
| Despesas Gerais e Administrativas | -20.795 | -16.710 | 24,4% |
| Outras Receitas Operacionais | 11.031 | 15.573 | -29,2% |
| Outras Despesas Operacionais | -2.381 | -1.086 | 119,2% |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | 6.757 | 5.152 | 31,2% |
| **Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos** | **78.700** | **69.223** | **13,7%** |
| Resultado Financeiro | -20.750 | -13.109 | 58,3% |
| Receitas Financeiras | 28.721 | 19.293 | 48,9% |
| Despesas Financeiras | -49.471 | -32.402 | 52,7% |
| **Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro** | **57.950** | **56.114** | **3,3%** |
| Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -9.815 | -8.776 | 11,8% |
| Corrente | -7.517 | -7.117 | 5,6% |
| Diferido | -2.298 | -1.659 | 38,5% |
| **Lucro/Prejuízo do Período** | **48.135** | **47.338** | **1,7%** |
| Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 48.190 | 47.328 | 1,8% |
| Atribuído a Sócios Não Controladores | -56 | 10 | -660,0% |



## 2.3. Balanço Patrimonial Consolidado Gerencial

| ATIVO (R$ mil) | 31/03/2014 | 31/12/2013 | Variação |
|---|---|---|---|
| **Ativo Circulante** | **1.167.095** | **1.309.983** | **-10,9%** |
| Disponibilidades | 948.757 | 1.064.869 | -10,9% |
| Contas a Receber | 184.280 | 201.647 | -8,6% |
| Tributos a Recuperar | 21.763 | 33.809 | -35,6% |
| Despesas Antecipadas | 3.399 | 629 | 440,4% |
| Outros Ativos Circulantes | 8.896 | 9.029 | -1,5% |
| **Ativo Não Circulante** | **3.466.480** | **3.347.966** | **3,5%** |
| **Ativo Realizável a Longo Prazo** | **177.970** | **167.144** | **6,5%** |
| Contas a Receber | 32.254 | 28.986 | 11,3% |
| Tributos Diferidos | 24.185 | 20.572 | 17,6% |
| Créditos com Partes Relacionadas | 80.471 | 79.345 | 1,4% |
| Outros Ativos Não Circulantes | 41.060 | 38.241 | 7,4% |
| **Investimentos** | **3.162.137** | **3.052.141** | **3,6%** |
| Participações Societárias | 2.105 | 2.056 | 2,4% |
| Propriedades para Investimento | 3.160.032 | 3.050.085 | 3,6% |
| **Imobilizado** | **19.103** | **19.846** | **-3,7%** |
| **Intangível** | **107.270** | **108.835** | **-1,4%** |
| **Ativo Total** | **4.633.575** | **4.657.949** | **-0,5%** |

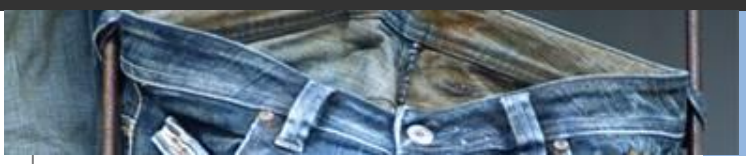
| Passivo (R$ mil) | 31/03/2014 | 31/12/2013 | Variação |
|---|---|---|---|
| **Passivo Circulante** | **488.546** | **384.420** | **27,1%** |
| Obrigações Sociais e Trabalhistas | 16.152 | 21.943 | -26,4% |
| Fornecedores | 32.357 | 36.065 | -10,3% |
| Obrigações Fiscais | 24.363 | 39.025 | -37,6% |
| Empréstimos e Financiamentos | 111.871 | 111.575 | 0,3% |
| Debêntures | 245.013 | 106.034 | 131,1% |
| Outras Obrigações | 58.790 | 69.778 | -15,7% |
| **Passivo Não Circulante** | **1.779.839** | **1.955.996** | **-9,0%** |
| Empréstimos e Financiamentos | 662.139 | 678.219 | -2,4% |
| Debêntures | 913.558 | 1.077.009 | -15,2% |
| Passivos com Partes Relacionadas | 1.783 | 1.650 | 0,0% |
| Outros | 58.424 | 55.698 | 4,9% |
| Tributos Diferidos | 58.004 | 43.752 | 32,6% |
| Provisões | 13.424 | 13.459 | -0,3% |
| Lucros e Receitas a Apropriar | 72.507 | 86.209 | -15,9% |
| **Patrimônio Líquido** | **2.365.190** | **2.317.533** | 2,1% |
| Capital Social Realizado | 1.232.002 | 1.232.002 | 0,0% |
| Reservas de Capital | 457.220 | 457.623 | -0,1% |
| Reservas de Lucros | 623.866 | 439.234 | 42,0% |
| Lucros / Prejuízos Acumulados | 48.191 | 184.632 | 0,0% |
| Participação dos Acionistas Não Controladores | 3.911 | 4.042 | -3,2% |
| **Passivo Total** | **4.633.575** | **4.657.949** | **-0,5%** |



## 2.4. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

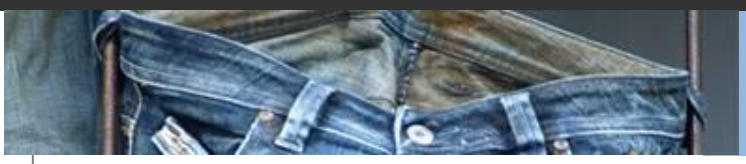
| ATIVO (R$ mil) | 31/03/2014 | 31/12/2013 | Variação |
|---|---|---|---|
| **Ativo Circulante** | **1.153.691** | **1.293.900** | **-10,8%** |
| Disponibilidades | 942.703 | 1.057.145 | -10,8% |
| Contas a Receber | 177.731 | 193.428 | -8,1% |
| Tributos a Recuperar | 21.744 | 33.724 | -35,5% |
| Despesas Antecipadas | 2.681 | 627 | 327,6% |
| Outros Ativos Circulantes | 8.832 | 8.976 | -1,6% |
| **Ativo Não Circulante** | **3.441.895** | **3.324.923** | **3,5%** |
| **Ativo Realizável a Longo Prazo** | **205.556** | **195.231** | **5,3%** |
| Contas a Receber | 32.254 | 28.986 | 11,3% |
| Tributos Diferidos | 24.185 | 20.572 | 17,6% |
| Créditos com Partes Relacionadas | 108.059 | 107.433 | 0,6% |
| Outros Ativos Não Circulantes | 41.058 | 38.240 | 7,4% |
| **Investimentos** | **3.110.028** | **3.001.086** | **3,6%** |
| Participações Societárias | 228.473 | 228.226 | 0,1% |
| Propriedades para Investimento | 2.881.555 | 2.772.860 | 3,9% |
| **Imobilizado** | **19.103** | **19.846** | **-3,7%** |
| **Intangível** | **107.208** | **108.760** | **-1,4%** |
| **Ativo Total** | **4.595.586** | **4.618.823** | **-0,5%** |

| Passivo (R$ mil) | 31/03/2014 | 31/12/2013 | Variação |
|---|---|---|---|
| **Passivo Circulante** | **478.914** | **375.564** | **27,5%** |
| Obrigações Sociais e Trabalhistas | 16.049 | 21.836 | -26,5% |
| Fornecedores | 25.562 | 29.442 | -13,2% |
| Obrigações Fiscais | 21.964 | 36.904 | -40,5% |
| Empréstimos e Financiamentos | 111.871 | 111.575 | 0,3% |
| Debêntures | 245.013 | 106.034 | 131,1% |
| Outras Obrigações | 58.455 | 69.773 | -16,2% |
| **Passivo Não Circulante** | **1.751.482** | **1.925.726** | **-9,0%** |
| Empréstimos e Financiamentos | 662.139 | 678.219 | -2,4% |
| Debêntures | 913.558 | 1.077.009 | -15,2% |
| Passivos com Partes Relacionadas | 0 | 0 | 0,0% |
| Outros | 58.415 | 55.675 | 4,9% |
| Tributos Diferidos | 54.144 | 39.597 | 36,7% |
| Provisões | 13.424 | 13.459 | -0,3% |
| Lucros e Receitas a Apropriar | 49.802 | 61.767 | -19,4% |
| **Patrimônio Líquido** | **2.365.190** | **2.317.533** | 2,1% |
| Capital Social Realizado | 1.232.002 | 1.232.002 | 0,0% |
| Reservas de Capital | 457.220 | 457.623 | -0,1% |
| Reservas de Lucros | 623.866 | 623.866 | 0,0% |
| Lucros / Prejuízos Acumulados | 48.191 | 0 | 0,0% |
| Participação dos Acionistas Não Controladores | 3.911 | 4.042 | -3,2% |
| **Passivo Total** | **4.595.586** | **4.618.823** | **-0,5%** |



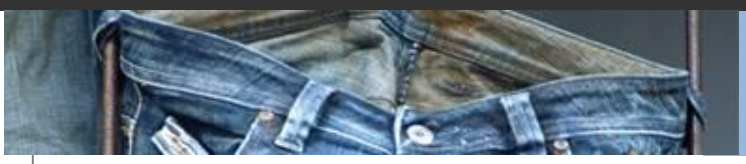
## 2.5. Demonstração de Fluxo de Caixa Gerencial

| Consolidado | 31/03/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **Caixa Líquido Atividades Operacionais** | **112.223** | **349.124** |
| **Caixa Gerado nas Operações** | **140.510** | **394.168** |
| Lucro Líquido do Exercício | 48.191 | 184.285 |
| Depreciação e Amortização | 18.571 | 54.085 |
| Baixa de Ativo Permanente | 429 | 817 |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | 0 | 0 |
| Variações Monetárias, Líquidas | 59.215 | 161.288 |
| Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis | 0 | -20.974 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 2.298 | 2.872 |
| Provisão para Pagamento Baseado em Ações | 1.206 | 8.559 |
| Provisão para Programa de Bonificação | 2.010 | 11.419 |
| Provisão para créditos de liq. duvidosa | 995 | 3.045 |
| Receitas Diferidas | 7.646 | -12.022 |
| Participação dos Acionistas Não Controladores | -56 | 347 |
| Provisão para desvalorização de Estoque | 5 | 447 |
| **Variações nos Ativos e Passivos** | **-14.826** | **9.847** |
| **Outros** | **-13.461** | **-54.891** |
| Pagamentos de imposto de renda e contribuição social | -12.335 | -45.196 |
| Outros | -1.126 | -9.695 |
| **Caixa Líquido Atividades de Investimento** | **-129.972** | **-836.481** |
| Aquisições de Ativo Não Circulante | -129.977 | -893.774 |
| **Outros** | **5** | **57.293** |
| **Caixa Líquido Atividades de Financiamento** | -98.363 | 614.431 |
| Amortização de Financiamentos | -32.637 | -55.432 |
| Dividendos Pagos | -75 | -63.708 |
| Captação de Empréstimos | 11.479 | 285.458 |
| Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures | 0 | 446.404 |
| Recursos Oriundos da Emissão de Ações | 0 | 408.143 |
| Outros | -1.901 | -17.785 |
| Pagamento de Juros | -75.229 | -388.649 |
| **Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes** | -116.112 | 127.074 |
| Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 1.064.869 | 937.795 |
| Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 948.757 | 1.064.869 |



## 2.6. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

| Consolidado | 31/03/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **Caixa Líquido Atividades Operacionais** | **27.148** | **231.380** |
| **Caixa Gerado nas Operações** | **116.776** | **362.833** |
| Lucro Líquido do Exercício | 48.191 | 184.285 |
| Depreciação e Amortização | 16.719 | 47.072 |
| Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente | 429 | 817 |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | -6.757 | -24.322 |
| Variações Monetárias, Líquidas | 57.349 | 161.288 |
| Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis | 0 | -20.974 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 2.298 | 2.872 |
| Provisão para Pagamento Baseado em Ações | 1.206 | 8.559 |
| Provisão para Programa de Bonificação | 2.010 | 11.419 |
| Provisão para créditos de liq. duvidosa | 995 | 3.045 |
| Receitas Diferidas | -5.613 | -12.022 |
| Participação dos Acionistas Não Controladores | -56 | 347 |
| Provisão para desvalorização de Estoque | 5 | 447 |
| **Variações nos Ativos e Passivos** | **-2.064** | **52.988** |
| **Outros** | **-87.564** | **-184.441** |
| **Caixa Líquido Atividades de Investimento** | **-159.634** | **-1.626.867** |
| Aplicações Financeiras | -41.178 | -778.909 |
| **Caixa Líquido Atividades de Financiamento** | **-23.134** | **743.981** |
| Amortização de Financiamentos | -32.637 | -314.531 |
| Dividendos Pagos | -75 | -63.708 |
| Captação de Empréstimos | 11.479 | 285.458 |
| Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures | 0 | 446.404 |
| Recursos Oriundos da Emissão de Ações | 0 | 408.143 |
| Outros | -1.901 | -17.785 |
| **Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes** | **-155.620** | **-651.506** |
| Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 278.236 | 929.742 |
| Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 122.616 | 278.236 |



## GLOSSÁRIO

***ABL Total -*** Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação, exceto quiosques, dos Shoppings que a Iguatemi detém participação.

***ABL Total Média –*** Média aritmética da ABL Total correspondente a cada período.

***ABL Própria –*** ABL Total x Participação da Iguatemi em cada Shopping.

***ABL Própria Média –*** Média aritmética da ABL Própria de cada período. Com o objetivo de evitar distorções, nos meses que ocorreram aquisições, ponderamos a média em relação ao número de dias correntes que cada aquisição contribuiu com receita à Companhia.

***Aluguéis mesmas lojas por m²*** - Renda de aluguel por m² somente das lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.

***Total Shoppings –*** Número de shopping centers que a Iguatemi detém participação.

***Vendas Totais –*** Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.

***Vendas mesmas lojas por m²*** - Vendas totais por m² declaradas pelos lojistas, somente para as lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.

***Custo de Ocupação como % das vendas –*** Soma do aluguel total (mínimo + overage) + custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas Vendas Totais.

***Taxa de Ocupação*** – ABL Total locada dividida pela ABL Total.

***NOI –***Lucro operacional de uma empresa, antes do pagamento de impostos e juros.

***NOI / m² (mês) -*** NOI dividido pela ABL Própria Média ajustado pela sazonalidade trimestral.

***EBITDA -*** Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 01/2006, consistindo no lucro operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.

***EBITDA por m² -*** EBITDA dividido pela ABL Própria Média.

***FFO –*** Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

***FFO por m² –*** FFO dividido pela ABL Própria Média.