IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

PRESS RELEASE

Vendas atingem R$ 2,1 bilhões no 2T13 (+13,2% VS 2T12) e NOI consolidado cresce 20,3%

São Paulo, 14 de Agosto de 2013 – 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 segundo trimestre de 2013 (2T13). 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 2T13

Teleconferência em Português
15 de Agosto de 2013
10h00 (horário de Brasília)
9 am (US EST)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

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

Teleconferência em Inglês
15 de Agosto de 2013
11h00 (horário de Brasília)
10 am (US EST)
Tel.: +1(412) 317-6776
Senha: Iguatemi

Replay: +1(412) 317-0088
Senha: 10031634
Disponível por 7 dias

Equipe de RI:
Cristina Betts: CFO e DRI
Gunther Schrappe: Estratégia e DRI
Cecília Viriato: RI
Bruno Carobrez: RI

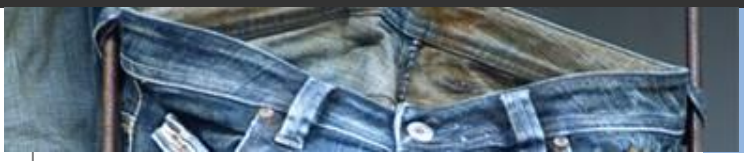
Tel.: (11) 3137-6877/6872
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br

DESTAQUES DO 2T13 - Informações gerenciais

- As vendas atingiram R$ 2,1 bilhões no trimestre, 13,2% acima do mesmo período de 2012. No acumulado do ano, as vendas cresceram 14,2%, somando R$ 4,1 bilhões
- As vendas mesma área cresceram 7,3%, acima do crescimento de vendas mesmas lojas que cresceram 6,8% no 2T13
- Os aluguéis mesmas áreas cresceram 9,3%, acima dos aluguéis mesmas lojas que cresceram 8,8% no trimestre
- A Receita Líquida atingiu R$ 108,1 milhões, 11,4% acima do 2T12.
- O EBITDA atingiu R$ 71,3 milhões no trimestre com margem de 65,9%. No acumulado do ano, o EBITDA somou R$ 153,3 milhões com margem de 72,8% (7,0% acima do mesmo período de 2012)
- O lucro líquido atingiu R$ 35,5 milhões no trimestre e R$ 82,9 milhões em 6M13, -3,9% em relação a 2012 em função das permutas de VGV realizadas em 2012
- Iguatemi entra no segmento de outlets premium através da aquisição de participação de projeto de outlet no Rio Grande do Sul (região metropolitana de Porto alegre)
- Captação de R$ 425 milhões em oferta pública primária de 18.100.600 novas ações (considerando a oferta base e o lote suplementar, exercido em julho)

Eventos Subsequentes

- Emissão de CRI no valor de R$ 150 milhões para desenvolvimento do Iguatemi São José do Rio Preto, ao custo de IPCA + 4% a.a. com prazo de oito anos. Na mesma data, foi fechado contrato de swap para 92,5% do CDI



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No segundo trimestre de 2013, reportamos sólidos números operacionais em nossos **shoppings em operação**, mostrando, mais uma vez, a **resiliência** do setor de shopping centers e principalmente da Iguatemi, em função do seu posicionamento e estratégia.

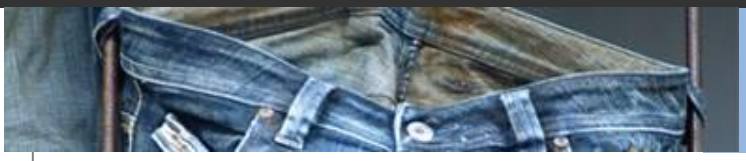
As vendas totais atingiram o recorde de R$ 2,1 bilhões no trimestre, 13,2% acima do mesmo período do ano anterior, apesar dos eventos que impactaram negativamente as vendas do mês de junho como a Copa das Confederações e as manifestações populares que se alastraram por todo o país. O Shopping JK Iguatemi e a expansão do Shopping Galleria, ambos inaugurados ao longo de 2012, influenciaram positivamente este crescimento. A maturação dos novos empreendimentos, como o Iguatemi Brasília e o Iguatemi Alphaville, ambos apresentando crescimento de dois dígitos, também impactaram positivamente o crescimento das vendas. Adicionalmente, o Shopping Center Esplanada, em Sorocaba, onde estamos desenvolvendo um dos mais importantes complexos comerciais do país, também mostra crescimento de 14% no acumulado do ano em comparação ao ano anterior.

No segundo trimestre de 2013, as vendas mesmas lojas **(SSS)** e mesma área **(SAS) apresentaram crescimento de 6,8% e 7,3%, respectivamente**. Mais uma vez, observamos que as vendas mesmas áreas cresceram acima das vendas mesmas lojas, conseqüência do contínuo aprimoramento do mix dos nossos shoppings em operação. No trimestre, os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas mesmas lojas foram o Iguatemi Alphaville, o Iguatemi Porto Alegre e o Shopping Center Esplanada. É importante lembrar que o JK Iguatemi ainda não faz parte das métricas "mesmas lojas" e "mesmas áreas", considerando que sua inauguração foi apenas em junho de 2012.

Os aluguéis mesmas lojas (**SSR**) e os aluguéis mesma área **(SAR) cresceram 8,8% e 9,3%** respectivamente, refletindo leasing spreads bem acima da inflação do período (IGP-M de 6,31% e IPCA de 6,20% nos últimos 12 meses), principalmente nos shoppings que estão em fase de expansão, como o Iguatemi Campinas, o Iguatemi Porto Alegre e o Praia de Belas. A **inadimplência líquida caiu 0,2 p.p.** em relação ao mesmo trimestre de 2012.

Em termos de resultados, o **NOI do nosso portfólio cresceu 20,3%** em relação a 2T12, impactado positivamente principalmente pelo aumento dos aluguéis e receitas de estacionamento e pela inauguração do JK Iguatemi, que mais que compensou a saída do Boulevard Rio Iguatemi. **Atingimos o guidance para o JK Iguatemi, que gerou R$ 66 milhões de NOI** nos seus 12 primeiros meses de operação.

Ao longo dos últimos trimestres, **reforçamos ainda mais o mix dos nossos shoppings existentes**, como parte da estratégia da Companhia de ter os melhores ativos nas melhores localizações. Neste trimestre, inauguramos importantes operações diferenciadas no Iguatemi São Paulo. Inauguramos a TopShop e TopMan, a única loja da rede no Hemisfério Sul a ter a coleção Unique, coleção de passarela da London Fashion Week, exclusiva para o Iguatemi São Paulo. Também inauguramos a academia Bodytech, com projeto do arquiteto Isay Weinfeld. O espaço tem mais de 2 mil m² destinado a 1.200 alunos.



TopShop e Bodytech no Iguatemi São Paulo, operações inauguradas em junho.

Nos próximos meses, vamos inaugurar mais operações diferenciadas no Iguatemi São Paulo, como:

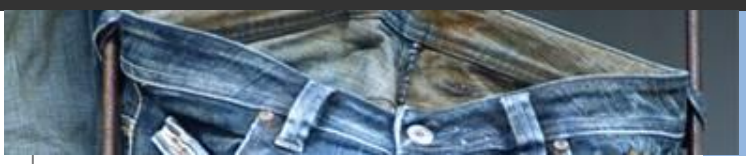
PRADA · Le Jazz · TOD'S · livraria cultura · DOLCE & GABBANA · CH CAROLINA HERRERA NEW YORK · MICHAEL KORS

Nos projetos em desenvolvimento, a comercialização e construção continuam avançando. Este próximo semestre será muito importante para a Iguatemi com a inauguração de três shoppings e de uma expansão.

No Iguatemi Ribeirão, em Ribeirão Preto, as obras estão finalizadas e 94% da ABL comercializada. O shopping vai inaugurar em setembro de 2013, com uma arquitetura diferenciada e com um mix que trará várias novidades para a região, com varejistas internacionais e operações diferenciadas como:

LE LIS BLANC · bt bodytech · COACH · SERGIO K. · Cobasi · H.Stern · livraria cultura · DVF · Cinépolis · BOSS · SCHUTZ · VARANDA · TOPSHOP · etna

No Iguatemi Espanada, em Sorocaba/Votorantim, 72% das obras estão concluídas e a comercialização está praticamente finalizada com 90% da ABL comercializada. O shopping vai inaugurar em outubro de 2013, e será um dos maiores complexos comerciais do Brasil. O complexo terá um mix completo e diferenciado para a região com operações como:

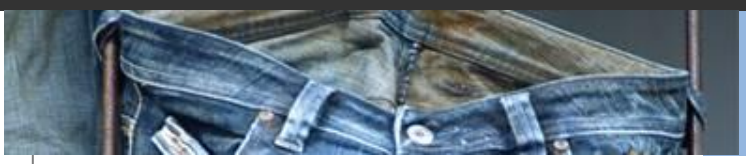


No 2º semestre de 2013 também inauguraremos o *Outlet Premium*. A aquisição de 41% deste projeto foi finalizada em abril. Suas obras estão finalizadas e 77% da sua ABL já está comercializada. Este será o primeiro *Outlet Premium* da Iguatemi, segmento onde acreditamos ter uma vantagem competitiva intrínseca, dado (i) nosso relacionamento com as principais marcas nacionais e internacionais, (ii) o posicionamento da marca Iguatemi e (iii) forte presença regional nas cidades mais adensadas das regiões Sul e Sudeste do país, com maior concentração do público A e B e, portanto, maior propensão à valorização das marcas diferenciadas. Entendemos que o consumo em outlets no Brasil é quase que exclusivamente direcionado ao público A e B, que procura essencialmente bons preços, mas principalmente a exclusividade das boas marcas. Este segmento será uma das alavancas de crescimento da Iguatemi nos próximos anos, mantendo o vínculo com nosso mercado consumidor final.

Algumas das principais marcas que estarão no Outlet são:

Ainda no 2º semestre de 2013, em novembro, inauguraremos a expansão do 3º piso do Shopping Praia de Belas, que já inaugurou neste ano um deck parking e em 2012 um novo cinema. A expansão já conta com 98% da ABL comercializada e tem como principais lojistas:

O ano de 2014 também será um importante ano para a Iguatemi, com a inauguração de 1 shopping e duas grandes expansões: O Iguatemi Rio Preto já conta com 73% da área comercializada e as expansões dos shoppings Iguatemi Campinas e Iguatemi Porto Alegre iniciaram no mês de julho, com boas perspectivas, considerando que são dois dos ativos mais importantes e maduros do nosso portfólio.



Em relação a captações e financiamentos, concluímos uma oferta pública primária de ações que injetou no caixa da companhia R$ 425,3 milhões (considerando lote suplementar), fundamental para o novo ciclo de crescimento da Companhia para os próximos anos. Emitimos 18.100.600 novas ações a R$ 23,50 por ação.

Como evento subsequente, emitimos um CRI no valor de R$ 150 milhões para desenvolvimento do Iguatemi São José do Rio Preto, ao custo de IPCA + 4% a.a. com prazo de oito anos. Na mesma data, foi fechado contrato de swap para 92,5% do CDI.

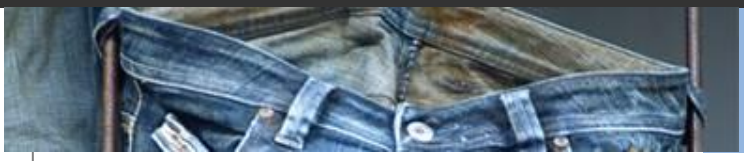
Reiteramos nosso guidance de crescimento de receita líquida entre 15% e 20%, com margem EBITDA entre 70% e 72% para 2013. Acreditamos que continuaremos crescendo nossos indicadores, através do fortalecimento do portfólio em operação, da inauguração das novas áreas em desenvolvimento e da maturação dos greenfields já inaugurados (JK Iguatemi, Iguatemi Alphaville e Iguatemi Brasília).

Reiteramos nosso guidance para 2014: EBITDA entre R$ 450 – R$ 500 milhões. Esse guidance está calcado na estratégia da companhia de entregar os 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 discricionária 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 por ano (até 2014) em função destas permutas.

Acreditamos que estamos bem posicionados para os próximos anos, através de um portfólio de qualidade. 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



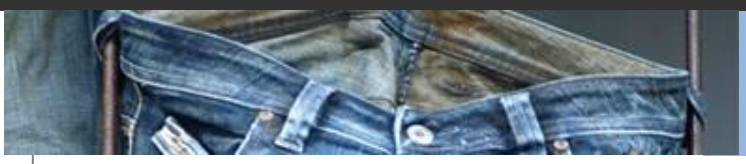
PRINCIPAIS INDICADORES

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 consolida o JK Iguatemi através da equivalência patrimonial. Para maiores detalhes da reconciliação entre os dois formatos, vide o apêndice.

Indicadores financeiros	Informações Gerenciais [1]					
	2T13	2T12	Var.	6M13	6M12	Var.
Receita Bruta (R$ mil)	122.038	108.702	12,3%	237.502	211.208	12,4%
Receita Líquida (R$ mil)	108.116	97.074	11,4%	210.614	187.738	12,2%
EBITDA (R$ mil)	71.265	82.375	-13,5%	153.291	143.303	7,0%
Margem EBITDA	65,9%	84,9%	-18,9 p.p.	72,8%	76,3%	-3,5 p.p.
FFO (R$ mil)	47.601	63.557	-25,1%	106.832	104.127	2,6%
Margem FFO	44,0%	65,5%	-21,4 p.p.	50,7%	55,5%	-4,7 p.p.
Lucro Líquido	35.544	54.048	-34,2%	82.882	86.262	-3,9%

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

Indicadores de Performance	2T13	2T12	Var.	6M13	6M12	Var.
ABL Total (m²)	491.649	509.097	-3,4%	491.649	509.097	-3,4%
ABL Própria (m²)	283.378	295.294	-4,0%	283.378	295.294	-4,0%
ABL Própria Média (m²)	282.721	285.203	-0,9%	282.721	279.648	1,1%
ABL Total Shopping	458.100	465.548	-1,6%	458.100	465.548	-1,6%
ABL Própria Shopping	251.717	258.639	-2,7%	251.717	258.639	-2,7%
Total Shoppings	13	14	-7,1%	13	14	-7,1%
Vendas Totais (R$ milhões)	2.149.038	1.897.797	13,2%	4.114.727	3.604.467	14,2%
Vendas mesmas lojas (R$ /m²/ mês)	n/a	n/a	6,8%	n/a	n/a	7,4%
Vendas mesma área (R$ /m²/ mês)	n/a	n/a	7,3%	n/a	n/a	8,2%
Aluguéis mesmas lojas (R$ /m²/ mês)	n/a	n/a	8,8%	n/a	n/a	10,4%
Aluguéis mesma área (R$ /m²/ mês)	n/a	n/a	9,3%	n/a	n/a	11,0%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,7%	10,6%	0,1 p.p	11,3%	10,3%	1,0 p.p
Taxa de Ocupação	95,8%	96,1%	-0,3 p.p.	95,7%	96,2%	-0,5 p.p
Inadimplência	1,0%	1,2%	-0,2 p.p	1,3%	2,0%	-0,7 p.p



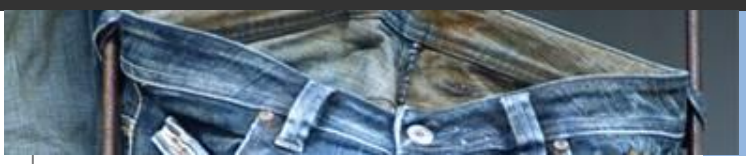
PORTFOLIO IGUATEMI

	Participação Iguatemi	ABL total (m²)	ABL Iguatemi	Quantidade Lojas	Vagas Estacionamento
Iguatemi São Paulo	57,75%	46.608	26.916	303	2.430
JK Iguatemi	50,00%	35.293	17.647	211	1.681
Market Place	100,00%	26.927	26.927	160	1.998
Iguatemi Alphaville	78,00%	30.822	24.041	181	1690
Iguatemi Brasília	64,00%	31.822	20.366	166	2.673
Iguatemi Campinas	70,00%	54.075	37.853	265	3.980
Boulevard Iguatemi[1]	77,00%	32.066	24.691	4	-
Galleria	50,00%	33.236	16.618	192	1.996
Esplanada	38,00%	24.340	9.249	161	1.950
Iguatemi São Carlos	50,00%	19.035	9.518	75	922
Iguatemi Porto Alegre	36,00%	39.306	14.150	273	2.400
Praia de Belas[2]	37,80%	30.081	11.371	187	1.370
Iguatemi Caxias	8,40%	30.324	2.547	136	2.003
Iguatemi Florianópolis	30,00%	20.487	6.146	155	918
Área proprietária[3]	100,00%	3.678	3.678	-	-
Subtotal Shoppings	***54,95%***	***458.100***	***251.717***	***2.469***	***26.011***
Torre Market Place	100,00%	29.080	29.080		
Torre Iguatemi São Paulo	***57,75%***	*4.469*	***2.581***		
Subtotal Torres	***94,37%***	***33.549***	***31.661***		
Total		***491.649***	***283.378***		

[1] Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas

[2] Participação ponderada na ABL própria

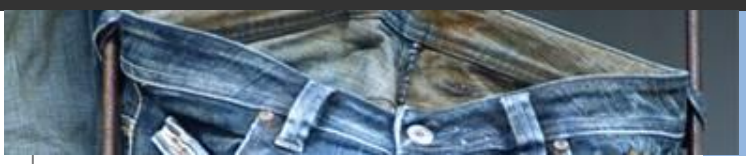
[3] Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária



DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center	Receita 2T13	NOI 2T13	NOI %	Receita 2T12	NOI 2T12	NOI %	Var NOI
Iguatemi São Paulo	40.767	36.878	**90,5%**	38.569	33.283	**86,3%**	**10,8%**
Market Place	11.056	10.180	**92,1%**	10.373	8.633	**83,2%**	**17,9%**
Torre Market Place	6.825	6.820	**99,9%**	6.508	6.512	**100,1%**	**4,7%**
Iguatemi Campinas	20.515	18.535	**90,3%**	18.685	15.564	**83,3%**	**19,1%**
Iguatemi São Carlos	1.848	1.467	**79,4%**	1.750	1.334	**76,2%**	**10,0%**
Boulevard Rio	-	-	**n/a**	5.660	3.677	**65,0%**	**n/a**
Praia de Belas	10.061	8.214	**81,6%**	9.313	6.909	**74,2%**	**18,9%**
Galleria	6.374	4.646	**72,9%**	4.332	2.877	**66,4%**	**61,5%**
Iguatemi Porto Alegre	19.256	18.087	**93,9%**	17.600	17.312	**98,4%**	**4,5%**
Iguatemi Florianópolis	7.080	5.948	**84,0%**	6.734	5.823	**86,5%**	**2,1%**
Iguatemi Caxias	5.790	5.201	**89,8%**	6.550	5.639	**86,1%**	**-7,8%**
Esplanada	9.864	8.612	**87,3%**	8.985	7.775	**86,5%**	**10,8%**
Iguatemi Brasília	11.554	9.791	**84,7%**	10.859	9.518	**87,7%**	**2,9%**
Iguatemi Alphaville	8.651	7.356	**85,0%**	8.498	7.264	**85,5%**	**1,3%**
JK Iguatemi	23.593	17.171	**72,8%**	-	-	**n/a**	**n/a**
Total	**183.233**	**158.906**	**86,7%**	**154.416**	**132.120**	**85,6%**	**20,3%**

Shopping Center	Receita 6M13	NOI 6M13	NOI %	Receita 6M12	NOI 6M12	NOI %	Var NOI
Iguatemi São Paulo	76.558	68.894	**90,0%**	74.360	65.527	**88,1%**	**5,1%**
Market Place	21.729	19.396	**89,3%**	20.407	17.363	**85,1%**	**11,7%**
Torre Market Place	13.689	13.585	**99,2%**	13.108	13.034	**99,4%**	**4,2%**
Iguatemi Campinas	40.490	35.049	**86,6%**	35.885	30.680	**85,5%**	**14,2%**
Iguatemi São Carlos	3.659	2.755	**75,3%**	3.279	2.532	**77,2%**	**8,8%**
Boulevard Rio	-	-	**n/a**	11.013	7.394	**67,1%**	**n/a**
Praia de Belas	19.167	15.852	**82,7%**	17.750	13.265	**74,7%**	**19,5%**
Galleria	12.913	9.447	**73,2%**	8.540	5.676	**66,5%**	**66,4%**
Iguatemi Porto Alegre	37.093	34.694	**93,5%**	34.020	32.641	**95,9%**	**6,3%**
Iguatemi Florianópolis	13.969	12.266	**87,8%**	13.484	12.030	**89,2%**	**2,0%**
Iguatemi Caxias	10.752	9.654	**89,8%**	11.113	9.757	**87,8%**	**-1,1%**
Esplanada	19.609	16.592	**84,6%**	17.747	15.548	**87,6%**	**6,7%**
Iguatemi Brasília	22.390	18.864	**84,3%**	21.289	18.226	**85,6%**	**3,5%**
Iguatemi Alphaville	16.785	14.860	**88,5%**	16.463	14.280	**86,7%**	**4,1%**
JK Iguatemi	45.470	32.265	**71,0%**	-	-	**n/a**	**n/a**
Total	**354.275**	**304.173**	**85,9%**	**298.458**	**257.953**	**86,4%**	**17,9%**



Neste trimestre, vimos uma melhora significante no crescimento do NOI e nas margens NOI dos nossos empreendimentos. Enquanto o NOI cresceu 14,3% no comparativo entre o 1T13 e o 1T12, neste trimestre o NOI cresceu 20,3%, atingindo R$ 183,2 milhões. A margem NOI do trimestre alcançou 86,7%, ante 84,5% no 1T13.

Como mencionamos no trimestre passado, é importante lembrar que a base de comparação mudou significativamente no período. Entre o 2T13 e o 2T12, aumentando o NOI total, inauguramos o JK Iguatemi, a expansão do Shopping Galleria e a 1ª fase da expansão do Shopping Praia de Belas. Estas inaugurações mais do que compensaram a perda de NOI advinda da venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi.

O aumento de 20,3% no NOI em relação ao mesmo período de 2012 se deve, principalmente, pelo aumento das receitas de aluguel em função de leasing spreads acima da inflação:

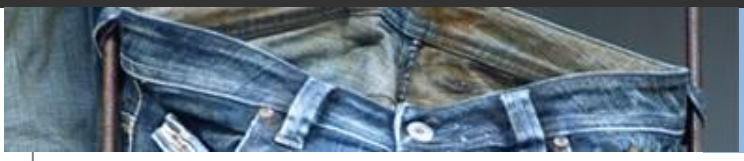
- Iguatemi São Paulo: crescimento de 10,8% em relação a 2012, principalmente explicado por maior volume de aluguel mínimo em função de novas operações, leasing spreads e revendas de pontos comerciais
- Market Place: crescimento de 17,9% em relação a 2012, explicado principalmente pelo aumento da receita de estacionamento (aumento de fluxo e tarifa), pelos leasing spreads e pela revenda de pontos comerciais
- Iguatemi Campinas: crescimento de 19,1%, principalmente em função de leasing spreads
- Galleria: crescimento de 61,5%, principalmente em função da inauguração da expansão em setembro de 2012
- Praia de Belas: crescimento de 18,9%, principalmente em função da inauguração da 1ª fase da sua expansão (novo deck parking e novos cinemas) e do seu reflexo no restante do empreendimento
- Shopping Iguatemi Brasília: crescimento de 2,9% em relação ao 2T12 em função de áreas vagas destinadas às operações diferenciadas que serão inauguradas nos próximos meses
- Esplanada: crescimento de 10,8% em função do aumento de leasing spreads, alugueis percentuais e fluxo de veículos.
- JK Iguatemi atingiu R$ 66,2 milhões em seus 12 primeiros meses de operação, de acordo com o guidance dado pela Companhia.

Vendas e Aluguéis

As vendas totais do 2T13 atingiram R$ 2,1 bilhões representando um acréscimo de 12,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do semestre, as vendas totais atingiram R$ 4,1 bilhões, 14,2% acima do mesmo período de 2012.

Mais uma vez as vendas totais cresceram mais do que as vendas mesmas lojas e mesmas áreas em função do início de operação do JK Iguatemi que mais que compensou a saída das vendas do Boulevard Rio Iguatemi, vendido no 3T12. Os principais shoppings que contribuíram positivamente para o crescimento das vendas totais foram o Shopping Iguatemi Brasília, o Iguatemi Alphaville e o Iguatemi Esplanada. As **vendas mesma área[1] cresceram 7,3%, e as**

[2] Uma das principais finalidades dos indicadores de Vendas mesmas lojas (SSS) e Vendas mesma Área (SAS) da Iguatemi é servir como um termômetro do varejo A/B Brasileiro. Em função disso estamos reportando os números de SSS e SAS desconsiderando as lojas do Market Place e Iguatemi São Paulo em função do impacto gerado nestes dois shoppings pelo JK Iguatemi, cujas vendas totais não estão refletidas nos números de 2012, nem no SSS e SAS. Considerando o portfólio total, o SAS foi de 4,8% e o SSS foi de 4,3%

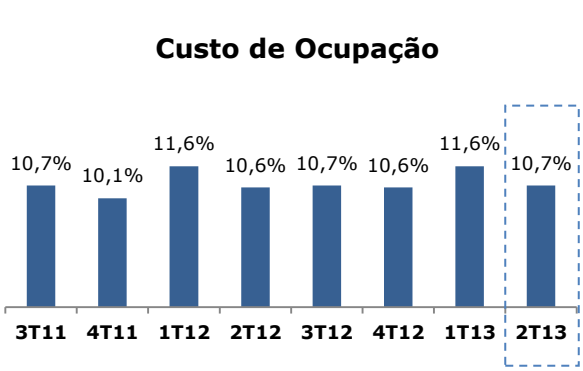


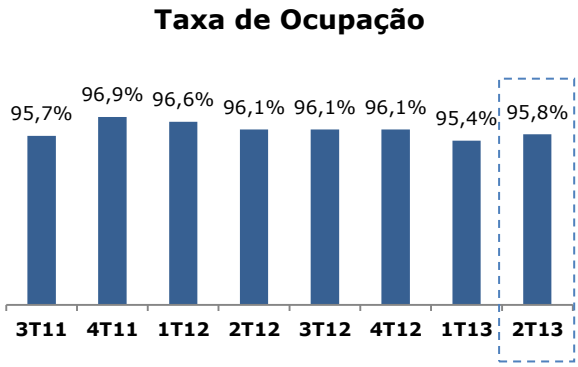
vendas mesmas lojas[2] cresceram 6,8% no trimestre. Os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas mesmas lojas no trimestre foram os shoppings Iguatemi Alphaville e Iguatemi Brasília, refletindo a maturação das vendas nos primeiros anos de operação destes ativos que foram inaugurados nos últimos anos, além do Iguatemi Porto Alegre e do Shopping Esplanada (em Sorocaba).

No 2T13, os aluguéis mesma área cresceram 9,3% no trimestre em relação ao mesmo período em 2012, mais do que os aluguéis mesmas lojas, que cresceram 8,8%. 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 no primeiro trimestre do ano foi de 10,7%, em linha com o custo de ocupação observado no mesmo período em 2012.





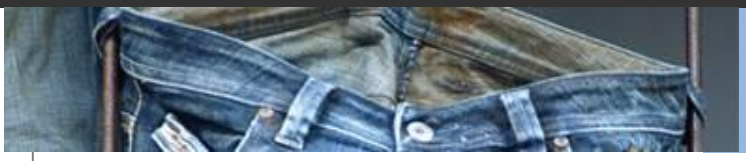
A taxa de ocupação atingiu 95,8%, 0,4 pontos percentuais acima do trimestre anterior. A queda na taxa de ocupação reflete uma mudança de mix de lojistas, destinando áreas novas a operações diferenciadas que serão inauguradas nos próximos meses, como por exemplo, (i) novas operações da TopShop que serão inauguradas no Market Place e Iguatemi Alphaville; (ii) Livraria Cultura que será inaugurada no Iguatemi São Paulo; (iii) novas operações diferenciadas no Iguatemi Brasília.

Inadimplência

A inadimplência do 2T13 foi 1,0%, apresentando melhora de 0,2 pontos percentuais em relação à inadimplência observada no mesmo trimestre de 2012. No acumulado de 2013, a inadimplência atingiu 1,3%, melhora de 0,7 pontos percentuais em relação aos seis primeiros meses de 2012.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

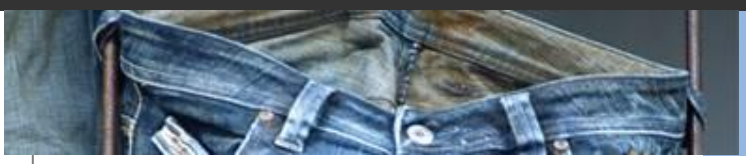
A DRE consolidada da Iguatemi, descrita na tabela abaixo está apresentada no formato gerencial e no formato contábil. A principal diferença entre os dois formatos é o Shopping JK Iguatemi que está consolidado de forma a refletir sua participação em todas as linhas da DRE gerencial, enquanto seu resultado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



Informações Gerenciais[1]						
DRE Consolidada (R$ mil)	**2T13**	**2T12**	**%**	**6M13**	**6M12**	**%**
Receita Bruta	**122.038**	**108.702**	**12,3%**	**237.502**	**211.208**	**12,4%**
Impostos e descontos	(13.922)	(11.628)	19,7%	(26.888)	(23.470)	14,6%
Receita Líquida	**108.116**	**97.074**	**11,4%**	**210.614**	**187.738**	**12,2%**
Custos e Despesas	(39.332)	(37.278)	5,5%	(74.222)	(68.170)	8,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2.481	22.579	-89,0%	16.899	23.735	-28,8%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	0,0%	-	-	0,0%
EBITDA	**71.265**	**82.375**	**-13,5%**	**153.291**	**143.303**	**7,0%**
Margem EBITDA	65,9%	84,9%	**-18,9 p.p.**	72,8%	76,3%	**-3,5 p.p.**
Depreciação e amortização	(12.057)	(9.509)	26,8%	(23.950)	(17.865)	34,1%
EBIT	**59.208**	**72.866**	**-18,7%**	**129.341**	**125.438**	**3,1%**
Margem EBIT	54,8%	75,1%	**-20,3 p.p.**	61,4%	66,8%	**-5,4 p.p.**
Receitas e (depesas) financeiras	(11.177)	(9.021)	23,9%	(23.977)	(19.915)	20,4%
IR e CSLL	(12.487)	(9.797)	27,5%	(22.482)	(19.261)	16,7%
Lucro Líquido	**35.544**	**54.048**	**-34,2%**	**82.882**	**86.262**	**-3,9%**
Margem líquida	32,9%	55,7%	**-22,8 p.p.**	39,4%	45,9%	**-6,6 p.p.**
FFO	**47.601**	**63.557**	**-25,1%**	**106.832**	**104.127**	**2,6%**
Margem FFO	44,0%	65,5%	**-21,4 p.p.**	50,7%	55,5%	**-4,7 p.p.**

Informações Contábeis[2]						
DRE Consolidada (R$ mil)	**2T13**	**2T12**	**%**	**6M13**	**6M12**	**%**
Receita Bruta	**109.572**	**105.549**	**3,8%**	**213.434**	**206.163**	**3,5%**
Impostos e descontos	(12.663)	(10.852)	16,7%	(23.708)	(22.167)	7,0%
Receita Líquida	**96.909**	**94.697**	**2,3%**	**189.726**	**183.996**	**3,1%**
Custos e Despesas	(36.848)	(30.897)	19,3%	(69.763)	(57.790)	20,7%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2.571	22.509	-88,6%	17.058	23.654	-27,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	5.730	(3.848)	-248,9%	10.882	(6.790)	-260,3%
EBITDA	**68.362**	**82.461**	**-17,1%**	**147.903**	**143.070**	**3,4%**
Margem EBITDA	70,5%	87,1%	**-16,5 p.p.**	78,0%	77,8%	**0,2 p.p.**
Depreciação e amortização	(10.269)	(9.801)	4,8%	(20.587)	(17.830)	15,5%
EBIT	**58.093**	**72.660**	**-20,0%**	**127.316**	**125.240**	**1,7%**
Margem EBIT	59,9%	76,7%	**-16,8 p.p.**	67,1%	68,1%	**-1,0 p.p.**
Receitas e (depesas) financeiras	(11.444)	(9.051)	26,4%	(24.553)	(20.097)	22,2%
IR e CSLL	(11.105)	(9.561)	16,1%	(19.881)	(18.881)	5,3%
Lucro Líquido	**35.544**	**54.048**	**-34,2%**	**82.882**	**86.262**	**-3,9%**
Margem líquida	36,7%	57,1%	**-20,4 p.p.**	43,7%	46,9%	**-3,2 p.p.**
FFO	**45.813**	**63.849**	**-28,2%**	**103.469**	**104.092**	**-0,6%**
Margem FFO	47,3%	67,4%	**-20,2 p.p.**	54,5%	56,6%	**-2,0 p.p.**

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



² Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado via método de equivalência patrimonial.

RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi no segundo trimestre de 2013 foi de R$ 122,0 milhões, com crescimento de 12,3% em relação ao mesmo período de 2012. No acumulado do ano, a receita bruta alcançou R$ 237,5 milhões, 12,4% acima do mesmo período de 2012.

Informações Gerenciais						
Receita Bruta	2T13	2T12	%	6M13	6M12	%
Aluguel	83.967	73.661	14,0%	162.732	143.273	13,6%
Taxa de Administração	6.430	6.189	3,9%	12.836	13.237	-3,0%
Estacionamento	19.783	17.645	12,1%	39.097	34.319	13,9%
Outros	11.858	11.207	5,8%	22.837	20.379	12,1%
Total	**122.038**	**108.702**	**12,3%**	**237.502**	**211.208**	**12,4%**

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

A receita de aluguel no 2T13, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias teve crescimento de 14,0% em relação ao 2T12 e representou 68,8% da receita bruta total.

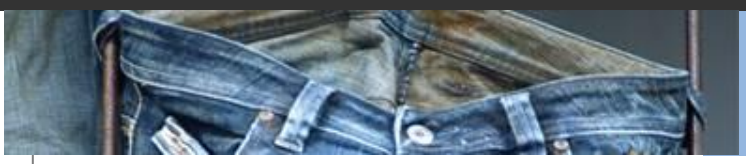
Informações Gerenciais						
Receita de Aluguel	**2T13**	**2T12**	**%**	**6M13**	**6M12**	**%**
Aluguel Mínimo	69.726	60.739	14,8%	138.166	119.618	15,5%
Aluguel Percentual	6.112	6.060	0,9%	11.272	11.395	-1,1%
Locações Temporárias	8.129	6.861	18,5%	13.294	12.260	8,4%
Total	83.967	73.661	14,0%	162.732	143.273	13,6%

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

O crescimento de 14,0% da receita de aluguel em relação ao 2T12 é explicado principalmente por:

- Aumento do aluguel mínimo de 14,8% no 2T13 em função: (i) da inauguração do JK Iguatemi em junho de 2012, que mais do que compensou a redução de aluguel mínimo com a venda do Boulevard Rio Iguatemi em julho de 2012, e (ii) das negociações com leasing spreads acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação principalmente do Iguatemi São Paulo e Iguatemi Campinas
- Aumento do aluguel percentual do 2T13 em 0,9%, em função de leasing spreads elevados que efetivamente transferiram parte das receitas de aluguel percentual para aluguel mínimo e da desaceleração das vendas no trimestre, que ocorreu, em parte, por causa das manifestações políticas e da copa das confederações
- As receitas com locações temporárias aumentaram 18,5% no segundo trimestre de 2013 principalmente em função do JK Iguatemi, do Iguatemi Brasília e do Iguatemi São Paulo

A receita de estacionamento cresceu 12,1% em relação ao segundo trimestre de 2012, principalmente em função (i) do início da operação do Shopping JK Iguatemi que mais do que compensou a perda de receita de estacionamento em



função da venda do Boulevard Rio Iguatemi, (ii) do crescimento do fluxo de veículos do Iguatemi Brasília e Alphaville, e (iii) abertura da expansão do Shopping Center Galleria que aumentou o fluxo de veículos do shopping.

A taxa de administração teve um crescimento de 3,9% em relação ao segundo trimestre de 2012, em função da (i) receita de administração em função da abertura do JK Iguatemi, que mais do que compensou a perda da administração do Boulevard Rio, (ii) Inauguração da expansão do Galleria e (iii) crescimento dos shoppings existentes, em especial o Iguatemi Brasília.

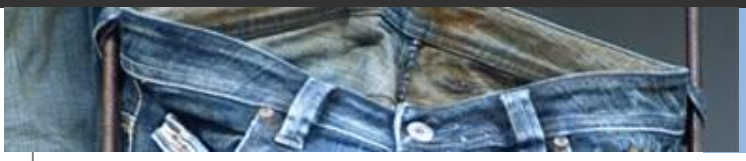
O aumento de 5,8% de outras receitas em relação ao 2T12 deve-se (i) principalmente em função da amortização das luvas do JK Iguatemi que serão diferidas mensalmente durante o período dos contratos (5 anos) e (ii) aumento na receita de corretagem em função da comercialização dos greenfields e expansões e mudança de mix no Iguatemi São Paulo.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 2T13 as deduções e impostos somaram R$ 13,9 milhões, 19,7% acima do 2T12. Este aumento deve-se basicamente à inauguração do JK Iguatemi e à abertura da expansão do Galleria, refletindo os descontos inaugurais padrões sobre o aluguel mínimo oferecido aos lojistas que inauguram suas lojas juntamente com o shopping. Este desconto é padrão em todos os novos empreendimentos da Iguatemi (greenfields e expansões) e é tipicamente cedido aos lojistas durante os primeiros 12 meses de operação.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no segundo trimestre de 2013 foi de R$ 108,2 milhões, crescimento de 11,4% sobre o mesmo trimestre de 2012. No acumulado de 2013, a receita líquida soma R$ 210,6 milhões, 12,2% acima do mesmo período de 2012.



CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

(R$ mil) – Informação Gerencial	Custo 2T13	Despesa 2T13	Total 2T13	Custo 2T12	Despesa 2T12	Total 2T12	%
Pessoal	6.436	6.726	13.162	6.004	7.480	13.484	-2,4%
Remuneração baseada em ações	-	2.210	2.210	-	175	175	1162,9%
Serviços de terceiros	1.656	5.232	6.888	1.617	4.450	6.067	13,5%
Estacionamento	6.507	-	6.507	6.220	-	6.220	4,6%
Fundo de promoção	1.703	-	1.703	1.796	-	1.796	-5,2%
Outros	5.046	3.816	8.862	4.513	5.023	9.536	-7,1%
Sub Total	21.348	17.984	39.332	20.150	17.128	37.278	5,5%
Depreciação e Amortização	8.882	3.176	12.057	7.386	2.122	9.509	26,8%
Total	**30.230**	**21.160**	**51.389**	**27.536**	**19.250**	**46.787**	**9,8%**

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

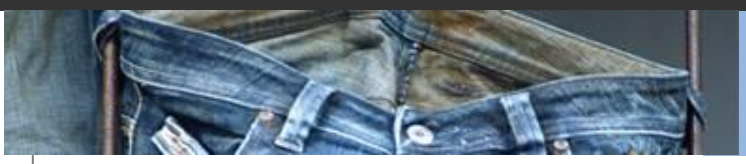
(R$ mil) – Informação Gerencial	Custo 6M13	Despesa 6M13	Total 6M13	Custo 6M12	Despesa 6M12	Total 6M12	%
Pessoal	12.649	12.674	25.323	11.406	13.473	24.879	1,8%
Remuneração baseada em ações	-	4.280	4.280	-	467	467	816,5%
Serviços de terceiros	4.198	8.229	12.427	2.764	8.517	11.281	10,2%
Estacionamento	12.695	-	12.695	11.984	-	11.984	5,9%
Fundo de promoção	3.505	-	3.505	3.483	-	3.483	0,6%
Outros	9.063	6.929	15.992	7.724	8.351	16.075	-0,5%
Sub Total	42.110	32.112	74.222	37.361	30.808	68.170	8,9%
Depreciação e Amortização	17.795	6.155	23.950	13.678	4.186	17.864	34,1%
Total	**59.905**	**38.267**	**98.172**	**51.039**	**34.994**	**86.034**	**14,1%**

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

No 2T13, os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R$ 39,3 milhões, 5,5% em comparação com o mesmo período de 2012 (9,8% se considerarmos a depreciação e amortização).

A variação do total de custos e despesas no 2T13 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal caiu 2,4% no 2T13 em comparação ao 2T12, principalmente em função do descasamento da reversão de provisão de remuneração variável que ocorreu em abril deste ano, contra março de 2012. Além disso, houve uma queda nas despesas pré-operacionais de pessoal em relação ao 2T12, em função da abertura do JK Iguatemi em junho de 2012.



- A remuneração baseada em ações cresceu 1.164,5% no 2T13 em relação ao 2T12, principalmente em função do novo plano de stock option da Companhia, mais agressivo do que o anterior.
- A linha de serviços de terceiros teve aumento de 13,5%. Os custos com serviços de terceiros sofreram aumento principalmente pela diferença de corretagem em função do maior número de projetos em fase de comercialização e mudanças de mix
- O custo de estacionamento cresceu 4,6%. Os investimentos em automatização de pagamentos (paystations) ajudaram a compensar o aumento de custos advindos da inauguração da operação de estacionamento no JK Iguatemi e da expansão do Galleria
- A linha de outros teve redução de 7,1% principalmente em função de (i) menores despesas com pré-operacional dos projetos em desenvolvimento.
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 26,8% principalmente em função da inauguração do JK Iguatemi, e da inauguração da expansão do Galleria

RESULTADO FINANCEIRO

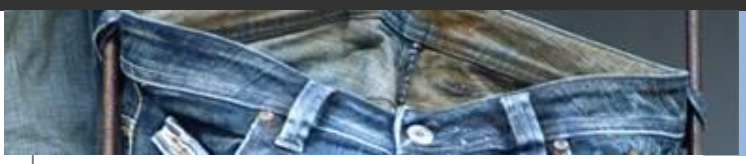
O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 2T13 foi de R$ 11,2 milhões negativo, ante um resultado de R$ 9,0 milhões negativo no mesmo período de 2012.

A receita financeira aumentou 6,2% em relação ao mesmo trimestre do último ano, principalmente em função do aumento da posição de caixa do período, que foi positivamente afetada pela captação de recursos financeiros decorrentes da 4ª emissão de debêntures da Companhia em fevereiro de 2013, no valor de R$ 450 milhões. Também impactou positivamente, a oferta de ações concluída em junho, adicionando cerca de R$ 362,9 milhões ao caixa da Companhia.

As despesas financeiras cresceram 10,6% em relação ao mesmo período de 2012, em função do aumento do endividamento bruto da Companhia que passou de R$ 784,8 milhões no 2T12 para R$ 1.761,4 milhões neste trimestre[1]. O custo médio da dívida está em CDI + 0% a.a. e prazo médio de 4,0 anos.

Resultado Financeiro Líquido	2T13	2T12	Var.	6M13	6M12	Var.
Receitas Financeiras	29.217	27.501	6,2%	48.871	51.936	-5,9%
Despesas Financeiras	-40.394	-36.522	10,6%	-72.848	-71.851	1,4%
Resultado Financeiro Líquido	-11.177	-9.021	23,9%	-23.977	-19.915	20,4%

[1] Considera Aplicações Financeiras como disponibiidades.



OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R$ 2,4 milhões no segundo trimestre de 2013, recuando 89,0% em relação ao mesmo período de 2012, principalmente em função da permuta de VGV para a construção de duas torres comerciais no projeto em desenvolvimento em Ribeirão Preto que foram contabilizadas no 2T12.

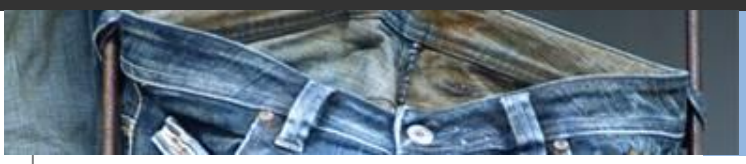
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

As despesas com imposto de renda e contribuição social no segundo trimestre de 2013 foram de R$ 12,5 milhões, resultando em taxa efetiva de imposto de 26,0%.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O lucro líquido da Iguatemi no segundo trimestre de 2013 foi de R$ 35,5 milhões, 34,2% abaixo do apresentado no mesmo período de 2012, principalmente em função da permuta de VGV que ocorreu no 2T de 2012. A margem líquida foi de 32,9%. No acumulado do ano, o lucro líquido da Companhia atingiu R$ 82,9 milhões, 3,9% abaixo do mesmo período de 2012 e margem líquida de 39,4%.

No 2T13, o FFO atingiu R$ 47,6 milhões com margem de 44,0%. No acumulado de 2013, o FFO atingiu R$ 106,8 milhões e margem FFO de 50,7%.



EBITDA

No segundo trimestre de 2013, a Iguatemi gerou EBITDA de R$ 71,3 milhões, 13,5% abaixo do mesmo período do ano anterior e margem EBITDA de 65,9%. A queda é explicada principalmente pela permuta de VGV ocorrida no 2T12. No acumulado do ano, EBITDA atingiu R$ 153,3 milhões e margem EBITDA de 72,8%, aumento de 7,0% em relação ao mesmo período de 2012.

EBITDA (R$ mil) – Informações gerenciais	2T13	2T12	Var.
Receita líquida	**108.116**	**97.074**	**11,4%**
Lucro Líquido	**35.544**	**54.048**	**-34,2%**
(+) IR / CS	12.487	9.797	**27,5%**
(+) Depreciação e Amortização	12.057	9.509	**26,8%**
(+) Despesas financeiras	40.394	36.522	**10,6%**
(-) Receitas financeiras	-29.217	-27.501	**6,2%**
EBITDA	**71.265**	**82.375**	**-13,5%**
Margem EBITDA	**65,9%**	**84,9%**	**-18,9 p.p.**

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

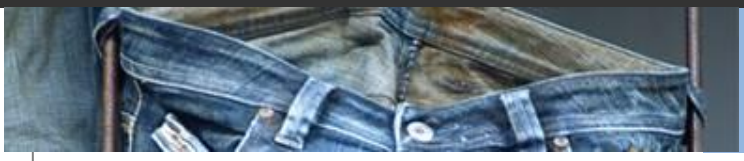
EBITDA (R$ mil) – Informações gerenciais	6M13	6M12	Var.
Receita líquida	**210.614**	**187.738**	**12,2%**
Lucro Líquido	**82.882**	**86.262**	**-3,9%**
(+) IR / CS	22.482	19.261	**16,7%**
(+) Depreciação e Amortização	23.950	17.865	**34,1%**
(+) Despesas financeiras	72.848	71.851	**1,4%**
(-) Receitas financeiras	-48.871	-51.936	**-5,9%**
EBITDA	**153.291**	**143.303**	**7,0%**
Margem EBITDA	**72,8%**	**76,3%**	**-3,5 p.p.**

ENDIVIDAMENTO

- O endividamento bruto da Iguatemi encerrou o 2T13 no montante de R$ 1.761,4 milhões, 8,1% abaixo do montante reportado no final do 1T13.

No segundo trimestre de 2013 o custo da nossa dívida teve redução para CDI com um prazo médio de 4 anos, essa redução foi referente ao pré pagamento de algumas dívidas que tinham um custo mais elevado.

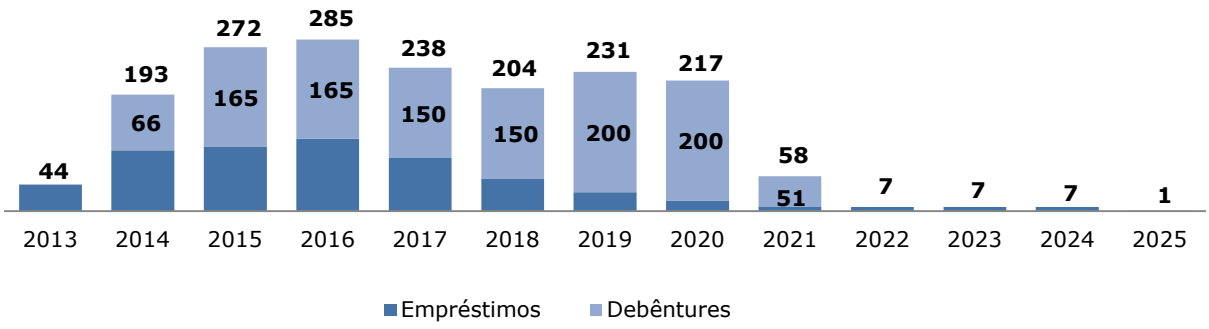
A posição de caixa no final do segundo trimestre era de R$ 1.271,7 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R$ 489,6 milhões.



Como evento subsequente, emitimos um CRI no valor de R$ 150 milhões para desenvolvimento do Iguatemi São José do Rio Preto, ao custo de IPCA + 4% a.a. com prazo de oito anos.

Dados Consolidados R$ mil	30/06/2013	%	31/03/2013	%
TJLP	454.434	25,8%	426.227	22,2%
TR	77.500	4,4%	238.608	12,5%
CDI	1.150.175	65,3%	1.220.847	63,7%
Outros	79.262	4,5%	30.232	1,6%
Curto prazo	190.041	10,8%	180.950	9,4%
Longo prazo	1.571.330	89,2%	1.734.964	90,6%
Dívida total	**1.761.371**		**1.915.914**	
Disponibilidades	1.271.735		1.293.204	
Caixa (dívida) líquido (a)	**-489.636**		**-622.710**	

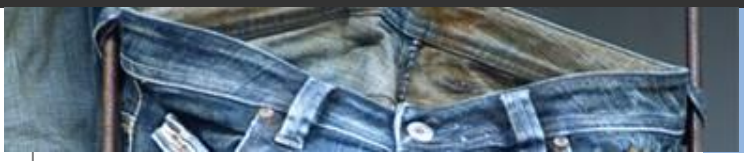
Cronograma de amortização da dívida

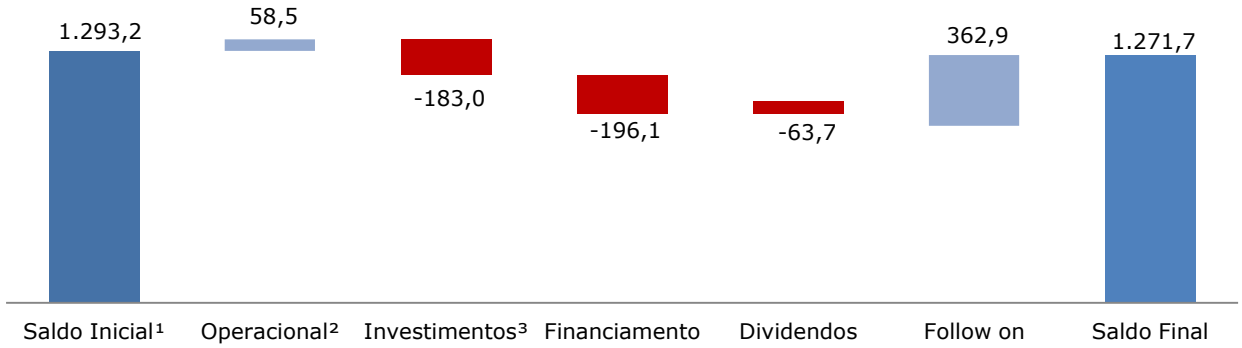


FLUXO DE CAIXA

No segundo trimestre de 2013, o caixa da Iguatemi diminuiu R$ 21,5 milhões em relação à posição de março de 2013[1], com saldo final gerencial de R$ 1.271,7 milhões. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R$ 58,5 milhões.
- Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos de R$ 183,0 milhões negativos, aplicados nos projetos em desenvolvimento da Companhia
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R$ 196,1 milhões, principalmente explicados pelo pagamento de empréstimos no valor de R$ 238,3 milhões. Também impactaram o caixa de financiamento: (i) Entrada dos recursos da Oferta Pública de Ações ocorrida em Junho, no montante de R$ 362,9 milhões, e (ii) pagamento de dividendos no valor de R$ 63,7 milhões, conforme aprovado em AGO de 24 de abril de 2013.





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

² Caixa Operacional ajustado em: (i) R$ 20,7 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como "Caixa de Atividades de Financiamento", e (ii) R$ 20,0 milhões referentes à investimentos realizados no greenfield Iguatemi Esplanada, que correspondem aos 34,3% do projeto vendido para a Previ

³ Caixa de investimentos ajustado em: (i) aplicações financeiras no valor de R$ 472 milhões, consideradas gerencialmente como "disponibilidades", e (ii) $ 20,0 milhões conforme nota acima "2.ii".

⁴ Caixa de financiamento ajustado conforme nota acima "2.i"

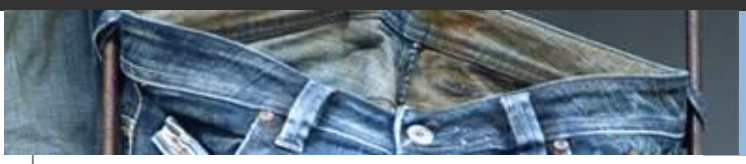
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em dezembro de 2012, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. Em 31/12/2012, este valor foi de R$ 6,1 bilhões.

	2009	2010	2011	2012		
				Shoppings em operação	Greenfields e Expansões	Total
Valor 100% shopping	5.849	7.340	8.678	9.420	1.111	**10.531**
Participação Iguatemi	3.288	4.181	5.258	**5.316**	**802**	**6.118**
ABL total (mil m²)	628	672	704	491	213	704
ABL própria (mil m²)	376	420	451	285	152	437
NAV / Ação					**38,60**	
Preço IGTA3¹					**21,98**	

¹ Data base: 28/06/2013

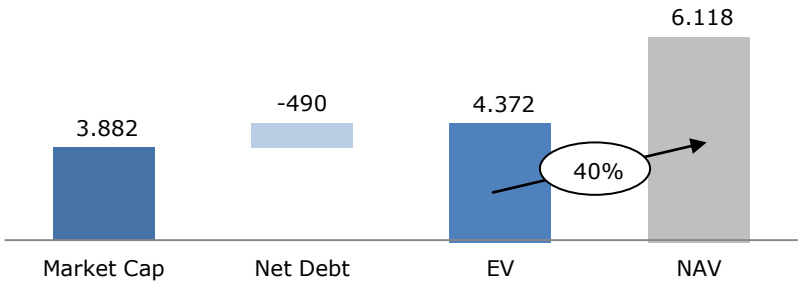
O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando o Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos 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 8,0% a 11% a.a.
- Taxa de crescimento real na perpetuidade: de 2,0% a 2,5% a.a.

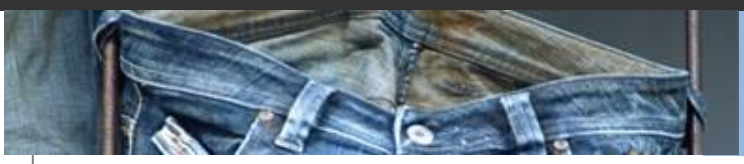
	2011	2012
NOI Shoppings em Operação	**522.649**	**617.083**
Cap Rate	**7,2%**	**6,6%**
Múltiplo de NOI	**13,9x**	**15,3x**



[1] Data base: 28/06/2013

PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.



	Iguatemi Ribeirão [2]	Iguatemi Esplanada [3]	Iguatemi S. J. Rio Preto	Iguatemi Jundiaí [4]	Outlet
Inauguração	set/13	out/13	out/14	2015	set/13
ABL (m²)	40.460	39.550	43.649	30.000	20.087
Investimento[5]	R$ 259,5 MM	R$ 360,9 MM	R$ 291,8 MM	R$ 112,2 MM	R$ 112,7 MM[6]
NOI 1º ano	R$ 45,5 MM	R$ 47,6 MM	R$ 47,9MM	R$19,2 MM	R$11,4 MM
NOI/m² (mês)	R$ 93,66	R$ 100,22	R$ 91,47	R$ 53,33	R$ 47,29
% Iguatemi	88%	66%	88%	79%	41%
TIR[1] estimada	18,2%	15,3%	15,9%	21,5%	17,1%

[1] Real e desalavancada.
[2] O Iguatemi Ribeirão tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 7,0 mil m² de ABL ao shopping
[3] O Iguatemi Esplanada tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 13,7 mil m² de ABL ao shopping
[4] Pendente de aprovação (o prazo pode ser antecipado ou postergardo, dependendo da data da aprovação)
[5] Valor de investimento líquido de luvas
[6] Investimento referente a aquisição do projeto em desenvolvimento,considerando 100% do projeto

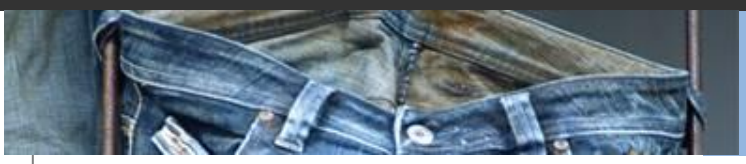
INVESTIMENTOS[1] PARA GREENFIELDS

Shopping Center	Realizado até 2011	Realizado 2012	1T13	2T13	2013e	Após 2013	Total Greenfields[1]
Ribeirão Preto	18,6	130,3	45,7	49,4	16,0	0,0	260,0
Esplanada	61,6	93,0	28,9	35,9	21,6	0,6	241,5
Jundiaí	1,9	0,0	0,0	0,0	5,7	104,5	112,2
S. J. Rio Preto	0,0	11,3	33,5	40,7	123,0	83,3	291,8
Outlet[2]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	**82,1**	**234,6**	**108,2**	**126,0**	**166,2**	**188,4**	**905,5**

[1] Capex referente à participação da Iguatemi e líquido de luvas
[2] Não existe capex para finalizar o outlet, pois o projeto foi comprado antes da finalização da construção e será entregue à Iguatemi com as obras concluídas

No segundo trimestre de 2013 foram investidos[1] R$ 126,0 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro acima. Nossa expectativa é de investir mais R$ 166,2 milhões (líquido de luvas) nos projetos greenfields no restante do ano de 2013 e R$ 188,4 milhões após 2013.

STATUS DOS PROJETOS EM ANDAMENTO



Iguatemi Ribeirão

Abril / 2012

Setembro / 2012

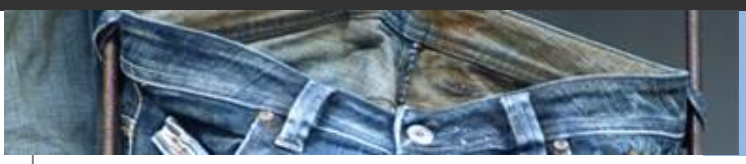
Fevereiro / 2013

Março / 2013

Junho / 2013

Junho / 2013

Acabamentos internos e paisagismo em fase final. Lojas entregues aos lojistas, também em fase final de conclusão. 99% da obra finalizada e 94% da ABL comercializada.



Iguatemi Esplanada

Agosto / 2012

Setembro / 2012

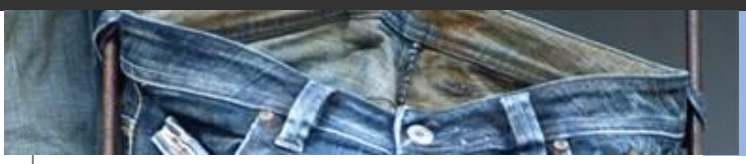
Fevereiro / 2013

Março / 2013

Junho / 2013

Junho / 2013

Shell das lojas âncoras entregues dentro do prazo. Revestimentos, instalações elétricas e hidráulicas em fase de conclusão. 72% da obra concluída e 90% da ABL total comercializada.



Iguatemi São José do Rio Preto

Agosto / 2012

Setembro / 2012

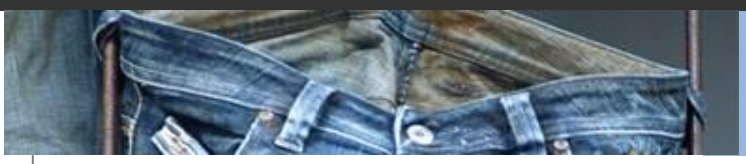
Fevereiro / 2013

Março / 2013

Junho / 2013

Junho / 2013

Estrutura de concreto em fase final. Serviços em andamento: estrutura metálica, alvenarias e instalações e coberturas e área externa. A obra está em linha com o cronograma, com 26% concluída. 73% da ABL comercializada.



Outlet (Novo Hamburgo, região metropolitana de Porto Alegre - RS)

Junho / 2013

Junho / 2013

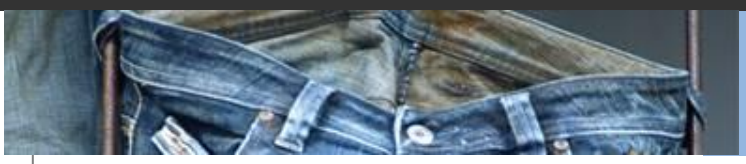
Construção finalizada. 77% da ABL comercializada.

Iguatemi Jundiaí

Projeto pendente de aprovação.

PROJETOS EM ANDAMENTO - EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

RESUMO DAS EXPANSÕES	Praia de Belas	Iguatemi Campinas	Iguatemi Porto Alegre
Inauguração	Abr/13 (deck) Nov/13 (3º piso)	Out/14	Out/14 (Shopping) Abr/15 (Torre)
ABL total (m²)	17.624	19.979	20.376 (Shopping) 10.692 (Torre)
% Iguatemi	37,6%	70,0%	36,0%



Praia de Belas

Agosto / 2012

Setembro / 2012

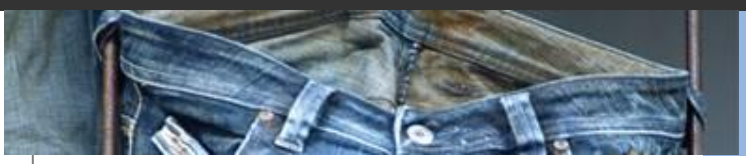
Fevereiro / 2013

Março / 2013

Junho / 2013

Junho / 2013

Alvenaria e estruturas metálicas em fase de conclusão. 50% das obras do 3º piso para inclusão de novas lojas concluída. 98% da ABL comercializada.



Iguatemi Campinas

Março / 2013

Junho / 2013

A expansão do ABL de 20,0 mil m². Obras em fase de terraplanagem e fundação.
A comercialização estará iniciando no 3T13.

Iguatemi Porto Alegre

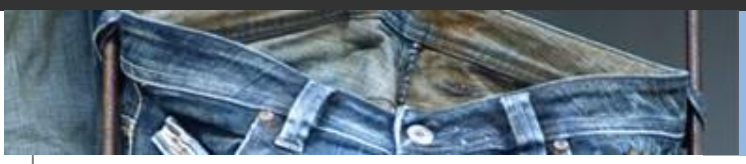
Março / 2013

Junho / 2013

Início das obras. A comercialização estará iniciando no 3T13.

ESTRATÉGIA E GUIDANCE

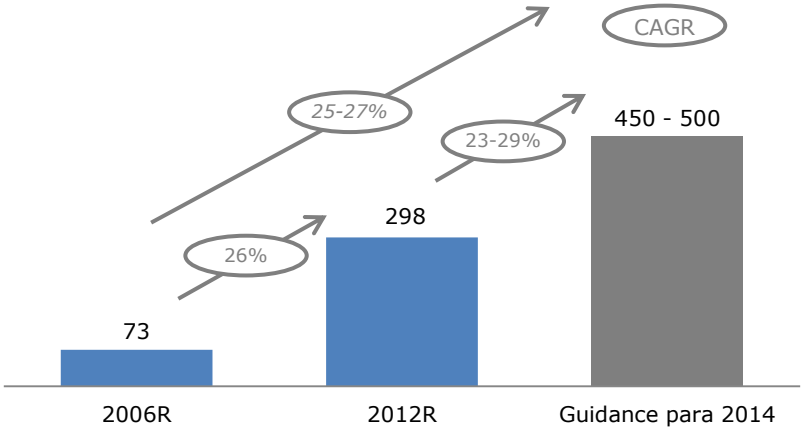
O foco de atuação da Iguatemi continua sendo nas regiões Sul, Sudeste e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita do país e, com público-alvo predominantemente das classes A e B, menos suscetíveis às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços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



Desde 2008, a companhia tem consistentemente atingido ou superado o guidance de resultados e de crescimento divulgado para o mercado.

Reiteramos o guidance para 2013. Esperamos que a nossa receita líquida cresça entre 15% e 20% em 2013, com margem EBITDA entre 70 e 72%.

Mantemos nosso guidance de longo prazo de entregar EBITDA entre R$ 450 – R$ 500 milhões em 2014.

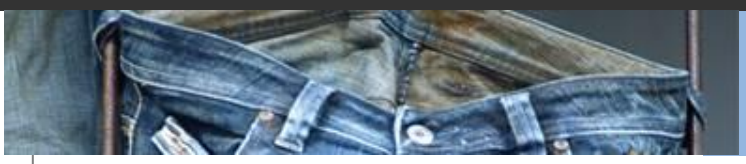


Nosso guidance de longo prazo implica que (i) cresceremos mais forte em 2014 do que em 2013 e (ii) que cresceremos de 23% - 29% por ano entre 2012 a 2014, mesmo crescimento nominal que a Iguatemi vem apresentando desde 2006, ano anterior ao nosso IPO.

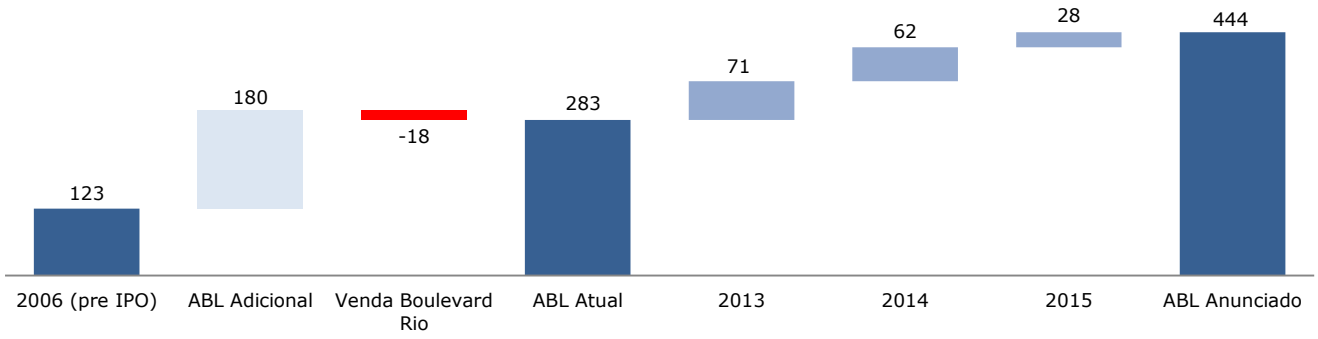
Guidance de permuta de VGV: Continuamos nos comprometendo a entregar entre R$ 20 – R$ 30 milhões de receita por ano até 2014. A Iguatemi possui enorme potencial de crescimento para permutar VGV em seus empreendimentos. Entendemos que este tipo de operação está alinhado com a estratégia da companhia de melhorar a sinergia dos seus empreendimentos e tem um efeito adicional que é 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 283 mil m² de ABL própria. Com os quatro projetos greenfields anunciados e as três expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 444 mil m² de ABL própria.



ABL Própria (mil m²)



MERCADO DE CAPITAIS

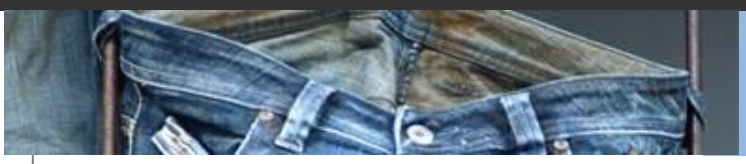
Em junho, a Iguatemi realizou oferta pública de ações primária. No total (com o exercício do lote suplementar que foi exercido em 2 de julho) emitimos 18.100.600 novas ações a R$ 23,50, aumentando o total de ações da Companhia de 158.510.587 para 176.611.578 ações.

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.

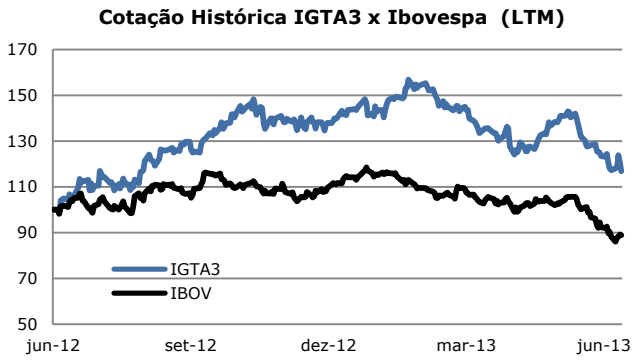
	30/06/2013		10/07/2013[1]	
Composição Acionária	**Nº ações (mil)**	**% do Total**	**% do Total**	**% do Total**
Grupo Jereissati	90.003.576	51,6%	92.403.576	52,3%
Ações em Tesouraria	160.000	0,1%	160.000	0,1%
Petros	18.021.600	10,3%	18.021.600	10,2%
Outros	66.325.802	38,0%	66.026.402	37,4%
Total	174.510.978	100,0%	176.611.578	100,0%

[1] Pós liquidação do lote suplementar de ações da oferta pública.

A ação da Iguatemi fechou o primeiro trimestre de 2013 cotada a R$ 22,0, valorização de 5,9% nos últimos 12 meses versus -12,7% do Ibovespa. Atualmente, 18 analistas de mercado tem cobertura em Iguatemi, segundo informações da Bloomberg[2].



IGTA 2T13[1]	
Preço Final	R$ 22,0
Maior Preço	R$ 26,90
Menor Preço	R$ 22,0
Valorização no 2T13	-13,8%
Valorização 12m	5,9%
Número de Ações	176.611.578
Market Cap	R$ 3.881.922.484
Média diária de Liquidez	R$ 12.339.937



[1] Fonte: Economática, data base: 28/06/2013
[2] Data base 28/06/2013

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:

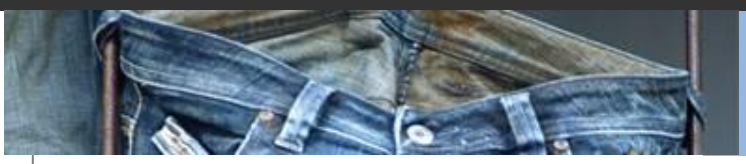
Plano Iguatemi de Bonificação: Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos Key Performance Indicators (KPIs) da empresa e aos KPIs individuais. Todos os nossos colaboradores são elegíveis.

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 30 de junho de 2013, a Iguatemi possuía 331 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.

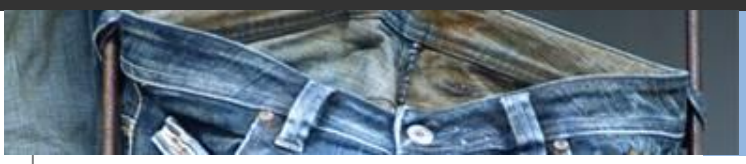
Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma de visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

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 e complexos imobiliários de uso misto como torres comerciais.

A Iguatemi detém participação em 13 shopping centers, que totalizam 498 mil m² de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 283 mil m².

A Companhia participa da administração de 12 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui 5 shoppings greenfields e 3 expansões em desenvolvimento e 1 torre comercial.

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

CONTATO RI:

Cristina Betts
Vice Presidente Financeira e
Diretora de RI

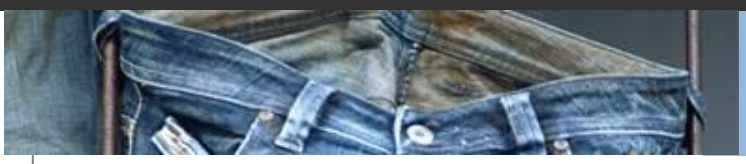
Gunther Schrappe
Diretor de Planejamento
Estratégico e RI

Cecília Viriato
Coordenadora de RI

Bruno Carobrez
Analista de RI

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

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

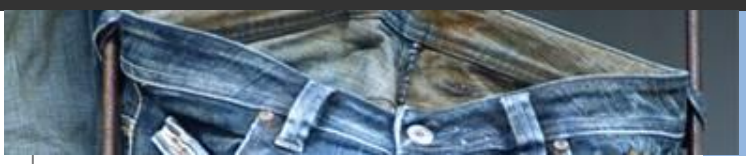
As informações gerenciais da Companhia foram elaboradas de forma a refletir a participação detida pela Iguatemi no Shopping Center JK Iguatemi.

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 30 de junho de 2013 e 2012, 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.

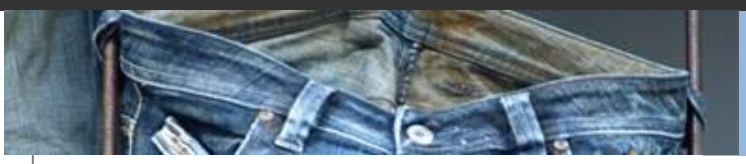
Por fim, as informações gerenciais foram elaboradas a partir de balanços patrimoniais, demonstrações de resultados e relatórios financeiros das sociedades e empreendimentos juntamente com premissas que a Administração da Companhia considera razoáveis, e deverão ser lidas em conjunto com as demonstrações 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 30 de junho de 2013 e 2012:



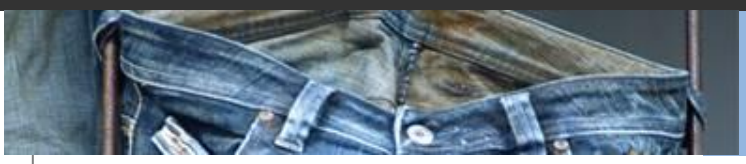
1.1. Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial 30 de junho de 2013:

DRE Consolidado	2T13 Contábil	Ajustes IFRS 11	2T13 Gerencial
Receita Bruta	**109.572**	**12.466**	**122.038**
Deduções, impostos e contribuições	-12.663	-1.259	-13.922
Receita Líquida	**96.909**	**11.207**	**108.116**
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-26.592	-3.636	-30.228
Resultado Bruto	**70.317**	**7.571**	**77.888**
Despesas/Receitas Operacionais	-12.224	-6.456	-18.680
Despesas Gerais e Administrativas	-20.525	-636	-21.161
Outras Receitas Operacionais	6.867	378	7.245
Outras Despesas Operacionais	-4.296	-468	-4.764
Resultado de Equivalência Patrimonial	5.730	-5.730	0
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	**58.093**	**1.115**	**59.208**
Resultado Financeiro	-11.444	267	-11.177
Receitas Financeiras	28.896	321	29.217
Despesas Financeiras	-40.340	-54	-40.394
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	**46.649**	**1.382**	**48.031**
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.105	-1.382	-12.487
Corrente	-7.787	-1.335	-9.122
Diferido	-3.318	-47	-3.365
Lucro/Prejuízo do Período	**35.544**	-	**35.544**
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	35.700	-	35.700
Atribuído a Sócios Não Controladores	-156	-	-156



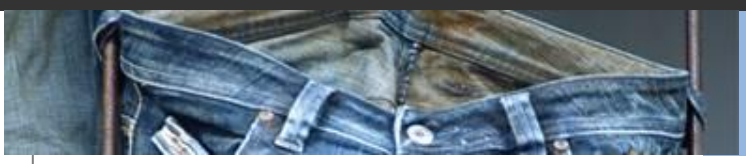
1.2. Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial 30 de junho de 2012:

DRE Consolidado	6M13 Contábil	Ajustes IFRS 11	6M13 Gerencial
Receita Bruta	**213.434**	**24.068**	**237.502**
Deduções, impostos e contribuições	-23.708	-3.180	-26.888
Receita Líquida	**189.726**	**20.888**	**210.614**
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-53.115	-6.790	-59.905
Resultado Bruto	**136.611**	**14.098**	**150.709**
Despesas/Receitas Operacionais	-9.295	-12.073	-21.368
Despesas Gerais e Administrativas	-37.235	-1.032	-38.267
Outras Receitas Operacionais	22.440	821	23.261
Outras Despesas Operacionais	-5.382	-980	-6.362
Resultado de Equivalência Patrimonial	10.882	-10.882	0
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	**127.316**	**2.025**	**129.341**
Resultado Financeiro	-24.553	576	-23.977
Receitas Financeiras	48.189	682	48.871
Despesas Financeiras	-72.742	-106	-72.848
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	**102.763**	**2.601**	**105.364**
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-19.881	-2.601	-22.482
Corrente	-14.904	-2.508	-17.412
Diferido	-4.977	-93	-5.070
Lucro/Prejuízo do Período	**82.882**	**-**	**82.882**
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	83.028	-	83.028
Atribuído a Sócios Não Controladores	-146	-	-146

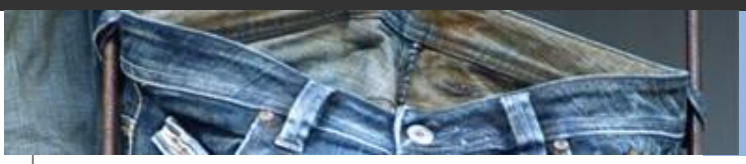


1.3. Comparação do balanço patrimonial consolidado e informações gerenciais dos Exercícios findos em 30 de junho de 2013 e 31 de dezembro de 2012:

ATIVO (R$ mil)	30/06/2013 Contábil	Ajustes IFRS 11	30/06/2013 Gerencial	31/12/2012 Contábil	Ajustes IFRS 11	31/12/2012 Gerencial
Ativo Circulante	**1.404.090**	18.792	**1.422.882**	**1.063.686**	21.179	**1.084.865**
Disponibilidades	1.261.990	9.745	1.271.735	929.742	8.053	937.795
Contas a Receber	102.092	8.476	110.568	93.206	13.070	106.276
Tributos a Recuperar	25.882	25	25.907	30.321	29	30.350
Despesas Antecipadas	2.901	470	3.371	522	7	529
Outros Ativos Circulantes	11.225	76	11.301	9.895	20	9.915
Ativo Não Circulante	**2.846.446**	32.167	**2.878.613**	**2.466.464**	20.866	**2.487.330**
Ativo Realizável a Longo Prazo	**258.534**	-36.592	**221.942**	**240.933**	-68.844	**172.089**
Contas a Receber	72.127	-21	72.106	63.032	-	63.032
Tributos Diferidos	17.936	346	18.282	15.717	346	16.063
Créditos com Partes Relacionadas	89.555	-36.913	52.642	124.587	-66.132	58.455
Outros Ativos Não Circulantes	78.916	-4	78.912	37.597	-3.058	34.539
Investimentos	**2.458.519**	68.658	**2.527.177**	**2.094.937**	89.583	**2.184.520**
Participações Societárias	210.071	- 208.327	1.744	171.764	-170.706	1.058
Propriedades para Investimento	2.248.448	276.985	2.525.433	1.923.173	260.289	2.183.462
Imobilizado	**20.325**	-	**20.325**	**21.726**	-	**21.726**
Intangível	**109.068**	101	**109.169**	**108.868**	127	**108.995**
Ativo Total	**4.250.536**	**50.959**	**4.301.495**	**3.530.150**	**42.045**	**3.572.195**

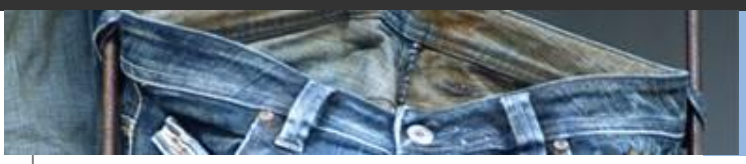


Passivo (R$ mil)	30/06/2013 Contábil	Ajustes	30/06/2013 Gerencial	31/12/2012 Contábil	Ajustes	31/12/2012 Gerencial
Passivo Circulante	**294.140**	9.613	**303.753**	**311.521**	10.667	**322.188**
Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.429	123	14.552	20.477	110	20.587
Fornecedores	18.562	6.751	25.313	12.223	8.341	20.564
Obrigações Fiscais	13.489	2.009	15.498	25.385	1.782	27.167
Empréstimos e Financiamentos	93.909	-	93.909	96.303	-	96.303
Debêntures	96.132	-	96.132	84.914	-	84.914
Outras Obrigações	57.619	730	58.349	72.219	434	72.653
Passivo Não Circulante	**1.729.858**	41.346	**1.771.204**	**1.441.128**	35.610	**1.476.738**
Empréstimos e Financiamentos	496.114	-	496.114	622.887	-	622.887
Debêntures	1.075.216	-	1.075.216	693.605	-	693.605
Passivos com Partes Relacionadas	0	9.440	9440	0	-	0
Outros	21.852	53	21.905	21.486	81	21.567
Tributos Diferidos	41.653	4.707	46.360	34.458	4.999	39.457
Provisões	33.564	-	33.564	33.455	-	33.455
Lucros e Receitas a Apropriar	61.459	27.146	88.605	35.237	30.530	65.767
Patrimônio Líquido	**2.226.538**	-	**2.226.538**	**1.777.501**	- 4.232	**1.773.269**
Capital Social Realizado	1.186.729	-	1.186.729	823.859	-	823.859
Reservas de Capital	469.454	-	469.454	464.767	-	464.767
Reservas de Lucros	483.084	-	483.084	484.486	-	484.486
Lucros / Prejuízos Acumulados	83.028	-	83.028	0	-	0
Participação dos Acionistas Não Controladores	4.243	-	4.243	4.389	- 4.232	157
Passivo Total	**4.250.536**	**50.959**	**4.301.495**	**3.530.150**	**42.045**	**3.572.195**



1.4. Comparação do fluxo de caixa consolidado do Exercício findo em 30 de junho de 2013:

Consolidado	Gerencial	Ajustes	Contábil
Caixa Líquido Atividades Operacionais	**58.461**	**22.602**	**35.859**
Caixa Gerado nas Operações	**92.024**	**4.089**	**87.935**
Lucro Líquido do Exercício	35.544	-	35.544
Depreciação e Amortização	12.058	1.789	10.269
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	659	-	659
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	5.730	-5.730
Variações Monetárias, Líquidas	41.443	-	41.443
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-43	-	-43
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.272	-46	3.318
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.210	-	2.210
Provisão para Programa de Bonificação	1.985	-	1.985
Provisão para créditos de liq. duvidosa	613	-	613
Receitas Diferidas	-5.846	-3.384	-2.462
Participação dos Acionistas Não Controladores	-	-	-
Provisão para desvalorização de Estoque	129	-	129
Variações nos Ativos e Passivos	**-25.236**	**-5.205**	**-20.031**
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	**-8.327**	-	**-8.327**
Pagamentos de juros	**-**	20.720	**-20.720**
Caixa Líquido Atividades de Investimento	**-182.976**	**98.392**	**-281.368**
Aplicações Financeiras	-	464.697	-464.697
Outros	-182.976	-366.305	183.329
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	**103.046**	**342.150**	**-239.104**
Amortização de Financiamentos	-238.306	-	-238.306
Dividendos Pagos	-63.707	-	-63.707
Captação de Empréstimos	62.909	-	62.909
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	362.870	362.870	-
Pagamento de Juros	-20.720	-20.720	-
Outros	-	-	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	**-21.469**	463.144	**-484.613**
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.293.204	11.298	1.281.906
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.271.735	474.442	797.293



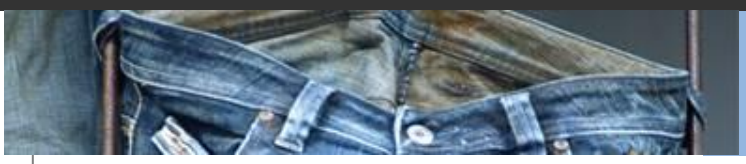
1.5. Resumo das principais informações financeiras e gerenciais das controladas em conjunto WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda

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:

	2T13	2T12
Receita Líquida	10.988	451
EBITDA	8.535	-3.884
Margem de EBITDA	77,7%	-861,2%
Lucro Líquido	5.654	-3.979
Margem Líquida	51,5%	-882,3%
FFO	7.443	-3.975
Margem FFO	67,7%	-881,4%
ABL (m²)	35.293	35.293
ABL Própria (m²)	17.647	17.647

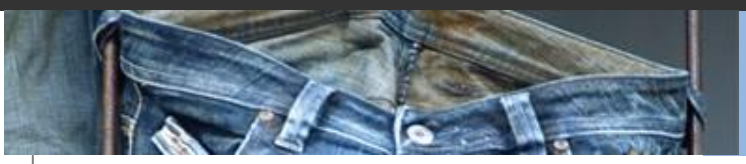
Nota: A diferença entre o EBITDA e o NOI referente ao JK Iguatemi deve-se, principalmente pelos impostos de PIS/Cofins que não são inseridos no cálculo do NOI.



2. Demonstrações Financeiras Consolidadas contábeis dos Exercícios findos em 30 de junho de 2012 e 2013

2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado

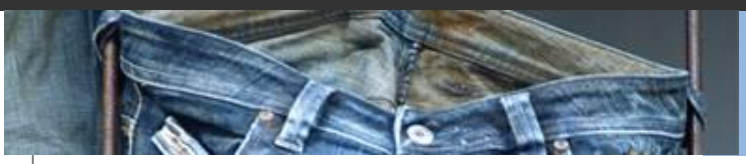
DRE Consolidado	2T13	2T12	Var 2T13 / 2T12
Receita Bruta	**109.572**	**105.549**	**3,8%**
Deduções, impostos e contribuições	-12.663	-10.852	16,7%
Receita Líquida	**96.909**	**94.697**	**2,3%**
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-26.592	-25.768	3,2%
Resultado Bruto	**70.317**	**68.929**	**2,0%**
Despesas/Receitas Operacionais	-12.224	3.731	-427,6%
Despesas Gerais e Administrativas	-20.525	-14.930	37,5%
Outras Receitas Operacionais	6.867	26.915	-74,5%
Outras Despesas Operacionais	-4.296	-4.406	-2,5%
resultado de Equivalência Patrimonial	5.730	-3.848	-248,9%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	**58.093**	**72.660**	**-20,0%**
Resultado Financeiro	-11.444	-9.051	26,4%
Receitas Financeiras	28.896	27.270	6,0%
Despesas Financeiras	-40.340	-36.321	11,1%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	**46.649**	**63.609**	**-26,7%**
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.105	-9.561	16,1%
Corrente	-7.787	-7.277	7,0%
Diferido	-3.318	-2.284	45,3%
Lucro/Prejuízo do Período	**35.544**	**54.048**	**-34,2%**
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	35.700	54.033	-33,9%
Atribuído a Sócios Não Controladores	-156	15	-1140,0%



2.2. Balanço Patrimonial Consolidado

ATIVO (R$ mil)	30/06/2013	31/12/2012	Variação
Ativo Circulante	**1.404.090**	**1.063.686**	**32,0%**
Disponibilidades	1.261.990	929.742	35,7%
Contas a Receber	102.092	93.206	9,5%
Tributos a Recuperar	25.882	30.321	-14,6%
Despesas Antecipadas	2.901	522	455,7%
Outros Ativos Circulantes	11.225	9.895	13,4%
Ativo Não Circulante	**2.846.446**	**2.466.464**	**15,4%**
Ativo Realizável a Longo Prazo	**258.534**	**240.933**	**7,3%**
Contas a Receber	72.127	63.032	14,4%
Tributos Diferidos	17.936	15.717	14,1%
Créditos com Partes Relacionadas	89.555	124.587	-28,1%
Outros Ativos Não Circulantes	78.916	37.597	109,9%
Investimentos	**2.458.519**	**2.094.937**	**17,4%**
Participações Societárias	210.071	171.764	22,3%
Propriedades para Investimento	2.248.448	1.923.173	16,9%
Imobilizado	**20.325**	**21.726**	**-6,4%**
Intangível	**109.068**	**108.868**	**0,2%**
Ativo Total	**4.250.536**	**3.530.150**	**20,4%**

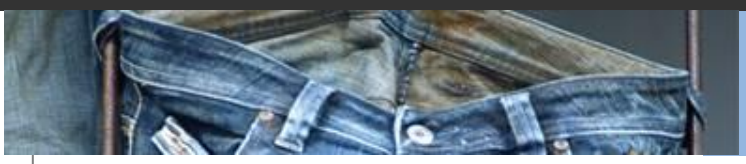
Passivo (R$ mil)	30/06/2013	31/12/2012	Variação
Passivo Circulante	**294.140**	**311.521**	**-5,6%**
Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.429	20.477	-29,5%
Fornecedores	18.562	12.223	51,9%
Obrigações Fiscais	13.489	25.385	-46,9%
Empréstimos e Financiamentos	93.909	96.303	-2,5%
Debêntures	96.132	84.914	13,2%
Outras Obrigações	57.619	72.219	-20,2%
Passivo Não Circulante	**1.729.858**	**1.441.128**	**20,0%**
Empréstimos e Financiamentos	496.114	622.887	-20,4%
Debêntures	1.075.216	693.605	55,0%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	0,0%
Outros	21.852	21.486	1,7%
Tributos Diferidos	41.653	34.458	20,9%
Provisões	33.564	33.455	0,3%
Lucros e Receitas a Apropriar	61.459	35.237	74,4%
Patrimônio Líquido	**2.226.538**	**1.777.501**	25,3%
Capital Social Realizado	1.186.729	823.859	44,0%



Reservas de Capital	469.454	464.767	1,0%
Reservas de Lucros	483.084	484.486	-0,3%
Lucros / Prejuízos Acumulados	83.028	0	0,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	4.243	4.389	-3,3%
Passivo Total	**4.250.536**	**3.530.150**	**20,4%**

2.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (R$ mil)	30/06/2013	31/03/2012
Caixa Líquido Atividades Operacionais	**35.859**	**85.122**
Caixa Gerado nas Operações	**87.935**	**85.755**
Lucro Líquido do Exercício	35.544	47.338
Depreciação e Amortização	10.269	10.318
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	659	1.854
Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.730	-5.152
Variações Monetárias, Líquidas	41.443	28.112
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-43	-64
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.318	1.659
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.210	1.858
Provisão para Programa de Bonificação	1.985	2.569
Provisão para créditos de liq. duvidosa	613	48
Receitas Diferidas	-2.462	-2.785
Participação dos Acionistas Não Controladores	-	-
Provisão para desvalorização de Estoque	129	-
Variações nos Ativos e Passivos	**-20.031**	**50.067**
Outros	**-32.045**	**-50.700**
Caixa Líquido Atividades de Investimento	**-281.368**	**-160.355**
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	**-239.104**	**427.397**
Amortização de Financiamentos	-238.306	-19.007
Dividendos Pagos	-63.707	-
Captação de Empréstimos	62.909	-
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	-	446.404
Outros	-	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	**-484.613**	**352.164**
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.281.906	929.742
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	797.293	1.281.906



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.