

**EBITDA atinge R\$ 347,8 milhões e margem EBITDA de 75,0% em 2013, +17% acima de 2012**

São Paulo, 10 de Março 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 quarto trimestre de 2013 (4T13). 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 4T13**Teleconferência em Português**

11 de Março de 2013
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

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

Teleconferência em Inglês

11 de Março de 2013
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
Cecília Viriato: RI
Bruno Carobrez: RI

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

DESTAQUES DO 4T13

- As vendas totais atingiram R\$ 2,9 bilhões no trimestre e R\$ 9,1 bilhões no ano (crescimento de 14,9% no trimestre e de 12,5% em 2013)
- As vendas mesma área cresceram 9,9% no trimestre e 7,8% em 2013 acima do crescimento de vendas mesmas lojas que cresceram 8,1% no trimestre e 7,8% em 2013
- Os aluguéis mesmas áreas cresceram 10,8% em 2013 e 11,4% no 4T13, acima dos aluguéis mesmas lojas que cresceram 10,9% em 2013 e 10,5% no 4T13
- A Receita Líquida atingiu R\$ 140,1 milhões no trimestre e R\$ 463,7 milhões no ano (crescimento de 18,2% no trimestre e de 13,0% em 2013)
- O EBITDA atingiu R\$ 116,8 milhões no trimestre e R\$ 347,8 milhões no ano (crescimento de 20,0% no trimestre e de 16,9% em 2013).
- O lucro líquido atingiu R\$ 56,4 milhões no trimestre e R\$ 184,3 milhões no ano (crescimento de 6,3% no trimestre e de 11,1% no em 2013, ajustado para a venda do Boulevard Rio Iguatemi)
- Inauguração do Iguatemi Esplanada em Nov/2013, em Sorocaba/Votorantim, que foi integrado ao Esplanada Shopping
- Inauguração da 3ª e última fase da expansão do Shopping Praia de Belas, em Porto Alegre / RS, adicionando 17.624 m² de ABL ao shopping.
- Anuncio da construção de um Premium Outlet em Belo Horizonte, com 30,3 mil m² de ABL, com previsão de inauguração para out/2016
- Conclusão da aquisição de 50,0% do Galleria e de terreno adjacente ao shopping, por um múltiplo implícito de 11,9x o NOI de 2013E (aprovação pelo CADE)

Eventos subsequentes

- Anuncio da construção de um Premium Outlet em Florianópolis, com 30,0 mil m² de ABL, com previsão de inauguração para out/2015
- Aquisição de 14,0% do JK Iguatemi



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2013 com excelentes resultados. Superamos nosso guidance de EBITDA, atingindo R\$ 347,8 milhões, com margem de 75,0%. A receita líquida da Iguatemi atingiu R\$ 463,7 milhões e o lucro líquido atingiu R\$ 184,3 milhões em 2013, 11,1% acima do mesmo período em 2012.

Fechamos 2013 com indicadores superiores ao da economia brasileira e do consumo geral do país, refletindo a qualidade e resiliência do nosso portfólio, crescendo 13,0% no ano de 2013 (NOI dos shoppings em operação).

Nos nossos shoppings em operação, continuamos crescendo vendas e receitas de forma acelerada. Em 2013, obtivemos **vendas recordes de R\$ 9,1 bilhões no ano, 12,5% acima do ano anterior**. A maturação dos shoppings Iguatemi Brasília, Iguatemi Alphaville e JK Iguatemi, foram os principais propulsores deste crescimento, aliados à inaugurações: (i) expansão do Praia de Belas, no RS; (ii) inauguração de um Premium Outlet, no RS; (iv) inauguração do Shopping Iguatemi Ribeirão Preto, em SP; e (v) inauguração do Iguatemi Esplanada.

No quarto trimestre de 2013, as vendas mesmas lojas (**SSS**) e mesma área (**SAS**) **apresentaram crescimento de 8,1% e 9,9% respectivamente (7,8% e 7,8% no acumulado de 2013)**. 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, trazendo diferencial e inovação para nossos empreendimentos, principalmente no 4T13. No trimestre, os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas foram o JK Iguatemi, o Iguatemi Alphaville e o Iguatemi Brasília.

Ao longo dos últimos trimestres, **continuamos reforçando o mix dos nossos shoppings existentes**, como parte da estratégia da Companhia de ter os melhores ativos, nas melhores localizações. Em 2013, trouxemos operações importantes para o Iguatemi São Paulo como a academia Bodytech, a mega Livraria Cultura, além de mais 14 operações diferenciadas como Prada, TopShop, Michael Kors, Carolina Herrera, Coach, Tod's, entre outras. Também inauguramos a primeira loja da GAP no Brasil, no JK Iguatemi. Mais uma vez, vimos filas formadas nos corredores do shopping, mostrando a forte demanda por novidades no mercado brasileiro.

Nesse trimestre, os alugueis mesmas lojas (**SSR**) e os alugueis mesma área (**SAR**) cresceram 10,9% e 11,4% respectivamente (10,5% e 10,8% no acumulado de 2013), e a inadimplência caiu 0,2 p.p. fechando o ano de 2013 em 1,4%. Em termos de resultados, **o NOI do nosso portfólio cresceu 13,0% em relação a 2012**, impactado positivamente pelo aumento dos alugueis e maturação dos shoppings inaugurados nos últimos anos.

Em relação a novas inaugurações, em ordem cronológica, **entregamos três novos projetos greenfields e uma expansão em 2013**.

Em 24 de setembro, inauguramos um Premium Outlet, em novo Hamburgo – RS, com 20 mil m² de ABL, 1.300 vagas de estacionamento e potencial de expansão de aproximadamente 10 mil m² adicionais. São 125 lojas e um mix composto pelas melhores marcas nacionais e internacionais e com área de alimentação diferenciada. Já nos primeiros dias de operação, o Premium Outlet atraiu enorme fluxo de veículos e os números de vendas surpreenderam positivamente. Este foi o primeiro outlet do Rio Grande do Sul e o terceiro do Brasil. São 125 lojas e um mix composto pelas melhores marcas



nacionais e internacionais, como Calvin Klein Jeans, Track&Filed, Le Lis Blanc, BoBo, Nike, The NorthFace, Lacoste, McDonalds, entre outras. Além disso, possui área de alimentação diferenciada, restaurantes, 1.300 vagas de estacionamento e com descontos de até 70% o ano todo.

Em 30 de setembro, inauguramos o Iguatemi Ribeirão Preto, um marco para a cidade de Ribeirão Preto, com várias marcas inéditas, mix completo e arquitetura inovadora. O novo shopping possui 44 mil m² de ABL, em um terreno de 100 mil m², com alto potencial de expansão e verticalização. O Shopping está localizado no principal vetor de crescimento da cidade, a Vila do Golfe, e fará parte de um empreendimento de alto padrão composto pelo shopping, 17 torres comerciais, 25 torres residenciais e hotéis. O mix, cuidadosamente pensado para se adequar às necessidades da região, engloba operações pioneiras na cidade como: H.Stern, Topshop, Coach, DVF, Hugo Boss, Etna, Cecilia Dale, Paquetá Esportes, Cobasi, Bodytech, Studio W, entre outras. Além disso, o Iguatemi Ribeirão será um importante polo de lazer e gastronomia para a cidade, com restaurantes como Varanda Grill e Coco Bambu, além de 17 operações de fast food e um Cinépolis, inclusive com salas VIP.

Em 14 de novembro de 2013, inauguramos o Iguatemi Esplanada, na cidade de Sorocaba/Votorantim. O Iguatemi Esplanada foi integrado ao Esplanada Shopping, criando um dos maiores complexo de uso misto do interior de São Paulo, com quase 400 lojas. O novo shopping possui 39,5 mil m² de ABL, que juntamente com o Esplanada shopping e as áreas proprietárias do Carrefour, Renner e Riachuelo, criam um complexo de 98,2 mil m² de área comercial. Juntos, os terrenos totalizam 245,2 mil m², com um potencial construtivo de 3 vezes a área do terreno, o que permite alto potencial de expansão e verticalização. O empreendimento contempla passarelas ligando os dois shoppings e valoriza a entrada de luz natural, com grandes skylights. Em linha com a estratégia da Iguatemi de sempre oferecer um mix inovador, o Iguatemi Esplanada trouxe mais de 50 lojas inéditas na cidade, além do melhor cinema da região (Cinépolis), uma inédita loja de casa e decoração (Etna) e uma das mais completas livrarias do país (Mega Saraiva). Outros nomes que compõe o mix: Schutz, Le Lis Blanc, Zara, John John, Track & Field, MAC, Calvin Klein, Fast Shop, Vivara, Swarovski, entre outras. Além disso, o shopping possui 24 operações de alimentação, entre elas: Outback, Starbucks, El Tranvía e CocoBambu.

Em 25 de novembro de 2013, a Iguatemi inaugurou a terceira e última fase da expansão do Shopping Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre / RS. Juntas, as três fases da expansão adicionam 17.624 m² de ABL ao shopping, que passou de 30.081 m² para 47.705 m² de ABL. Esta expansão adiciona um novo piso com 47 novas operações ao shopping, trazendo várias operações inéditas e diferenciadas na cidade como: Fórmula Academia, Livraria Cultura, Harley-Davidson, uma loja flagship da Nike, Dudalina, Havaianas, Le Lis Blanc, John John, You Com, Prüne, Track e Field, Victor Hugo, entre outras. Ao longo dos últimos anos, o Shopping Praia de Belas passou por intensa remodelação. Hoje, após a conclusão das três fases da expansão, o Shopping conta com um novo complexo com seis salas de cinema, cinco novas lojas âncoras e um novo piso de lojas (além da ampliação de diversas operações como Renner, Marisa e Paquetá Esportes). Adicionalmente, o complexo ganhou um novo deck parking com 1.600 novas vagas, conectado ao shopping por uma passarela panorâmica, e em breve um novo teatro será inaugurado. O entorno do Shopping também está passando por intenso adensamento, com construções de torres comerciais. Desde 2007, realizamos várias permutas de VGV no entorno do Praia de Belas para a construção de seis torres comerciais. Uma delas, Praia de Belas Prime Office, foi inaugurada (Praia de Belas Prime Offices, em 2010) e as demais inaugurarão até o final de 2014, adicionando mais de 128 mil m² de área comercial ao entorno. Como temos reforçado há vários trimestres, nossas propriedades tem um altíssimo potencial de verticalização, que aumentam a TIR dos nossos projetos e criam sinergia para os nossos shoppings.



Em 2013, realizamos uma importante aquisição. No 2S13, **assinamos contrato de Compra e Venda para aquisição de 50,0% do Shopping Center Galleria** e de terreno adjacente ao shopping. O múltiplo implícito na aquisição foi de 11,9x o NOI de 2013E, lembrando que sua receita tem crescido 29,4% a.a. desde 2006 e que o shopping está em plena fase de sua maturação da expansão de 7 mil m², inaugurada em 2012. A aquisição reforça a estratégia da Iguatemi de elevar a participação nos shoppings que já fazem parte do seu portfólio, aumentando receitas e gerando diluição nas despesas. O terreno adjacente possibilitará o adensamento do entorno do shopping e futuras expansões. Este será uma importante alavanca de crescimento para a Companhia nos próximos trimestres. A operação foi aprovada pelo CADE no 4T13.

Em relação a novos anúncios, **anunciamos a construção de um Premium Outlet em Belo Horizonte no 4T13**, com 30,3 mil m² de ABL, com inauguração prevista para out/2016. Este projeto **marca a entrada da Iguatemi no estado de Minas Gerais**, um dos mais importantes estados da região Sudeste e do Brasil, com PIB de R\$ 386,1 bilhões e renda per capita de cerca de R\$ 20 mil, de acordo com dados do IBGE (2010).

Em 01 de Novembro de 2013, a Iguatemi começou a administrar o Shopping Pátio Higienópolis.

Como eventos subsequentes, **anunciamos em fev/2014 a construção de outro Premium Outlet em Florianópolis**, com 30,0 mil m² de ABL, 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 concordou em **adquirir 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, concordou em comprar os 36,0% restantes. O valor total pago pela participação da WTorre foi de R\$ 636,0 milhões. A transação está sujeita a aprovação do CADE.

O ano de 2014 será muito importante para a Iguatemi, com a inauguração de 1 shopping e 1 grande expansão: (i) Iguatemi Rio Preto, com 77% da obra concluída e 90% da área comercializada; (ii) a expansão do shopping Iguatemi Campinas, com inauguração prevista para out/2014, com 22% da obra concluída e 25% da área comercializada.

Nos últimos trimestres, **conseguimos manter uma estrutura de custos e despesas suficiente para suportar o ciclo de crescimento da companhia**. Desta forma, temos visto nossas receitas crescerem mais do que custos e despesas, em função de maior diluição das despesas administrativas e pré-operacionais.

Em relação ao endividamento, fechamos o ano de 2013 com dívida líquida de R\$ 908 milhões. Nosso nível de endividamento atingiu 2,6x e nossa dívida continua com perfil longo e custo baixo. O prazo médio da dívida atingiu 3,9 anos e o custo reduziu para 97,2% a.a. do CDI.

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

Indicadores financeiros ¹	4T13	4T12	Var.	2013	2012	Var.
Receita Bruta (R\$ mil)	156.248	131.813	18,5%	519.707	462.633	12,3%
Receita Líquida (R\$ mil)	140.082	118.477	18,2%	463.750	410.521	13,0%
EBITDA (R\$ mil)	116.821	97.332	20,0%	347.789	405.761	-14,3%
Margem EBITDA	83,4%	82,2%	1,2 p.p.	75,0%	98,8%	-23,8 p.p.
FFO (R\$ mil)	73.319	64.690	13,3%	238.373	308.975	-22,9%
Margem FFO	52,3%	54,6%	-2,3 p.p.	51,4%	75,3%	-23,9 p.p.
Lucro Líquido	56.440	53.096	6,3%	184.285	268.308	-31,3%
EBITDA Ajustado ²	116.821	97.332	20,0%	347.789	297.556	16,9%
Margem EBITDA Ajustada ²	83,4%	82,2%	1,2 p.p.	75,0%	72,48%	2,5 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ²	56.440	53.096	6,3%	184.285	165.914	11,1%

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

² Valores ajustados apenas para a venda do Boulevard Rio Iguatemi em 3T12, de acordo com CPC-31.

Indicadores de Performance	4T13	4T12	Var.	2013	2012	Var.
ABL Total (m ²)	613.010	490.874	24,9%	613.010	490.874	24,9%
ABL Própria (m ²)	379.805	282.040	34,7%	379.805	282.040	34,7%
ABL Própria Média (m ²)	353.530	281.491	25,6%	321.404	281.491	14,2%
ABL Total Shopping	579.461	456.919	26,8%	579.461	456.919	26,8%
ABL Própria Shopping	348.144	249.395	39,6%	348.144	249.395	39,6%
Total Shoppings	16	13	23,1%	16	13	23,1%
Vendas Totais (R\$ mil)	2.932.228	2.553.032	14,9%	9.128.208	8.115.637	12,5%
Vendas mesmas lojas (R\$ /m ² / mês)	N/A	N/A	8,1%	N/A	N/A	7,8%
Vendas mesma área (R\$ /m ² / mês)	N/A	N/A	9,9%	N/A	N/A	7,8%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m ² / mês)	N/A	N/A	10,9%	N/A	N/A	10,5%
Aluguéis mesma área (R\$ /m ² / mês)	N/A	N/A	11,4%	N/A	N/A	10,8%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,8%	10,6%	0,2 p.p.	11,3%	10,7%	0,6 p.p.
Taxa de Ocupação	95,5%	96,1%	-0,6 p.p.	96,3%	96,1%	0,3 p.p.
Inadimplência	1,4%	0,9%	0,5 p.p.	1,4%	1,6%	-0,2 p.p.

**PORTFOLIO IGUATEMI**

Shopping Center	Participação Iguatemi	ABL Total (m ²)	ABL Iguatemi (m ²)	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	100,00%	33.236	33.236	192	1.996
Iguatemi Ribeirão Preto	88,00%	44.100	38.808	196	1.886
Iguatemi Esplanada ⁴	55,33%	63.890	35.352	368	4.150
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%	47.705	18.032	234	2.970
Iguatemi Caxias	8,40%	30.324	2.547	136	2.003
Premium Outlet RS	41,00%	20.087	8.236	125	1.300
Iguatemi Florianópolis	30,00%	20.487	6.146	155	918
Área proprietária ³	100,00%	3.678	3.678	-	-
Subtotal Shoppings	60,08%	579.461	348.144	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	57,75%	4.469	2.581		
Subtotal Torres	94,37%	33.549	31.661		
Total	61,96%	613.010	379.805		

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

**DESEMPENHO OPERACIONAL**

Shopping Center	Receita Bruta			NOI				
	4T13	4T12	Var.	4T13	NOI %	4T12	NOI %	Var.
Iguatemi São Paulo	54.810	47.997	14,2%	47.026	85,8%	45.067	93,9%	4,3%
Market Place	13.145	13.030	0,9%	11.804	89,8%	13.881	106,5%	-15,0%
Torre Market Place	7.803	6.731	15,9%	7.180	92,0%	6.614	98,3%	8,6%
Iguatemi Campinas	27.131	28.411	-4,5%	25.496	94,0%	31.172	109,7%	-18,2%
Iguatemi São Carlos	2.815	2.357	19,4%	2.324	82,5%	2.064	87,6%	12,6%
Praia de Belas	14.087	12.191	15,6%	11.853	84,1%	10.859	89,1%	9,2%
Galleria	8.475	7.814	8,5%	8.098	95,6%	7.073	90,5%	14,5%
Iguatemi Porto Alegre	24.166	22.589	7,0%	23.251	96,2%	21.879	96,9%	6,3%
Iguatemi Florianópolis	9.102	8.722	4,4%	9.513	104,5%	9.004	103,2%	5,7%
Iguatemi Caxias	7.231	7.532	-4,0%	6.723	93,0%	6.989	92,8%	-3,8%
Iguatemi Esplanada ¹	18.089	12.424	45,6%	17.710	97,9%	10.775	86,7%	64,4%
Iguatemi Brasília	14.839	13.982	6,1%	12.976	87,4%	12.539	89,7%	3,5%
Iguatemi Alphaville	11.181	10.487	6,6%	10.386	92,9%	9.635	91,9%	7,8%
JK Iguatemi	28.470	27.402	3,9%	23.857	83,8%	19.906	72,6%	19,8%
Premium Outlet RS	1.910	N/A	N/A	1.347	70,5%	N/A	N/A	N/A
Iguatemi Ribeirão	7.348	N/A	N/A	6.628	90,2%	N/A	N/A	N/A
Total	251.320	221.669	13,4%	226.171	90,0%	207.456	93,6%	9,0%

Shopping Center	Receita Bruta			NOI				
	2013	2012	Var.	2013	NOI %	2012	NOI %	Var.
Iguatemi São Paulo	172.002	159.002	8,2%	157.565	91,6%	143.745	90,4%	9,6%
Market Place	46.116	44.281	4,1%	41.861	90,8%	42.095	95,1%	-0,6%
Torre Market Place	28.523	26.345	8,3%	27.535	96,5%	26.157	99,3%	5,3%
Iguatemi Campinas	88.940	84.249	5,6%	78.800	88,6%	79.148	93,9%	-0,4%
Iguatemi São Carlos	8.352	7.340	13,8%	6.430	77,0%	5.689	77,5%	13,0%
Boulevard Rio	N/A	12.926	N/A	N/A	N/A	8.736	67,6%	N/A
Praia de Belas	43.952	39.066	12,5%	36.153	82,3%	33.227	85,1%	8,8%
Galleria	28.115	21.261	32,2%	22.660	80,6%	16.092	75,7%	40,8%
Iguatemi Porto Alegre	79.771	74.444	7,2%	75.637	94,8%	71.171	95,6%	6,3%
Iguatemi Florianópolis	29.829	28.873	3,3%	27.616	92,6%	28.177	97,6%	-2,0%
Iguatemi Caxias	23.473	24.306	-3,4%	21.226	90,4%	22.184	91,3%	-4,3%
Iguatemi Esplanada ¹	47.998	28.001	71,4%	43.314	90,2%	35.358	126,3%	22,5%
Iguatemi Brasília	48.954	46.272	5,8%	41.978	85,7%	39.949	86,3%	5,1%
Iguatemi Alphaville	36.612	35.450	3,3%	31.977	87,3%	31.435	88,7%	1,7%
JK Iguatemi	97.766	51.017	91,6%	76.585	78,3%	33.918	66,5%	125,8%
Premium Outlet RS	1.910	N/A	N/A	1.347	70,5%	N/A	N/A	N/A
Iguatemi Ribeirão	7.348	N/A	N/A	6.628	90,2%	N/A	N/A	N/A
Total	790.379	694.512	13,8%	697.311	88,2%	617.081	88,9%	13,0%



O NOI atingiu R\$ 226,2 milhões no 4T13, 9,0% acima do NOI gerado no 4T12 e R\$ 697,3 milhões em 2013, 13,0% acima de 2012. A margem NOI do trimestre alcançou 90,0% no 4T13 e 88,2% em 2013.

O aumento no NOI do 4T13 e em 2013, se deve, principalmente, pelo aumento das receitas de aluguel em função de leasing spreads acima da inflação e pelas novas inaugurações do 2S13. Vale a pena destacar:

- Iguatemi São Paulo: Crescimento de 4,3% no 4T13 e 9,6% em 2013, principalmente explicado pelo aumento no aluguel mínimo em função de novas operações e leasing spreads. Excluindo o efeito de revenda de pontos, o NOI cresceria 12,2% no 4T13 e 8,0% em 2013.
- Market Place: Queda de 15,0% em relação ao 4T12, explicado principalmente pela revenda de pontos comerciais ocorrida no 4T12, no valor de R\$ 1,7 milhão. Excluindo este efeito, o NOI cresceria 7,7% no trimestre. No ano de 2013, excluindo as receitas com vendas de pontos de 2012, o NOI cresceria 7,3% em 2013.
- Iguatemi Campinas: Queda de -18,2% em relação ao 4T12, explicado principalmente pela revenda de pontos no valor de R\$ 7,1 milhões. Excluindo este efeito, o NOI cresceria 6,1% no 4T13. Em 2013, excluindo as receitas com vendas de pontos, o NOI cresceria 4,9%.
- Iguatemi São Carlos: Crescimento de 12,6% no 4T13 e 13,0% em 2013, principalmente em função de leasing spreads acima da inflação
- Praia de Belas: Crescimento de 9,9% em relação ao 4T12 e 8,2% em relação a 2012, explicado principalmente pela revenda de pontos comerciais ocorrida em 2012. Excluindo a revenda de pontos, o NOI cresceria 19,5% no 4T13 e 17,9% em 2013.
- Galleria: crescimento de 14,5% no 4T13 e 40,8% em 2013, principalmente em função da inauguração da expansão em setembro de 2012.
- Iguatemi Florianópolis: crescimento de 5,7% em relação ao 4T12, principalmente em função do reajustes automáticos dos contratos de aluguel.
- Iguatemi Esplanada: Crescimento de 64,4% no 4T13 e 22,5% em 2013, principalmente as inauguração do Iguatemi Esplanada, que foi integrado ao Esplanada Shopping, criando o complexo Iguatemi Esplanada.
- Iguatemi Brasília: crescimento de 3,5% no 4T13 e 5,1% em 2013 em função do reajuste automático dos contratos de aluguel.
- JK Iguatemi: crescimento de 19,8% de NOI principalmente em função da abertura de novas operações ao longo do ano, além do término dos descontos inaugurais no primeiro ano de operação.

Vendas e Aluguéis

As vendas totais do 4T13 atingiram vendas recorde de R\$ 2,9 bilhões representando um acréscimo de 14,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2013, as vendas totais atingiram R\$ 9,1 bilhões, 12,5% acima do mesmo período de 2012.

Mais uma vez as vendas totais cresceram mais do que as vendas mesmas lojas e mesmas áreas apesar da saída das vendas do Boulevard Rio Iguatemi, vendido no 3T12. Os principais shoppings que contribuíram positivamente para o crescimento das vendas totais foram o JK Iguatemi, o Iguatemi Brasília, o Iguatemi Alphaville, Shopping Galleria e o Shopping Praia de Belas.

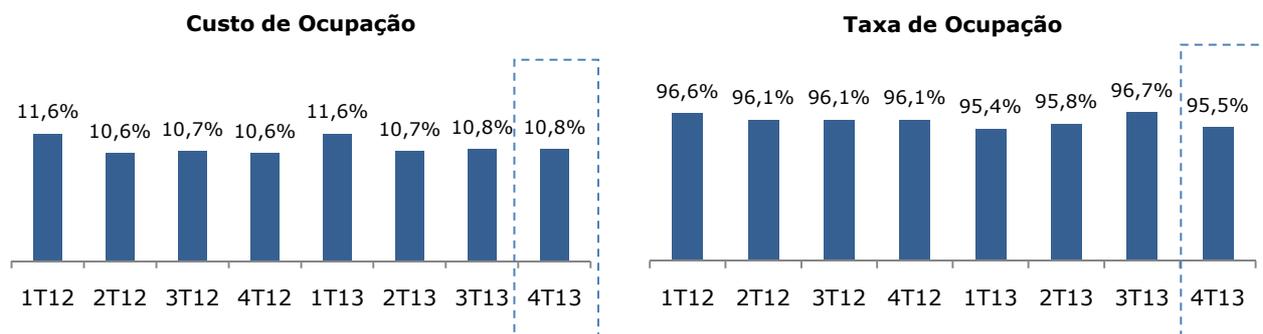


As vendas mesma área cresceram 9,9%, e as vendas mesmas lojas cresceram 8,1% no trimestre. Mais uma vez, observamos que as vendas mesmas áreas cresceram acima das vendas mesmas lojas, consequência do contínuo aprimoramento do mix dos nossos shoppings em operação. Os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas mesmas lojas foram o JK Iguatemi, o Iguatemi Brasília, o Iguatemi Alphaville e o Espanada Shopping.

No 4T13, os aluguéis mesma área cresceram 11,4% no trimestre em relação ao mesmo período em 2012, mais do que os aluguéis mesmas lojas, que cresceram 10,9%. O crescimento dos aluguéis reflete, além da inflação, os leasing spreads negociados nos contratos de locação. Em 2013, os aluguéis mesma área cresceram 10,8% e os aluguéis mesmas lojas cresceram 10,5%, em relação a 2012.

Taxa e Custo de ocupação

O custo de ocupação dos lojistas foi de 10,8% no quarto trimestre de 2013, 0,2 pontos percentuais acima do custo de ocupação observado no mesmo período em 2012. No ano de 2013, o custo de ocupação dos lojistas foi de 11,3%, 0,6 pontos percentuais acima de 2012.



A taxa de ocupação atingiu 95,5%, 0,6 pontos percentuais abaixo do mesmo trimestre do ano anterior. O aumento na vacância reflete o 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.

Inadimplência

A inadimplência do 4T13 foi 1,4%, 0,5 pontos percentuais acima da inadimplência observada no mesmo trimestre de 2012. Em 2013, a inadimplência atingiu 1,4%, melhora de 0,2 pontos percentuais em relação a 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.

DRE Consolidada Gerencial (R\$ mil) ¹	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Receita Bruta	156.248	131.813	18,5%	519.707	462.633	12,3%
Impostos e descontos	(16.166)	(13.336)	21,2%	(55.957)	(52.112)	7,4%
Receita Líquida	140.082	118.477	18,2%	463.750	410.521	13,0%
Custos e Despesas	(57.465)	(47.639)	20,6%	(173.829)	(165.625)	5,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	34.204	26.494	29,1%	57.868	160.865	-64,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	0,0%	-	-	0,0%
EBITDA	116.821	97.332	20,0%	347.789	405.761	-14,3%
Margem EBITDA	83,4%	82,2%	1,2 p.p.	75,0%	98,8%	-23,8 p.p.
Depreciação e amortização	(16.879)	(11.594)	45,6%	(54.088)	(40.667)	33,0%
EBIT	99.942	85.738	16,6%	293.701	365.094	-19,6%
Margem EBIT	71,3%	72,4%	-1,1 p.p.	63,3%	88,9%	-25,6 p.p.
Receitas e (despesas) financeiras	(31.188)	(15.611)	99,8%	(62.906)	(49.225)	27,8%
IR e CSLL	(12.314)	(17.031)	-27,7%	(46.510)	(47.561)	-2,2%
Lucro Líquido	56.440	53.096	6,3%	184.285	268.308	-31,3%
Margem Líquida	40,3%	44,8%	-4,5 p.p.	39,7%	65,4%	-25,7 p.p.
FFO	73.319	64.690	13,3%	238.373	308.975	-22,9%
Margem FFO	52,3%	54,6%	-2,3 p.p.	51,4%	75,3%	-23,9 p.p.
EBITDA Ajustado	116.821	97.332	20,0%	347.789	297.556	16,9%
Margem EBITDA Ajustada	83,4%	82,2%	1,2 p.p.	75,0%	72,5%	2,5 p.p.
Lucro Líquido Ajustado	56.440	53.096	6,3%	184.285	165.914	11,1%
FFO Ajustado	73.319	64.690	13,3%	238.373	206.581	15,4%
Margem FFO	52,3%	54,6%	-2,3 p.p.	51,4%	50,3%	-0,1 p.p.

DRE Consolidada Contábil (R\$ mil) ²	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Receita Bruta	143.082	116.290	23,0%	469.818	427.053	10,0%
Impostos e descontos	(15.118)	(10.665)	41,8%	(50.948)	(44.533)	14,4%
Receita Líquida	127.962	105.625	21,1%	418.869	382.520	9,5%
Custos e Despesas	(55.584)	(44.515)	24,9%	(164.938)	(147.913)	11,5%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	34.581	27.776	24,5%	57.787	162.283	-64,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	6.462	5.585	0,0%	24.322	3.074	0,0%
EBITDA	113.421	94.471	20,1%	336.040	399.964	-16,0%
Margem EBITDA	88,6%	89,4%	-0,8 p.p.	80,2%	104,6%	-24,4 p.p.
Depreciação e amortização	(15.040)	(10.061)	49,5%	(47.072)	(37.641)	25,1%
EBIT	98.381	84.410	16,6%	288.968	362.323	-20,2%
Margem EBIT	76,9%	79,9%	-3,0 p.p.	69,0%	94,7%	-25,7 p.p.
Receitas e (despesas) financeiras	(31.399)	(15.861)	98,0%	(64.012)	(49.403)	29,6%
IR e CSLL	(10.543)	(15.585)	-32,4%	(40.671)	(44.490)	-8,6%
Lucro Líquido	56.439	52.964	6,6%	184.285	268.430	-31,3%
Margem Líquida	44,1%	50,1%	-6,0 p.p.	44,0%	70,2%	-26,2 p.p.
FFO	71.479	63.025	13,4%	231.357	306.071	-24,4%
Margem FFO	55,9%	59,7%	-3,8 p.p.	55,2%	80,0%	-24,8 p.p.
EBITDA Ajustado	113.421	94.471	20,1%	336.040	291.759	15,2%
Margem EBITDA Ajustada	88,6%	89,4%	-0,8 p.p.	80,2%	76,3%	3,9 p.p.
Lucro Líquido Ajustado	56.440	53.096	6,3%	184.285	165.914	11,1%
FFO Ajustado	71.479	63.025	13,4%	231.357	203.677	13,6%
Margem FFO	55,9%	59,7%	3,8 p.p.	55,2%	53,2%	-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 quarto trimestre de 2013 foi de R\$ 156,3 milhões, com crescimento de 18,5% em relação ao mesmo período de 2012. No acumulado do ano, a receita bruta alcançou R\$ 519,7 milhões, 12,3% acima do mesmo período de 2012.

Informações Gerenciais ¹						
Receita Bruta	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Aluguel	103.869	85.169	22,0%	351.506	308.676	13,9%
Taxa de Administração	8.492	7.139	19,0%	28.329	26.558	6,7%
Estacionamento	24.498	20.839	17,6%	84.036	73.838	13,8%
Outros	19.389	18.667	3,9%	55.836	53.561	4,2%
Total	156.248	131.813	18,5%	519.707	462.633	12,3%

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

A receita de aluguel no 4T13, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias teve crescimento de 22,0% em relação ao 4T12 e representou 66,5% da receita bruta total. Em 2013, as receitas com aluguel somaram R\$ 351,5 milhões e cresceram 13,9% em relação a 2012 e representaram 67,6% da receita bruta do ano.

Informações Gerenciais ¹						
Receita de Aluguel	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Aluguel Mínimo	83.552	67.956	23,0%	293.373	254.471	15,3%
Aluguel Percentual	8.917	8.225	8,4%	25.359	25.911	-2,1%
Locações Temporárias	11.400	8.987	26,8%	32.774	28.294	15,8%
Total	103.869	85.169	22,0%	351.506	308.676	13,9%

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

O crescimento de 22,0% da receita de aluguel em relação ao 4T12 é explicado principalmente por:

- Aumento do aluguel mínimo de 23,0% no 4T13 em função de: (i) abertura de novas operações - Premium Outlet RS, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e Expansão do Shopping Praia de Belas; 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, Market Place e Galleria. No ano, as receitas de aluguel mínimo cresceram 15,3% em relação a 2012.
- Aumento do aluguel percentual do 4T13 em 8,4%, principalmente em função da abertura de novas operações - Premium Outlet RS, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e Expansão do Shopping Praia de Belas. Em 2013, queda de 2,1% em função de leasing spreads elevados que efetivamente transferiram parte das



receitas de aluguel percentual para aluguel mínimo, principalmente em shoppings representativos como o Iguatemi São Paulo, Iguatemi Campinas, Market Place e Galleria.

- As receitas com locações temporárias aumentaram 26,8% no 4T13 em função da abertura de novas operações - Premium Outlet RS, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e Expansão do Shopping Praia de Belas. Em 2013, aumento de 15,8% principalmente em função do aumento das receitas com quiosques no JK Iguatemi, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Campinas, além das inaugurações do 2S14.

A receita de estacionamento cresceu 17,6% em relação ao quarto trimestre de 2012, principalmente em função (i) abertura das novas operações; e ii) do crescimento do fluxo de veículos do JK Iguatemi, Iguatemi São Paulo, Market Place, Iguatemi Alphaville e Iguatemi Brasília. No ano, a receita de estacionamento cresceu 13,8%.

A taxa de administração teve um crescimento de 19,0% em relação ao quarto trimestre de 2012, em função da (i) novas operações inauguradas no 2S13; (ii) Inauguração da expansão do Praia de Belas e (ii) crescimento dos shoppings existentes, em especial o Jk Iguatemi e o Iguatemi Brasília. No ano, a receita com taxa de administração cresceu 6,7%.

O crescimento abaixo da inflação de 3,9% das Outras Receitas em relação ao 4T12 deve-se principalmente em função da diminuição das receitas de corretagem. No ano, o crescimento foi de 4,2%.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 4T13 as deduções e impostos somaram R\$ 16,2 milhões, 21,2% acima do 4T12. No ano, o crescimento foi de 7,4% versus 2012.

A diferença pode ser explicada principalmente pelos descontos inaugurais concedidos aos lojistas dos empreendimentos inaugurados no 2S13 (Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e expansão do Praia de Belas). 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. Com o fim dos descontos inaugurais do JK Iguatemi, a diferença no 4T13 é maior do que a diferença do ano.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no quarto trimestre de 2013 foi de R\$ 140,1 milhões, crescimento de 18,2% sobre o 4T12. Em 2013, a receita líquida soma R\$ 463,7 milhões, 13,0% acima de 2012.

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

Informação Gerencial ¹ (R\$ mil)	Custo 4T13	Despesa 4T13	Total 4T13	Custo 4T12	Despesa 4T12	Total 4T12	%
Pessoal	8.911	8.064	16.974	6.854	10.501	17.355	-2,2%
Remuneração baseada em ações	-	2.140	2.140	-	3.372	3.372	-36,5%
Serviços de terceiros	2.993	11.200	14.193	2.276	3.510	5.785	145,3%
Estacionamento	7.489	-	7.489	6.204	-	6.204	20,7%
Fundo de promoção	2.815	-	2.815	2.307	-	2.307	22,0%
Outros	6.151	7.704	13.855	6.218	6.398	12.616	9,8%
Sub Total	28.359	29.107	57.465	23.859	23.780	47.639	20,6%
Depreciação e Amortização	13.446	3.433	16.879	8.893	2.700	11.594	45,6%
Total	41.804	32.540	74.344	32.752	26.481	59.233	25,5%

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

Informação Gerencial ² (R\$ mil)	Custo 2013	Despesa 2013	Total 2013	Custo 2012	Despesa 2012	Total 2012	%
Pessoal	28.209	28.993	57.202	24.548	32.404	56.951	0,4%
Remuneração baseada em ações	-	8.559	8.559	-	10.339	10.339	-17,2%
Serviços de terceiros	9.494	23.818	33.311	7.460	15.675	23.135	44,0%
Estacionamento	25.600	-	25.600	25.048	-	25.048	2,2%
Fundo de promoção	8.082	-	8.082	7.554	-	7.554	7,0%
Outros	19.783	21.290	41.073	22.439	20.159	42.598	-3,6%
Sub Total	91.168	82.661	173.829	87.049	78.576	165.625	5,0%
Depreciação e Amortização	41.262	12.826	54.088	31.472	9.195	40.667	33,0%
Total	132.430	95.487	227.917	118.521	87.771	206.292	10,5%

² Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

No 4T13, os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R\$ 57,5 milhões, 20,6% acima do mesmo período de 2012 (25,5% acima, se considerarmos a depreciação e amortização).

A variação do total de custos e despesas no 4T13 e 2013 são explicadas pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal caiu -2,2% no 4T13 em comparação ao 4T12 e +0,4% em 2013, principalmente em função de: (i) diminuição de despesas pré-operacionais com pessoal; e (ii) diluição do custo fixo do back office da holding, em função das aberturas dos novos shoppings no 2S13, que possibilitou repassar parte destes custos para os novos condomínios.



- A remuneração baseada em ações caiu 36,5% no 4T13 em relação ao 4T12 e -17,2% no ano, principalmente em função da amortização regressiva do stock option
- A linha de serviços de terceiros teve aumento de 145,3% (+R\$ 8,4 milhões), principalmente em função do aumento com despesas de marketing referente às inaugurações dos greenfields no 4T13 e com consultorias. No ano, o aumento foi de 44,0%.
- O custo de estacionamento aumentou 20,7% principalmente em função das novas inaugurações.
- A linha de outros teve aumento de 9,8% principalmente em função de maiores despesas com pré-operacional dos projetos em desenvolvimento
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 45,6% principalmente em função de: (i) inauguração da nova etapa do Iguatemi São Paulo, (ii) inauguração da expansão do Praia de Belas; (iii) Aquisição de 50% do Galleria; (iv) Inauguração do Premium Outlet RS, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e (v) maior amortização de software, em função de investimentos e melhorias no sistema de gestão (SAP).

As despesas pré-operacionais do trimestre totalizaram R\$ 9,9 milhões, principalmente em função da inauguração dos novos greenfields e expansões. No 4T12 tivemos R\$ 2,6 milhões de pré-operacionais. As despesas estão alocadas principalmente nas linhas de outros e serviços de terceiros. No ano de 2013 tivemos R\$ 19,8 milhões de pré-operacional e em 2012 R\$ 13,1 milhões.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 4T13 foi de R\$ 31,2 milhões negativo, ante um resultado de R\$ 15,6 milhões negativo no mesmo período de 2012.

A receita financeira aumentou 77,0% em relação ao mesmo trimestre do último ano, principalmente em função do aumento da posição de caixa do período, que foi positivamente afetada pela: (i) captação de recursos financeiros decorrentes da 4ª emissão de debêntures da Companhia em fevereiro de 2013, no valor de R\$ 450 milhões; (ii) oferta de ações concluída em junho, adicionando cerca de R\$ 362,9 milhões ao caixa da Companhia; e (iii) emissão de CRI em julho de 2013, no valor de R\$ 150 milhões. No ano, a variação foi de +26,3%, menor do que a variação no trimestre, em função da captação de R\$ 300 milhões da 3ª emissão de debêntures da companhia, realizada em fev/2012.

As despesas financeiras cresceram 87,6% em relação ao mesmo período de 2012, em função do aumento do endividamento bruto da Companhia que passou para R\$ 1.972,8 milhões neste trimestre, 31,7% acima da posição de endividamento no mesmo trimestre de 2012. O custo médio da dívida está em 97,2% do CDI % a.a. e prazo médio de 3,9 anos. Além disso, as despesas financeiras foram impactadas por juros e multas em função da adesão ao REFIS, no valor de R\$ 17,9 milhões. No ano, a variação foi de +26,9%.



Resultado Financeiro Líquido	4T13	4T12	%	2013	2012	%
Receitas Financeiras	32.030	18.093	77,0%	113.161	89.565	26,3%
Despesas Financeiras	-63.218	-33.704	87,6%	-176.067	-138.790	26,9%
Resultado Financeiro Líquido	-31.188	-15.611	99,8%	-62.906	-49.225	27,8%

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 34,2 milhões no quarto trimestre de 2013, 29,1% acima do mesmo período de 2012, principalmente em função de: i) Permutas de VGV para a construção de duas torres comerciais e a construção de um hotel Hyatt no Iguatemi São José do Rio Preto no valor de R\$ 11,3 milhões; ii) reconhecimento da venda de 34% do Iguatemi Esplanada para a previ, no valor de R\$ 15,1 milhões; iii) revenda de pontos comerciais no valor de R\$ 3,9 milhões; e iv) adesão ao REFIS no valor de R\$ 4,3 milhões (reversão de provisão).

Em 2013, outras receitas (despesas) operacionais atingiram R\$ 57,9 milhões, 9,9% acima de 2012 (ajustado para a venda do Boulevard Rio Iguatemi, no valor de R\$ 108,2 milhões, no 3T12).

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

As despesas com imposto de renda e contribuição social no quarto trimestre de 2013 foram de R\$ 12,3 milhões, resultando em taxa efetiva de imposto de 17,9%. Em 2013, as despesas com IR e CSLL atingiram R\$ 46,5 milhões resultando em uma taxa efetiva de 20,2%.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O lucro líquido da Iguatemi no quarto trimestre de 2013 foi de R\$ 56,4 milhões, 6,3% acima do apresentado no mesmo período de 2012. A margem líquida foi de 40,3%. Em 2013, o lucro líquido da Companhia atingiu R\$ 184,3 milhões com margem líquida de 39,7%, 11,1% acima do lucro líquido de 2012 (ajustado para a venda do Boulevard Rio Iguatemi).

No 4T13, o FFO atingiu R\$ 73,3 milhões com margem de 52,3%. Em 2013, o FFO atingiu R\$ 238,4 milhões e margem FFO de 51,4%, -0,1 p.p. em relação a 2012 (ajustado para a venda do Boulevard Rio Iguatemi).

EBITDA

No quarto trimestre de 2013, a Iguatemi gerou EBITDA de R\$ 116,8 milhões, 20,0% acima do mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA atingiu 83,4%.

Em 2013, o EBITDA alcançou R\$ 347,8 milhões, 16,9% acima do mesmo período de 2012, com margem EBITDA de 75,0%, +16,9% versus 2012 ((ajustado para a venda do Boulevard Rio Iguatemi).



Informações gerenciais ¹						
EBITDA (R\$ mil)	4T13	4T12	Var.	2013	2012	Var.
Receita líquida	140.082	118.477	18,2%	463.750	410.521	13,0%
Lucro Líquido	56.440	53.096	6,3%	184.285	268.308	-31,3%
(+) IR / CS	-12.314	-17.031	-27,7%	-46.510	-47.561	-2,2%
(+) Depreciação e Amortização	-16.879	-11.594	45,6%	-54.088	-40.667	33,0%
(+) Despesas financeiras	-63.218	-33.704	87,6%	-176.067	-138.790	26,9%
(-) Receitas financeiras	32.030	18.093	77,0%	113.161	89.565	26,3%
EBITDA	116.821	97.332	20,0%	347.789	405.761	-14,3%
Margem EBITDA	83,4%	82,2%	1,2 p.p.	75,0%	98,8%	-23,8 p.p.
(-) Itens não recorrentes	-	-	-	-	108.205	-
EBITDA Ajustado²	116.821	97.332	20,0%	347.789	297.556	16,9%
Margem EBITDA Ajustado	83,4%	82,2%	1,2 p.p.	75,0%	72,5%	2,5 p.p.

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

² Valores ajustados apenas para a venda do Boulevard Rio Iguatemi em 3T12, de acordo com CPC-31.

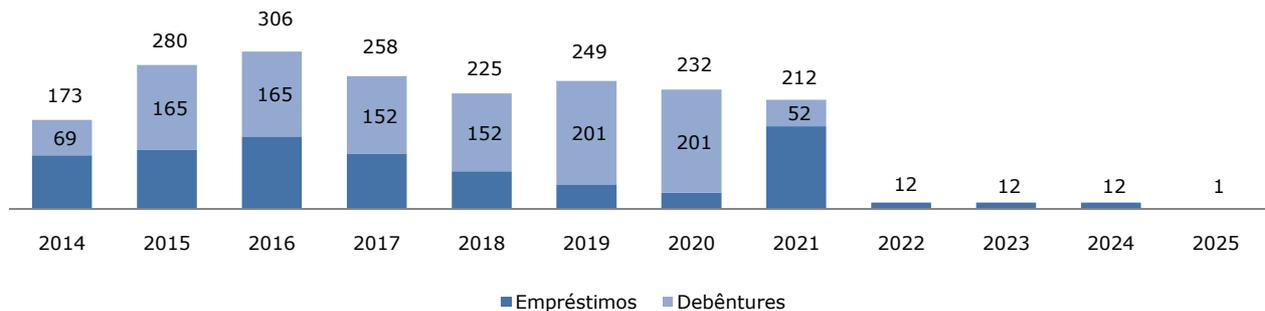
ENDIVIDAMENTO

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou 2013 no montante de R\$ 1.972,8 milhões, 31,7% acima do valor reportado no final do 2012.

No quarto trimestre de 2013 o prazo médio da dívida atingiu 3,9 anos e o custo médio ponderado sofreu redução para 97,2% do CDI a.a.. A redução do custo da dívida se deu em função de: (i) captação de R\$ 150 milhões em CRI ao custo final de 92,5% do CDI; e (ii) aumento da SELIC, que fez com que nossas dívidas atreladas a TJLP (pré fixadas) fossem mais baratas quando comparadas ao CDI.

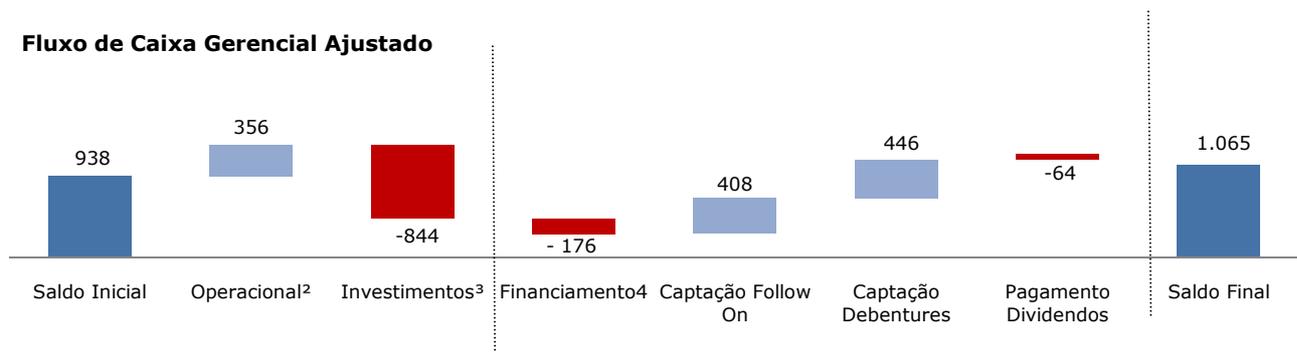
A posição de caixa no final do quarto trimestre era de R\$ 1.064,9 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 908,0 milhões.

Dados Consolidados R\$ mil	31/12/2013	%	31/12/2012	%
TJLP	425.185	21,6%	440.064	29,4%
IPCA	75.776	3,8%	23.187	1,5%
CDI	1.390.791	70,5%	781.403	52,2%
Outros	81.086	4,1%	253.055	16,9%
Curto prazo	217.609	11,0%	181.217	12,1%
Longo prazo	1.755.228	89,0%	1.316.492	87,9%
Dívida total	1.972.837		1.497.709	
Disponibilidades	1.064.869		937.795	
Caixa (dívida) líquido(a)	-907.968		-559.914	

**Cronograma de amortização da dívida****FLUXO DE CAIXA**

Em 2013, o caixa da Iguatemi aumentou R\$ 127,1 milhões em relação à posição de dezembro de 2012¹, com saldo final gerencial de R\$ 1.064,9 milhões. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 356,3 milhões.
- Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos de R\$ 844,7 milhões negativos, aplicados nos projetos em desenvolvimento da Companhia.
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R\$ 614,4 milhões, principalmente explicados por: (i) captação de empréstimos no valor de R\$ 285,5 milhões; (ii) pagamento de juros no valor de R\$ 388,6 milhões; (iii) outras atividades de financiamento no valor de R\$ 17,8 milhões; (iv) Captação de debêntures de R\$ 446,4; (v) follow on de R\$ 408,1 milhões; e (vi) pagamento de dividendos de R\$ 63,7 milhões.

Fluxo de Caixa Gerencial Ajustado

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 -R\$ 388,6 milhões referentes ao pagamento de juros;

³ Caixa de Investimentos ajustado em -R\$ 784,8 milhões gerencialmente classificados como "Caixa de Atividades de Financiamento"

⁴ Caixa de financiamento ajustado conforme nota acima.

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 em 2012.

	2009	2010	2011	2012	2013		
	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 m ²)	628	672	704	704			768
ABL própria (mil m ²)	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			22,3
NAV por Ação	41,5	52,8	66,3	34,6			39,1

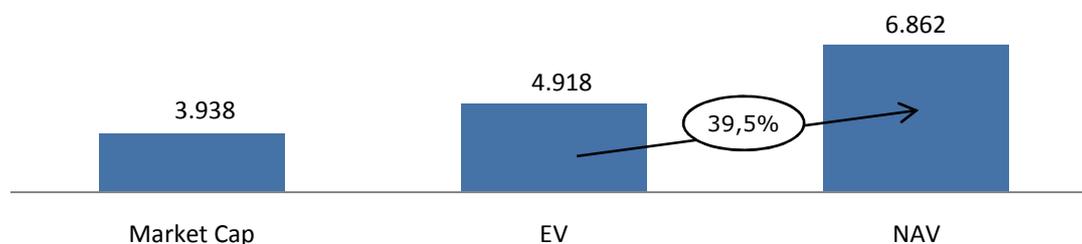
¹ Data base: 30/12/2013

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 Op	522.649	617.083	697.311
NAV Shoppings em Op	7.262.000	9.420.000	10.603.163
Cap Rate Implícito	7,2%	6,6%	6,6%
Multiplo de NOI	13,9x	15,3x	15,2x



**INVESTIMENTOS¹ PARA GREENFIELDS EM DESENVOLVIMENTO**

Shopping Center	Realizado até 4T11	Realizado até 4T12	Realizado até 3T 2013	4T 2013	2014	Após 2014	Total Greenfields
Ribeirão Preto	18,6	130,3	103,0	0,0	0,0	0,0	258,1
Esplanada	61,6	93,0	74,1	0,0	0,0	0,0	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	128,8	46,9	104,8	0,0	291,8
Outlet Nova Lima	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	96,2	96,2
Outlet Tijucas	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	71,1	86,8
Total	82,1	234,6	305,9	46,9	126,3	271,8	1.086,6

¹ Capex referente à participação da Iguatemi e líquido de luvas

No quarto trimestre de 2013 foram investidos¹ R\$ 46,9 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro acima. Nossa expectativa é de investir mais R\$ 126,3 milhões (líquido de luvas) nos projetos greenfields em 2014 e R\$ 271,8 milhões após 2014.

PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS E EXPANSÕES

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Greenfields				Expansões			
	Iguatemi Rio Preto	Iguatemi Jundiaí ²	Premium Outlet Tijucas	Premium Outlet Nova Lima	Iguatemi São Carlos	Iguatemi Campinas	Iguatemi Porto Alegre	Torre Iguatemi Porto Alegre
Abertura Prevista	Abr/14	2017	Out/15	Out/16	Ago/14	Out/14	Abr/15	Abr/15
ABL Total (m ²)	43.649	30.000	30.000	30.300	3.274	19.979	20.376	10.692
CAPEX (R\$ mm) ³	291,8	112,2	147,1	140,7	N/A	N/A	N/A	N/A
% Iguatemi	88%	79%	54%	54%	50%	70%	36%	36%
% Comercializado	90%	N/A	N/A	N/A	100%	25%	20%	N/A
% Construído	77%	N/A	N/A	N/A	64%	22%	10%	N/A
NOI 1º ano (R\$ mm)	38,2	19,2	19,4	17,5	N/A	N/A	N/A	N/A
NOI / m ² / mês	72,9	53,3	53,9	48,1	N/A	N/A	N/A	N/A
TIR ¹	15,1%	21,5%	16,2%	16,2%	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 JOSÉ DO RIO PRETO



AGO/2012



SET/2012



FEV/2013



MAR/2013



DEZ/2013



JAN/2014



IGUATEMI CAMPINAS (EXPANSÃO)



MAR/2013



JUN/2013



SET/2013



DEZ/2013



FEV/2014



FEV/2014



IGUATEMI PORTO ALEGRE (EXPANSÃO)



MAR/2013



JUN/2013



SET/2013



DEZ/2013



FEV/2014

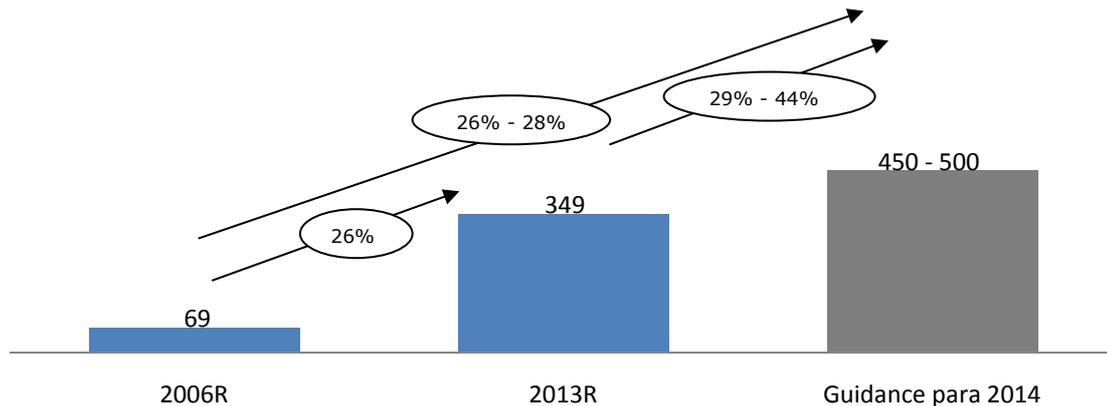
ESTRATÉGIA E GUIDANCE

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.



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.

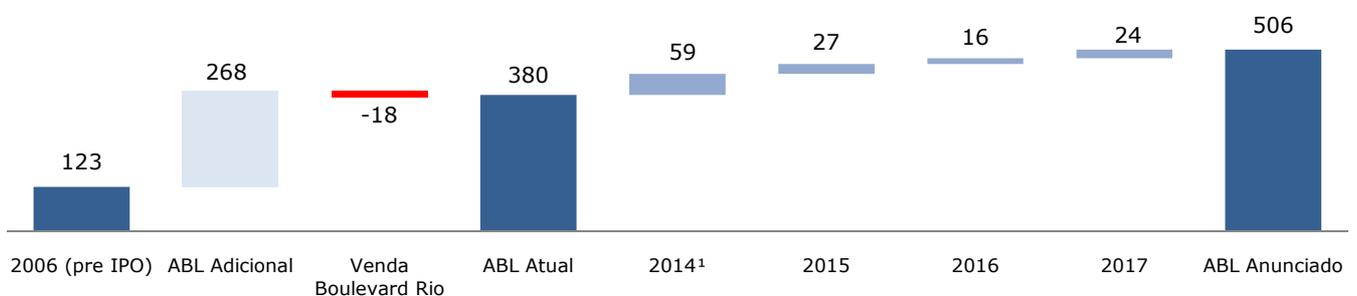


Nosso guidance para 2014 implica em crescermos entre 29% e 44% 2013 x 2014, crescimento mais forte do que o observado entre 2012 e 2013.

Guidance de permuta de VGV: Continuamos nos comprometendo a entregar entre R\$ 20 – R\$ 30 milhões de receita 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 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.

ABL Própria (mil m²)



¹ Inclui a aquisição de participação de 14% no JK Iguatemi, pendente de aprovação no CADE

Crescimento da ABL da empresa: Desde o nosso IPO, realizado no início de 2007, mais do que dobramos o tamanho da Companhia. Hoje temos 380 mil m² de ABL própria, sendo que, ~79 mil m² desta ABL, foram inaugurados nas últimas semanas do 3T13 e 4T13. Com os quatro projetos greenfields anunciados e as quatro expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 506 mil m² de ABL própria.

**MERCADO DE CAPITAIS**

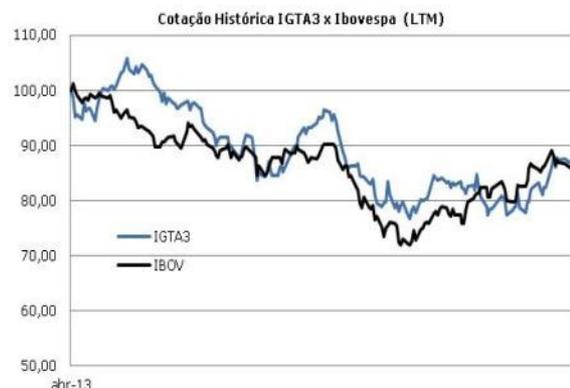
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da BM&F Bovespa com o código IGTA3. Nossos principais acionistas, bem como o free float da Companhia estão descritos no quadro abaixo.

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	852.800	0,5%
Outros	65.494.408	37,1%
Total	176.611.578	100,0%

A ação da Iguatemi fechou o quarto trimestre de 2013 cotada a R\$ 22,30 desvalorização de 8,3% no quarto trimestre de 2013. Atualmente, 17 analistas de mercado tem cobertura em Iguatemi, segundo informações da Bloomberg em 07/03/2014.

IGTA 4T13¹

Preço Final	R\$ 22,30
Maior Preço	R\$ 26,00
Menor Preço	R\$ 21,93
Valorização no 4T13	-8,27%
Valorização no ano	-18,14%
Número de Ações	176.611.978
Market Cap (R\$ milhões)	R\$ 3.936
Média diária de Liquidez	9.698.147



¹ Fonte: Economática, data base: 31/12/2013

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 31 de dezembro de 2013, a Iguatemi possuía 338 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 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 Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.

Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

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.

Em Dez/2013, a Iguatemi detinha participação em 15 shopping centers, 1 outlet e 3 torres comerciais que totalizam 613 mil m² de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 380 mil m².

A Companhia participa da administração de 15 dos seus shoppings centers, do outlet, das suas torres comerciais e complexos de uso misto e do Shopping Pátio Higienópolis.

Adicionalmente, a Iguatemi possui 2 shoppings greenfields e 2 Outlets greenfield 3 expansões e 1 torre comercial em desenvolvimento.

As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da Bovespa

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 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2013 e 2012:



1.1. Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial 4T13:

DRE Consolidada	4T13 Contábil	Ajustes IFRS 11	4T13 Gerencial
Receita Bruta	143.082	13.166	156.248
Deduções, impostos e contribuições	-15.118	-1.048	-16.166
Receita Líquida	127.962	12.120	140.082
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-38.223	-3.453	-41.676
Resultado Bruto	89.739	8.667	98.406
Despesas/Receitas Operacionais	8.642	-7.106	1.536
Despesas Gerais e Administrativas	-32.401	-267	-32.668
Outras Receitas Operacionais	32.264	-376	31.888
Outras Despesas Operacionais	2.317	-1	2.316
Resultado de Equivalência Patrimonial	6.462	-6.462	0
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	98.381	1.561	99.942
Resultado Financeiro	-31.399	211	-31.188
Receitas Financeiras	31.779	251	32.030
Despesas Financeiras	-63.178	-40	-63.218
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	66.982	1.772	68.754
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Corrente	-10.543	-1.771	-12.314
Diferido	-14.655	-1.565	-16.220
Diferido	4.112	-206	3.906
Lucro/Prejuízo do Período	56.439	1	56.440
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	56.545	-	56.545
Atribuído a Sócios Não Controladores	-106	-	-106

DRE Consolidado	4T12 Contábil	Ajustes	4T12 Gerencial
Receita Bruta	116.290	15.523	131.813
Deduções, impostos e contribuições	-10.665	-2.671	-13.336
Receita Líquida	105.625	12.852	118.477
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-27.330	-5.412	-32.742
Resultado Bruto	78.295	7.440	85.735
Despesas/Receitas Operacionais	6.115	-6.112	3
Despesas Gerais e Administrativas	-27.246	755	-26.491
Outras Receitas Operacionais	31.942	-40	31.902
Outras Despesas Operacionais	-4.166	-1.242	-5.408
Resultado de Equivalência Patrimonial	5.585	-5.585	0
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	84.410	1.328	85.738
Resultado Financeiro	-15.861	250	-15.611
Receitas Financeiras	17.734	359	18.093
Despesas Financeiras	-33.595	-109	-33.704
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	68.549	1.578	70.127
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Corrente	-15.585	-1.446	-17.031
Diferido	-15.931	-1.526	-17.457
Diferido	346	80	426
Lucro/Prejuízo do Período	52.964	132	53.096
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	53.077	-	53.077
Atribuído a Sócios Não Controladores	-113	132	19



1.2. Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial 2013:

DRE Consolidado	2013 Contábil	Ajustes	2013 Gerencial
Receita Bruta	469.818	49.889	519.707
Deduções, impostos e contribuições	-50.948	-5.009	-55.957
Receita Líquida	418.869	44.881	463.750
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-118.613	-13.689	-132.302
Resultado Bruto	300.256	31.192	331.448
Despesas/Receitas Operacionais	-11.288	-26.459	-37.747
Despesas Gerais e Administrativas	-93.397	-2.218	-95.615
Outras Receitas Operacionais	61.124	82	61.206
Outras Despesas Operacionais	-3.337	-1	-3.338
Resultado de Equivalência Patrimonial	24.322	-24.322	0
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	288.968	4.733	293.701
Resultado Financeiro	-64.012	1.106	-62.906
Receitas Financeiras	111.864	1.297	113.161
Despesas Financeiras	-175.876	-191	-176.067
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	224.956	5.839	230.795
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-40.671	-5.839	-46.510
Corrente	-37.799	-5.493	-43.292
Diferido	-2.872	-346	-3.218
Lucro/Prejuízo do Período	184.285	0	184.285
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	184.632	0	184.632
Atribuído a Sócios Não Controladores	-347	0	-347

DRE Consolidado	2012 Contábil	Ajustes	2012 Gerencial
Receita Bruta	427.053	35.580	462.633
Deduções, impostos e contribuições	-44.533	-7.579	-52.112
Receita Líquida	382.520	28.001	410.521
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-105.077	-13.406	-118.483
Resultado Bruto	277.443	14.595	292.038
Despesas/Receitas Operacionais	84.880	-11.824	73.056
Despesas Gerais e Administrativas	-80.477	-7.332	-87.809
Outras Receitas Operacionais	178.781	231	179.012
Outras Despesas Operacionais	-16.498	-1.649	-18.147
Resultado de Equivalência Patrimonial	3.074	-3.074	0
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	362.323	2.771	365.094
Resultado Financeiro	-49.403	178	-49.225
Receitas Financeiras	88.827	738	89.565
Despesas Financeiras	-138.230	-560	-138.790
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	312.920	2.949	315.869
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-44.490	-3.071	-47.561
Corrente	-42.153	-3.066	-45.219
Diferido	-2.337	-5	-2.342
Lucro/Prejuízo do Período	268.430	-122	268.308
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	268.245	0	268.245
Atribuído a Sócios Não Controladores	185	-122	63



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

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2013 Contábil	Ajustes	31/12/2013 Gerencial	30/12/2012 Contábil	Ajustes	30/12/2012 Gerencial
Ativo Circulante	1.293.900	16.083	1.309.983	1.063.686	21.179	1.084.865
Disponibilidades	1.057.145	7.724	1.064.869	929.742	8.053	937.795
Contas a Receber	193.428	8.219	201.647	93.206	13.070	106.276
Tributos a Recuperar	33.724	85	33.809	30.321	29	30.350
Despesas Antecipadas	627	2	629	522	7	529
Outros Ativos Circulantes	8.976	53	9.029	9.895	20	9.915
Ativo Não Circulante	3.324.923	23.043	3.347.966	2.466.464	20.866	2.487.330
Ativo Realizável a Longo Prazo	195.231	-28.087	167.144	240.933	-68.844	172.089
Contas a Receber	28.986	-	28.986	63.032	-	63.032
Tributos Diferidos	20.572	-	20.572	15.717	346	16.063
Créditos com Partes Relacionadas	107.433	-28.088	79.345	124.587	-66.132	58.455
Outros Ativos Não Circulantes	38.240	1	38.241	37.597	-3.058	34.539
Investimentos	3.001.086	51.055	3.052.141	2.094.937	89.583	2.184.520
Participações Societárias	228.226	-226.170	2.056	171.764	-170.706	1.058
Propriedades para Investimento	2.772.860	277.225	3.050.085	1.923.173	260.289	2.183.462
Imobilizado	19.846	-	19.846	21.726	-	21.726
Intangível	108.760	75	108.835	108.868	127	108.995
Ativo Total	4.618.823	39.126	4.657.949	3.530.150	42.046	3.572.196

Passivo (R\$ mil)	31/12/2013 Contábil	Ajustes	31/12/2013 Gerencial	30/12/2012 Contábil	Ajustes	30/12/2012 Gerencial
Passivo Circulante	375.564	8.856	384.420	311.521	10.667	322.188
Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.836	107	21.943	20.477	110	20.587
Fornecedores	29.442	6.623	36.065	12.223	8.341	20.564
Obrigações Fiscais	36.904	2.121	39.025	25.385	1.782	27.167
Empréstimos e Financiamentos	111.575	-	111.575	96.303	-	96.303
Debêntures	106.034	-	106.034	84.914	-	84.914
Outras Obrigações	69.773	5	69.778	72.219	434	72.653
Passivo Não Circulante	1.925.726	30.269	1.955.995	1.441.128	35.610	1.476.738
Empréstimos e Financiamentos	678.219	-	678.219	622.887	-	622.887
Debêntures	1.077.009	-	1.077.009	693.605	-	693.605
Passivos com Partes Relacionadas	0	1.650	1.650	0	-	0
Outros	55.675	22	55.697	21.486	81	21.567
Tributos Diferidos	39.597	4.155	43.752	34.458	4.999	39.457
Provisões	13.459	-	13.459	33.455	-	33.455
Lucros e Receitas a Apropriar	61.767	24.442	86.209	35.237	30.530	65.767
Patrimônio Líquido	2.317.533	-	2.317.533	1.777.501	-4.232	1.773.269
Capital Social Realizado	1.232.002	-	1.232.002	823.859	-	823.859
Reservas de Capital	457.623	-	457.623	464.767	-	464.767
Reservas de Lucros	623.866	-184.632	439.234	484.486	-	484.486
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	184.632	184.632	0	-	0
Acionistas Não Controladores	4.042	-	4.042	4.389	-4.232	157
Passivo Total	4.618.823	39.126	4.657.949	3.530.150	42.046	3.572.196

**1.4. Comparação do fluxo de caixa consolidado do Exercício findo em 31 de dezembro de 2013:**

Consolidado	31/12/2013 Contábil	Ajustes	31/12/2013 Gerencial
Caixa Líquido Atividades Operacionais	- 27.719	- 11.806	- 39.525
Caixa Gerado nas Operações	362.833	31.335	394.168
Lucro Líquido do Exercício	184.285	-	184.285
Depreciação e Amortização	47.072	7.013	54.085
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	817	- 817	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	- 24.322	24.322	-
Variações Monetárias, Líquidas	161.288	-	161.288
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	- 20.974	-	- 20.974
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.872	-	2.872
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	8.559	-	8.559
Provisão para Programa de Bonificação	11.419	-	11.419
Provisão para créditos de liq. duvidosa	3.045	-	3.045
Receitas Diferidas	- 12.022	-	- 12.022
Participação dos Acionistas Não Controladores	347	-	347
Provisão para desvalorização de Estoque	447	-	447
Variações nos Ativos e Passivos	52.988	- 43.141	9.847
Outros	- 443.540	-	- 443.540
Pagamento de Juros	388.649	- 777.298	- 388.649
Caixa Líquido Atividades de Investimento	- 1.626.867	790.386	- 836.481
Aplicações Financeiras	- 778.909	778.909	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.003.080	-	1.003.080
Amortização de Financiamentos	- 55.432	-	- 55.432
Dividendos Pagos	- 63.708	-	- 63.708
Captação de Empréstimos	285.458	-	285.458
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	446.404	-	446.404
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	408.143	-	408.143
Outros	- 17.785	-	- 17.785
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	- 651.506	778.580	127.074
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	929.742	8.053	937.795
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	278.236	786.633	1.064.869

**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:

	4T13	4T12
Receita Líquida	23.801	21.626
EBITDA	18.309	15.316
Margem de EBITDA	76,9%	70,8%
Lucro Líquido	11.559	10.313
Margem Líquida	48,6%	47,7%
FFO	15.237	13.293
Margem FFO	64,0%	61,5%
ABL (m ²)	35.293	35.293
ABL Própria (m ²)	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 31 de dezembro de 2012 e 2013

2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado

DRE Consolidada	4T13	4T12	Var 4T13 / 4T12
Receita Bruta	143.082	116.290	23,0%
Deduções, impostos e contribuições	-15.118	-10.665	41,8%
Receita Líquida	127.962	105.625	21,1%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-38.223	-27.330	39,9%
Resultado Bruto	89.739	78.295	14,6%
Despesas/Receitas Operacionais	8.642	6.115	41,3%
Despesas Gerais e Administrativas	-32.401	-27.246	18,9%
Outras Receitas Operacionais	32.264	31.942	1,0%
Outras Despesas Operacionais	2.317	-4.166	-155,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	6.462	5.585	15,7%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	98.381	84.410	16,6%
Resultado Financeiro	-31.399	-15.861	98,0%
Receitas Financeiras	31.779	17.734	79,2%
Despesas Financeiras	-63.178	-33.595	88,1%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	66.982	68.549	-2,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.543	-15.585	-32,4%
Corrente	-14.655	-15.931	-8,0%
Diferido	4.112	346	1088,4%
Lucro/Prejuízo do Período	56.439	52.964	6,6%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	56.545	53.077	6,5%
Atribuído a Sócios Não Controladores	-106	-113	-6,2%

**2.2. Balanço Patrimonial Consolidado**

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2013	31/12/2012	Varição
Ativo Circulante	1.293.900	1.063.686	21,6%
Disponibilidades	1.057.145	929.742	13,7%
Contas a Receber	193.428	93.206	107,5%
Tributos a Recuperar	33.724	30.321	11,2%
Despesas Antecipadas	627	522	20,1%
Outros Ativos Circulantes	8.976	9.895	-9,3%
Ativo Não Circulante	3.324.923	2.466.464	34,8%
Ativo Realizável a Longo Prazo	195.231	240.933	-19,0%
Contas a Receber	28.986	63.032	-54,0%
Tributos Diferidos	20.572	15.717	30,9%
Créditos com Partes Relacionadas	107.433	124.587	-13,8%
Outros Ativos Não Circulantes	38.240	37.597	1,7%
Investimentos	3.001.086	2.094.937	43,3%
Participações Societárias	228.226	171.764	32,9%
Propriedades para Investimento	2.772.860	1.923.173	44,2%
Imobilizado	19.846	21.726	-8,7%
Intangível	108.760	108.868	-0,1%
Ativo Total	4.618.823	3.530.150	30,8%

Passivo (R\$ mil)	31/12/2013	31/12/2012	Varição
Passivo Circulante	375.564	311.521	20,6%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.836	20.477	6,6%
Fornecedores	29.442	12.223	140,9%
Obrigações Fiscais	36.904	25.385	45,4%
Empréstimos e Financiamentos	111.575	96.303	15,9%
Debêntures	106.034	84.914	24,9%
Outras Obrigações	69.773	72.219	-3,4%
Passivo Não Circulante	1.925.726	1.441.128	33,6%
Empréstimos e Financiamentos	678.219	622.887	8,9%
Debêntures	1.077.009	693.605	55,3%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	0,0%
Outros	55.675	21.486	159,1%
Tributos Diferidos	39.597	34.458	14,9%
Provisões	13.459	33.455	-59,8%
Lucros e Receitas a Apropriar	61.767	35.237	75,3%
Patrimônio Líquido	2.317.533	1.777.501	30,4%
Capital Social Realizado	1.232.002	823.859	49,5%
Reservas de Capital	457.623	464.767	-1,5%
Reservas de Lucros	623.866	484.486	28,8%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	0	0,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	4.042	4.389	-7,9%
Passivo Total	4.618.823	3.530.150	30,8%

**2.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil**

Consolidado	31/12/2013	31/12/2012
Caixa Líquido Atividades Operacionais	-27.719	99.917
Caixa Gerado nas Operações	362.833	301.106
Lucro Líquido do Exercício	184.285	268.430
Depreciação e Amortização	47.072	37.818
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	817	-153.383
Resultado de Equivalência Patrimonial	-24.322	-3.074
Variações Monetárias, Líquidas	161.288	125.271
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-20.974	12.715
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.872	2.342
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	8.559	10.388
Provisão para Programa de Bonificação	11.419	11.922
Provisão para créditos de liq. duvidosa	3.045	-235
Receitas Diferidas	-12.022	-12.022
Participação dos Acionistas Não Controladores	347	-
Provisão para desvalorização de Estoque	447	934
Variações nos Ativos e Passivos	52.988	-40.249
Outros	-443.540	-160.940
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.626.867	-217.427
Aplicações Financeiras	-778.909	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.003.080	332.295
Amortização de Financiamentos	-55.432	-124.132
Dividendos Pagos	-63.708	-55.823
Captação de Empréstimos	285.458	235.209
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	446.404	298.878
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	408.143	-
Outros	-17.785	-21.837
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-651.506	214.785
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	929.742	714.957
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	278.236	929.742

**2.4. EBITDA Contábil**

Em R\$ mil	EBITDA contábil		
	4T13	4T12	Var.
Lucro Líquido	56.439	52.964	6,6%
(+) IR / CS	-10.543	-15.585	-32,4%
(+) Depreciação e Amortização	-15.040	-10.061	49,5%
(+) Despesas financeiras	-63.178	-33.595	88,1%
(-) Receitas financeiras	31.779	17.734	79,2%
EBITDA	113.421	94.471	20,1%
Margem EBITDA	88,6%	89,4%	0,8 p.p

Em R\$ mil	EBITDA contábil		
	2013	2012	Var.
Lucro Líquido	184.285	268.430	-31,3%
(+) IR / CS	-40.671	-44.490	-8,6%
(+) Depreciação e Amortização	-47.072	-37.641	25,1%
(+) Despesas financeiras	-175.876	-138.230	27,2%
(-) Receitas financeiras	111.864	88.827	25,9%
EBITDA	336.040	399.964	-16,0%
Margem EBITDA	80,2%	104,6%	24,3 p.p
(-) Itens não recorrentes	-	-108.205	n/a
EBITDA Ajustado	336.040	291.759	15,2%
Margem EBITDA Ajustada	80,20%	76,27%	3,93 p.p



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.